



HOME EVOLUTION

LA CASA PROIETTATA AL FUTURO

RESIDENZA

 *GREEN LEAF*



CAPITOLATO DELLE OPERE

PREMESSA

All'interno di ogni unità abitativa, previa l'approvazione del Direttore dei Lavori, sarà possibile effettuare delle varianti, sempre che le stesse non pregiudichino l'avanzamento dei lavori, il funzionamento degli impianti, non ledano opere strutturali e/o altre proprietà confinanti e non siano in contrasto con le vigenti norme di legge. La presente descrizione ha lo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali dell'edificio in progetto; le dimensioni risultanti dal progetto di massima sviluppato potranno subire leggere variazioni nella fase esecutiva. I marchi e le aziende fornitrici, indicate nel presente, sono citati in quanto indicano le caratteristiche dei materiali prescelti dalla società esecutrice delle opere. In fase esecutiva, se ritenuto necessario, la società proprietaria ed il D.L. 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 alle procedure urbanistiche, purché le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico e/o economico complessivo dell'unità immobiliare. Parte acquirente non potrà interferire sulle scelte che riguardano le parti comuni e le parti estetiche esteriori del complesso.

OPERE



CERTIFICAZIONE ENERGETICA



STRUTTURA PORTANTE



IMPERMEABILIZZAZIONI



MURI PERIMETRALI



PARETI DIVISORIE



PAVIMENTAZIONE



RIVESTIMENTI



PORTE



SERRAMENTI



IMPIANTO IDRICO



RISCALDAMENTO



IMPIANTO ELETTRICO

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'edificio è certificato in CLASSE A3/A4 con fotovoltaico. Sono previste soluzioni tecnologiche di ultima generazione, che provvedono al trattamento dell'aria (micro-ventilazione), al riscaldamento e raffrescamento (predisposizione), alla produzione di acqua calda e di energia elettrica. Oltre alla massimizzazione dell'isolamento è presente un insieme di soluzioni tecnologiche quali il sistema a pompe di calore e accumuli termici, la micro-ventilazione dei serramenti e il sistema di riscaldamento a pavimento. Tutti questi sistemi operano in sinergia e raggiungono altissime prestazioni di efficienza nella produzione e distribuzione del calore e dell'aria nell'abitazione.



ELEVAZIONI

Sarà costituita da pilastri, setti, travi e cordoli realizzati mediante getto in opera di calcestruzzo armato di adeguate caratteristiche di resistenza.

ORIZZONTALI

Il solaio a copertura del piano interrato sarà realizzato in c.a. in conformità ai progetti esecutivi. Il solaio della parte abitata sarà realizzato in legno ed debitamente coibentato.

SCALE

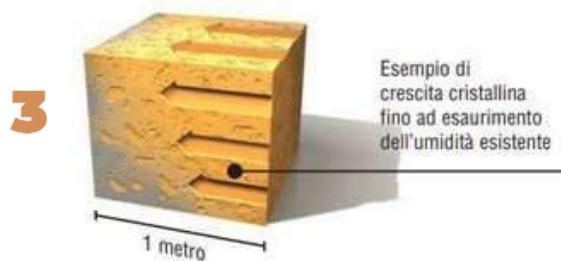
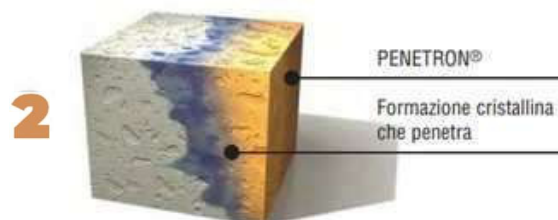
La scala di collegamento tra i diversi piani sarà realizzata con struttura in c.a.

NOTA:

Tutte le opere strutturali saranno eseguite come indicato nel progetto e nelle relazioni esecutive delle opere in calcestruzzo armato, denunciato presso i competenti enti e comunque nel pieno rispetto delle normative vigenti, sotto il controllo della D.L. per le opere in calcestruzzo armato.



Per la protezione delle superfici interrato e contro interrato è stato scelto l'additivo impermeabilizzante tipo PENETRON, pensato proprio per questo scopo. Invece per l'impermeabilizzazione dei solai verrà realizzata membrana impermeabile bitume-polimero da mm 4 a giunti sovrapposti. La guaina verrà quindi protetta con membrana alveolare in HDPE speciale ad alta resistenza con geo tessuto in PP termosaldato.



