



MARZORATI

C A P I T O L A T O G E N E R A L E



NOTA INTRODUTTIVA

La descrizione ha lo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali dell'edificio, tenuto conto che le dimensioni risultanti dal progetto depositato all'Amministrazione Comunale potranno essere suscettibili di leggere variazioni nella fase di esecuzione dell'edificio ad insindacabile giudizio della Direzione Lavori.

I marchi e le aziende fornitrici, indicate nel presente capitolato, sono citati in quanto indicano le caratteristiche dei materiali prescelti dalla società esecutrice delle opere.

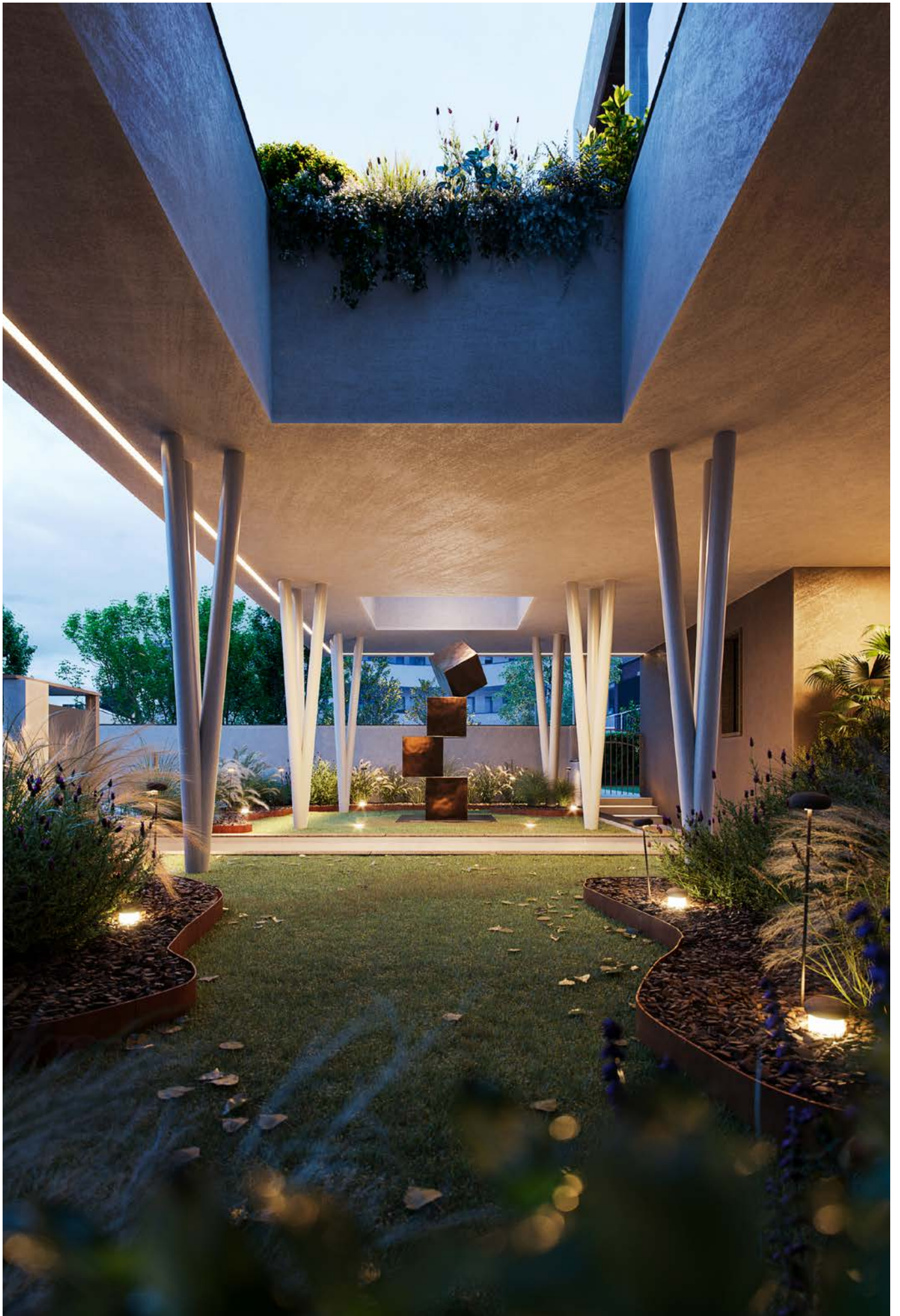
La direzione Lavori, a suo insindacabile giudizio, potrà comunque provvedere a scelte diverse durante l'esecuzione dei lavori.

In fase esecutiva e/o se ritenuto indispensabile, la società proprietaria ed il Direttore dei Lavori si riservano, eventualmente di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto quelle variazioni o modifiche che ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alla procedura urbanistica, purché le stesse non comportino una riduzione del valore tecnico e/o economico delle unità immobiliari.

Ogni eventuale variante verrà apportata, previa approvazione della Direzione Lavori e dalla committenza, con riferimento alle Leggi ed agli strumenti edilizi vigenti e futuri.

Qualora la parte acquirente manifesti la volontà di non completare eventuali forniture e pose in opera di qualsiasi materiale, la Parte Venditrice avrà la facoltà di concedere o meno la fattibilità.

In caso di assenso non verrà riconosciuto alcun importo per la prestazione non effettuata, inoltre si specifica che l'eventuale fornitura e posa di detti materiali, se effettuata dalla parte acquirente, potrà avvenire solo dopo il rogito notarile di compravendita.





