

CAPITOLATO DESCRITTIVO FINITURE

RESIDENZA 3 D'UNION



N.B. LE COLORAZIONI FINALI FACCIATE SARANNO AD ESCLUSIVA DISCREZIONE DELLA D.L.

VIA RONCHETTO COMO-BRECCIA

CLASSE ENERGETICA PREVISTA **A3**

CHI SIAMO

Forte di una pluriennale esperienza nel settore delle costruzioni , sviluppata e maturata attraverso la realizzazione di svariate iniziative immobiliari sul territorio, ALPHA COSTRUZIONI s.r.l. è in grado di garantire ai propri clienti un rapporto tra la qualità offerta e il prezzo richiesto che si pone ai vertici del settore.

Uno staff professionalmente preparato Vi affiancherà al fine di renderVi un servizio e un supporto che superino di gran' lunga le vostre aspettative, poiché l'unità di intenti che guida il costruttore e l'acquirente deve spingere entrambi all'ottenimento dell'eccellenza.

"La soddisfazione dei nostri clienti è la certificazione del nostro successo".

Teniamo a sottolineare la serietà del rapporto di collaborazione che ci lega a primari istituti di credito presso i quali siamo riconosciuti per le doti di serietà e precisione che da sempre ci contraddistinguono.

Vi attendiamo nei nostri uffici e nei nostri cantieri, dove saremo lieti di accompagnarvi, per verificare la struttura organizzativa al vostro servizio e gli standard qualitativi dell'abitare che ci siamo imposti, convinti che un'impresa non può avere successo se non soddisfacendo la propria clientela.

Alla base del nostro pensiero è la certezza che lo spreco e l'avidità siano i maggiori impedimenti alla realizzazione di costruzioni di qualità.

Ci sforziamo ogni giorno di produrre con il minimo spreco e vendere con il giusto profitto, perché il prezzo delle nostre realizzazioni sia in armonia con il potere d'acquisto del pubblico, senza compromessi di sorta, consapevoli che,

C'è vero progresso solo quando i vantaggi di una nuova tecnologia diventano per tutti.

Vi aspettiamo

ALPHA COSTRUZIONI SRL

LA FILOSOFIA

Nel termine **Evoluto** c'è la missione dell'azienda che si prefigge di creare case eccellenti, dove si incontrano tradizione ed innovazione che generano valore nel tempo.

Con entusiasmo mettiamo a disposizione la nostra esperienza al fine di far vivere una grande emozione ai nostri clienti esaudendo i loro sogni.

Il nostro impegno quotidiano, come azienda, è rivolto alla realizzazione di abitazioni nel rispetto dell'ambiente per dare un mondo migliore ai nostri figli.

I VALORI

L'attività quotidiana della nostra azienda si fonda su quattro principi, quattro valori che definiamo le linee guida e gli strumenti che definiscono il nostro agire e la nostra operatività, quattro valori in cui crediamo, ci riconosciamo e che condividiamo con i nostri clienti al fine di rendere loro un servizio e un supporto che ecceda di gran lunga le loro stesse aspettative.

ECCELLENZA

Perseguiamo l'eccellenza in tutto ciò che facciamo.

Questo è reso possibile dal miglioramento continuo delle procedure di lavoro, dall'organizzazione meticolosa delle sue diverse funzioni, delle competenze, delle aree e dagli incarichi.

L'approccio che ci contraddistingue ci porta a considerarci artefici degli eventi.

ESAUDIRE I SOGNI DEI CLIENTI

Lavoriamo ogni momento per esaudire i desideri più profondi dei nostri clienti.

Riusciamo a farlo grazie all'ascolto e alla volontà di comprendere le esigenze del cliente, qualsiasi sia l'attività di cui ci si occupa senza pregiudizi.

La tempestività con cui rispondiamo al cliente e interveniamo per risolvere i Suoi problemi e/o dubbi, ci porta alla creazione di relazioni positive e durevoli.

ETICA

Condividiamo e promuoviamo comportamenti etici e rispettosi.

I principi che guidano tali comportamenti sono il senso della reciprocità (non fare agli altri quello che non vorresti fosse fatto a te) che si esprime attraverso il rispetto degli accordi, sia espliciti che impliciti e con l'onestà che si esplica in una comunicazione diretta, sincera e fortemente interessata nei confronti del cliente.

Un altro principio fondamentale è il senso di responsabilità, inteso come capacità di rispondere delle proprie azioni e di quelle dei propri collaboratori;

Comportamento etico e rispettoso è la condivisione di successi, errori, azioni vincenti e traguardi raggiunti e da raggiungere.

ENTUSIASMO

Partecipiamo con entusiasmo, brio e grande motivazione non solo al raggiungimento dei nostri obiettivi, anche e soprattutto alle gioie, ai sacrifici, alle soddisfazioni e alle emozioni dei nostri clienti.