Verrà utilizzato il BLOCCO YTONG in calcestruzzo cellulare auto clavato dello spessore di cm 36. Con i blocchi in calcestruzzo aerato auto clavato YTONG è possibile realizzare murature esterne ad elevate prestazioni energetiche anche con pareti monostrato, quindi senza ricorrere ad un isolamento esterno tramite l'utilizzo di sistemi a cappotto. In questo modo l'involucro edilizio è performante non solo dal punto di vista energetico, ma presenta anche ottimi livelli di isolamento acustico, traspirabilità al vapore e tenuta all'aria, resistenza al fuoco, sicurezza antintrusione, ecosostenibilità e durabilità della facciata.



Isolamento termico

La nostra soluzione raggiunge livelli di isolamento termico quasi perfetto, quindi non sono necessari isolamenti aggiuntivi



Isolamento acustico

La struttura cellulare del materiale e l'omogeneità e isotropia dei blocchi garantiscono che i rumori vengano attenuati dalle numerose micro bolle d'aria presenti, assicurando così buoni valori di isolamento acustico



Protezione al fuoco

classificati in euroclasse A1 per reazione al fuoco. I blocchi Ytong sono incombustibili, ideali per la realizzazione di pareti di compartimentazione interna e pareti resistenti al fuoco, con prestazione fino a EI240

Sostenibilità

I prodotti Ytong sono pienamente rispondenti ai requisiti del decreto C.A.M. e hanno un contenuto riciclato e sottoprodotto che può variare tra il 12% e il 22%

