



**M.C. COSTRUZIONI
S.R.L.**

M.C. COSTRUZIONI S.R.L.

Via Rovigo 38 - 10088 Volpiano (TO)

Numero REA TO – 1111943 – P.IVA 10181890012

Tel. +39 347 5997510 – E-mail: luciano.costruzioni@alice.it

<https://www.mccostruzioni.com/>

“RESIDENZE EDEN”



Via Del Padre snc – Leinì (TO)

CAPITOLATO DESCRITTIVO

PROGETTISTA: Architetto DANILO BRIZZO

Il complesso immobiliare sarà composto da N.2 palazzine con accessibilità da Via Del Padre. Ogni edificio comprenderà n°4 alloggi più una villetta. I fabbricati saranno elevati a N.2 piani fuori terra oltre al piano sottotetto e seminterrato.

Gli edifici saranno circondati da spazi verdi privati su tre lati e affacciati sul cortile condominiale sul quarto lato, il tutto delimitato e protetto da recinzioni.

Le villette disporranno di ingressi pedonali indipendenti. Per quanto riguarda gli accessi carrai, questi condivideranno l'ingresso con gli alloggi, tramite il cortile condominiale. Le due palazzine saranno dotate ciascuna di un corpo scala, con rampe che collegano il piano seminterrato al piano primo.

Il corpo scala A servirà in totale n° 4 ALLOGGI, n°2 ubicati al Piano Rialzato e n°2 al Piano Primo.

Il corpo scala B servirà in totale n° 4 ALLOGGI, n°2 ubicati al Piano Rialzato, n°2 al Piano Primo.

Si potrà accedere ai due vani scala dal lato anteriore dell'edificio (lato est), tramite camminamenti pedonali.

Vi saranno, inoltre, accessi secondari al piano seminterrato dal corsello di manovra dei box auto, tramite porte di servizio.

La distribuzione degli alloggi e dei box auto **per ogni fabbricato** sarà la seguente:

CONDOMINI:

- **Piano SEMINTERRATO** con area cortilizia esterna posta sul lato ovest dell'edificio e accessibile per mezzo di rampa sul lato est.
Al piano seminterrato dell'edificio saranno ubicati N°4 CANTINE e N°4 BOX AUTO di varie metrature con accessibilità, oltre che dall'area cortilizia, anche dai due vani scala e corridoi di servizio.
- **Piano RIALZATO** composto da N°2 ALLOGGI di varie metrature con ampi terrazzi e balconi, serviti dal vano scala.
Gli alloggi sono inclusi di GIARDINI PRIVATI con accesso oltre che dai terrazzi anche da portine di servizio private poste sulla recinzione esterna.
- **Piano PRIMO** composto da N°2 ALLOGGI di varie metrature con ampi terrazzi e balconi, serviti dal vano scala.

Per la suddivisione delle singole unità immobiliari si fa riferimento agli elaborati grafici allegati. Inoltre sarà possibile **PERSONALIZZARE la DIVISIONE INTERNA** in funzione alle proprie esigenze, compatibilmente con P.R.G.C.

È compresa:

- Progettazione architettonica
- Progetto impianti e relativa certificazione
- Relazione d.lgs. 29 dicembre 2006, n.311 (ex legge 10)
- Progetto e collaudo struttura in c.a.
- Autorizzazioni comunali
- Oneri di urbanizzazione
- Richiesta agibilità edilizia
- Certificato energetico
- Polizza decennale postuma (a garanzie delle strutture)

NORME GENERALI

Tutti i lavori ed i materiali saranno delle migliori qualità, conformi alle caratteristiche tecniche previste dai regolamenti generali e leggi vigenti.

Per le opere in c.a. l'impresa si atterrà ed assumerà tutte le responsabilità previste dalla legislazione vigente ed in particolare alle disposizioni della legge 5/11/1971 n. 1086.

SCAVI

Tutti gli scavi necessari alla costruzione saranno eseguiti secondo il disegno di progetto, i materiali di risulta saranno di proprietà dell'impresa.

STRUTTURA

FONDAZIONI: Le fondazioni saranno realizzate mediante una platea in calcestruzzo armato, supportata da travi continue lungo il perimetro e trasversali. L'armatura in ferro sarà nelle quantità previste da calcolo statico. Il tutto farà riferimento al progetto del c.a redatto e collaudato da un professionista abilitato.

