

Comune di MODENA
Via Nicola Pisano



L6

LUXURY SIX

DAMA RE S.r.l.
MODENA

oggetto: **CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE**

Modena, li 20/11/2020

Rev. 0

A - STRUTTURA DEL FABBRICATO

1) FONDAZIONI

Saranno eseguiti scavi di dimensioni pari a quelle prescritte dai calcoli, in relazione alle caratteristiche del terreno e dell'edificio. Le fondazioni saranno continue a platea armata e dimensionate secondo le risultanze di calcolo conseguenti alle nozioni geotecniche assunte su strato sottofondo di pulizia in cls. sp. cm. 8/10 circa.

Verranno inoltre realizzati dei pali di sottofondazione come da progetto strutturale.

2) STRUTTURE PORTANTI IN ELEVAZIONE

La struttura portante in elevazione sarà eseguita completamente in travi e pilastri in cemento armato, secondo le indicazioni dell'Ingegnere calcolatore. Tutta l'intera struttura sarà realizzata seguendo rigidamente quanto prescrive la attuale normativa antisismica.

3) SOLAI

I solai saranno in laterocemento, atti a sopportare un sovraccarico accidentale di kg/mq. 200 per i piani abitati.

4) MURATURE INTERNE E TRAMEZZATURE

Le divisorie interne ai piani abitati, al piano terra e dei locali condominiali saranno eseguite in forati dello spessore di 8 e 12 cm. in laterizio posti in opera con malta cementizia. I muri dei vani scale a diretto contatto con ambienti riscaldati saranno in laterizio alveolare sp. cm. 25. Le pareti divisorie tra le diverse unità immobiliari saranno in laterizio forato con all'interno una idonea stratigrafia fonoassorbente ad alto abbattimento acustico.

Le divisorie e le pareti perimetrali delle autorimesse e delle parti condominiali come corridoi, deposito cicli, locale stenditoio al piano terra saranno in mattoni forati di spessore cm 8-12 da intonacare e tinteggiare.

5) MURATURE ESTERNE

La muratura perimetrale esterna di tamponamento sarà eseguita internamente in muratura di mattoni alveolari rivestita esternamente da cappotto termico ad alte prestazioni.

Tutto il perimetro esterno del piano terra verrà caratterizzato da un rivestimento riportato recante delle doghe orizzontali che riprenderanno le doghe orizzontali dei portoni sezionali delle autorimesse.

Anche la parte centrale del prospetto principale a Sud sarà rifinito a doghe orizzontali sino all'intradosso del terrazzo del terzo piano.

6) STRUTTURA E MANTO DI COPERTURA

La copertura dell'edificio sarà del tipo "piana" e sarà realizzata tramite un solaio in laterizio e cemento armato, con sovrastante manto isolante ed impermeabilizzante.

Al di sopra dell'ultimo piano abitabile verranno realizzati n. 6 impianti fotovoltaici autonomi, nella misura quindi di uno per ogni unità abitativa, in grado di produrre energia elettrica come da norme e regolamenti vigenti, tali pannelli saranno orientati nella condizione migliore per andare a massimizzare il rendimento reso.

I predetti impianti fotovoltaici verranno disposti all'interno della parte centrale della copertura piana contornata da un parapetto in muratura avente molteplici funzioni fra le quali la mitigazione totale dei pannelli fotovoltaici, di parapetto ed estetico.

7) STRUTTURA SCALE E VANO ASCENSORE

Le solette per rampa scale e i pianerottoli intermedi saranno in c.a.

L'intradosso delle rampe e dei pianerottoli sarà successivamente intonacato.

Il vano ascensore sarà realizzato con pareti verticali in c.a. Le pareti all'esterno saranno successivamente intonacate e tinteggiate. La fossa dell'ascensore sarà realizzata in c.a. ed opportunamente impermeabilizzata.

L'intero vano scala dal piano terra a piano attico verrà progettato e arredato con controsoffitto e luci ad effetto in modo da creare un movimento di luci oltre ad un'ottima illuminazione.

8) COMIGNOLI

I comignoli per le canne fumarie e per le canne di aspirazione delle cucine saranno realizzati in muratura di blocchi prefabbricati, intonacati e tinteggiati con sovrastante cappello in lamiera preverniciata. Anche questi elementi verranno posti all'interno del predetto parapetto in copertura rendendosi così invisibili all'osservatore.

B - ISOLAMENTO TERMICO E ACUSTICO

Le murature esterne saranno eseguite come già indicato nel punto 5) del capitolo precedente.

I solai saranno coibentati con un massetto in calcestruzzo alleggerito di idoneo spessore oltre alle prescrizioni della legge 10/91 che prevedono anche la posa di materiali in rotoli dotati di un alto coefficiente di isolamento acustico.

Sul primo solaio e sul solaio dei terrazzi all'ultimo piano, sovrastanti ambienti abitati, sarà adeguatamente maggiorato lo spessore dello strato coibente con lo stesso materiale o con idoneo pannello isolante.

L'isolamento acustico tra le unità immobiliari sarà garantito dall'inserimento di idoneo multistrato tra le murature stesse ed anche all'interno dei solai, ogni alloggio sarà quindi dotato di collaudo acustico attestante l'abbattimento del rumore ed il rispetto delle norme vigenti. Detto collaudo verrà redatto da tecnico abilitato in acustica in Emilia Romagna.