RESIDENZA MARZORATI

L'edificio della presente iniziativa immobiliare ha caratteristiche superiori rispetto alla media degli edifici in cui abitiamo oggi. Le opere descrittive nel presente capitolato porteranno a un notevole miglioramento del benessere



di vita quotidiano delle persone che vi risiederanno al suo interno ed a una elevata riduzione del livello di dispersione termica rispetto a quello delle case tradizionali, con un conseguente e sostanziale risparmio dei consumi.

EDIFICIO IN CLASSE A

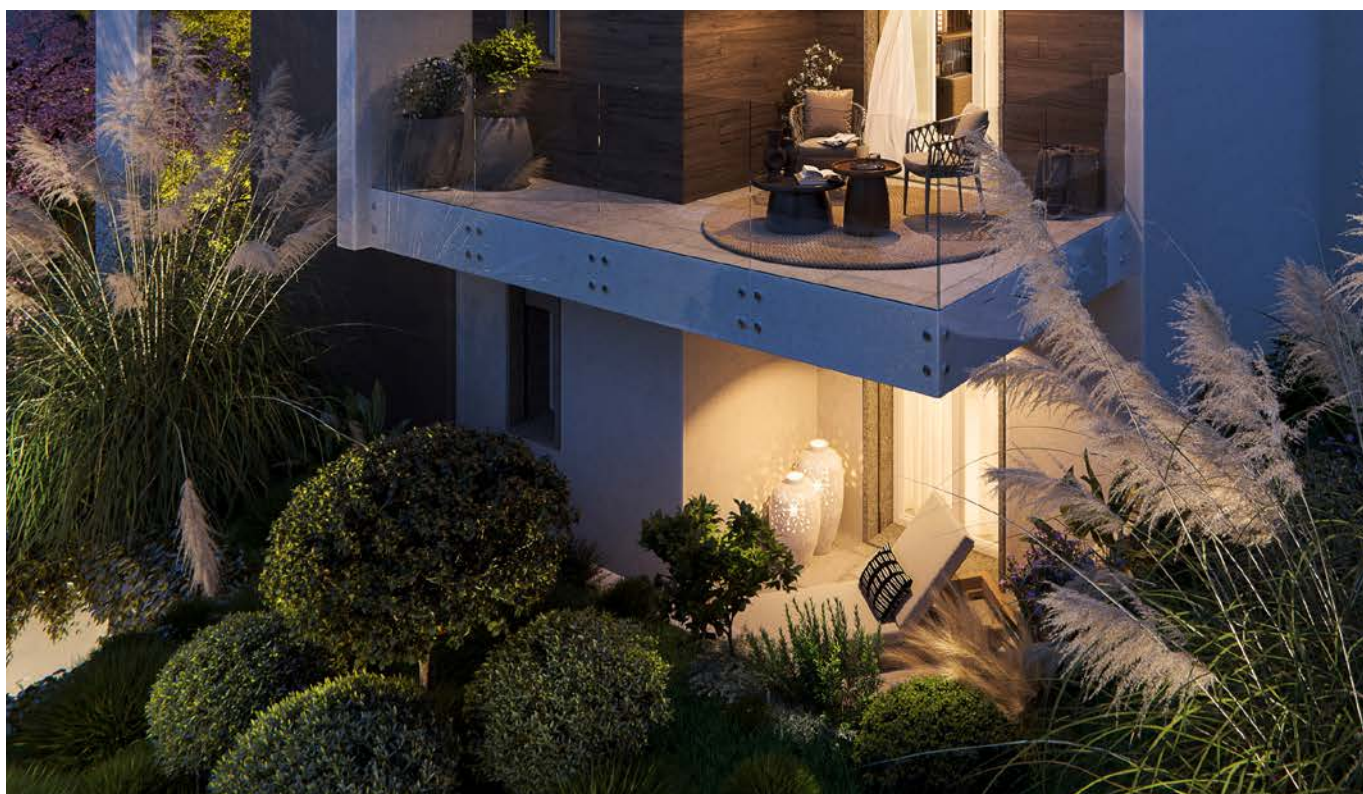
Inoltre, i minori consumi significano anche ZERO emissioni di GAS inquinanti nell'aria e conseguente rispetto per l'ambiente.

INDICE

FONDAZIONI	8
STRUTTURE VERTICALI	9
STRUTTURE ORIZZONTALI	9
ISOLAMENTO DEI PONTI TERMICI DELLE STRUTTURE	10
MURATURE PERIMETRALI ESTERNE	10
FACCIAE ESTERNE	10
TAVOLATI INTERNI	11
MURATURE DIVISORIE TRA LE VARIE UNITA'	11
COPERTURE E LATTONERIE	11
SERRE BIOCLIMATICHE	12
BALCONI E TERRAZZE	12
SCALA	12
INGRESSI	13
SOTTOFONDI E MASSETTI	13
SOGLIE E DAVANZALI	13
CORPI LUCE	14
CANNE E FOGNATURE	14
IMPIANTO FOTOVOLTAICO	15
SISTEMAZIONE GIARDINI	15
IMPIANTO ELETTRICO	16
IMPIANTO IDRICO SANITARIO	18
IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE	20
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	22
OPERE DA SERRAMENTISTA	24
PORTE BLINDATE	27
PORTE INTERNE	27
PORTE BOX	27
IMPIANTO ANTINTRUSIONE	27
OPERE DA IMBIANCHINO	28
RECINZIONI ESTERNE	28
ALLACCIAMENTI TECOLOGICI	28
VARIANTI E PRECISAZIONI	29



CARATTERISTICHE DELLA COSTRUZIONE





FONDAZIONI

Le strutture di fondazione saranno costituite da platea gettata in opera, con calcestruzzo di adeguate caratteristiche di resistenza e cordoli continui con armatura di barre in acciaio a aderenza migliorata, con sottofondazione in magrone di calcestruzzo.

