

residenze **B1**

Condominio B1, San Giovanni Lupatoto, VR



Capitolato tecnico - commerciale

INTERVENTO IN CLASSE ENERGETICA



Il progetto del condominio residenziale denominato **B1** si caratterizza dalla volontà di offrire abitazioni dall'elevato carattere di comfort e qualità. In questa ottica ogni costruzione verrà progettata e realizzata per ottenere un basso consumo energetico e sarà certificata in classe energetica "A". Allo scopo sono stati considerati di attuare i seguenti interventi costruttivi:

- coibentazione termo-acustica dell'involucro dell'edificio;
- installazione di serramenti a basso emissivo;
- riscaldamento a pavimento;
- pompa di calore;
- impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica.

COMPOSIZIONE

La costruzione in progetto sarà un fabbricato residenziale composto da n.9 unità immobiliari e si svilupperà su 3 piani fuori terra con annesso piano interrato.

L'intervento prevede la costruzione di n.3 appartamenti per piano e di n.2 diverse tipologie di appartamenti, quadrilocali e bilocali.

TIPOLOGIA 1 – QUADRLOCALI:

Gli appartamenti al piano terra saranno composti da soggiorno/cucina open space, tre camere da letto, due bagni finestrati, giardino di proprietà, zona cantina e garage doppio al piano interrato.

Gli appartamenti al piano primo e secondo saranno composti da soggiorno/cucina open space, tre camere da letto, due bagni finestrati, ampio terrazzo a servizio della zona giorno, balcone, zona cantina e garage doppio al piano interrato.

TIPOLOGIA 2 – BILOCALI:

Gli appartamenti al piano terra saranno composti da soggiorno/cucina open space, una camera da letto, un bagno finestrato, giardino di proprietà, zona cantina e garage singolo al piano interrato.

Gli appartamenti al piano primo e secondo saranno composti da soggiorno/cucina open space, una camera da letto, un bagno finestrato, ampio terrazzo a servizio della zona giorno, balcone, zona cantina e garage singolo al piano interrato.

Ogni unità immobiliare include una quota di parti comuni proporzionali all'abitazione stessa, quali ingresso, scale condominiali, rampa di accesso ai garage e corsia di manovra.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il fabbricato sarà realizzato con tecnologie costruttive e materiali moderni, nel rispetto delle recenti normative tecniche in materia di sicurezza e carattere antisismico.

1 – INTONACI

Gli intonaci interni sono previsti intonaci premiscelati con finitura a gesso.

Le superfici saranno perfettamente lisce, livellate e verticali, scevre da sbavature e pronte per ricevere la tinteggiatura.

Non saranno eseguiti gli intonaci e tinteggiature su tutte le parti del fabbricato, sia interne che esterne, eseguite in cemento armato a vista come da progetto architettonico.

2 – OPERE DI MARMO

Tutti i marmi saranno di prima scelta, le finestre avranno bancali da cm 3/4 in "Trani" o a scelta della D.L.

Non è prevista la posa di spalle e travi alle finestre e porte finestre esterne.

In gres porcellanato o marmo, su scelta e disegno della Direzione Lavori, saranno invece:

- i pavimenti degli androni, dell'ingresso e dei pianerottoli delle scale ad esclusione del piano interrato. La posa sarà sempre del tipo "a correre" con finitura lucidato fuori opera nel caso di pavimenti in marmo.

3 – TUBAZIONI DI SCARICO, ASPIRAZIONE E VENTILAZIONE

Gli scarichi verticali ed orizzontali saranno realizzati in PVC pesante del tipo fonoassorbente, mentre per gli sfiati, verrà utilizzato il PVC leggero, bianco.

Gli impianti di scarico e di adduzione delle acque oltre agli impianti di riscaldamento e climatizzazione, saranno collegati alle strutture portanti con idonei sistemi.

Nelle autorimesse, alla base dello scivolo esisteranno pozzetti muniti di griglie approntati per la raccolta delle acque piovane, il tutto collegato a pozzi disperdenti sotterranei o posti all'esterno della platea di fondazione a seconda della scelta del progettista.