E' la conseguenza di un atteggiamento mentale positivo che ci predispone al sorriso, alla cordialità e all'educazione con una continua dimostrazione di fiducia fra noi ed i nostri clienti. Un orientamento deciso a ricercare e trovare soluzioni tutte le volte che serve, ci dà una grande spinta all'intraprendenza ed alla formulazione di nuove proposte.

L'unione salda all'interno dell'azienda aiuta tutti a focalizzarsi sull'obiettivo del cliente portando ad uno scambio di gratificazioni intense.

Abitare le nostre case significa abitare in un Edificio con una forte identità che deriva dalla filosofia e dai valori del Gruppo.

La visione ed i valori aziendali si traducono nelle attenzioni, nella continua ricerca, nelle tecniche costruttive avanzate, nel rispetto dell'ambiente, nell'alta considerazione di chi vivrà in questi edifici, nella ricerca continua della qualità del vivere.

Abitare le nostre case rappresenta oggi l'insieme di tutti questi valori e si manifesta con un forte senso di appartenenza che i nostri clienti hanno dimostrato verso la nostra azienda.

ALPHA COSTRUZIONI SRL

Via San Giovanni da Meda 36/d 22100 Como (CO)



N.B. LE COLORAZIONI FINALI FACCIATE SARANNO AD ESCLUSIVA DISCREZIONE DELLA D.L.



I NOSTRI PUNTI FERMI

RISPARMIO ENERGETICO



Come la convenienza di un'auto si misura dal consumo di carburante, così l'economicità di una casa si misura dal consumo energetico.

Considerando che il consumo medio delle case in cui abitualmente viviamo, è mediamente stimato in 175 Kwh/mq, le nostre case consumano circa il 80% in meno. Inoltre consumano notevolmente meno anche rispetto a quanto imposto dalle legislazioni e normative attualmente vigenti.

Grande risparmio energetico, grande rispetto per l'ambiente e grande risparmio economico.

Le nostre case saranno certificate a basso consumo energetico e grazie ai valori di risparmio ottenuti si collocano in CLASSE A3, un eccellente risultato se paragonato alla classe G in cui mediamente si classifica il patrimonio edilizio esistente.

NOTA:

I consumi e le percentuali di risparmio energetico sopraindicate sono frutto di calcoli termotecnici.

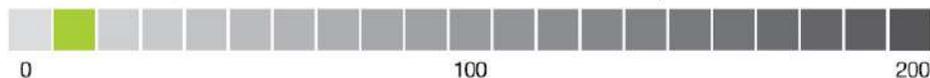
I dati indicati sono calcolati in fase di pre-certificazione e potranno subire variazioni mantenendo comunque la classe indicata in fase di certificazione definitiva a lavori ultimati (Fascia di efficienza energetica considerata sui parametri del CENED ente certificatore dell'efficienza energetica di Regione Lombardia).

ECOSOSTENIBILITA' E SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE



Un alto risparmio energetico significa di conseguenza ottenere eccellenti risultati riguardo alle emissioni di anidride carbonica (Co2) nell'atmosfera. I nostri Edifici emettono l'**80%** in meno di emissioni, pertanto possiamo affermare che le nostre case hanno a cuore il nostro pianeta.

Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO₂ eq



SICUREZZA



Al giorno d'oggi tutti noi siamo potenziali vittime del crimine, i rischi d'intrusione in casa da parte di malintenzionati sono veramente dietro l'angolo. I nostri edifici sono costruiti con accorgimenti volti a salvaguardare maggiormente l'aspetto della sicurezza dell'abitare, impedendo o comunque rendendo più difficile la vita ai malviventi.

Scegliere un portoncino blindato significa far dormire sonni tranquilli a chi abita la casa, impedendo l'accesso ai malintenzionati.

La caratteristica, ai fini della sicurezza, indubbiamente più importante per un portoncino blindato è quindi la sua resistenza alle effrazioni.

Le normative vigenti hanno classificato i portoncini blindati secondo le seguenti classi:

Classe 1 – è la più bassa ed indica quindi un grado di antieffrazione non troppo efficiente, infatti una porta in classe 1 resiste al malintenzionato che utilizza esclusivamente la forza fisica per tentare di scassinarla.

Classe 2 – un portoncino blindato di classe 2 è in grado di resistere ai tentativi di scasso eseguiti da malintenzionati esperti che utilizzano per lo scopo anche attrezzature specifiche.

Classe 3 – i portoncini di classe 3 si caratterizzano per la scocca in doppia lamiera elettrozincata con 2 rinforzi ad omega, con un elevato grado di sicurezza.