Verrà posato, interposto tra magrone e platea, un doppio strato di guaina bituminosa come primo elemento di protezione dall'umidità, mediante applicazione di apposita membrana elastomerica rinforzata di spessore 4+4 mm incrociate.

Verrà inoltre realizzato un vespaio areato tramite la posa di casseri a perdere tipo "igloo", completo di idonee bocchette di areazione, nelle zone ove i locali principali saranno a diretto contatto con le fondazioni.

Al piede delle fondazioni per raccogliere l'acqua in eccedenza dovuta alle piogge, ed evitare che ristagni, in corrispondenza di un punto delicato come è per l'appunto il piede delle fondazioni, verrà posta in opera una tubazione microforata drenante, protetta con tessuto per evitare che si sporchi di terra, che convoglierà le acque raccolte entro un pozzo perdente munito di pompa elettrica di sollevamento con la funzione di troppo pieno.

STRUTTURE VERTICALI

La struttura portante è costituita da pilastri, setti e cordoli realizzati in cemento armato e gettati in opera, con calcestruzzo di adeguate caratteristiche di resistenza. Armati con barre in acciaio a aderenza migliorata.

STRUTTURE ORIZZONTALI

Il solaio a copertura del piano interrato sarà realizzato con lastre del tipo "PREDALLES" di adeguato spessore, con caratteristiche rispondenti al progetto strutturale.

Al piano interrato la superficie del solaio sarà lasciata a vista, sia nel corsello di manovra, che nei box e nelle cantine, ad eccezione del vano scale che verrà rifinito come la facciata.

Per i piani fuori terra, i solai saranno realizzati con travetti prefabbricati con fondelli in laterizio, blocchi in laterizio interposti e getto integrativo di calcestruzzo armato, avranno spessore adeguato rispondente al progetto strutturale atto a sopportare carichi permanenti e i sovraccarichi accidentali come da normative vigenti.

Le opere strutturali saranno eseguite come indicato nel progetto esecutivo delle opere in calcestruzzo armato, depositato e approvato dai competenti enti e comunque nel pieno rispetto delle normative vigenti.

ISOLAMENTO DEI PONTI TERMICI DELLE STRUTTURE

I pilastri, le travi, le corree dei solai ed in genere tutte le parti in calcestruzzo armato, verranno rivestiti con cappotto adeguatamente dimensionato al fine di contenere le dispersioni termiche, oltre alla possibilità di formazioni di muffe all'interno dell'abitazione.

MURATURE PERIMETRALI ESTERNE

La muratura perimetrale esterna sarà costituita da blocchi di laterizio "M50V55 Porizzato - 25x30x19" per lo spessore di 25 cm ed esecuzione di rinzafo su entrambi i lati.

Verrà successivamente lasciata una camera d'aria dello spessore di 3/4 cm fino al filo interno della struttura portante in c.a.

In ultimo verrà eseguita una contro parete interna con sistema a secco, posta sul filo interno della struttura portante in c.a., composta da struttura metallica di idoneo spessore per ospitare dei pannelli semirigidi in lana di roccia avente spessore 60 mm del tipo "Acusticline 75 - ISOVER" e successiva chiusura con doppia lastra di Cartongesso di cm 1,25 + 1,25 del tipo "Plus BA13 - Siniat".

FACCIAE ESTERNE

Le facciate esterne saranno ultimate con la posa di cappotto termo-isolante dello spessore di 14 cm eseguito con lastre di Polistirene espanso sinterizzato EPS e additivato con grafite, posato con adesivo minerale ad alte prestazioni, fissaggio meccanico eseguito con idonei tasselli, successiva rasatura eseguita in due mani con idoneo rasante con interposta rete in fibra di vetro antialcalina del peso maggiore uguale a 140 grammi su mq. Compresi rinforzi diagonali in rete presso le aperture, nastri autoespandenti sigillanti, rinforzi di paraspigolo, gocciolatoi.

Finitura, previa mano di primer, con rivestimento acrilossilossanico, fibrato, ad alta resistenza, con granulometria media tra 1,2 e 1,5 mm con protezione del film secco dalla proliferazione di muffe e alghe ad alta resa cromatica. Alcune zone della facciata saranno rivestite con doghe in legno di tipo "Cumaru" posato su una struttura composta da magatelli della stessa essenza come da particolare costruttivo della D.L. Legno originario del Sud America, avente una ottima resistenza agli attacchi di funghi e agli agenti atmosferici. I colori di finitura saranno scelti ad insindacabile giudizio del Direttore Lavori.

DIVISORI INTERNI

Le pareti interne di divisione verranno eseguite con sistema a secco, composte da struttura metallica di idoneo spessore per ospitare dei pannelli semirigidi in lana di roccia avente spessore 60 mm del tipo “Acusticlina 75 - ISOVER” e successiva chiusura con doppia lastra di Cartongesso di cm 1,25 + 1,25 del tipo “Plus BA13 – Siniat”.

Si precisa che è esclusa dal capitolato ogni opera di tinteggiatura interna dei locali.

MURATURE DIVISORIE TRA LE VARIE UNITA'

I divisori tra le varie unità saranno costituiti da doppia muratura in blocchi di laterizio marca Giussani “POROTON 800 Acustic – 8x19x50” per lo spessore di 8 cm ciascuna con interposta camera d'aria e esecuzione di rinzafo sul lato esterno delle murature per uno spessore totale di 30 cm.