Gli isolamenti saranno dimensionati come spessore in modo da garantire il rispetto delle norme vigenti e quanto riportato al paragrafo Q) del presente capitolato.

C - IMPERMEABILIZZAZIONI

Allo spiccatto delle murature al piano terra verrà applicata doppia guaina bitumata taglia muro.

L'impermeabilizzazione delle solette dei balconi sarà ottenuta con l'applicazione a fiamma di una guaina bituminosa da mm. 4 oltre ad un secondo strato di guaina impermeabilizzante liquida da posarsi al di sotto del pavimento.

L'impermeabilizzazione delle solette dei balconi sarà ottenuta con l'applicazione a fiamma di una guaina bituminosa da mm. 4 oltre ad un secondo strato di guaina impermeabilizzante liquida da posarsi al di sotto del pavimento.

D - OPERE DA LATTONIERE

Tutte le lattonerie saranno in lamiera bianca preverniciata dello spessore di mm. 6/10.

I pluviali, anch'essi in lamiera preverniciata bianca verranno disposti all'esterno delle murature a partire dalla copertura piana sino al marciapiede, a sezione quadrata con terminali rinforzati e pozzetti a terra integrati nel marciapiede e mitigati con la pavimentazione.

E - IMPIANTI E SERVIZI

1) IMPIANTO IDRICO ED IGIENICO-SANITARIO

Ogni alloggio sarà dotato delle seguenti forniture:

Servizio	Sanitari
Cucina	attacco per acquaio, lavastoviglie e relativo scarico speciale rinforzato in geberit diam. Mm 40
Bagno principale	- water filoparete marca Ideal Standard mod. DEA con cassetta di cacciata incassata nella muratura marca Geberit; - bidet filoparete marca Ideal Standard mod. DEA; - rubinetterie marca Hansgrohe serie Focus - piatto doccia in marmoresina bianca dim. Cm. 80x120 marca Ideal Standard mod. Ultra Flat S in Ideal Solid®; - soffione Hansgrohe Raindance Select E Soffione doccia 300 2jet EcoSmart 9 l/min con braccio doccia con miscelatore a muro a incasso Focus; - attacco per lavatrice e scarico in geberit diam. 40
Bagno secondario	- water filoparete marca Ideal Standard mod. DEA con cassetta di cacciata incassata nella muratura marca Geberit; - bidet filoparete marca Ideal Standard mod. DEA;

	- rubinetterie marca Hansgrohe serie Focus; - piatto doccia in marmoresina bianca dim. Cm. 80x80 o 80x100 marca Ideal Standard mod. Ultra Flat S in Ideal Solid®; - soffione Hansgrohe Raindance Select E Soffione doccia 300 2jet EcoSmart 9 l/min con braccio doccia con miscelatore a muro a incasso Focus; - attacco per lavatrice e scarico in geberit diam. 40
Terrazzi	Rubinetto per attacco linea acqua fredda
Autorimesse	Lavatoio in ceramica bianca ditta Ideal Standard con rubinetto

Immagini riferimento



Sanitari filoparete, marca Ideal Standard mod. DEA con AquaBlade® (Più pulito, più silenzioso, più intelligente)



Rubinetterie
marca Hansgrohe serie Focus



Soffione Hansgrohe Raindance Select E Soffione doccia 300 2jet EcoSmart 9 l/min con braccio doccia con sistema RainAir (una dolce doccia di gocce piene d'aria)

Miscelatore a muro a incasso Focus



Piatto doccia filo pavimento o in appoggio

Per ogni alloggio e per ogni bagno verranno inserite le valvole a sfera a incasso per l'intercettazione dell'acqua calda e fredda.

Le tubazioni di acqua calda saranno coibentate con guaine in polietilene espanso a cellula chiusa.

I contatori sia individuali che di uso condominiale, sono previsti in batteria in locale comune.

L'acqua calda sanitaria sarà ottenuta dall'impianto integrato dell'impianto in pompa di calore con accumulo di potenzialità adeguata.

2) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto sarà alimentato da una pompa di calore per ogni alloggio, marca Mitsubishi, posta esternamente all'abitazione in corrispondenza dei terrazzi ed alimentata anche dal rispettivo impianto fotovoltaico posto in copertura, con accumulo per produzione di acqua calda posizionata all'interno dell'alloggio in corrispondenza del corridoio all'interno di un'elemento in cartongesso simile al mobilio vicino.

La distribuzione del calore avverrà tramite il sistema di riscaldamento a pavimento posto in tutti gli ambienti di tutti gli alloggi; le tubazioni si dirameranno a partire dai collettori con sistema Modul.

All'interno sia del bagno principale che del bagno secondario verrà installato uno scaldasalviette di colore bianco o grigio

Nei locali abitati saranno garantite le temperature di legge regolate da cronotermostato ambiente integrati all'impianto domotico della ditta Comelit.

3) IMPIANTO DI VENTILAZIONE MACCANICA CONTROLLATA - VMC

Ogni alloggio sarà dotato dell'impianto di ventilazione meccanica controllata per mezzo di VMC a soffitto collegata a bocchette di mandata (soggiorni, camere da letto) e ripresa (cucina e servizi) marca Mitsubishi.

4) IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Impianto di condizionamento per mezzo di pompa di calore aria/aria, marca Mitsubishi, ad espansione diretta e split interni a parete di design.



5) IMPIANTO ADDOLCIMENTO ACQUA

Tutti gli alloggi godranno di acqua de calcificata grazie all'impianto centralizzato, marca Culligan, per l'addolcimento dell'acqua posto in apposito locale tecnico comune al piano terra.

6) IMPIANTO DI IRRIGAZIONE CONDOMINIALE

Le aree esterne comuni saranno dotate di idoneo impianto di irrigazione condominiale programmabile, dotato di sensore per la pioggia, suddiviso in zone e dotato di irrigatori dinamici e statici della ditta Rain Bird per le aree verdi e linea goccia a goccia per le siepi perimetrali collegati gli uni agli altri mediante linee interrato ed azionati da elettrovalvole.

7) IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà del tipo sottotraccia in tutti i locali di abitazione, nei terrazzi, nei balconi e nel vano scale.

Sia in corrispondenza dell'ingresso pedonale su Via Pisano che in corrispondenza dell'ingresso all'atrio condominiale ed in corrispondenza dell'ingresso interno all'alloggio verrà installato il posto esterno audio/video per la chiamata dell'impianto videocitofonico.

Ogni alloggio sarà dotato di interruttori automatici del tipo magnetotermico con generale differenziale. Sarà previsto un interruttore differenziale anche all'origine dell'impianto di ogni alloggio a valle del contatore elettrico, così da poter garantire massima selettività di intervento e protezione differenziale su due livelli.

Le placche di rifinitura saranno della ditta BTicino serie living now; per ogni alloggio sono previste prese, punti luce ed altre apparecchiature secondo il prospetto riportato:

- INGRESSO: n. 1 punto luce, n. 1 presa 10 A+T, n. 1 apparecchio videocitofonico, n. 1 campanello.
- SOGGIORNO/PRANZO: n. 2 punti luce comandati da 3 punti a pulsante, n. 5 prese 10 A+T;
- CUCINA: n. 1 punto luce comandato da 2 punti a pulsante, n.1 punto di alimentazione per la cappa cucina, n. 2 prese 10 A+T, n. 4 prese 10/16 A+T tipo UNEL;
- CAMERE DOPPIE: n. 1 punto luce comandato da 3 punti a pulsante, n. 4 prese da 10A+T;
- CAMERE SINGOLE: n. 1 punto luce comandato da 2 punti a pulsante, n. 3 prese da 10A+T;
- DISIMPEGNO NOTTE: n. 2 punti luce comandati da 3 punti di comando a pulsante, n. 1 presa da 10A+T;
- BAGNO PRINCIPALE: n. 2 punti luce comandati da 2 punti a pulsante di cui uno per lo specchio lavabo, n. 1 presa da 10A+T;

- BAGNO SECONDARIO: n. 2 punti luce comandato da 2 punti a pulsante di cui uno per lo specchio lavabo, n. 1 presa da 10A+T, n. 2 prese 10/16 A+T tipo UNEL per lavatrice e asciugatrice;
- RIPOSTIGLI E STANZE ARMADI: n. 1 punto luce comandato da 1 punto a pulsante, n. 1 presa da 10A+T;
- TERRAZZI e BALCONI: punti luce a parete completi di plafoniera, n. 2 prese da 10A+T;
- GARAGE: n.1 punto luce interrotto completo di plafoniera, n. 1 presa da 10 A+T, predisposizione per collegamento per futura ricarica auto elettrica, alimentata dall'impianto fotovoltaico privato.

PREDISPOSIZIONE FIBRA OTTICA: per ogni alloggio sarà realizzata la predisposizione della fibra ottica per il collegamento internet



In corrispondenza dei posti auto esterni verranno predisposte n. 3 punti per la futura installazione di altrettante colonnine a doppia presa, oggi non previste, per la futura ricarica delle auto elettriche in sosta collegate agli impianti fotovoltaici privati abbinati ai rispettivi posti auto venduti unitamente all'abitazione.

Per ogni alloggio le tapparelle esterne saranno dotate di automazione integrata nell'impianto domotico con possibilità di gestione e verifica da remoto su smartphone.

Come anticipato, ogni alloggio sarà dotato di un proprio impianto fotovoltaico, da circa 4,00 kWp circa, che alimenterà gli impianti di riscaldamento e climatizzazione ed ogni altra parte elettrica oltre ad un impianto fotovoltaico comune destinato

all'alimentazione delle parti condominiali dell'edificio, compreso l'ascensore, da circa 1,50 kw circa. Gli impianti fotovoltaici verranno realizzati sulla copertura piana dell'edificio e sarà realizzato con pannelli fotovoltaici tipo LG o similari, ad elevata efficienza ed orientati nella posizione ottimale in virtù della copertura piana e dell'assenza di elementi ombreggianti in prospicenza, collegati ad altrettanti inverter Marca Fronius che distribuiranno l'energia alle varie utenze, considerando anche l'accesso al meccanismo di scambio sul posto da stipulare con il GSE per l'energia prodotta non autoconsumata al fine di ottenere una ulteriore diminuzione dei costi delle bollette.



Il vano scala sarà dotato di controsoffitto in cartongesso all'interno del quale verranno installati dei faretti a soffitto.