La nostra grande sensibilità verso un tema importante come quello della sicurezza nel vivere le case ci ha portati a non limitarci a fornire una porta con un grado minimo di sicurezza (classe 1), oggi impiegata nella stragrande maggioranza del nuovo parco immobiliare, ma bensì di eccedere verso la soddisfazione dei nostri clienti equipaggiando gli Edifici Evoluti con portoncini blindati in Classe 3, offrendo un eccellente grado di sicurezza.

COSTRUIRE IN MODO RESPONSABILE VIVERE IN MODO CONFORTEVOLE



Già dall'esterno le nostre case si pongono ad un livello superiore rispetto al resto del mercato immobiliare, ma ciò che ci porta ad un livello di eccellenza si cela all'interno dell'involucro, dove troverete :

ISOLAMENTO TERMICO



Gli isolamenti impiegati nelle nostre costruzioni hanno spessori superiori alla media del mercato immobiliare; ad esempio impieghiamo nei perimetrali isolanti di spessore superiore alla concorrenza ~~(riferiti alla particolare tipologia di muratura utilizzata con protezione meccanica dell'isolamento tramite blocco peroten esterno)~~

ISOLAMENTO ACUSTICO



I materiali isolanti impiegati nelle nostre case attenuano considerevolmente i rumori di calpestio tra i vari piani, oltre che quelli aerei provenienti dall'esterno, ottemperando a quanto prescritto dalle severe normative e permettendovi un comfort acustico a livelli eccellenti.

Per contribuire all'isolamento acustico i serramenti che vi offriamo sono equipaggiati con vetri composti da doppia lastra in grado di abbattere notevolmente i rumori aerei provenienti dall'esterno.

ISOLAMENTO ACUSTICO TRA PARETI E SOLAI



Troppo spesso i requisiti rimangono sulla carta, il nostro impegno ci ha portato con anni di ricerca ad impiegare isolanti e tecniche di posa che ci permettono l'ottenimento di risultati eccellenti

Sappiamo tutti quanto è fondamentale la tranquillità negli ambienti di casa, mentre non tutti sanno che i rumori non si trasmettono solo per via aerea (ad es. sento parlare, sento la televisione del vicino), ma anche attraverso le murature che "trasportano" il rumore lungo le strutture a loro collegate (ades. collegamento tra solai e pareti),

Per questo motivo, al di sotto di tutte le nuove pareti dell'unità abitativa, verranno poste in opera delle bandelle in polietilene, che separano le pareti dal solaio evitando così la trasmissione dei rumori da impatto tra le varie strutture.

ISOLAMENTO TERMO-ACUSTICO SOLAIO PIANO TERRA



Il piano terra normalmente nasconde due nemici per chi ci abita, il freddo e l'umidità. Le nostre case, grazie ad un'attenta progettazione e messa in opera, sono realizzate tramite un vespaio che separa completamente l'abitazione dal terreno sottostante in maniera continua

ISOLAMENTO TERMO-ACUSTICO SOLAI INTERPIANO



Un oggetto che accidentalmente cade, i passi di chi cammina, sappiamo bene quanto questi rumori, provenienti dai diversi piani della casa possano disturbare.

Con il nostro sistema, i **rumori da impatto e da calpestio** sulla pavimentazione vengono **assorbiti e smorzati** dal materassino e dalle bandelle, posizionate sotto ai pavimenti **garantendo un ideale comfort acustico (percepire poco rumore = una vita più tranquilla = meno stress.)**

LA VOSTRA CASA

1. PREMESSE GENERALI

La costruzione sarà realizzata con il sistema chiavi in mano comprendendo in pratica tutte le opere, le prestazioni e tutto quanto si renda necessario per completare totalmente, internamente ed esternamente, l'edificio e i passaggi pedonali e carrai.

CASA SU MISURA

Sarà possibile effettuare varianti all'interno delle U.I. salvo l'approvazione della D.L., sempre che le stesse non pregiudichino l'avanzamento dei lavori, il buon funzionamento degli impianti, non ledano altre proprietà o strutture portanti del fabbricato e non siano in contrasto con il Permesso di costruire.

Per tale aspetto farà esclusivamente fede quanto indicato nel contratto di vendita. L'inserimento e il posizionamento dei pilastri, travi, impianti, cassonetti, canne fumarie e simili, saranno a discrezione del progettista e direttore lavori dell'opera.

Gli acquirenti non potranno in nessun caso pretendere la modifica della loro posizione, anche se passanti nella proprietà, così come non potranno pretendere lo spostamento delle tubazioni per lo smaltimento delle acque nere e bianche e degli allacciamenti, anche se non indicate o raffigurate nelle tavole progettuali.