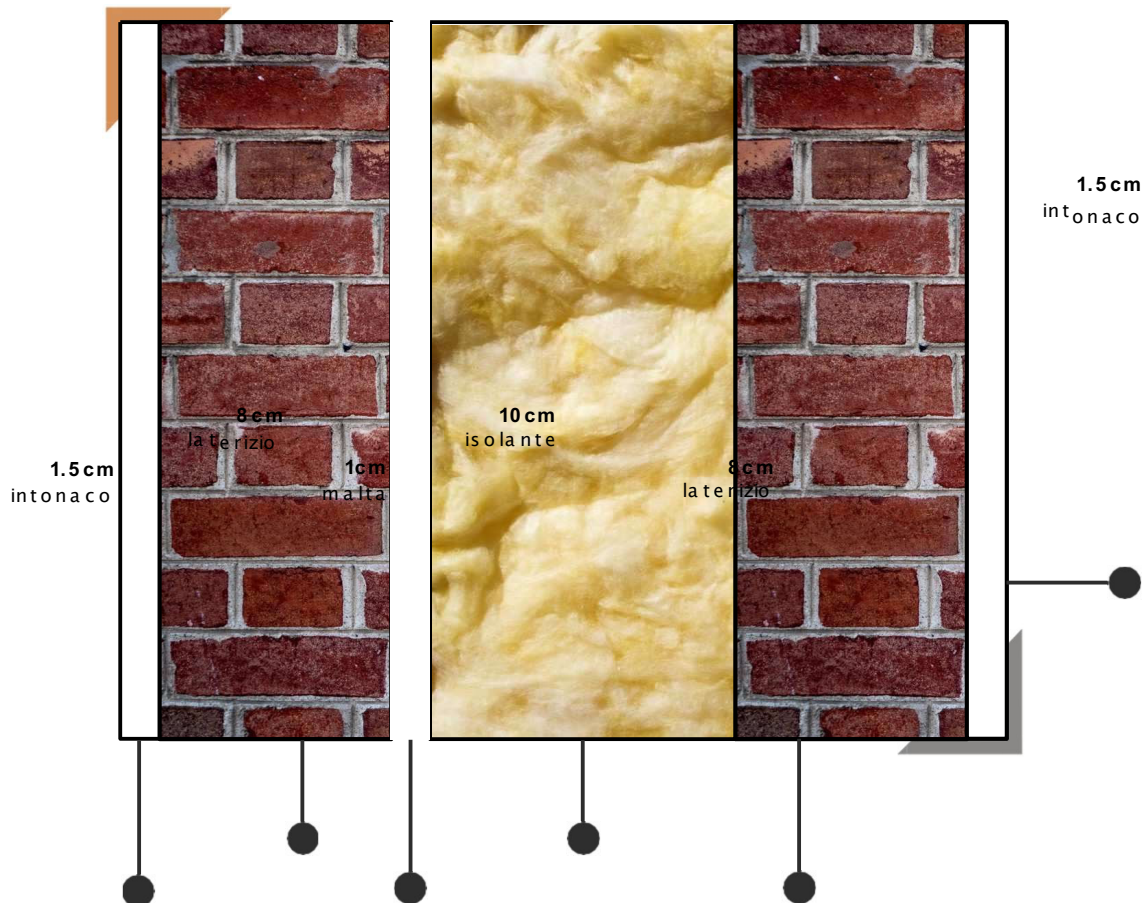


Le murature interne degli appartamenti saranno realizzate in cartongesso, struttura di 8 cm, doppia lastra ogni singolo lato con interposto pannello di lana di roccia totale spessore di 12 cm, le murature dei bagni saranno realizzate con struttura di 10 cm e avranno uno spessore di 14 cm finito.

Le murature interne dei box e dei piani interrati saranno realizzate in c.a. o in blocchi di cemento prefabbricati sigillati faccia a vista con resistenza al fuoco, ove necessario, conforme alle direttive progettuali



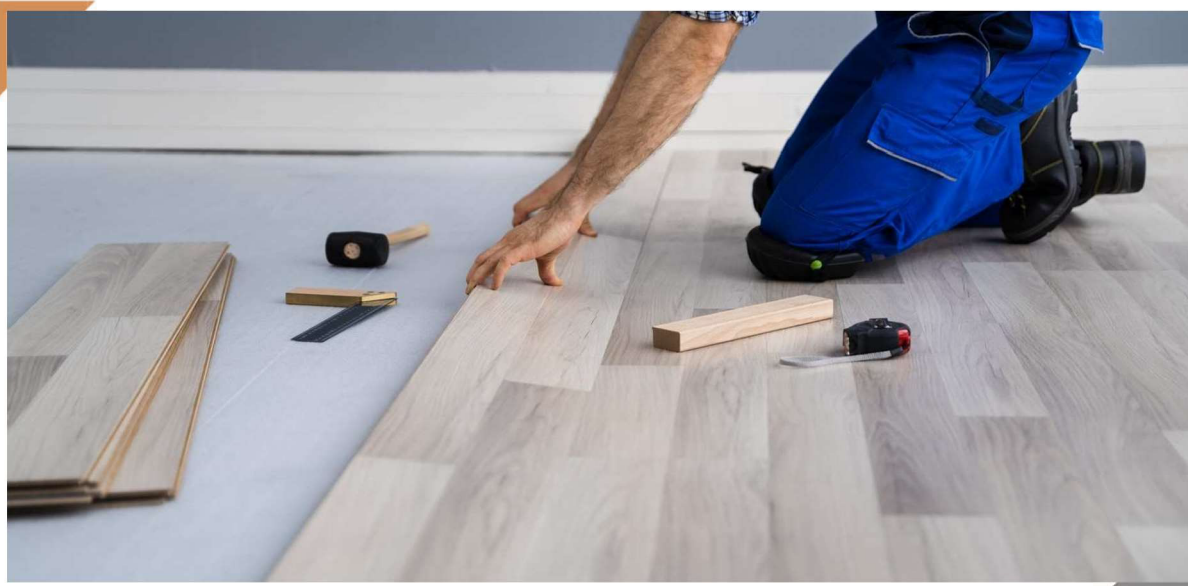
Le murature interne degli appartamenti saranno realizzate con doppia parete in laterizio di spessore 8 cm + pannello isolante ISOVER EXTRAWALL VVG 3 (o similare) di spessore 12 cm. In alternativa verranno realizzati a secco con strutture miste di lana e cartongesso seguendo la legge 10 rispettando la legge 10 per la termica e l'acustica.



I pavimenti dell'area residenziale posti al piano terra saranno in Gres porcellanato di prima scelta, posati a colla diritti e fugati. Sono esclusi decori, fasce e pezzi speciali, fissando un valore di capitolato del materiale in opera pari a 48 €/mq. L'area posta al piano primo sotto strada, adibita a locale tecnico e locale sgombero (nelle planimetrie allegate), verrà consegnata piastrellata. Le autorimesse ed il ripostiglio verranno rifinite con pavimento industriale.