STRUTTURA PORTANTE: Tutta la struttura portante sarà eseguita in calcestruzzo armato: solai piani, pilastri e scale in c.a. La falda del tetto sarà realizzata in legno, conforme ai disegni di progetto redatti dall'ingegnere calcolatore e depositati. Saranno impiegate le dosature prescritte negli stessi, ed i lavori verranno eseguiti a regola d'arte.

SCALE: le rampe dei vani scala comuni saranno in calcestruzzo armato, come da progetto.

TETTO DI COPERTURA

Il tetto di copertura sarà in legno di abete lamellare di colore bianco.

Verrà realizzato con le seguenti caratteristiche:

- Travature principali in legno di abete lamellare
- Perline sulla parte di cornicione sporgente oltre le murature perimetrali, bianche
- Tavolato in legno
- Guaina drenante traspirante
- Intercapedine “debolmente ventilata” di 5cm
- Listelli per aggancio tegole di copertura
- Copertura con manto di tegole coppo di greca della Wierer, supercoppo della Tegolaia o similare
- Fermaneve con tegole speciali
- Tegole per aerazione tetto
- Tegole per passaggio tubo antenna
- Tegole per sfiati cappe cucina e sfiati colonne bagni

La faldaleria, le gronde, le discese, i pluviali, ecc., saranno in lamiera preverniciata.

LINEA VITA

Sarà fornita e posata, come previsto da normativa vigente, una linea vita ancorata sul tetto di copertura, secondo le disposizioni indicate da progetto statico redatto dal professionista abilitato.

ACCESSO AL SOLAIO del SOTTOTETTO

Tale zona sarà considerata condominiale non accessibile, ma ispezionabile dalla botola di servizio con scala retrattile collocata nel vano scala, al piano primo.

ACCESSO AL MANTO di COPERTURA

Verrà predisposto un lucernario prefabbricato per accedere al tetto, dal solaio di sottotetto, per la manutenzione ordinaria o straordinaria degli accessori che lo compongono.

MURATURE DI TAMPONAMENTO

Le murature esterne saranno realizzate con il sistema a cassavuota, impiegando mattoni forati pesanti da 12 cm di spessore nelle parti intonacate e mattoni pieni antichizzati da 10-12 cm di spessore nelle altre zone. Per le pareti interne, verranno utilizzati mattoni forati da 8 cm. All'interno della cassa vuota sarà posato uno strato di materiale coibente termoacustico, di spessore uguale a quello calcolato per il soddisfacimento delle dispersioni termiche e acustiche come previsto dalla legge 10/91

INTONACO ESTERNO E TINTEGGIATURA

Le facciate e gli sfondati dei balconi, saranno intonacati con malta di calce e saranno tinteggiati con idropittura di color grigio.

MURATURE SEMINTERRATO

Le murature e i soffitti del seminterrato saranno in c.a. a vista mentre i divisori dei box in blocchetti di cemento a vista.

MURATURE INTERNE

Le tramezzature interne verranno realizzate con mattoni forati da cm 8 (sei fori posati di quarto). I muri di separazione degli alloggi, saranno composti da un doppio muro forato da cm 10 e cm 8, con interposte due lastre di cartongesso da 1,25cm ciascuna, un pannello rigido in lana di roccia, con l'obiettivo di coibentare ed insonorizzare le pareti tra gli alloggi. Lo spessore totale delle pareti tra le unità abitative sarà di 35cm.

INTONACO INTERNO

L'intonaco interno sarà del tipo liscio civile, eseguito con KD2, a base di calce e cemento e finitura liscia, per tutti i locali dell'alloggio, comprese le parti comuni dei vani scala.

COIBENTAZIONE TERMICA ED ACUSTICA DEI SOLAI

SOLAIO PIANO RIALZATO

Il solaio del piano rialzato sotto il quale vi sono autorimesse e cantine, considerati locali non riscaldati, sarà dotato della seguente stratigrafia partendo dal basso verso l'alto:

- Soletta in laterizio;
 - C.l.s. di sabbia e ghiaia;
 - Calcestruzzo cellulare POLICEM a riempimento per la protezione degli impianti tecnologici;
 - Tappetino insonorizzante TROSIL (o similare) per i rumori da calpestio, in polietilene espanso;
 - Pannello radiante costituito da polistirene espanso per coibentazione termica, con predisposizione per la posa delle serpentine di riscaldamento;
 - Caldana additivata per pannelli;
- POSA DI PIASTRELLE a scelta della proprietà come da capitolato materiali.