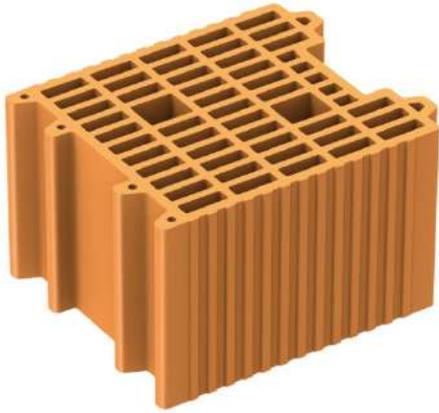
2. STRUTTURE – INVOLUCRO PERIMETRALE – ISOLAMENTI

La struttura portante è costituita da elementi in muratura portante integrata con struttura in cemento armato gettato in opera, per un miglioramento della resistenza statica e sismica.

Le murature, dal piano terra al piano primo, saranno realizzate nel rispetto, delle norme e prescrizioni della normativa termica e acustica vigente, (in ottemperanza legge /normative nazionali e regionali) come meglio specificato alle singole voci del presente capitolato, dove è riportata la stratigrafia degli elementi costruttivi a partire dalla facciata interna dell'edificio.

PARETI PERIMETRALI ESTERNE

POROTON P 800 O SISTEMA ANALOGO A SCELTA D.L./STRUTTURISTA



ESTERNAMENTE SARA' RIVESTITO CON CAPPOTTO IN POLISTIRENE SP. CM 12 COME INDICATO NELLA LEGGE 10 CON ADEGUATA FINITURA

PIANO TERRA

Il vespaio del piano terra sarà realizzata con igloo gettati in calcestruzzo con estradosso piano e stratigrafia isolante come indicato dalla vigente normativa.

SOLETTE DI INTERPIANO

Le solette dei piani intermedi sono realizzate con solaio misto e saranno soggette a verifiche strutturali e rinforzi dove necessario per la verifica delle normative antisismiche e nel rispetto dei requisiti energetici

Piastrelle in ceramica/parquet
Caldana additivata per pannelli
Pannello isolante per riscaldamento a pavimento
Pannello fonoassorbente
Sottofondo di cemento cellulare alleggerito
Soletta esistete in travetti e laterizio
Intonaco di cemento esistente
Controsoffitto dedicato al piano sottostante

In presenza di elementi a sbalzo nella struttura (balconi) è prevista l'interposizione di blocchi isolanti per il taglio termico.

PACCHETTO COPERTURA

La struttura primaria e secondaria della copertura sarà in legno lamellare; ed il pacchetto isolante, del tipo **ventilato** è il seguente:

Copertura inclinata

TRAVI in legno lamellare d'abete
COLMO sez: 20 X 56
MENSOLA sez: 16 X 28
SAGOMATURA TESTATA DECORATIVA TASCHE CONICHE
IMPREGNATURA eseguita con prodotti naturali

TRAVETTI in legno lamellare d'abete
TRAVETTI sez: 10 X 16 ad interasse variabile
SAGOMATURA PER TESTATA DECORATIVA
IMPREGNATURA eseguita con prodotti naturali

PERLINE ABETE CM. 2 IMPREGNATE

IMPREGNATURA eseguita con prodotti naturali

PACCHETTO DI ISOLAMENTO

Telo impermeabilizzante traspirante
Isolante in LANA DI ROCCIA - HARD ROCK ENERGY cm 8+8
Isolante in LANA DI ROCCIA - DUROCK ENERGY 5 cm
Listone per camera di ventilazione sez. 4x5
Listone di ventilazione gronza sez. 6x8
Telo impermeabilizzante riflettente
Listone di contro listone sottotegola (micro ventilazione)
Listone porta tegola sez. 2,5x5
Completi di viteria necessaria per il fissaggio dei listoni



N.B. LE COLORAZIONI FINALI FACCIATE SARANNO AD ESCLUSIVA DISCREZIONE DELLA D.L.

3. MANTO DI COPERTURA - LATTONERIE – LINEE VITA

La formazione del manto di copertura in cotto discontinuo viene ottenuta dalla posa di elementi in laterizio stampati e successivamente cotti in forno monostrato. La copertura verrà eseguita con tegole della ditta Cotto Senese modello francigena con finitura anticata (Antica Pienza) con peso unitario di 3,15 kg circa, appoggiate su listelli nella quantità minima di 15 pezzi al mq.

Per il tratto con pannelli fotovoltaici in sostituzione del manto di copertura in laterizio, verrà realizzata una struttura in lamiera gregata antirumore

Sono compresi gli oneri e i materiali necessari a fornire una copertura completa di elementi di colmo, aeratori e accessori per il fissaggio.

Le lattonerie relative ai canali, scossaline, pluviali, saranno eseguite in rame 8/10 completi degli occorrenti accessori di montaggio.

E previsto inoltre il posizionamento delle linee vita e ganci sottotegola per un migliore inserimento architettonico.