4 – ISOLAMENTO ACUSTICO DEL FABBRICATO

Si precisa che il fabbricato, sia nelle strutture verticali che orizzontali, verrà isolato acusticamente, a regola d'arte, secondo le prescrizioni rientranti nella normativa.

5 – TINTEGGIATURE

Tutti i locali abitativi e il vano scala condominiale saranno trattati con idropittura traspirante semilavabile, di colore chiaro, ad esclusione delle pareti eseguiti in cemento armato a vista.

Le facciate saranno finite ad intonachino con colori a scelta della D.L.

6 – IMPERMEABILIZZAZIONI E DRENAGGIO GIARDINI PENSILI

Tutte le murature d'ambito del fabbricato, per la loro parte interrata, saranno impermeabilizzate con posa di giunto bentonitico alla ripresa dei getti sia in orizzontale che in verticale compreso fascia da m. 0.50 in monostrato di membrana bitume polimero plastomerica posta all'esterno delle murature.

Prima dell'appoggio delle murature perimetrali in laterizio, e per il solo p. terra, sarà posto un foglio isolante di guaina bituminosa (tagliamuro).

Sull'area cortilizia soprastante le autorimesse saranno poste, a protezione da infiltrazioni d'acqua, guaine bituminose, posate direttamente sul solaio previa formazione di massetto per le pendenze, debitamente poi protette da cappa in calcestruzzo.

7 – SERRAMENTI E VMC (Ventilazione meccanica controllata)

I serramenti saranno previsti in pvc di colore bianco di qualità certificata, composti di telaio fisso ed ante mobili, sia con sistema scorrevole che ad anta, con possibilità di apertura a vasistas. L'oscuramento sarà previsto con tapparelle motorizzate elettricamente e comandate ciascuna da interruttore interno, sarà inoltre prevista la sola predisposizione per le zanzariere.

Tutti i vetri saranno di tipo a basso emissivo con sistema vetrocamera dalle prestazioni termoacustiche elevate con caratteristiche di trasmittanza complementari a quelle del serramento e conformi all'efficienza energetica di tutto l'involucro del fabbricato.



L'impianto di ventilazione controllata sarà predisposto ed è previsto puntuale sul serramento in ogni stanza, ad esclusione dei bagni e del piano interrato.

8 – PORTONCINO D'INGRESSO E PORTE INTERNE

Il portoncino d'ingresso sarà di tipo blindato completo di spioncino, coprifili e serratura con cilindro europeo, i pannelli di finitura esterni ed interni saranno di colore chiaro, maniglie analoghe alle porte.



Le porte interne saranno cieche con anta apribile tamburata, maniglia in alluminio, finitura bianca con dimensioni dell'anta 75/80x210 cm in base ai locali e a scelta della D.L.

9 – PARAPETTI TERRAZZI E PORTONI GARAGE

I garages saranno forniti di portone con funzionamento a basculante, finitura zincata e con predisposizione alla motorizzazione.

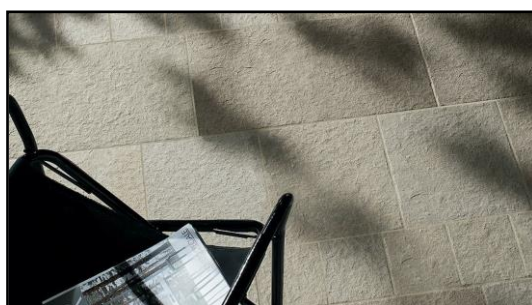
I parapetti delle terrazze - poggioli saranno in pannelli di lamiera preverniciata semicoprente con disegno e colore a scelta della D.L.