SOLAIO PIANO PRIMO

Il solaio di piano Primo avrà la seguente stratigrafia partendo dal basso verso l'alto:

- Intonaco di cemento e sabbia come rasatura a soffitto dei locali al piano rialzato;
- Soletta in laterizio;
- C.l.s. di sabbia e ghiaia;
- Calcestruzzo cellulare POLICEM a riempimento per la protezione degli impianti tecnologici;
- Tappetino insonorizzante TROSIL (o similare) per i rumori da calpestio, in polietilene espanso;
- Pannello radiante costituito da polistirene espanso per coibentazione termica, con predisposizione per la posa delle serpentine di riscaldamento;
- Caldana additivata per pannelli;
- POSA DI PIASTRELLE a scelta della proprietà come da capitolato materiali.

SOFFITTO VERSO SOTTOTETTO

Il solaio verso il sottotetto condominiale avrà la seguente stratigrafia partendo dal basso verso l'alto:

- Intonaco di cemento e sabbia come rasatura a soffitto dei locali al piano primo;
- Soletta in laterizio;
- C.l.s. di sabbia e ghiaia;
- Polistirene espanso estruso XPS ad alta resistenza a compressione, per la coibentazione degli alloggi sottostanti.

PAVIMENTI e RIVESTIMENTI

PAVIMENTAZIONE INTERNA ALLOGGI

La pavimentazione degli alloggi sarà in grès porcellanato formato 15x60 effetto legno e collezioni in formato 30x60 e 60x60 non rettificato, a scelta della proprietà, incollata con idonea malta adesiva.

Si specifica che sono comprese nel capitolato le pose delle piastrelle con le dimensioni sopracitate, oltre tali formati sarà applicato un extra per la posa di 10€/mq.

I modelli saranno tutti visionabili presso il fornitore designato. Tutti i battiscopa saranno abbinati ai modelli prescelti.

I pezzi speciali tipo greche, mosaici o decori vari, sono esclusi dal prezzo al mq. dei pavimenti.

RIVESTIMENTI INTERNI ALLOGGI

Rivestimenti pareti bagni in monocottura o semigres, a scelta della proprietà, fino al formato 30x60 non rettificato, posati con malta adesiva, per una altezza massima di circa 220 cm.

Il rivestimento delle pareti delle cucine sarà realizzato sul lato attrezzato utilizzando piastrelle in ceramica scelte dalla proprietà. Le piastrelle saranno posate con malta adesiva per un'altezza di circa 160 cm.

Si specifica che sono comprese nel capitolato le pose delle piastrelle con dimensioni fino a 30x60cm, oltre tale formato sarà applicato un extra per la posa di 10€/mq.

Le piastrelle, sia dei pavimenti che dei rivestimenti, saranno posate secondo norma con fuga minima di 2mm a filo diritto, su fondo idoneo a garantire la stabilità.

PAVIMENTAZIONE BALCONI E TERRAZZI

I sottofondi dei pavimenti di balconi e terrazzi saranno eseguiti con battuto di sabbia e cemento, mentre le piastrelle saranno in gres porcellanato, per esterni ingelive, e antiscivolo, posate con colle idonee all'esterno.

La pavimentazione esterna dei balconi sarà resa impermeabile da uno strato di prodotto bicomponente MAPELASTIC, posato sopra il massetto di sabbia e cemento, armato da rete in PVC a maglie chiuse o materiale equiparante.

Le ringhiere saranno in ferro ad elementi orizzontali o verticali.

L'impresa si riserva la scelta insindacabile del modello di piastrella e delle ringhiere per omogeneità delle parti comuni.

COPERTINE E DAVANZALI

I davanzali, le soglie e le copertine ai bordi laterali dei balconi, saranno in Pietra di Serizzo o granito rosa beta, piano liscio, a insindacabile scelta dell'impresa costruttrice o della Direzione lavori, dello spessore di cm 3, posate con apposita calce di malta cementizia. I giunti saranno realizzati con sigillatura a silicone per l'anti-infiltrazione.

PAVIMENTAZIONE PIANO SEMINTERRATO

Al piano seminterrato, i pavimenti dei locali garage sarà in cemento.

La pavimentazione delle cantine e dei corridoi sarà invece rivestito con piastrelle in gres porcellanato scelte dall'impresa.

VANI SCALA E PARTI COMUNI

Le scale comuni o androni d'ingresso saranno dotati di serramenti in alluminio di colore a scelta della D.L. con vetro camera di spessore a norma di legge.