4. MURATURE INTERNE – INTONACI – ISOLAMENTI

L'unità immobiliare è isolata termicamente e acusticamente nel rispetto delle norme e prescrizioni della normativa vigente legge n. 311 del 29/12/2006 e legge n. 447/95 modificata dalla l.r. 13/2001.

La committenza potrà valutare soluzioni alternative a quelle indicate purché queste garantiscano il rispetto delle normative vigenti.

I tavolati interni saranno realizzati con laterizi forati dello spessore di cm 8 o divisori in cartongesso a discrezione della D.L.

A discrezione della D.L. potranno essere utilizzati laterizi forati dello spessore di cm 12 qualora le circostanze lo richiedano.

Gli elementi divisori tra unità immobiliari, saranno realizzati con sezione come segue, al fine di garantire gli standard qualitativi richiesti dalla normativa.

La finitura esterna delle facciate isolate con cappotti sarà realizzata con intonaci adatti al materiale posto in opera come da LEGGE 10 e dove previsto dalle tavole di progetto, saranno realizzati rivestimenti decorativi in pietra naturale a discrezione della D.L..

5. IMPERMEABILIZZAZIONI - TUBAZIONE DI DRENAGGIO

L'impermeabilizzazione delle pareti verticali interrato sarà realizzata con guaina impermeabilizzante protetta da idoneo telo bugnato antistrappo.

Tutti i balconi saranno impermeabilizzati con doppia guaina.

6. PAVIMENTI AUTORIMESSE – AREE DI MANOVRA - STRADA

I pavimenti di tutti i garage saranno realizzati in piastrelle di granito ceramico posate a colla su idoneo sottofondo.

La strada carrabile sarà eseguita con pavimentazione in autobloccanti a scelta della D.L.; limitatamente all'area pertinente alla concessione edilizia. La Direzione Lavori potrà valutare altre soluzioni senza ridurre lo standard qualitativo del complesso.

7. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI IN PIASTRELLE

I pavimenti di tutti i locali delle abitazioni saranno realizzati con piastrelle in gres porcellanato smaltato, prima scelta, con sistema ortogonale in linea fugato 3 mm, dimensioni cm 15x60, della ditta Mariner, serie Axis (Maple, Birch, Nut, Oak) o similare.

I servizi igienici al piano terra avranno pavimento in piastrelle di gres porcellanato della ditta Mariner ; serie Reflexa 25x45 o serie Glossy 20x50 o serie Rialto 20x50, rivestimenti h 120, h 200 per interno doccia della stessa serie.

In tutti i locali degli alloggi sarà posato uno zoccolino in MDF o similare, sezione mm 60x7, fissato con chiodi di acciaio, in tinta con le porte da capitolato.

8. RIVESTIMENTI SCALE, SOGLIE , DAVANZALI e BALCONI

Le scalette esterne, ove presenti, saranno in c.a. gettato in opera rivestite in pietra naturale (**Granito Serizzo antigorio**) con pedata spessore cm 3.

La Direzione Lavori potrà valutare, al fine di migliorare l'aspetto dell'immobile, altri rivestimenti in pietra naturale.

Le scale interne saranno in c.a. gettato in opera rivestite in marmo botticino, trani o similare, o altro materiale o soluzione tecnica a scelta della D.L.

I parapetti delle scale interne, saranno realizzati con tavolato in laterizi, spessore cm 8, intonacato sui due lati per una altezza da un parapetto in ferro a disegno semplice, a scelta D.L. con mano di antiruggine.

I davanzali esterni delle finestre e delle porte finestre saranno realizzati in pietra naturale (**Granito Serizzo antigorio granigliato**) con spessore rispettivamente di cm 5 e cm. 3, superficie granigliata, provviste di idoneo gocciolatoio.

I pavimenti dei balconi saranno realizzati con pietra **serizzo antigorio granagliato**.

I pavimenti dei terrazzi verranno realizzati con pavimentazione galleggiante

I camminamenti esterni saranno eseguiti in blocchetti autobloccanti . La Direzione Lavori potrà valutare altre soluzioni senza ridurre lo standard qualitativo dell'abitazione.

9. MANUFATTI IN FERRO

I manufatti in ferro previsti da progetto saranno realizzati come segue:

Barriere balconi, con profili in ferro a disegno semplice, verniciati antiruggine e finitura ferro micacea.

Cancelli pedonali, con profili in ferro a disegno semplice, verniciati antiruggine e finitura ferro micacea.

Recinzione perimetrale in rete plastificata colore verde.

10. SERRAMENTI

Le finestre e le porte finestre saranno realizzate in PVC con finitura esterna pellicolata effetto legno Vetrocamera 4/20/4Tb.e.congas+33/15/33b.e.con gas

Le persiane al piano terra saranno anch'esse in PVC, ad ante battenti, mentre le chiusure oscuranti dei piani primo e secondo saranno formate da tapparelle motorizzate.