10 – PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Al piano interrato saranno eseguiti pavimenti in calcestruzzo armato con rete elettrosaldata, finitura con spolvero al quarzo di colore grigio frattazzato ad elicottero compreso taglio dei giunti e loro sigillatura con guaina pvc, non sarà eseguita nessuna pavimentazione di qualsiasi tipo sugli stessi. Lo scivolo sarà eseguito in calcestruzzo armato con finitura "scopato". Gli ingressi pedonali esterni al piano terra del lotto saranno pavimentati in gres porcellanato con colori a scelta della Direzione Lavori. I pavimenti e i rivestimenti degli appartamenti saranno in gres porcellanato e, compatibilmente con lo stato di avanzamento dei lavori, saranno a scelta dell'acquirente tra un campionario in visione ad un costo d'acquisto di Euro/mq 45,00 (prezzo listino) per i pavimenti e per i rivestimenti. Nelle stanze da letto e nel disimpegno della zona notte è previsto un pavimento in listoncini di legno "prefinito" rovere o iroko spessore mm 10, posato a correre, prezzo di listino € 68,00 al mq. In cucina non sono previsti rivestimenti, mentre nei bagni verranno rivestite tutte le pareti per un'altezza di ml 1,40, tranne interno doccia che avrà un'altezza di ml 2,00.

I poggiali saranno pavimentati con piastrelle tipo Gres Porcellanato da esterni a scelta della Direzione Lavori ed il battiscopa sarà dello stesso materiale o similare.

Le pareti retrostanti il piano cucina non saranno rivestite al fine di permettere al Committente di armonizzare i colori dei mobili di base con quelli pensili.



DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

10 – IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà posato sottotraccia entro tubi in plastica con filo isolato. Gli apparecchi di comando saranno incassati, ad esclusione del piano interrato e locali tecnici che saranno a vista.

I singoli impianti saranno conformi alle vigenti norme C.E.I.- EMPI – VVFF. Le linee di luce F.M. e in bassa tensione saranno separate, è prescritta la messa a terra di tutti i punti presa e luce.

Le linee dai contatori al centralino saranno eseguite con fili di idonea sezione così come i tubi in plastica saranno di adeguata sezione.



Per ogni alloggio è previsto:

Linea di alimentazione dal contatore al centralino. Centralino completo di interruttore generale, interruttori magnetotermici e differenziali a protezione dei circuiti FM, luce, pompa di calore e piano induzione.

All'interno del centralino sarà lasciato dello spazio per eventuali altri interruttori a servizio dell'impianto antintrusione e condizionamento.

Parti comuni: illuminazione scale, ingresso e corsia garage con punti luce a relè, orologio temporizzatore e pulsanti comando luminosi.

Tastiera campanelli con punto videocitofono, n.1 pulsante apriporta.

I corpi illuminanti delle scale, corsia garage e balconi saranno forniti dall'impresa Venditrice previa scelta dalla D.L

Distribuzione dei frutti nei locali:

Interruttori, prese e placche saranno in tecnopolimero marca Bticino serie Living Light di colore bianco.

Soggiorno:

n. 1 videocitofono con suoneria e pulsante luce scale

n. 2 punti luce

n. 3 punti comando

n. 3 prese 10 A

n. 2 presa 10/16 A UNEL

n. 1 punto presa TV

n.1 punto presa DATI/TL

n. 1 punto presa SAT

n. 1 termostato ambiente

n. 1 predisposizione fibra ottica

Cucina:

n. 2 punti luce

n. 3 punti comando

n. 3 prese 10/16 A UNEL (forno, frigorifero, lavastoviglie)

n. 3 prese 10/16 A UNEL

n. 1 alimentazione per piano induzione

n. 1 alimentazione cappa

Bagno e lavanderia:

n. 2 punti luce

n. 2 punti comando

n. 1 presa 10/16 A UNEL

n. 2 prese 10/16 A UNEL per lavatrice e asciugatrice (solo in lavanderia o secondo bagno)

n. 1 aspiratore solo per eventuale bagno cieco

n. 1 pulsante tirante per doccia o vasca

n. 1 termostato ambiente

n. 1 alimentazione per termoarredo

Disimpegno:

n. 1 punto luce

n. 3 punti comando

n. 1 presa 10/16 A UNEL

Ripostiglio (eventuale):