La scala condominiale sarà eseguita in c.a., il rivestimento dei gradini delle scale sarà realizzato in pietra di serizzo, granito rosa beta o similare, e ringhiere in ferro o in muratura. L'androne d'ingresso ed i pianerottoli saranno realizzati con piastrelle in gres porcellanato.

Le finiture delle parti comuni, così come dei balconi e dei terrazzi, saranno scelte dall'impresa.

PAVIMENTAZIONE CORTILE, RAMPA DI ACCESSO, VIALI PEDONALI

Le pavimentazioni dei viali pedonali al piano terra, le aree di manovra a cielo aperto per le autorimesse al piano seminterrato e la rampa di accesso al piano seminterrato, saranno realizzate con autobloccanti carrabili spessore 6cm con rifinitura superficiale di quarzo e colori a scelta insindacabile della D.L.; oppure in cemento liscio.

Verranno posate tubazioni di scarico delle acque piovane e relativi pozzetti grigliati.

SERRAMENTI e PORTE

Il **piano seminterrato** sarà dotato dei seguenti tipi di serramenti: il garage sarà provvisto di porta basculante in lamiera zincata o verniciata, con colore a scelta della D.L. ed apertura verticale; mentre gli accessi al seminterrato e alle cantine saranno dotati di porte in lamiera.

I portoni saranno dotati di predisposizione per l'automazione elettrica (escluso motore).

Per quanto riguarda gli **alloggi**, incluse le tavernette, le lavanderie e i sottotetti delle villette, saranno installati serramenti esterni in PVC, completi di tapparelle in alluminio motorizzate e vetri a camera d'aria.

I **serramenti interni** saranno del tipo Idea ceca, con finiture disponibili in noce, onice, vaniglia, cenere, cuoio, quarzo, mandorla e perla, dotati di maniglie modello Big Tiziana cromo satinato e serrature.

Ogni alloggio sarà dotato di un portoncino di ingresso blindato.

Porte scorrevoli supplementari, su esplicita richiesta del cliente, saranno conteggiate come extra-capitolato, comprensive di: fornitura e posa cassone in ferro, modifica in legno della porta a scorrimento e posa.

Il costo sarà di euro 500,00 cad. per ante singole (70/80cm) e di euro 800,00 cad. per ante doppie (160cm).

IMPIANTI TECNOLOGICI

IMPIANTO ELETTRICO

IMPIANTO ELETTRICO PARTI COMUNI

Ogni edificio prevede:

- Quadro elettrico parti comuni
- Quadro vano contatori per protezione linea parti comuni
- Cancelli carraio automatizzati con telecomando e selettore a chiave
- Cancelli pedonali elettrificati, con fornitura e posa di un pulsante per l'apertura dall'interno del lotto e dai rispettivi alloggi tramite videocitofoni
- Impianto di terra
- Per l'illuminazione esterna, saranno previsti n°1 punto luce all'ingresso pedonale e n°2 punti luce per l'ingresso al cortile
- Per l'illuminazione della scala condominiale, saranno installati n°4 punti luce semplici e n°4 comandi luce con pulsanti e crepuscolare
- Il centralino di distribuzione comprenderà n°1 alimentatore dal contatore, n°1 interruttore generale+salvavita
- Saranno installati n°4 videocitofoni, uno per ciascun alloggio, e n°1 citofono esterno nel portone pedonale
- Ogni alloggio sarà dotato di pulsanti e suonerie
- L'impianto TV includerà un'antenna terrestre condominiale
- I frutti e i portafrutti saranno della serie Living di Biticino, con placche in tecnopolimero in tinta

REALIZZAZIONE DELLE DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' SECONDO IL DM 22 GENNAIO 2008 N.37 + (cei 64-8/3 cap. 37) livello 1

L'intero impianto sarà realizzato in conformità alle normative di legge, con relative protezioni e messa a terra. Saranno eseguite tutte le commutazioni e deviazioni necessarie per garantire il corretto e regolare funzionamento dell'impianto, e verrà rilasciata la certificazione di conformità.

DOTAZIONE GENERALE ALLOGGI

L'impianto elettrico sarà realizzato conforme alle normative vigenti (cel 64-8) LIVELLO 1.

Ogni unità immobiliare sarà alimentata autonomamente dalla rete Enel con contatore proprio.