Tutti gli impianti elettrici condominiali e privati verranno collegati all'impianto di protezione e dispersione di terra, realizzato con conduttore di rame di sezione idonea collegato ai dispersori di terra costituiti da spandenti in acciaio zincato di dimensioni adeguate; l'impianto di terra suddetto sarà collegato ai collegamenti equipotenziale supplementari dei bagni e delle cucine.

La porta principale di ingresso al piano terra sarà dotata di serratura elettrica azionabile da ciascun appartamento interessato e da un comando posto nell'atrio al piano terra anch'esso integrato con l'impianto domotico Marca Comelit con possibilità di gestione e verifica da remoto su smartphone.



È previsto inoltre, un sistema di chiamata per ciascun alloggio tramite campanello, sia dal piano terra all'esterno delle porte principali di ingresso che da pulsante all'esterno della porta di ogni alloggio.

L'impianto videocitofonico, integrato nell'impianto domotico, sarà costituito dalle seguenti apparecchiature integrate all'impianto domotico con possibilità di gestione e verifica da remoto su smartphone:

- un videocitofono con apriporta incorporato installato nell'ingresso di ciascun appartamento, composto da monitor di supervisione relativo all'impianto domotico;
- un alimentatore di rete nel corpo scala, allacciato al contatore degli usi generali protetto da interruttore differenziale;
- un "portiere elettrico" amplificato nel corpo scala, incorporato nella pulsantiera esterna presente nell'ingresso.

Ogni alloggio avrà la predisposizione per l'allacciamento telefonico con n. 3 prese da posizionarsi a scelta.

L'impianto televisivo sarà di tipo collettivo con una unica antenna del tipo autoportante su palo; saranno installate le antenne direzionali VHF e UHF per la ricezione del 1°-2°-3° canale, nonché l'antenna a banda larga, sarà inoltre dotata del sistema LNB dCSS (Low noise block converter Digital Channel Stacking Switch) compatibile anche con SkyQ.

La centralina elettronica sarà costituita da alimentatori ed amplificatori nel numero e nella potenza necessari ad alimentare n. 4 prese TV di tipo terrestre e 2 prese TV di tipo satellitare per ogni alloggio.

Le scale saranno dotate di ascensore calcolato e dimensionato secondo la legge 9/1/89 n.13, abilitato al trasporto di portatori di handicap (portata kg. 480).

L'impianto usufruirà di n. 4 fermate (piano terra, primo, secondo e terzo), porte completamente automatiche.

La cabina sarà rivestita in lamiera d'acciaio anti impronta con un pavimento in materiale ceramico identico a quello dell'atrio e dei pianerottoli ai piani, fotocellula, pulsanti di ogni piano + ALT + ALL e dispositivo di ritorno automatico al piano.

Ogni piano sarà munito di pulsante di chiamata più segnalazione luminosa di "occupato" e "in arrivo".

8) IMPIANTO DI ALLARME ANTINTRUSIONE

Tutti gli alloggi saranno dotati di impianto di allarme antintrusione della ditta Comelit, per la protezione perimetrale esterna e per la protezione interna con appositi sensori integrati nell'impianto domotico con possibilità di gestione e verifica da remoto su smartphone.

F - SERRAMENTI

1) SERRAMENTI ESTERNI

I telai delle finestre e delle portefinestre, saranno in PVC ditta FINSTRAL modello Fin-window finitura bianco satinato con ferramenta a nastro in acciaio di sezione mm.

77x74, avranno guarnizioni di tenuta in epdm, listelli fermavetri, cerniere in acciaio color argento, maniglia in alluminio finitura argento satinato.

La struttura dei serramenti sarà costituita da PVC sia all'esterno che all'interno con rinforzi in acciaio interni interamente della ditta Finstral.



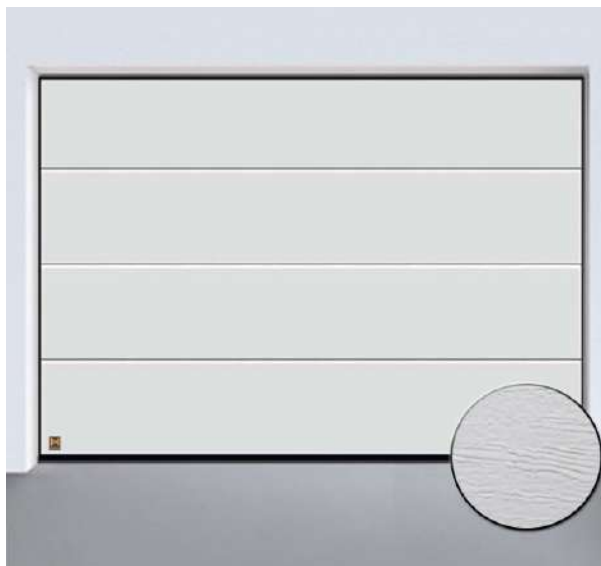
I vetri saranno del tipo a camera e basso emissivi, nelle dimensioni previste dalla legge 10/91, con all'interno gas argon ai fini dell'isolamento termico.

In corrispondenza di tutte le finestre e le porte finestre verranno installate le zanzariere marca Palagina modello Premium Rubino, del tipo a scorrimento verticale per le finestre ed a scorrimento laterale per le portefinestre.