Le porte interne degli alloggi saranno di tipo tamburato colore bianco con telaio fisso e anta cieca liscia in laminato, complete di coprifili, ferramenta di movimento e maniglie in alluminio argento.

11. PORTONCINO INGRESSO E GARAGE

Il portoncino d'ingresso degli alloggi sarà blindato, con telaio e contro telaio in acciaio, anta con struttura scatolare in lamiera d'acciaio rivestita sul lato interno con pannello del colore delle porte interne da capitolato e sul lato esterno con pannello colore legno o a scelta della D.L., completo di guarnizioni, serratura di sicurezza, ferramenta di movimento in acciaio, pomolo esterno e maniglia interna in cromo-satinato a discrezione della D.L.



Le porte basculanti delle autorimesse avranno un anta costituita da telaio tubolare in acciaio e pannelli sandwich multistrato marino con interposta struttura alveolare, in legno Okoume, motorizzato.

Le porte di divisione tra alloggio e autorimessa saranno del tipo tagliafuoco omologate classe REI.

12. CANNE FUMARIE E FOGNATURE

Gli alloggi saranno provvisti di canna di esalazione per vapori cucina, conformi alla normativa vigente, con collegamento ai relativi comignoli in copertura.

L'impianto di fognatura sarà realizzato con una doppia rete distinta per le acque chiare (meteoriche) e per le acque nere.

Le acque nere saranno smaltite nella pubblica fognatura. Le acque chiare saranno smaltite in pozzo perdente di dimensione adeguata, dotato di troppo pieno.

Le tubazioni verticali e orizzontali saranno in pvc ad alta resistenza, complete di ispezioni, sifone, inguainate con materiale isolante e quanto altro necessario per garantire il rispetto delle normative vigenti.

Le tubazioni per lo smistamento degli impianti elettrici all'esterno degli alloggi saranno in pvc flessibile corrugato.

I pozzetti, le caditoie e le canalette di raccolta delle acque pluviali saranno realizzati con manufatti prefabbricati in calcestruzzo vibro compresso; chiusini e griglie forate nei percorsi carrai saranno in ghisa sferoidale; chiusini e griglie nei percorsi pedonali saranno in calcestruzzo vibro compresso in plastica.

13. SISTEMAZIONI ESTERNE

La recinzione del lotto sarà realizzata con rete metallica plastificata come già realizzata.

Il giardino sarà consegnato con il terreno spianato e livellato alle quote del progetto approvato, ad esclusione delle opere di giardinaggio e irrigazione.

In ciascun giardino saranno installate prese d'acqua con idonei pozzetti e rubinetti di chiusura collegati alla rete idrica dell'alloggio.

14. IMPIANTO IDRICO SANITARIO

La rete di distribuzione dell'acqua, sia calda sia fredda, sarà realizzata con tubature in polietilene ad alta densità, con saracinesche di intercettazione e isolamento adeguato.

È prevista l'installazione dei seguenti apparecchi:

Cucina

n. 2 punti acqua fredda (lavello e lavastoviglie)

n. 1 punto acqua calda (lavello)

n. 2 punti di scarico (lavello e lavastoviglie)

serie IDEAL STANDARD

modello TESI



Bagno principale appartamenti

n. 1 vaso sospeso con cassetta di scarico ad incasso

n. 1 n. bidet sospeso

n. 1 miscelatore per lavabo (mobile con lavabo escluso)

n. 1 piatto doccia da cm 90x80 (box doccia escluso).

Bagni di servizio appartamenti

n. 1 vaso sospeso con cassetta di scarico ad incasso

n. 1 n. bidet sospeso

n. 1 miscelatore per lavabo (mobile con lavabo escluso)

n. 1 piatto doccia da cm 80x80 (box doccia escluso).

Rubinetteria

La rubinetteria sarà della ditta HansGrohe



Giardino

n. 2 punti acqua fredda

n. 1 attacco acqua impianto irrigazione

Terrazzo

n. 1 punti acqua fredda

N.B. La descrizione di cui sopra è solo orientativa; il capitolato definitivo dell'impianto idro – termo – sanitario verrà fornito direttamente dall'installatore al momento dei tracciamenti di ogni singola unità immobiliare.

15. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà eseguito in conformità alla Legge 46/1990 e nel rispetto delle disposizioni del D. Lgs 29 dicembre 2006 n. 311, e anche in conformità del Regolamento Edilizio comunale di Como.

La produzione dell'acqua calda sanitaria avverrà tramite impianto con pompa di calore con pannelli fotovoltaici.

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo radiante a pavimento

I bagni saranno inoltre dotati di termoarredo di colore bianco serie pareo della ditta Irsap o similare



Ogni unità abitativa sarà dotata di pannelli fotovoltaici circa 2 kw e impianto con pompa di calore.