Impianti previsti:

- Quadro Elettrico conforme CEI 64-8 Livello 1;
- Linea da contatore per una potenza di 4,5kW con protezione dedicata alla base del montante;
- Impianto di messa a terra;
- Linea telefonica al punto di arrivo Telecom;
- Videocitofono;
- Predisposizione impianto antifurto (SOLO TUBI) con contatti su tutti gli infissi, n°3 volumetrici interni, sirena esterna, tastiera inserimento.
- Per i garage, l'impianto elettrico interno prevede: un punto luce, un punto predisposizione antifurto, una presa bpasso 10/16A di servizio, una presa 10/16A per alimentare una futura automazione del basculante, e una predisposizione per ricarica veicoli.
- Per le cantine l'impianto elettrico interno prevede un punto luce ed una presa bpasso 10/16A di servizio.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO PER SINGOLO ALLOGGIO

Ogni appartamento sarà collegato a pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica da utilizzare per le parti private dell'alloggio.

N.B. In merito alla nuova normativa attualmente in vigore, l'impresa si riserva di verificare, a progetto esecutivo effettuato da parte del perito elettronico, l'effettiva potenza e il numero di pannelli da installare.

PREDISPOSIZIONE BATTERIE per ACCUMULO Energia Elettrica

L'impresa installerà un sistema inverter per il campo fotovoltaico di ciascun alloggio, con la possibilità di integrare in futuro batterie per l'accumulo dell'energia elettrica prodotta dal proprio impianto fotovoltaico privato.

ALLOGGIO 3 LOCALI

Gli alloggi trilocale avranno i seguenti punti luce:

LOCALE	DESCRIZIONE	QUANTITÀ	NOTE
SOGGIORNO CUCINA	Punto Presa Bpasso 10/16A	2	Per ciascun alloggio prevedere n°1 scatola di terminazione ottica "STOA"
	Gruppo Prese N°6 Bpasso 10/16A	1	
	Punto Presa TV	1	
	Punto Luce	1	
	Punto Presa Schuko per elettrodomestici	4	
	Punto Presa Schuko piano lavoro cucina	1	
	Attacco Cappa aspirazione	1	
	Attacco Piano ad induzione	1	
DISIMPEGNO	Punto Luce	1	
BAGNO 1	Punto Presa Schuko lavandino	1	Solo predisposizione termoarredo elettrico, il termoarredo è escluso dal capitolato
	Punto Presa Schuko lavatrice	1	
	Punto Luce Specchiera	1	
	Punto Luce	1	
	Punto Presa termoarredo elettrico	1	
CAMERA 1	Punto Presa Bpasso 10/16A	3	
	Punto Presa TV	1	
	Punto Luce	1	
CAMERA 2	Punto Presa Bpasso 10/16A	3	
	Punto Presa TV	1	
	Punto Luce	1	
BALCONE	Punto Luce esterno	1	
TERRAZZO	Punto Luce esterno	1	
BOX AUTO	Punto Luce	2	
	Punto Presa Bpasso 10/16A	1	
CANTINA	Punto Luce	1	
	Punto Presa Bpasso 10/16A	1	

Gli alloggi saranno inoltre dotati di:

IMPIANTO TAPPARELLE

N°1 pulsante interbloccato per comando tapparelle a uomo presente, ad ogni tapparella.

VMC

VMC MONO per garantire il ricircolo dell'aria in ogni soggiorno/cucina.

IMPIANTO ESTRAZIONE ARIA

N°1 ventola per ogni bagno.

Realizzazione delle dichiarazioni di conformità secondo il nuovo dm 22 gennaio 2008 N.37 + (CEI 64-8; V3) LIVELLO 1

Il prezzo di ogni singolo **punto luce aggiuntivo** avrà un costo di **euro 100,00** completo di scatola, tubo, cavo, frutto, tappi e placchetta.