Per ogni finestra e porta finestra saranno installate apposite tapparelle in alluminio di colore bianco e coibentate, le cui guide saranno poste all'interno dei monoblocchi isolanti, motorizzazione degli avvolgibili integrata all'impianto domotico dell'alloggio gestibile da smatphone.

Ogni finestra e porta finestra verrà infatti dotata di monoblocchi isolanti della ditta Emmegi atti ad evitare il crearsi di ponti termici, atti all'alloggiamento ed alla motorizzazione delle tapparelle.

Ogni autorimessa sarà dotata di portone sezionale della ditta Hormann modello LPU 42 woodgrain Colore bianco RAL 9016 dotato di pannelli in lamiera d'acciaio a doghe orizzontali. Struttura portante in lamiera zincata fissata a muro, completi di motorizzazione per l'apertura scorrevole a soffitto.



2) SERRAMENTI INTERNI

I portoncini di ingresso agli alloggi saranno della Dierre modello Hibry del tipo blindato a doppia lamiera con rivestimenti in legno e laccatura bianca esternamente, internamente smaltato bianco o a scelta del Committente, ferramenta d'uso, pomolo e serratura a cilindro europeo con n. 5 chiavistelli più lo scrocco e maniglia interna color argento satinato (tipo Atlanta della ditta Hoppe).

Il modello Hibry permette la personalizzazione dell'apertura elettronica mediante, a scelta dell'acquirente, l'ausilio di un badge od un transponder. (il modello in oggetto permette anche l'aggiunta di optional aggiuntivi quali il tastierino numerico o il lettore di impronta digitale).

Con finitura esterna dell'anta tipo liscio e spioncino.



Le porte degli alloggi saranno marca Garofoli collezione Miraquadra modello 4R ad anta cieca, dotata di 4 incisioni orizzontali, in legno del tipo semipieno con finitura superficiale eseguita mediante laccatura all'acqua di colore bianco.

Saranno complete di cassonetto coprimuro, coprifili; serrature tipo PATENT con scrocco e mandata, maniglie quadrate modello Ice Q in alluminio, finitura argento satinato.



Il portone di ingresso condominiale posto al piano terra quale accesso all'atrio d'ingresso, accesso al locale comune-sala riunioni ed accesso al locale tecnico sarà della ditta Finstral modello Frame di colore bianco dotato quindi di un'anta centrale vetrata di maggiori dimensioni per l'accesso al condominio e due ante esterne di dimensioni minori e simmetriche anch'esse vetrate.

Il serramento che permetterà l'accesso all'atrio condominiale sarà dotato di apertura elettronica mediante badge o trasponder.

Le porte di collegamento fra le autorimesse e le cantine, o i corridoi comuni, saranno di tipo REI 120 (tagliafuoco) della ditta Dierre modello Idra, colore avorio chiaro.

G - PAVIMENTAZIONI

I pavimenti degli alloggi saranno della Emilceramica realizzati con ceramica gres porcellanato di dimensioni massime 80x80 o 60x120 o 20x120 rettificati con posa a correre accostati fugati (minifuga) tono su tono.

I pavimenti dei terrazzi, delle logge e dei balconi saranno in grès porcellanato antigelivo con posa a correre e fugata.

L'atrio di ingresso, la sala riunioni, il locale deposito biciclette, i pianerottoli intermedi dei vani scala e i gradini delle scale saranno pavimentati in materiale ceramico della gruppo Emilceramica marca Ergon linea Stonetalk collezione Sand modello Minimal formato 90x90.

Tutte le autorimesse, le cantine ed i locali tecnici saranno pavimentati in materiale ceramico della gruppo Emilceramica marca Ergon linea Stonetalk collezione Sand modello Minimal formato 30x60.

La pavimentazione del marciapiede a ridosso del fabbricato, dei camminamenti esterni e dell'ingresso comune su Via Pisano saranno realizzati in gres porcellanato antigelivo della gruppo Emilceramica marca Ergon, linea Stonetalk collezione Sand modello Martellata formato 60x120 posate su idoneo massetto in cls..

H - SOGLIE E BANCALI, BATTISCOPIA, ZOCCOLATURA

1) SOGLIE E BANCALI

I bancali delle finestre e le soglie delle portefinestre saranno realizzati in marmo biancone, levigato e lucidato sp. 3 cm. comprensivi di taglia goccia.

Le soglie delle porte degli alloggi saranno in marmo biancone lucidato, così come l'accesso principale al piano terra e le fermate al piano dell'ascensore.

Le soglie delle autorimesse saranno in marmo bianco gaya white spazzolato.

2) BATTISCOPIA

Nelle scale e pianerottoli verrà montato un battiscopa in ceramica dello stesso materiale della pavimentazione dei gradini; negli alloggi, con l'esclusione delle pareti rivestite in ceramica, sarà montato un battiscopa in legno color bianco h= 6/7 cm della ditta Garofoli della stessa collezione, modello e colore delle rispettive porte della medesima ditta produttrice al fine di garantire un perfetto abbinamento cromatico e di materiali.

I muri dei terrazzi, delle logge e dei balconi avranno battiscopa dello stesso materiale utilizzato per la pavimentazione h=12 cm.

3) ZOCCOLATURE

Al piede del fabbricato sarà prevista zoccolatura in gres antigelivo per esterni dello stesso materiale della pavimentazione.