In ogni alloggio sarà installato un termostato ambiente per ogni piano con programmazione settimanale per garantire la suddivisione a zone.

16. IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà realizzato a norma della Legge 46/1990, con tubazioni sottotraccia in pvc e scatole da incasso rettangolari con allocazione standard per tre frutti; l'impianto sarà dotato di idonea rete di messa a terra realizzata con conduttori in corda di rame isolata in pvc.



Saranno installati comandi BTicino con placca in plastica e tasti di colore bianco o nero.

Nell'unità immobiliare sarà posto in opera un quadro a norma di legge.

L'impianto elettrico e di illuminazione prevede indicativamente:

Cucina

- n.1 punto luce interrotto a soffitto
- n.1 punto luce interrotto a parete
- n.4 prese di lavoro

Ingresso - soggiorno

- n.2 punto luce deviato
- n.2 punto luce invertito a tre comandi
- n.3 prese di lavoro
- n.1 pulsante porta nome con suoneria
- n.1 citofono

Disimpegno

- n.1 punto luce invertito a due comandi
- n.1 presa di lavoro

Bagno di servizio

- n.1 punto luce interrotto a soffitto
- n.1 punto luce semplice per specchiera
- n.2 prese di lavoro
- n.1 firante con suoneria

Antibagno/Lavanderia /Centrale Termica

- n. 1 punto luce deviato a due comandi
- n. 1 presa per collegamento caldaia
- n. 2 prese di lavoro

Camera matrimoniale

- n. 1 punto luce invertito a tre comandi
- n.3 prese di lavoro

Camerette

- n. 1 punto luce deviato a due comandi
- n.2 prese di lavoro

Bagno principale

- n. 1 punto luce interrotto a soffitto
- n. 1 punto luce semplice per specchiera
- n.2 prese di lavoro
- n.1 tirante con suoneria

Autorimessa

- n. 1 punto luce deviato a due comandi
- n.2 prese di lavoro

La descrizione di cui sopra è solo **orientativa**; il capitolato definitivo dell'impianto elettrico verrà fornito direttamente dall'installatore al momento dei tracciamenti di ogni singola unità immobiliare. Ogni alloggio sarà dotato di predisposizione attacchi per lampade murali esterne (escluse) installate sopra i portoncini d'ingresso per le facciate principali e dove indicato dalla D.L. (per il modello si consiglia una scelta comune come da indicazioni D.L.) L'impianto citofonico sarà composto da un punto di chiamata posizionato in prossimità del cancello pedonale e pulsantiera a tasti porta nome illuminata e da un punto di ricezione posto all'ingresso dell'alloggio.

L'impianto telefonico prevede complessivamente n. 2/3 prese a muro per ciascun alloggio, in base alle esigenze di illuminazione.

L'impianto per la ricezione del segnale TV (condominiale) prevede il montaggio dell'antenna in copertura con n. 3 prese a muro nell'alloggio, posizionate in soggiorno, cucina, locale multifunzione.

Tutte le unità immobiliari saranno dotate di predisposizione per l'impianto anti intrusione perimetrale.

LA RECENTE NORMATIVA IN MERITO ALL' IMPIANTO ELETTRICO, PREVEDE L'INSTALLAZIONE DI UN NUMERO MINIMO DI PRESE ELETTRICHE ALL'INTERNO DI OGNI LOCALE DELL' UNITA' IMMOBILIARE, A SECONDA DELLA TIPOLOGIA. OGNI LOCALE DOVRA' DUNQUE AVERE UNA DOTAZIONE MINIMA NON DEROGABILE.

VARIANTI

Eventuali varianti interne dovranno essere richieste alla parte acquirente prima dell'inizio dei lavori.

In ogni caso e per qualsiasi variante richiesta, la parte venditrice farà riferimento anche al parere in merito della Direzione dei Lavori. I lavori saranno autorizzati ed eseguiti solo dopo la verifica dell'insussistenza di vincoli di carattere normativo; tali lavori e il relativo importo economico dovranno essere accettati per iscritto da parte dell'acquirente. Le varianti vanno comunicate in concomitanza dell'avanzamento lavori. L'assenso o il dissenso rispetto a tali varianti sarà dunque legato allo stato dei lavori al momento della richiesta.

MODIFICHE NELLA COSTRUZIONE

La parte venditrice si riserva la facoltà di modificare i dati riportati nella presente descrizione dei lavori per esigenze tecnico-progettuali, per l'introduzione di nuove norme legislative o per eventuali cambiamenti dei regolamenti locali, senza comunque variare il livello qualitativo generale della costruzione.

Le modifiche saranno comunicate agli acquirenti in occasione degli incontri periodici di cui al punto successivo.