In ultimo verranno eseguite su entrambi i lati contro pareti interne con sistema a secco, poste a ridosso della muratura sopra descritta, composte da struttura metallica di idoneo spessore per ospitare dei pannelli semirigidi in lana di roccia avente spessore 60 mm del tipo “Acusticlina 75 - ISOVER” e successiva chiusura con doppia lastra di Cartongesso di cm 1,25 + 1,25 del tipo “Plus BA13 – Siniat”.

Si precisa che è esclusa dal capitolato ogni opera di tinteggiatura interna dei locali.

COPERTURE E LATTONERIE

Le coperture piane saranno rifinite mediante posa di apposito strato isolante in Stiferite dello spessore di 8 cm e sovrastante massetto di protezione con formazione delle pendenze per lo smaltimento delle acque meteoriche e sovrastante doppio strato di guaina bituminosa come elemento impermeabile, mediante applicazione di apposita membrana elastomerica rinforzata di spessore 4+4 mm incrociate. In ultimo come protezione finale verrà posato uno strato di guaina bituminosa Ardesiata con finitura color verde.

Le lattonerie (canali, pluviali, scossaline ecc. ecc.) saranno realizzate in alluminio preverniciato complete di ogni accessorio necessario e colore a scelta della Direzione Lavori.

Laddove la copertura risulti priva di parapetti di sicurezza, sarà corredata da un dispositivo di sicurezza “LINEA VITA” che consenta l'accesso alla copertura in sicurezza, in quanto garantisce punti di ancoraggio necessari per eseguire le manutenzioni, come previsto dalle norme vigenti.

SERRE BIOCLIMATICHE

Il piano di copertura sarà caratterizzato dalla predisposizione di serre bioclimatiche che mitigano i flussi di calore invernale ed estivo degli appartamenti al terzo piano e dal completamento mediante installazione al di sopra delle serre bioclimatiche di impianti fotovoltaici.

BALCONI E TERRAZZE

La struttura dei balconi e delle terrazze sarà realizzata in calcestruzzo armato così come indicato nei progetti esecutivi delle strutture e verranno rifiniti come le facciate, di colore a scelta della Direzione Lavori. I parapetti saranno realizzati in vetro stratificato temperato composto da due strati di vetro Float extra chiaro con interposta pellicola PVB, lavorato con macchine a controllo numerico computerizzate conformi alle norme UNI EN 12543 trasparente dello spessore di 6+1,5+6 mm.

SCALA

La scala comune di accesso alle unità sarà realizzata in struttura mista calcestruzzo armato e acciaio. In particolare, la partenza e sbarco ai piani sarà costituita da base in calcestruzzo armato costituente l'orizzontamento del piano e la rampa di collegamento tra il piano interrato ed il piano terra; mentre le rampe di salita ai piani superiori saranno realizzati in acciaio da carpenteria metallica.

Questi ultimi elementi saranno posti in opera in appensione ai muri di controvento della struttura in cemento armato dell'edificio, partendo dall'ultimo orizzontamento di copertura attraverso profilati metallici tubolari opportunamente dimensionati.

Le rampe saranno costituite da cosciali in acciaio piatti sulla quale trovano sede le pedate di salita della scala. I cosciali stessi avranno anche la funzione di controventare la scala andando a formare un reticolato a sviluppo verticale verso l'appensione.

I pianerottoli saranno anch'essi in acciaio costituiti da profilati metallici della serie IPE, completati da soletta collaborante in lamiera grecata e getto integrativo.

Tutti gli elementi saranno prefiniti ed opportunamente verniciati in officina. Le connessioni degli elementi saranno parzialmente saldate in officina ed imbullonate in cantiere in modo tale che durante la posa in opera non siano eseguite saldature.

La finitura superficiale superiore di gradini e pianerottoli rispecchierà la pavimentazione delle altre zone comuni dell'edificio.

INGRESSI

Il cancello carraio di accesso alle autorimesse di tipo scorrevole e automatizzato sarà realizzato in tubolare di ferro completo di verniciatura, il disegno ed il colore verranno scelti dalla D.L.

Il cancelletto pedonale di accesso al condominio sarà realizzato mediante struttura in acciaio e vetro stratificato con apposita copertura per riparare dalle precipitazioni atmosferiche e dotato di apposito videocitofono e casellario postale integrato.