I - INTONACI, RIVESTIMENTI, TINTEGGIATURE

1) INTONACI

Tutte le pareti ed i soffitti all'interno degli appartamenti e dei garage, saranno intonacate con intonaco premiscelato a base calce e cemento.

Le pareti ed i soffitti dei vani scale e del locale biciclette saranno intonacate con intonaco premiscelato a base calce e cemento. Intonaco con malta di calce e cemento con finitura civile anche per il locale lavanderia e deposito biciclette.

Le pareti esterne degli alloggi verranno rivestite con cappotto e rasatura mentre le pareti dei terrazzi verranno rifinite in intonaco civile per esterni, l'intero perimetro del piano terra ed il setto centrale del prospetto sud verranno rivestite con lastre di materiale estruso per la realizzazione delle doghe orizzontali.

2) RIVESTIMENTI

Il rivestimento delle pareti dei bagni sarà eseguito con megalastre ceramiche, poste in opera a colla accostate con stuccatura dei giunti mediante stucco tono su tono.

Il rivestimento sarà eseguito all'interno di entrambi i bagni degli alloggi, in tutte le pareti per una altezza di cm. 240 o 280, in materiale ceramico del gruppo Emilceramica linea marmi larghezza cm. 120.

Il rivestimento delle pareti delle cucine (para schizzi) sarà eseguito con piastrelle di ceramica, poste in opera a colla con stuccatura dei giunti mediante cemento bianco in corrispondenza della parete retrostante il lavello a partire da una altezza di cm. 80 sino ad un'altezza di cm. 160 dal livello del pavimento.



Le pareti dell'atrio d'ingresso condominiale al piano terra unitamente al vano ascensore verranno rivestite in megalstre effetto marmo bianco per tutta l'altezza delle pareti.

3) TINTEGGIATURE

I locali interni degli appartamenti, le autorimesse, i locali e disimpegni comuni, saranno tinteggiati a tempera a tre mani.

Le pareti esterne intonacate o rasate, compresi i terrazzi, ed i balconi, saranno tinteggiate con pittura al quarzo o silossanici a colori chiari; il corrimano delle scale in ferro zincato sarà verniciato con due mani di vernice a smalto di colore identico al paramento murario metallico.

L – CORRIMANO SCALE – PARAPETTI TERRAZZI E BALCONI

Le rampe delle scale condominiali saranno corredate da corrimano semplice in ferro verniciato a smalto con sovrastante finitura in legno sbiancato in abbinamento alla colorazione delle pareti.

I parapetti dei terrazzi e dei balconi saranno realizzati come riportato dagli elaborati grafici di progetto, in muratura di mattoni intonacata e tinteggiata su indicazioni della D.L. con sovrastante copertina in pietra Gaya White extradura.

M - FOGNATURE, SCARICHI E CANNE FUMARIE

1) FOGNATURE

Le fognature per la raccolta ed il convogliamento delle acque nere e bianche separatamente di tutti i tipi saranno realizzate con tubi in p.v.c., opportunamente rinfiancate e sigillate in cls.

Saranno fornite fosse imhoff in c.a.v. prefabbricate della capacità adeguata.

Le colonne di scarico delle cucine saranno immerse in pozzetti condensa grassi in c.a.v. di dimensione idonea.

Al piano terra il riutilizzo dell'acqua piovana avverrà tramite pompe di sollevamento in apposita cisterna nella quale confluiranno le acque derivanti solamente dai tubi pluviali e destinata al riutilizzo ai fini irrigui delle aree verdi comuni.

2) SCARICHI

Le cucine scaricheranno le acque tramite tubazioni confluenti in pozzetti per la condensa dei grassi.

I bagni avranno le colonne degli scarichi confluenti in una fossa di depurazione imhoff.

Tutti gli scarichi in verticale saranno in materiale p.v.c. o tipo geberit.

3) CANNE FUMARIE

Le cucine saranno provviste di canna di aspirazione indipendente in acciaio inox aisi 316 Ø 100, con isolamento acustico al piombo murate all'interno delle pareti.

N – ARREDI ED OPERE DI SISTEMAZIONE ESTERNA

La pavimentazione del marciapiede a ridosso del fabbricato, dei camminamenti esterni e dell'ingresso comune su Via Pisano saranno realizzati in gres porcellanato antigelivo della gruppo Emilceramica marca Ergon, linea Stonetalk, collezione Sand, modello Martellata formato 60x120 posate su idoneo massetto in cls..

Le cordone dei posti auto saranno realizzate con filetta in cemento da cm. 6.

Le zone destinate a verde, oltre ad essere delimitate da idonea filetta in cemento, saranno riempite con terreno vegetale livellato compresa la semina del prato e la messa a dimora di una siepe arborea verde a scelta della D.L..

Sulla Via Pisano, oltre all'allargamento del marciapiede attualmente presente, verranno realizzati due accessi: uno carrabile ed uno pedonale. L'accesso pedonale verrà realizzato in corrispondenza dell'ingresso comune al condominio al piano terra e dotato oltre che di apposito cancellino pedonale in lamiera bianca smaltata a doghe di idonea rientranza dotata di copertura in lastra di cristallo. L'accesso carrabile verrà corredato di cancello scorrevole automatizzato, realizzato anch'esso in lamiera metallica smaltata bianca e doghe orizzontali, ogni alloggio quindi verrà dotato di n. 2 telecomandi a radiofrequenza.