n. 1 punto luce

n. 1 punto comando

n. 1 presa 10/16 A UNEL

Camera matrimoniale:

n. 1 punto luce

n. 3 punti di comando

n. 3 prese 10 A

n. 1 presa 10/16 A UNEL

n. 1 punto presa TV

n. 1 punto presa DATI/TL (predisposizione)

n. 1 termostato ambiente

Camera singola:

n. 1 punto luce

n. 2 punti comando

n. 2 prese 10 A

n. 1 presa 10/16 A UNEL

n. 1 punto presa TV

n. 1 punto presa DATI/TL (predisposizione)

n. 1 termostato ambiente

Garage:

n. 1 punto luce stagno

n. 1 punto comando

n. 1 presa stagna 10 A

n. 1 plafoniera stagna

Cantina:

n. 1 punto luce stagno

n. 1 punto comando

n. 1 presa stagna 10 A

n. 1 plafoniera stagna

Porticati e terrazzi:

- n. 1 punto luce
- n. 1 punto comando
- n. 1 presa stagna da 10/16 A UNEL

Giardino:

- n. 1 tubazione vuota all'interno di un pozzetto

Impianto antenna TV/SAT:

E' costituito da un gruppo antenne per le ricezioni dei programmi satellitari (hot bird) e in digitale terrestre. Il gruppo di antenne è collegato ed alimentato da un centralino posto in punto accessibile. Dal centralino scende un cavo coassiale 75 ohm (in colonna montante propria) con sistema in cascata o derivazione per l'alimentazione delle varie unità immobiliari.

Cancello carraio:

Sarà posto in opera un cancello carraio esterno di entrata al piano autorimesse ad apertura motorizzata, comandata da radiocomando. Ogni unità residenziale sarà provvista di 2 telecomandi.

11 – IMPIANTO ALLARME

Ogni abitazione sarà dotata di predisposizione con tubazione vuota adeguata per futura installazione dell'impianto d'allarme, sia volumetrico che perimetrale, nonché per gli esterni (rivelatori a parete).

12 – IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Ogni abitazione sarà dotata di impianto fotovoltaico realizzato con pannelli di tipo al silicio della potenza pari al valore designato dallo studio del termotecnico. Essi saranno posti sulla copertura con la migliore esposizione possibile e secondo le esigenze architettoniche.

13 – IMPIANTO IDRICO – SANITARIO

L'impianto realizzato sarà con tubazioni in multistrato rivestite con isolamento termico sia per la distribuzione d'acqua calda che fredda.

I sanitari dei bagni, saranno in porcellana vetrificata di prima scelta della ditta Ideal Standard, serie Tesi New, o similare a scelta della D.L., del tipo sospeso.

Il bagno principale sarà composto da wc, bidet, lavabo con semicolonna e piatto doccia 75x90 cm.

Il bagno secondario sarà composto da wc, bidet, lavabo con semicolonna, piatto doccia 75x90 cm, attacco lavatrice e scarico asciugatrice.

I water saranno dotati di cassetta ad incasso e sedile bianco pesante con coperchio. Le rubinetterie saranno con miscelatore automatico del tipo "Grohe serie Eurostyle" o equivalenti. Nelle cucine sarà predisposto un attacco per lavastoviglie ed uno per il gruppo d'erogazione d'acqua calda e fredda.

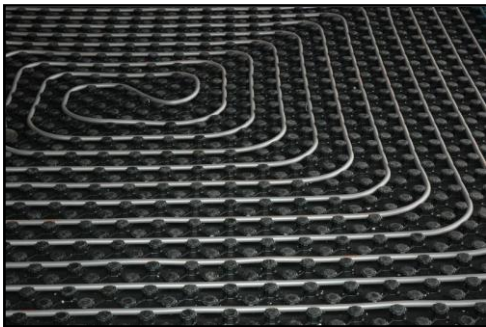


14 – IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO

Ogni unità abitativa sarà dotata di predisposizione per impianto di raffrescamento a pavimento. Pertanto saranno predisposti uno o più punti, secondo le indicazioni del progettista termotecnico, per il futuro inserimento dell'impianto di deumidificazione dell'aria con un punto per l'installazione del futuro umidostato ambiente necessario per l'attivazione del deumidificatore nel periodo estivo.