SOTTOFONDI E MASSETTI

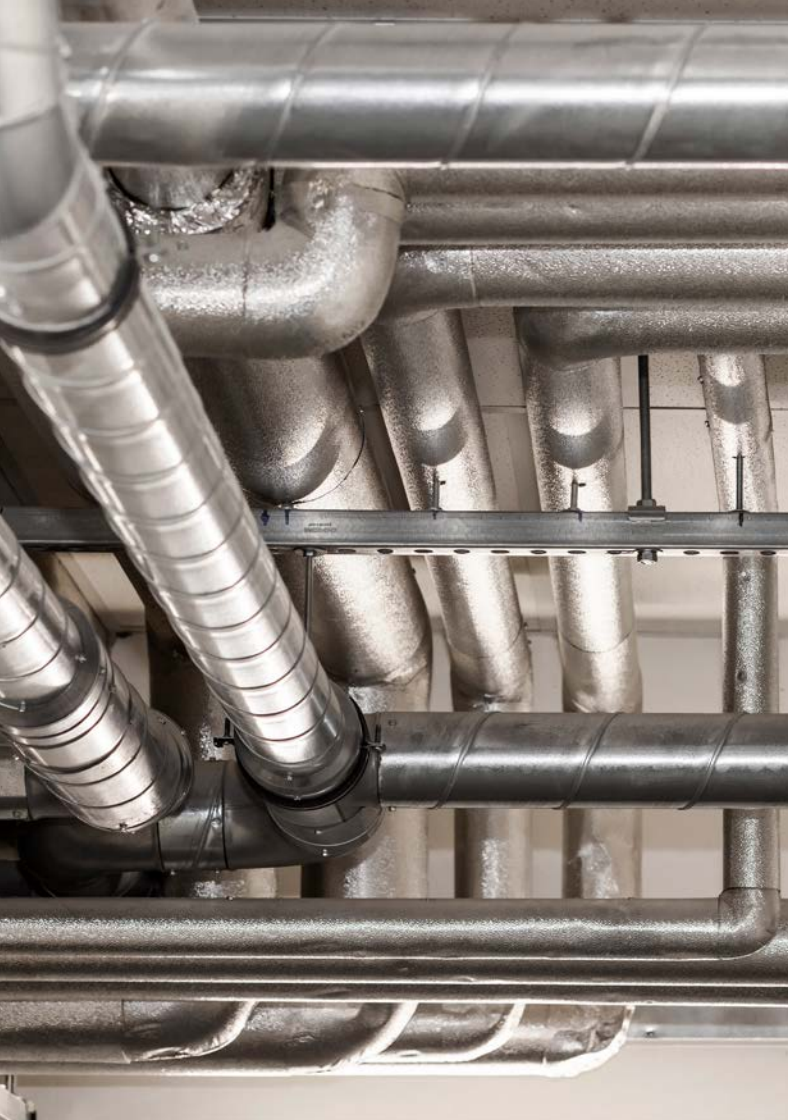
I sottofondi ed i massetti sottopavimento saranno realizzati in due fasi. Un primo getto in alleggerito di c.l.s. cellulare a copertura delle tubazioni e formazione del piano di posa dei pannelli isolanti dell'impianto di riscaldamento a pavimento. Il secondo getto eseguito successivamente alla posa dell'impianto di riscaldamento radiante sarà costituito da sottofondo in sabbia cemento, completo di fibre e additivi, tirato a staggia per la formazione del piano di posa di pavimenti e del parquet.

SOGLIE E DAVANZALI

Le soglie delle portefinestre e del portoncino blindato di primo ingresso saranno realizzate in materiale lapideo con finitura fiammata e spazzolata con uno spessore pari a 3 cm.

I davanzali delle finestre saranno anch'essi realizzati in materiale lapideo con finitura fiammata e spazzolata con uno spessore pari a 5 cm, inoltre saranno dotati di apposito gocciolatoio per far defluire l'acqua.

La finitura sopra citata è caratterizzata da un effetto finale a buccia d'arancia che garantisce una comoda e facile pulizia delle superfici.



CANNE E FOGNATURE

Per ogni angolo cottura di ciascun alloggio sarà posta in opera una canna di esalazione sfociente sulla copertura.

Tutte le acque chiare, mediante la posa di apposite tubazioni, saranno convogliate in tre differenti vasche di accumulo per consentire l'installazione di pompe per garantire il riutilizzo dell'acqua piovana per gli usi concessi, le vasche saranno munite di troppo pieno collegato a pozzi perdenti. Le acque luride saranno convogliate separatamente con apposite tubazioni in una vasca IMOF a tenuta munita di troppo pieno collegato alla fognatura comunale.

Il tutto eseguito secondo i calcoli e le indicazioni della D.L. onde realizzare adeguata rete fognaria.

CORPI LUCE

Tutti gli impianti privati interni alle abitazioni si intendono privi di apparecchi illuminanti.

Le luci esterne condominiali saranno regolate per l'accensione e lo spegnimento mediante interruttore crepuscolare e timer per consentire la creazione di effetti scenici differenti durante le ore di buio e al fine di garantire maggior sicurezza nelle aree comuni.

Tutte le parti comuni del fabbricato e ogni unità immobiliare sarà dotata nelle aree esterne, anche private (balconi, portici, terrazzi) di adeguato sistema di illuminazione mediante posizionamento di corpi a LED a discrezione della D.L. e nel rispetto dell'omogeneità dell'intero comparto residenziale. Le unità a destinazione autorimessa saranno provviste di adeguato corpo illuminante a LED, mentre l'illuminazione dei giardini privati posti a piano terra verrà realizzata mediante linee di distribuzione per corpi illuminanti scelti per tipologia e posizione dalla D.L. in ragione di uno ogni 100 mq di giardino.





SISTEMAZIONE GIARDINI

I giardini privati saranno sistemati con terra di cultura e con l'inserimento di alberature, arbusti e siepi perimetrali, come da indicazione della D.L. in termini di quantitativi e posizionate con la condivisione dei futuri proprietari delle unità del piano terra.

Le aree verdi condominiali saranno rifinite in ogni loro parte e dotate di sistema di irrigazione come da progetto ed indicazione della D.L.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Il fabbisogno di energia elettrica delle parti comuni condominiali dell'edificio sarà soddisfatto tramite l'installazione di un impianto fotovoltaico con potenza nominale massima pari a 19,20 kW, nel rispetto delle normative vigenti. In abbinamento verranno installate opportune batterie di accumulo, aventi una potenza nominale massima pari a 15 kW.

Inoltre, viene riservato in via esclusiva la possibilità di realizzare ulteriori tre impianti fotovoltaici della potenza nominale di 6,00 kW ciascuno, a servizio delle tre unità residenziali poste all'ultimo piano della palazzina.