Saranno previste infine cassette postali complete di serratura e targhetta portanome, poste in corrispondenza dell'ingresso coperto posto su Via Pisano, nella misura di una per ogni alloggio ed una per il condominio.

In corrispondenza dell'area esterna condominiale verrà inoltre realizzata, come da prescrizioni normative del Comune di Modena, un'apposita area anch'essa coperta da lastra di cristallo e contornata da pareti in muratura e recinzione destinata alla creazione di cassonetti condominiali per la raccolta differenziata dei rifiuti.

L'area verde condominiale verrà illuminata e piantumata con essenze arboree ed erbacee, siepi comprese, come da disposizioni dettate dalla D.L. in corso d'opera.

O – ALLACCIAMENTI

Sono comprese tutte le spese, tasse e le opere murarie di assistenza relative agli allacciamenti Elettrico, Acquedotto e Telefono e alla rete esterna delle fognature, restando escluse le sole spese relative ai contratti personali di utenza. Per la connessione internet verrà predisposta la linea dall'esterno del fabbricato sino all'interno degli alloggi, mediante apposizione di idonei corrugati, al fine di poter assicurare l'ingresso sia della linea adsl che la futura fibra ottica.

P – ELEMENTI DI CONFORT, INNOVATIVI e CONTENIMENTO ENERGETICO

Saranno adottate soluzioni di isolamento e impiantistiche (pompe di calore alimentate in parte dal fotovoltaico) in modo da consentire un risparmio sul fabbisogno energetico per climatizzazione nel rispetto della legge n.10 del 9/1/1991 e successive modificazioni.

L'isolamento acustico tra le unità immobiliari sarà migliorato dalla stesa sul massetto isolante di teli fonoassorbenti che attenuano il rumore di calpestio sui solai.

Per la riduzione del consumo di acqua potabile dell'alloggio saranno introdotti alcuni elementi che consisteranno nell'applicazione di idonei dispositivi frangigetto ai singoli erogatori e di erogazione differenziata dei volumi d'acqua della cassetta di scarico dei w.c..

L'irrigazione delle aree verdi esterne condominiali sarà garantita dal riutilizzo dell'acqua piovana debitamente raccolta e filtrata.

Verranno installati pannelli fotovoltaici in copertura e opportunamente orientati per la produzione di energia elettrica privata per ogni singolo alloggio e l'alimentazione delle colonnine per la ricarica delle auto elettriche qualora in un futuro venissero installate dai singoli utilizzatori.

Q – OPERA D'ARTE

L6, Luxury Six, verrà dotata di un'opera d'arte posizionata nell'atrio condominiale all'interno di una teca di cristallo e dotata di adeguata illuminazione potrà essere visibile dall'atrio condominiale ed anche dalla sala riunioni.

R – VARIANTI-COSTI

La presente descrizione delle opere potrà subire modifiche per cause di forza maggiore dovute a motivi di carattere normativo o regolamentare e/o su indicazioni dei vari uffici competenti (Amministrazione Comunale, Vigili del Fuoco, HERA, ecc.) con scelta (tra soluzioni differenti) insindacabile a giudizio della Direzione Lavori.

Sono a carico dell'acquirente gli oneri per l'accatastamento quantificati in €. 700,00 per ogni alloggio.

S - RISERVE DELLA D.L.:

La D.L. si riserva in ogni momento di apportare i cambiamenti che la stessa riterrà opportuno riguardo a piccole modifiche ed a lavori ordinari, soluzioni strutturali all'interno degli appartamenti, marche e modelli di materiali, marche e modelli di impianti, ecc.... Ciò per una migliore riuscita di tutta la costruzione.

T- NOTE FINALI:

La consegna delle unità immobiliari verrà effettuata da Dama RE S.r.l. (la "**Società Venditrice**") entro i giorni stabiliti contrattualmente, che si intendono lavorativi, escludendo quindi i festivi, sospensioni dovute a scioperi, condizioni climatiche avverse ed altre cause di forza maggiore.

La parte acquirente è obbligata a verificare e controllare l'unità immobiliare promessa in vendita al momento dell'ultimazione in tutte le opere visibili segnalando alla società venditrice gli eventuali vizi riscontrati che, se sussistenti, verranno eliminati prima della consegna. Alla consegna verrà redatto apposito verbale in contraddittorio, la cui sottoscrizione varrà come accettazione dell'opera

compravenduta, fatte salve le garanzie di legge, nonché la persistenza di eventuali difetti di piccola entità che non pregiudichino l'immediata e completa fruizione dell'alloggio e che saranno comunque eliminati entro il più breve tempo possibile

Il rogito delle unità immobiliari potrà celebrarsi anche in assenza della Attestazione del Certificato di Conformità Edilizia ed agibilità ma con denuncia presentata di fine lavori, accatastamento e richiesta certificato di abitabilità/agibilità in corso completa degli allegati obbligatori.

Costruzione in appalto: i promittenti l'acquisto danno atto che il fabbricato sarà eseguito mediante contratti d'appalto a ditte esecutrici diverse dalla Società Venditrice che comunque resta unica referente e responsabile della realizzazione del fabbricato, riservandosi questa, in caso di accertamento di vizi, di rivalersi sulle ditte appaltatrici.