NOTE PAVIMENTI:

Qualora la parte acquirente intenda realizzare in variante un cambio di pavimentazione, passando da una in ceramica/gres ad una in legno, pagherà in favore della parte venditrice oltre all'eventuale differenza del materiale, un ulteriore sovrapprezzo di 20 €/mq dovuto per l'esecuzione di un sottofondo con caratteristiche adeguate (umidità, eventuale posa di primer, colle bicomponenti, ecc.).



I rivestimenti dei bagni saranno in Gres porcellanato di prima scelta, posati a colla e uniti (sono esclusi decori, fasce e pezzi speciali), fissando un valore di capitolato del materiale in opera pari a 48 €/mq per un'altezza massima di 120 cm su tutte le pareti – nella doccia h. 200 cm (con possibilità di gestire i rivestimenti sulle esigenze del cliente). Inoltre, per la cucina non sono previsti rivestimenti.



ALTRI RIVESTIMENTI

SOGLIE E DAVANZALI

Le soglie e i davanzali delle porte finestre e finestre, saranno realizzati in marmo, pietra a scelta della D.L. di concordo con la committenza. La scale avranno gradini e pianerottoli rivestiti in gres ceramico.

INTONACI INTERNI ED ESTERNI

Le pareti perimetrali interne e i soffitti di tutti i locali saranno finiti realizzando una struttura da 5 cm in cartongesso inserendo all'interno un pannello di lana per migliorare sia la termica che l'acustica, le parti non interessate saranno finite con intonaco del tipo pronto premiscelato con finitura a gesso o civile a scelta del D.L.

Per le facciate esterne verrà realizzato un intonaco con il ciclo apposito per il calcestruzzo cellulare, compresa anche la rasature armata e la finitura con colore in pasta.

TINTEGGIATURE

Si esclude e quindi resterà a carico del cliente, qualsiasi opera di tinteggiatura interna delle murature dell'alloggio.



PORTE

Le porte interne saranno del tipo a battente, cieche, con profili squadriati e maniglie in alluminio cromo satinato visionabili presso lo showroom della ditta fornitrice. La scelta del colore potrà avvenire tra diverse essenze di laminato.

PORTONCINO BLINDATO

L'unità abitativa sarà dotata di portoncino blindato, di dimensioni cm 90 x 210. Il portoncino avrà finitura interna con pannello di rivestimento cieco liscio, di colore coordinato alle porte interne. Il pannello esterno sarà cieco liscio colore a scelta della D.L. I portoncini d'ingresso hanno grado di protezione antieffrazione in classe 3, secondo norma europea UNI ENV 1627-1.

NOTA BENE:

La parte acquirente ha in dotazione, compresa nel prezzo di acquisto, una porta scorrevole a scomparsa di dimensioni cm 80 x 210 o 70 x 210



SERRAMENTI

I serramenti delle nostre abitazioni saranno in PVC colore bianco RAL 9010 o in alternativa colore a scelta della D.L. Sui serramenti sarà installato un vetro-camera "basso-emissivo". Il vetro risponde ai requisiti di sicurezza (in caso di rottura il vetro non va in frantumi) termica ed acustica. Inoltre, una delle doppie lastre accoppiate è trattata sulla faccia interna (verso l'intercapedine di gas argon) con un rivestimento metallico sottilissimo ed invisibile che permette ai raggi solari di penetrare all'interno dell'alloggio. Infine, il GAS NOBILE, utilizzato per il riempimento dell'intercapedine del vetro-camera, consente di aumentare le caratteristiche di isolamento termico del vetro stesso, per ottenere i valori di trasmittanza richiesta dalla normativa vigente ed in particolare dalla Relazione Tecnica Legge 10/91 allegata alle autorizzazioni. Il sistema di oscuramento sarà realizzato mediante avvolgibili in alluminio motorizzati. Le zanzariere potranno, ad onere e cura del cliente, essere installate.

NOTA BENE:

Tutti i serramenti saranno del tipo a battente.

È previsto un solo scorrevole per ciascun alloggio.