INCONTRI IN UFFICIO

La parte acquirente sarà invitata periodicamente presso l'ufficio di Como, per tracciamenti tavolati e impianti, scelta rivestimenti interni, ecc.

In queste occasioni saranno indicati i relativi showroom per le scelte definitive.

Nella fase di tracciamento tavolati e impianti, avremo il piacere di consigliar Vi al meglio in merito alle scelte da effettuare, rimanendo comunque non responsabili, in nessun modo, delle scelte finali da parte acquirente.

Si raccomanda inoltre di rispettare le date che Vi verranno consegnate in fase di tracciamento in merito ai tavolati e agli impianti, piuttosto che alla scelte di sanitari, porte, rivestimenti, placchette elettriche e marmi scala presso i nostri fornitori. Gli eventuali ritardi potrebbero provocare anche danni economici, dovuti alla consegna dell'immobile. In tal caso, tali danni, verranno quantificati e addebitati interamente all'acquirente.

VISITE IN CANTIERE

Saranno consentite visite in cantiere soltanto se accompagnati da un responsabile dell'impresa, preventivamente avvisato. Si specifica che per osservare la rigida legislazione in merito alla sicurezza nei cantieri, le visite saranno ridotte ed eseguite solo se ritenute indispensabili.

PER TUTTE LE STRATIGRAFIE E PARTICOLARI COSTRUTTIVI SPECIFICI FARE RIFERIMENTO ALLA [LEGGE 10](#) E RELATIVA RELAZIONE ACUSTICA

NOTE GENERALI

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 modo vincolanti ai fini realizzativi.

Tutte le opere in variante che l'acquirente ritenesse di apportare, dovranno essere preventivamente concordate e definite con l'ufficio varianti sia per quanto attiene la modalità di esecuzione che di pagamento.

Saranno a carico dell'acquirente le spese notarili conseguenti all'acquisto dell'alloggio, l'I.V.A. e gli oneri relativi all'installazione dei singoli contatori.

VERBALE DI CONSEGNA

Al termine dei lavori, sarete chiamati ad effettuare opportuno verbale di consegna con un nostro tecnico, durante il quale Vi sarà data la possibilità di rimanere nel Vostro appartamento per 2/3 ore e verificare Voi stessi che le opere siano state eseguite a regola d'arte e che le Vostre richieste, fatte in fase di preliminare e preventivate successivamente, siano state eseguite. Nello stesso momento la Vostra villa sarà chiusa con le chiavi definitive (mappatura), in modo che nessuno potrà più accedervi. Le eventuali opere che risulteranno incompiute o difettose verranno elencate nel verbale e ultimate entro data specifica concordata in loco.

Ultimate le opere verbalizzate dovrete compilare un documento, che vi sarà opportunamente consegnato, che attesterà l'effettiva fine lavori e la manleva da parte della società e dell'impresa costruttrice.

ELENCO DOCUMENTAZIONE PER ATTO NOTARILE

I documenti che Vi verranno consegnati in fase di rogito saranno i seguenti:

Copia chiavi unità abitativa, box e cancelletto d'ingresso;
Copia schede catastali;
Copia Fine lavori;
Copia Richiesta agibilità;
Copia certificazione energetica (l'originale sarà allegato all'atto notarile);
Certificazioni di conformità degli impianti elettrico e idrico-sanitario;
Modulistica per la posa e/o attivazione dei contatori;

LA PARTE VENDITRICE

LA PARTE ACQUIRENTE



N.B. LE COLORAZIONI FINALI FACCIATE SARANNO AD ESCLUSIVA DISCREZIONE DELLA D.I.

TEAM PROFESSIONISTI AL VOSTRO SERVIZIO

Certi di farvi cosa gradita, per la chiarezza dei rapporti che vogliamo garantire a tutti i nostri clienti, riportiamo di seguito gli estremi dei professionisti incaricati della pianificazione preventiva e della successiva fase di Direzione Lavori del Vostro edificio, con i quali vi verrà richiesto di collaborare intensamente nel corso della costruzione della Vostra casa, al fine di raggiungere il miglior risultato possibile in termini di qualità costruttiva, design ed efficienza energetica

PROGETTISTA ARCHITETTONICO

Arch. Valentina Fusi

via Ronchetto 28/a
22100 COMO

DIRETTORE DEI LAVORI

Arch. Valentina Fusi

via Ronchetto 28/a
22100 COMO

PROGETTISTA STRUTTURE

Dot. Ing. Tettamanti Silverio

HANNO COLLABORATO

Consulente Progettuale : geom. Barbara Camporini

Geologo : In Geostudio associato

Termotecnico:

Progettista e D.L. Legge 10 : Ing. Gianfranco Liparoti

Progettista e D.L. Acustica : Arch. Bassani