ALLOGGIO 4 LOCALI

Gli alloggi quadrilocale avranno i seguenti punti luce:

LOCALE	DESCRIZIONE	QUANTITÀ	NOTE
SOGGIORNO	Punto Presa Bpasso 10/16A	3	Per ciascun alloggio prevedere n°1 scatola di terminazione ottica "STOA"
	Gruppo Prese N°6 Bpasso 10/16A	1	
	Punto Presa TV	1	
	Punto Luce	1	
CUCINA	Punto Presa Schuko per elettrodomestici	4	
	Punto Presa Schuko piano lavoro cucina	1	
	Punto Luce	1	
	Attacco Cappa aspirazione	1	
	Attacco Piano ad induzione	1	
DISIMPEGNO	Punto Luce	1	
BAGNO 1	Punto Presa Schuko lavandino	1	Solo predisposizione termoarredo elettrico, il termoarredo è escluso dal capitolato
	Punto Presa Schuko lavatrice	1	
	Punto Luce Specchiera	1	
	Punto Luce	1	
	Punto Presa termoarredo elettrico	1	
BAGNO 2	Punto Presa Schuko lavandino	1	Solo predisposizione termoarredo elettrico, il termoarredo è escluso dal capitolato
	Punto Luce Specchiera	1	
	Punto Luce	1	
	Punto Presa termoarredo elettrico	1	
CAMERA 1	Punto Presa Bpasso 10/16A	3	
	Punto Presa TV	1	
	Punto Luce	1	
CAMERA 2	Punto Presa Bpasso 10/16A	3	
	Punto Presa TV	1	
	Punto Luce	1	
BALCONE	Punto Luce esterno	1	
TERRAZZO	Punto Luce esterno	2	
BOX AUTO	Punto Luce	2	
	Punto Presa Bpasso 10/16A	1	
CANTINA	Punto Luce	1	
	Punto Presa Bpasso 10/16A	1	

Gli alloggi saranno inoltre dotati di:

IMPIANTO TAPPARELLE

N°1 pulsante interbloccato per comando tapparelle a uomo presente, ad ogni tapparella.

VMC

VMC MONO per garantire il ricircolo dell'aria in ogni soggiorno/cucina.

IMPIANTO ESTRAZIONE ARIA

N°1 ventola per ogni bagno.

Realizzazione delle dichiarazioni di conformità secondo il nuovo dm 22 gennaio 2008 N.37 + (CEI 64-8; V3) LIVELLO 1

Il prezzo di ogni singolo **punto luce aggiuntivo** avrà un costo di **euro 100,00** completo di scatola, tubo, cavo, frutto, tappi e placchetta.

CAMPO FOTOVOLTAICO SUL TETTO DEL'EDIFICIO

Realizzazione di Impianto Fotovoltaico per la produzione di energia elettrica a supporto dell'Impianto Elettrico dei singoli alloggi.

In merito alla nuova normativa attualmente in vigore, verranno effettuate da parte del Perito Elettronico, le verifiche necessarie per stabilire l'effettiva potenza e il numero di pannelli che verranno installati a norma di legge.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto termico sarà del tipo **autonomo**, realizzato nel pieno rispetto della normativa vigente. Consisterà in n°1 **pompa di calore** splittata aria-acqua, ad elevata efficienza (unità esterna + unità interna) e di primaria qualità, a servizio di ciascuna unità abitativa.

Per l'alloggiamento delle pompe di calore, verranno realizzate delle nicchie in muratura, posizionate sui balconi della facciata posteriore dell'edificio.

Tutte le pompe di calore saranno allacciate elettricamente ai contatori degli alloggi, al fine di sfruttare la produzione di energia elettrica prodotta dall'**impianto fotovoltaico**, posto sulla copertura del fabbricato.

Ogni pompa di calore sarà adibita al riscaldamento degli ambienti ed alla produzione di acqua calda sanitaria, mediante accumulatore posto all'interno dell'unità, avente capacità pari a 180 litri.

L'impianto termico a servizio delle singole unità abitative sarà del tipo **radiante a pavimento**, costituito da:

- collettore di distribuzione
- valvole di intercettazione
- valvole di sfiato aria

- cassetta di contenimento ad incasso
- tubazioni in PEX 17x2 per impianti radianti a pavimento
- pannello isolante spessore 30-50 mm
- striscia perimetrale
- clips di fissaggio
- rete metallica antiritiro
- quant'altro necessario a dare il lavoro finito a regola d'arte.

La termoregolazione sarà di tipo climatica + zona, costituita da una sonda esterna a servizio della pompa di calore, in grado di regolare la temperatura di mandata dell'acqua all'impianto termico, in funzione delle condizioni climatiche esterne, e da un pannello comandi con funzione di cronotermostato ambiente, posto all'interno dell'appartamento, al fine di permettere all'utente di poter impostare gli orari e la temperatura ambiente desiderata.

L'impianto termico adottato sarà dimensionato per garantire una temperatura all'interno dei locali di +20°C con una temperatura esterna di -8°C.