Rapporti fra imprese appaltatrici e futuri acquirenti: qualsiasi rapporto fra le ditte appaltatrici ed i futuri acquirenti (come ordini di lavori di varianti, modifiche, sostituzioni e quant'altro) sarà espletato esclusivamente per iscritto e mantenuto con la Società Venditrice.

Non saranno quindi ritenuti validi quegli accordi, o richieste verbali, che venissero fatte dai futuri acquirenti direttamente in cantiere con il personale dipendente o con il personale delle ditte esecutrici dei lavori nell'edificio (falegnami, idraulico, elettricista, pavimentisti, rivestitori, imbianchino, ecc.).

Documentazione per rogito: prima della sottoscrizione dell'Atto Notarile, dovranno essere predisposti tutti i documenti necessari alla stipula; così, la Società Venditrice si impegna ad incaricare un tecnico di provata competenza che provvederà a raccogliere le certificazioni degli impiantisti, redigere il Tipo Mappale con relative denunce al Catasto Fabbricati, compilare le tabelle millesimali ed il regolamento condominiale nonché la relazione tecnica per il Notaio rogante.

Lavori extra-capitolato: tutti i materiali di finitura impiegati all'interno delle singole unità immobiliari, soggetti a scelta dell'acquirente, possono essere dallo stesso sostituiti con scelta fuori capitolato, scelta tassativamente effettuata dai fornitori indicati dalla Società Venditrice; tali scelte extra-capitolato dovranno essere effettuate e concordate con un incaricato alla Società Venditrice e con lo stesso dovranno essere quantificati gli importi in variante oppure mediante copia commissioni dei fornitori incaricati approvata e controfirmata.

Le opere e le scelte extra-capitolato dovranno essere pagate alla Società Venditrice prima della consegna delle unità immobiliari. Al fine di evitare contestazioni, l'acquirente si obbliga ad operare dette varianti previo accordi scritti e documentazione contabile di saldo da presentare prima del rogito notarile o consegna delle chiavi.

Lavori di variante: E' facoltà della parte acquirente apportare varianti alla distribuzione interna rispetto al progetto iniziale della unità promessa in vendita, previa approvazione da parte della Società Venditrice e della Direzione Lavori, che ne valuteranno l'ammissibilità in relazione all'entità delle modifiche richieste ed ai

tempi di esecuzione in rapporto al procedere complessivo del cantiere, dette varianti dovranno comunque rispettare le norme ed i regolamenti vigenti e non modificare la categoria della unità immobiliare.

Gli eventuali lavori di variante saranno eseguiti solo dalle ditte di fiducia della Società Venditrice, dopo la compilazione di un preventivo di spesa scritto e firmato per accettazione dalla parte acquirente.

Accesso al cantiere: per motivi di sicurezza e per non ostacolare i lavori non è consentito l'accesso al cantiere ai promissari acquirenti se non accompagnato da una persona autorizzata. Durante la visita in cantiere la parte acquirente si obbliga a rispettare le norme di sicurezza del cantiere e a presentarsi con indumenti, in particolare calzature, adeguati.

Modifiche al progetto: la Società Venditrice si riserva la facoltà di apportare modifiche al progetto dell'edificio, ed al regolamento di condominio, nonché al presente capitolato dei lavori per quanto attiene alle parti comuni dei fabbricati ed alle scelte dei materiali, alle sistemazioni esterne, nonché al numero e alla destinazione delle unità immobiliari purché ciò non modifichi o pregiudichi in alcun modo il valore o la funzionalità delle unità già promesse in vendita.

Condutture: la Società Venditrice, a seconda delle necessità tecniche derivanti dalla distribuzione delle varie reti (impianti elettrici, telefonici, idrici, fognari, depuratori, ecc.), si riserva la facoltà di ubicare i relativi condotti nelle posizioni che riterrà più idonee anche nell'attraversamento delle proprietà private, costituendone di fatto servitù condominiali.

Misurazioni: le unità vengono vendute a corpo.

Allacci utenze: l'allacciamento delle utenze finali saranno a cura ed onere degli acquirenti degli alloggi.

Amministratore e personale addetto ai servizi del condominio: ad ultimazione della costruzione la Società Venditrice nominerà il primo Amministratore del Condominio per dar modo all'edificio di iniziare tempestivamente e razionalmente il proprio funzionamento.

Tale nomina avrà la durata di un anno ed alla scadenza la conferma o la sostituzione sarà di competenza della Assemblea del Condominio. All'Amministratore, per l'anno nominato dalla Società Venditrice, sarà corrisposta una normale retribuzione conforme la consuetudine a carico del Condominio.

Polizza assicurazione R.C. e incendio: l'amministratore designato provvederà a stipulare una polizza di assicurazione R.C. e incendio della durata di un anno con primaria società di assicurazione. La relativa spesa sarà a carico del Condominio che avrà comunque facoltà di disdetta alla scadenza naturale.

Controversie: qualsiasi controversia di qualsiasi natura che potesse insorgere fra le parti, loro successori od aventi causa, sulla interpretazione o sulla esecuzione del su esteso elaborato, sarà di competenza del Tribunale di Modena.

Modena, lì _____

LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO.

L'ACQUIRENTE