15 – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria sarà realizzato con generatore autonomo in pompa di calore. Lo stesso generatore è predisposto per la produzione di acqua refrigerata per il raffrescamento estivo. Non è previsto l'allacciamento all'utenza gas ne per il generatore di calore, ne per il piano cottura.



Ogni abitazione, sarà riscaldata da un impianto radiante a pavimento opportunamente dimensionato in modo da garantire un elevato comfort ambiente riducendo al minimo i consumi di energia. Esso sarà costituito da un pannello isolante in polistirene sopra il quale sarà ancorata la tubazione in polietilene costituente l'anello riscaldante avente passo di posa come previsto dal progettista degli impianti termici. Sopra la tubazione sarà posato l'apposito massetto riscaldante di tipo "sabbia – cemento" miscelato con appositi additivi fluidificanti o di tipo autolivellante a base cementizia.

I bagni dell'abitazione saranno integrati con gruppo di termoarredo elettrico.

Tutte le tubazioni sotto traccia per l'alimentazione dei collettori di piano saranno realizzate in multistrato di adeguata dimensione ed isolamento termico.

La regolazione della temperatura dei singoli ambienti sarà affidata a dei termostati ambiente.

16 – SISTEMAZIONI ESTERNE

Tutte le aree a verde esterne saranno opportunamente spianate conformemente alle quote di progetto.

L'area di proprietà verrà recintata con muretto in cemento armato a vista con soprastante ringhiera zincata e/o preverniciata a disegno e scelta della D.L.

VARIANTI

E' facoltà della parte promittente venditrice apportare quelle modifiche che si rendessero necessarie per la buona esecuzione dei lavori o per richieste da parte delle competenti autorità. Eventuali differenze economiche derivanti da "varianti" alle finiture, richieste dal promissario acquirente ed accettate dal costruttore, saranno calcolate sulla differenza tra i prezzi di listino. Le differenze economiche derivanti da tali varianti saranno saldate dall'acquirente prima della loro realizzazione direttamente all'impresa assuntrice dei lavori o società venditrice. Per ogni successivo particolare costruttivo non espressamente elencato nel presente capitolato si farà riferimento al giudizio della Direzione Lavori.

NOTA

Il presente Capitolato tecnico commerciale descrive come sarà realizzato l'edificio nel suo complesso. Esso illustra agli acquirenti la struttura, gli impianti e le finiture dell'unità abitativa proposta in acquisto. Le soluzioni descritte non sono vincolanti e possono essere modificate con prodotti di pari valore dalla Committente o dalla Direzione Lavori (DL), ferma restando la qualità complessiva dell'intervento.

E' altresì facoltà della parte promittente venditrice apportare modifiche alle planimetrie e i render estetici in quanto sono indicativi e non vincolanti per l'aspetto estetico del complesso ad opere finite; inoltre eventuali inesattezze delle misure, nei limiti di un'ordinaria tolleranza, non pregiudicano la validità delle planimetrie e del capitolato lavori. In particolare si specifica che gli ingombri dovuti alle strutture ed agli impianti tecnici saranno quelli effettivamente occorrenti ad esclusivo e insindacabile giudizio del Direttore dei Lavori incaricato, con ciò accettando la parte promissaria acquirente fin d'ora ogni sua decisione a tal proposito e quindi obbligandosi a rinunciare a proporre eccezioni e/o chiedere variazioni dei prezzi.

Tutte le immagini sono pubblicate a titolo esemplificativo e non vincolanti.

Il promissario, con attenta responsabilità, dichiara di aver preso conoscenza di tutti gli articoli di cui sopra e di accettarli per intero senza riserva alcuna.

Per presa visione e accettazione

San Giovanni Lupatoto, _____