Questi impianti sono esclusi dal presente capitolato e potranno essere realizzati dai futuri proprietari anche in tempi successivi alla fine dei lavori.



IMPIANTO ELETRICO

Gli impianti elettrici condominiali e privati delle singole unità immobiliari saranno progettati e realizzati in ottemperanza alle leggi in vigore come previsto dalla normativa.

In particolare, sarà realizzato un impianto domotico con tecnologia Smart Home bticino-livinglight con possibilità di controllo remoto tramite app (esclusa connessione internet a carico dei singoli acquirenti). Si potrà gestire l'abitazione connessa tramite dei dispositivi che si connettono a Internet tramite il wi-fi di casa e che sono quindi in grado di comunicare con l'utente tramite il proprio smartphone, sul quale è installata l'App per la gestione delle funzioni svolte.



CONTROLLO
DA REMOTO



CONTROLLO
CONSUMI



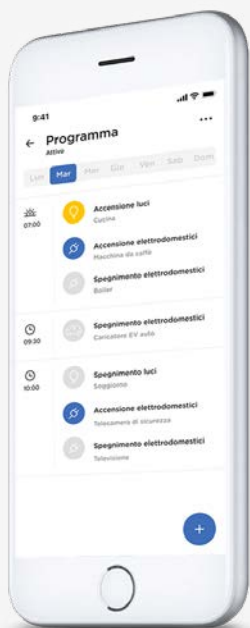
CONTROLLO
CON LA VOCE



CREAZIONE
DI SCENARI



PIANIFICAZIONE
PROGRAMMATA



Il contatore di energia elettrica previsto di base è monofase da 6 KW 220V e sarà posto all'esterno dell'abitazione in apposito manufatto. Tutti i cavi verranno posti entro tubazioni incassate a parete ed a pavimento e saranno dotati di adeguata guaina protettiva isolante.

Tutti i punti luce e le prese saranno collegati all'impianto generale di messa a terra e per maggiore sicurezza si predisporrà in ciascuna abitazione un quadro elettrico munito di interruttori magnetotermici e differenziale salvavita.

L'impianto Smart fornito di capitolato prevede la gestione dell'impianto di illuminazione e automazione tapparelle tramite gli accessori connessi, l'impianto di termoregolazione zona notte e zona giorno, il videocitofono che sarà di tipo connesso per i quali è prevista una postazione interna e il tutto sarà gestito dall' App (gestione subordinata all'installazione di router Wi-Fi a carico del cliente).

Il capitolato prevede frutti e placche marca Bticino serie Living Light, di colore bianco neutro con placca in tecnopolimero bianca.

La dotazione prevista di capitolato è la seguente, ma sarà meglio definita da specifico elenco per singola unità abitativa ed in ottemperanza alle dotazioni minime previste da normativa.

BOX TIPO:

- 1 presa 10/16 A
- 1 punto luce interrotto
- 1 collegamento portone elettrico sezionale

INGRESSO:

- 1 pulsante con targa porta nome e suoneria
- 1 punto luce deviato
- 1 punto per impianto videocitofonico
- 1 punto telefono (tubazione vuota)
- 1 presa 10/16 A

SOGGIORNO:

- 2 punti luce deviato
- 1 punto luce interrotto
- 1 punto TV e Satellite
- 1 punto telefonico/dati
- 5 prese 10/16 A

CUCINA

- 1 punto luce deviato
- 1 punto luce interrotto
- 1 punto TV e Satellite
- 1 punto telefonico/dati
- 10 prese 10/16 A
- 1 punto alimentazione specifico per piano induzione (no presenza di GAS)

CAMERE

- 1 punto luce deviato
- 1 punto luce interrotto
- 1 punto TV e Satellite
- 1 punto telefonico/dati
- 4 prese 10/16 A

DISIMPEGNI

- 1 punto luce invertito
- 2 prese 10/16 A

BAGNO

- 2 punti luce interrotti
- 1 punto campanello in doccia o vasca
- 2 prese 10/16 A

TERRAZZI

- 2 punti luce facciata
- 1 punto TV e Satellite
- 1 punto telefonico/dati
- 2 prese stagne 10/16 A

BALCONE

- 1 punto luce facciata ogni 5 metri lineari di balcone
- 1 presa stagna 10/16 A

Inoltre, all'interno di ogni abitazione verranno installati dei cronotermostati uno per la zona giorno e uno per la zona notte.
All'ingresso pedonale della palazzina verrà installato un videocitofono ed il casellario postale.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Il fabbricato sarà collegato alla rete idrica comunale, mediante impianto centralizzato condominiale e ogni singola unità immobiliare sarà però munita di apposito contatore secondario privato per garantire l'effettiva ripartizione dei singoli consumi ad ogni unità immobiliare.



Riduzione del consumo di acqua potabile:

- Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, verranno adottati di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche;
- Come previsto dalla normativa, inoltre, verranno utilizzati dispositivi rompi-getto sui rubinetti dei lavabi che, miscelando acqua e aria, consentiranno, riducendone il flusso, un risparmio dal 10 al 20% sul consumo di acqua calda e fredda;
- Sarà previsto il recupero delle acque piovane con vasche di tenuta ed il loro riutilizzo per l'irrigazione dei giardini pertinenziali posti al piano terra.

L'impianto di distribuzione verrà realizzato con tubazioni in multistrato per la parte interna al fabbricato e in polietilene per la parte esterna interrata fino al contatore.

Tutte le tubazioni di scarico correranno incassate nei muri od a pavimento e saranno protetti con guaina isolante e realizzate con tubazioni ad alta densità fonoisolante.