Al termine dei lavori la ditta installatrice rilascerà la dichiarazione di conformità ai sensi del Decreto nr.37 del 22/01/2008.

RAFFRESCAMENTO SISTEMA SPLIT:

Ogni alloggio sarà dotato di predisposizione di n° 1 punto split per l'aria condizionata, comprensivo di:

- Fornitura e posa tubazioni
- Fornitura e posa di tubo scarico condensa
- Fornitura e posa di solo tubo elettrico

Eventuali **PUNTI SPLIT AGGIUNTIVI**, richiesti dal cliente, avranno un costo unitario di **euro 600,00 cad.**

Saranno esclusi dall'impianto di riscaldamento le autorimesse e le cantine.

IMPIANTI IDROSANITARI e CUCINA

Per l'adduzione dell'acqua alle singole unità immobiliari, saranno installate colonne montanti all'interno delle murature a cassa vuota.

SANITARI

Le apparecchiature sanitarie comprendono il set completo, composto da: lavabo, colonna o semicolonna, vaso a pavimento (sedile avvolgente) e bidet, nella versione a pavimento, filo muro, in colore bianco lucido, ceramica Artceram, serie Ten, o prodotto similare.

RUBINETTERIA

Il set rubinetteria è composto da: miscelatore lavabo, miscelatore bidet, miscelatore incasso doccia con kit saliscendi (o miscelatore esterno vasca), della Newform rubinetteria, serie Extro, o Dolomite, oppure prodotto simile.

VASCHE e PIATTI DOCCIA

Vasca in acrilico 170x70 dove previsto o piatto doccia in ceramica bianco lucido nella misura di 80x80 o 70x90, e scarico lavatrice.

SCARICHI

Saranno in plastica tipo Geberit o Coes serie Blue Power, posati a vista nel soffitto dei box, con tubazioni separate per le acque bianche e le acque nere, che verranno collegate alla rete fognaria municipale con apposito pozzetto di ispezione per le acque nere.

Gli sfiati delle colonne saranno portati sul tetto.

CUCINE

Tutte le cucine (una per alloggio) avranno N°1 attacco acqua e N°1 attacco lavastoviglie con relativo scarico.

Sono esclusi punti gas metano per i piani cottura, in quanto saranno solo ad induzione.

CAPPA CUCINE

Verranno posate le tubazioni per le aspirazioni delle cucine che termineranno sul tetto oppure sul balcone dove possibile.

N.B. Per garantire un ambiente salubre e prevenire la formazione di muffe e condense all'interno dei locali, si consiglia vivamente ai futuri acquirenti di collegare le cappe alle cucine, (NO CAPPE FILTRO).

FINITURE

Ogni edificio sarà provvisto di:

- **RINGHIERE BALCONI**
- **MANCORRENTI INTERNI per vani scala**
- **N. 1 CANCELLO CARRAIO AUTOMATICO**
Realizzazione di cancello carraio in ferro scatolato ad elementi orizzontali o verticali con pilastri di aggancio a vista in cls. Compreso di serratura elettrica.
- **N. 1 PORTINA PEDONALE Condominiale**
Realizzazione di cancelletto pedonale in ferro a doghe scatolari, compreso di serratura elettrica.

- **N. 2 PORTINE PEDONALI "Giardini PRIVATI"**
Realizzazione di cancelletti pedonali per ingressi privati ai giardini degli alloggi di Piano Rialzato, direttamente dai viali condominiali.
Gli stessi saranno realizzati in ferro verniciato, compresi di serratura meccanica
- **RECINZIONI**
Le recinzioni saranno realizzate a vista, in cls, dell'altezza di circa 70 cm, con sovrastante ringhiera in ferro ad elementi orizzontali o verticali.

UTENZE

Ogni struttura sarà dotata di:

CONTATORI ELETTRICI

Saranno forniti e posati i contatori elettrici per:

- N° 4 Contatori per corrente elettrica (enel) per singolo alloggio, di potenza non superiore 3,3 KW (monofase)

(si potrà richiedere l'aumento di potenza all'ente fornitore, solo dopo la prima installazione del contatore di base)

- N° 1 Contatore per corrente elettrica parti comuni di potenza non superiore 15 KW (Trifase)

CONTATORE ACQUEDOTTO

Sarà fornito e posato n° 1 contatore acquedotto per acqua sanitaria.