In ogni locale cucina verranno opportunamente dimensionati e realizzati attacchi e scarichi per il lavello e la lavastoviglie (esclusi questi apparecchi).

In ogni singolo bagno verranno opportunamente dimensionati e realizzati attacchi e scarichi per un lavabo, un WC, un bidet e una doccia o vasca da bagno.

Inoltre, per ogni singola unità immobiliare, sarà opportunamente dimensionato e realizzato attacco e scarico per una lavatrice e asciugatrice da collocare all'interno dell'unità a scelta del futuro acquirente (esclusi questi apparecchi).

Sono previsti di capitolato i seguenti apparecchi sanitari opportunamente forniti e posati all'interno di tutti i bagni di ogni singola unità immobiliare:



- WC

Sospeso in ceramica bianca della ditta Ideal Standard serie TESI NEW, completi di sedile in plastica modello rallentato.

- BIDET

Sospeso in ceramica bianca della ditta Ideal Standard serie TESI NEW, completi di miscelatore monocomando, piletta.



- LAVABO

Sospeso 600 mm in ceramica bianca della ditta Ideal Standard serie TESI NEW, completi di miscelatore monocomando, piletta.



- PIATTO DOCCIA

Ultraflat dimensione 70/80/90 x 120/140 completo di sifone e piletta, le dimensioni saranno definite sugli elaborati grafici esecutivi di cantiere dimensionati per ogni singolo locale bagno. Varranno proposte alternative a quanto sopra esposto, sia di modelli e marche che verranno definite in fase di cantiere con i futuri acquirenti. Ogni piatto doccia sarà corredato da miscelatore ad incasso monocomando a due vie per soffione diametro 200 mm e doccia il tutto di marca Grohe.



- VASCA DA BAGNO

In alternativa al piatto doccia avente dimensioni 75/80 x 170/180. Ogni vasca sarà corredata da miscelatore ad incasso monocomando a due vie per bocchetta vasca e doccia il tutto di marca Grohe.

IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE

Verranno impiegati sistemi di climatizzazione invernale ed estiva con produzione di calorie e frigorifici ad alta efficienza energetica e centralizzati.

Per il riscaldamento invernale ed il raffrescamento estivo verranno utilizzati di sistemi di erogazione del calore a bassa temperatura con pompa di calore Aria/Acqua e distribuzione con sistema a pavimento, combinati con un sistema autonomo di controllo dell'umidità.

Sono previsti sistemi di gestione e contabilizzazione individuale che consenta una regolazione autonoma indipendente ed una contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica, nonché sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi.

Al fine del raggiungimento del comfort termico ed igrometrico sarà realizzato un sistema autonomo di ventilazione meccanica controllata (VMC) a doppio flusso con recuperatore di calore per estrazione a portata variabile regolata mediante dispositivi di afflusso (ingresso aria) posti nei locali di soggiorno e nelle camere da letto e di estrazione (bocchetta di estrazione) posti nei bagni e nella cucina, i quali dosano la portata d'aria sulla base del tasso di umidità relativa interna grazie ad una membrana igrosensibile che si espande o ritrae stimolando la maggiore o minore apertura di una serranda che regola il passaggio dell'aria. La portata d'aria di rinnovo sarà pertanto modulata in funzione dell'effettiva presenza ed attività umana all'interno dei locali e della conseguente produzione di vapore acqueo. Inoltre, verranno adottati sistemi per il recupero del calore.

L'acqua calda sanitaria, come prescritto dalla normativa regionale vigente, sarà prodotta almeno per il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria attraverso l'impiego di impianti alimentati a fonti di energia rinnovabile mediante installazione in copertura di pannelli solari per la produzione della stessa acqua sanitaria.





PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Per le finiture interne
delle singole unità immobiliari
saranno messe a disposizione
dei futuri acquirenti un'ampia scelta
di materiali e colori
sia per i rivestimenti di bagni e cucine
che per la pavimentazione
dei locali di abitazione di primaria
marca nazionale.

Gli zoccolini verranno posati in tutti i locali di abitazione e saranno in MDF color bianco. Di capitolato vengono proposti i seguenti materiali:



- ZONA GIORNO

pavimento in gres porcellanato dimensioni 30x60, 60x60 e 60x120 posati dritti in linea con fuga di 3 mm stuccata.



- ZONA NOTTE

pavimento in gres porcellanato dimensioni 30x60, 60x60 e 60x120 posati dritti in linea con fuga di 3 mm stuccata.



- BAGNI e CUCINE

pavimento e rivestimento in gres porcellanato dimensioni 20x20, 18x36, 30x60, 37x37 posati dritti con fuga da 3 mm opportunamente stuccata.



OPERE DA SERRAMENTISTA

I serramenti saranno realizzati con profilo in PVC con telaio da 82 mm, strutturato con 6 camere e Tripla guarnizione. Gli stessi saranno rispondenti a tutte le caratteristiche tecniche previste dalla relazione ex legge 10/91.

I vetri che verranno abbinati al serramento saranno di tipo "Basso Emissivo" composti da triplo vetro e doppia camera. Tale vetrata,



consente di abbattere ulteriormente i consumi energetici e migliora in maniera sensibile il confort acustico.

Tutti i serramenti saranno dotati di sistema vasistas ad esclusione delle vetrate con luce superiore a 2,50 metri e fino a 4,00 metri, definite panoramiche, che saranno realizzate con sistema

di apertura scorrevole di tipo alzante.

Per i serramenti panoramici non sono previste tapparelle o altro sistema oscurante.