CATASTO

1) INSERIMENTO in Mappa dell'Edificio

2) FRAZIONAMENTO al N.C.E.U

Frazionamento al catasto urbano di tutti gli alloggi - autorimesse - cantine

3) REGOLAMENTO di CONDOMINIO

Redazione del regolamento di condominio compreso di onorario per Atto Pubblico presso Notaio di fiducia dell'Impresa costruttrice.

AREE INTERNE LOTTO

Reti di fognatura nera e bianca, ENEL, telefono, acqua e relative nicchie di allacciamento con tubazioni interrate, saranno realizzate con materiali ed esecuzioni secondo legge e disposizioni enti fornitori.

Sono esclusi: gli allacciamenti, i contratti di fornitura enel, telefono, contatore acqua che saranno a carico dell'acquirente.

AREE VERDI INTERNE AL LOTTO

AREA VERDE PRIVATA:

Le aree verdi private di proprietà degli alloggi al Piano Rialzato (come rappresentato in pianta) saranno complete di terra da coltivo tirata in piano, ESCLUSA la semina dell'erba, INCLUSA la siepe perimetrale e gli alberi come da richiesta comunale.

Saranno comunque incluse all'interno di due pozzetti separati, le predisposizioni per attacco acqua e attacco luce del giardino.

LAVORI EXTRA CONTRATTO

Tutti i lavori e le opere extra contratto dovranno essere richiesti per iscritto all'impresa costruttrice e controfirmati dal committente, è importante specificare fin d'ora che l'impresa non eseguirà lavori non richiesti tramite questa procedura formale.

Le opere ed i lavori richiesti dal Committente, oltre alle opere sopradescritte e non indicate nel presente capitolato, saranno considerati lavori extra contratto, valutati a consuntivo e liquidati dal committente direttamente all'impresa costruttrice.

La maggiorazione di prezzo su eventuali forniture di materiale (piastrelle, accessori vari, rubinetterie, impianti, infissi ecc.), sarà rimborsato all'impresa al momento della fornitura dei materiali stessi.

DOCUMENTI

POLIZZA DI ASSICURAZIONE DECENNALE POSTUMA DANNI DIRETTI ALL'IMMOBILE

Legge 210 del 2 Agosto 2004

L'immobile sarà coperto con una polizza assicurativa di durata 10 anni, stipulata con una delle principali compagnie assicurative presenti sul mercato, al fine di coprire eventuali danni come rovina totale o parziale e gravi difetti costruttivi. Tuttavia, questa copertura sarà attiva solo nel caso in cui tali eventi siano causati da un accidentale difetto del terreno o da un difetto di costruzione, come stabilito dall'articolo 1669 del Codice Civile, e abbiano interessato parti dell'immobile progettate per una lunga durata.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE

D.Lgs. 19 Agosto 2005 , n° 192 - Articolo 6

L'immobile sarà dotato dell'attestato di certificazione energetica redatto da un termotecnico abilitato.

Il documento attesta l'effettivo consumo dell'appartamento acquistato in termini energetici.

L'alloggio in questione avrà certificazione energetica con valori a basso consumo energetico.

CONTRATTO PRELIMINARE dal NOTAIO per IMMOBILI in COSTRUZIONE

D.Lgs. 12 Gennaio 2019, 1°/14 - Articolo 389-391

Le nuove disposizioni si applicano ai contratti riguardanti "immobili in costruzione" per i quali la richiesta o la presentazione del relativo permesso edilizio sia avvenuta dopo il 16 marzo 2019. È necessario che il contratto preliminare di acquisto di tali immobili, destinato all'acquisto successivo da parte di una persona fisica, sia stipulato in forma pubblica tramite un atto notarile. I costi relativi a questa procedura sono sostenuti dall'acquirente impegnato nel compromesso.

N.B. Le dimensioni dei vani interni degli appartamenti e la disposizione delle porte e finestre, come indicato nella pianta architettonica allegata, potrebbero subire lievi variazioni di alcuni centimetri, a seconda delle esigenze riscontrate durante la fase di tracciamento dei muri perimetrali, interni ed esterni.

L'impresa costruttrice si riserva, a suo insindacabile giudizio, di sostituire i materiali e/o le tecniche costruttive con altri di pari efficacia, in modo da migliorare l'aspetto generale dell'intero fabbricato.

LEINÌ 01.03.2024

Per accettazione
**IL COMPROMISSARIO
ACQUIRENTE**

**IMPRESA
M.C. COSTRUZIONI S.R.L.**