Mentre per tutte le altre aperture di luce inferiore a 2,50 metri sono previsti oscuranti del tipo avvolgibile in alluminio coibentato e relativo cassetto a scomparsa ed isolato.



PORTE BLINDATE

Le porte di primo accesso alle unità immobiliari saranno di tipo blindato certificate antieffrazione in classe 4 come da norme UNI ENV 1627-1628-1629-1630:2000, aventi un livello alto di protezione. Saranno provviste di marcatura CE conformi alla norma EN 14351 – 1:2006 e rispondenti alle norme di permeabilità all'aria EN 1020:2001 UNI EN 12208 e tenuta all'acqua EN 1027:2001 UNI EN 12208:2000.

Le caratteristiche di base saranno le seguenti:

Trasmittanza termica $U_d = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$; Abbattimento acustico $R_w = 43\text{dB}$.

Provviste di: battuta controsoglia in alluminio, serratura con cilindro europeo, spioncino, limitatore di apertura e ferramenta del tipo cromo satinato.

Il pannello di finitura interno sarà in laminato dello stesso colore e finitura delle porte interne, mentre il pannello esterno sarà identico per tutte le porte condominiali e scelto dalla D.L.

PORTE INTERNE

Le porte interne di ogni unità immobiliare saranno di tipo tamburato con rivestimento in laminato avente varie colorazioni ed effetti di finitura. Le stesse porte avranno telaio e coprifili nella stessa essenza dell'anta e munite di cerniere a scomparsa e ferramenta con finitura cromo satinata. La tipologia della porta potrà essere a battente o scorrevole, sulla base degli elaborati grafici progettuali forniti dalla D.L.

PORTE BOX

Le porte di accesso ai box verranno realizzate mediante la posa di portoni sezionali elettrificati di colore scelto dalla D.L., con fornitura di telecomando per apertura e chiusura a distanza.

IMPIANTO ANTINTRUSIONE

E' previsto di capitolato nelle singole unità abitative la predisposizione di impianto perimetrale costituito da tubazioni vuote per ogni finestra, portafinestra e porta d'ingresso.



OPERE DA IMBIANCHINO

Tutte le opere in ferro compresi sportelli, grigliati per vani tecnici saranno in profilato di ferro e zincati a caldo successivamente verniciati a polvere di colore a scelta della D.L.

Si precisa che rimane esclusa l'imbiancatura interna delle singole unità private che saranno a carico degli acquirenti e che potrà essere eseguita solo dopo la stipula del rogito notarile di compravendita.

RECINZIONI ESTERNE

Tutte le recinzioni esterne del fabbricato, private e condominiali, ove non presenti saranno realizzate mediante posizionamento su muretto perimetrale in c.a. di pannelli di rete elettrosaldata e verniciata a polvere previa zincatura delle stesse. Il disegno ed il colore saranno scelti dalla D.L.

ALLACCIAMENTI TECNOLOGICI

Sono inclusi dal presente capitolato tutti gli allacciamenti esterni ai pubblici servizi, quale energia elettrica, acqua e fognatura, dai collettori principali esistenti fino ai singoli punti di erogazione, oneri e costi per dotare le unità immobiliari dei servizi di cui sopra sono interamente a carico dell'acquirente e quantificati in via preventiva prima della sottoscrizione del preliminare di compravendita.

VARIANTI E PRECISAZIONI

La parte venditrice ha la facoltà di variare il tipo di materiali e finiture elencate nel presente capitolato, sia nell'ipotesi di necessità imposta da mancata fornitura o cessazione della produzione, sia nell'ipotesi di migliore scelta offerta dal mercato. In ogni caso, comunque, parte venditrice si impegna a garantire che l'eventuale sostituzione di materiali e finiture previsti avverrà soltanto con materiali e finiture di pari valore e pregio, o superiore, rispetto a quelli descritti nel presente capitolato generale.

La parte acquirente potrà richiedere, pagandone a parte la differenza di prezzo, eventuali modifiche interne di ogni unità immobiliare purché siano compatibili con le tempistiche di realizzo delle opere senza causarne ritardi, i vincoli tecnico urbanistici e rispondenti alle normative vigenti.

Ogni eventuale variante richiesta si riterrà confermata solo a seguito di sottoscrizione di eventuale preventivo extra da concordare tra le parti, ivi compresa la modalità di pagamento.

Non saranno ammessi scorpori alle forniture previste nel presente capitolato e non potranno essere tenute valide varianti concordate con l'impresa esecutrice e/o appaltatrice, senza il preventivo consenso della parte venditrice.

I rendering pubblicitari e/o progettuali, hanno valore puramente indicativo e non devono considerarsi vincolanti.

Tutto quanto non direttamente specificato dovrà essere nel rispetto del progetto architettonico e strutturale autorizzato.

Eventuali piccole differenze nelle dimensioni esterne ed interne dei singoli locali e delle singole unità immobiliari saranno da ritenersi accettate, se dovute da motivazioni strutturali e/o architettoniche. Resteranno di esclusiva competenza della D.L. e del committente la definizione di tutti gli aspetti riferiti alle parti comuni del fabbricato.

Si intende escluso tutto quanto non espressamente riportato nella presente descrizione.

Le fotografie contenute nella presente descrizione hanno il solo scopo illustrativo dei materiali che verranno impiegati, che non sono in ogni caso vincolanti ai fini realizzativi.

Saranno a carico della parte acquirente le spese notarili per l'acquisto, iva e gli oneri per la richiesta di eventuale mutuo e/o finanziamento.

In fede la committenza