L'impianto sarà alimentato direttamente dall'acquedotto comunale tramite tubazioni in polipropilene ed il contatore generale (fornitura a carico del cliente) sarà posizionato in apposito locale o pozzetto dedicato, il tutto come imposto ed autorizzato dall'ente gestore preposto. Le colonne di scarico, realizzate in materiale silenziato, saranno posate all'interno delle murature e fissate a mezzo di collarini in gomma antivibrante che attenuano ulteriormente i rumori. Ogni appartamento sarà dotato di sanitari marca Ideal Standard Modello "Tesi New" sospesi. Ogni appartamento sarà dotato dei seguenti attacchi igienico sanitari:

- n. 1 attacco cucina;
- n. 1 attacco acqua esterna sulle terrazze;
- n. 1 attacco lavatrice;
- n. 1 attacco lavastoviglie;

BAGNO PRINCIPALE

- n. 1 attacco wc completi di cassetta + staffe per sospesi;
- n. 1 attacco bidet completi di staffa per sospesi;
- n. 1 attacco lavabo;
- n. 1 attacco doccia completo di doccia 80 x 80 o attacco vasca completo di vasca da murare 170 x 70 o 160 x 70.



La doccia sarà dotata di miscelatore ad incasso e asta saliscendi nella versione da 60 cm (o similare equivalente), completa di flessibile di nuova generazione, doccia a tre funzioni e mensola portasapone.

BAGNO DI SERVIZIO (ove previsto a termini contrattuali)

- n. 1 attacco wc completi di cassetta + staffe per sospesi;
- n. 1 attacco bidet completi di staffa per sospesi;
- n. 1 attacco lavabo;
- n. 1 attacco doccia completo di doccia 80 x 80 o attacco vasca completo di vasca da murare 170 x 70 o 160 x 70.

La doccia sarà dotata di miscelatore ad incasso e asta saliscendi nella versione da 60 cm (o similare equivalente), completa di flessibile di nuova generazione, doccia a tre funzioni e mensola portasapone.

NOTA BENE:

Non è prevista la fornitura dei lavabi.



Impianto autonomo per ogni alloggio costituito da pompa di calore per il riscaldamento e, dotata di bollitore di accumulo, per la produzione di acqua calda ad uso sanitario.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Sulla copertura verrà installato impianto fotovoltaico da 3 kW complessivi, fissati ad una idonea struttura di sostegno destinati alla produzione di energia elettrica ad ogni unità abitativa.



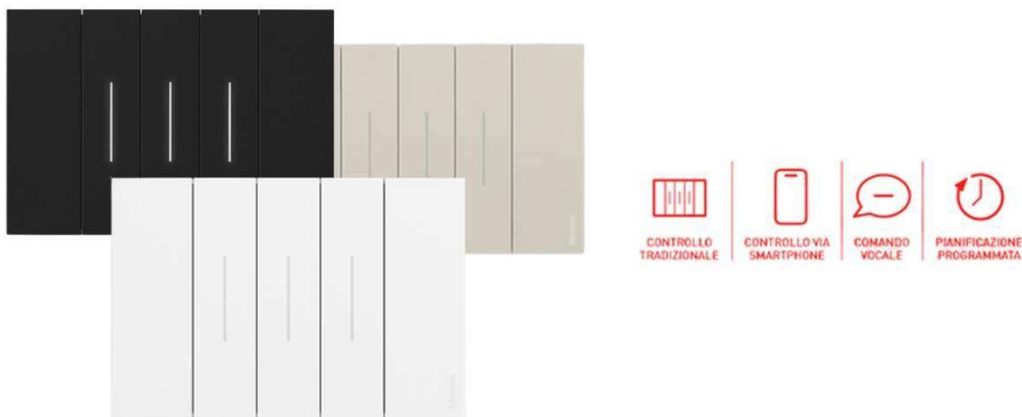
La rete di distribuzione dell'acqua calda sarà realizzata con tubature in polietilene ad alta densità, con saracinesche di intercettazione e isolamento adeguato. La produzione del fabbisogno termico sarà affidata a un impianto termico autonomo indipendente in pompe di calore condensate ad aria per la produzione combinata di riscaldamento e di acqua sanitaria. Tale impianto sarà progettato e realizzato secondo le prescrizioni delle leggi e norme vigenti in materia. L'impianto termico è basato sull'impiego di apparecchi autonomi a pompa di calore della ditta Immergas o simili (aria-acqua) ad utilizzo di riscaldamento invernale e raffrescamento estivo. La produzione di acqua calda sanitaria sarà realizzata con un opportuno scambiatore che preleva acqua riscaldata da un serbatoio inerziale collegato alla pompa di calore. I terminali di emissione saranno rappresentati da pannelli radianti a pavimento "Rbm Klima" o similare con un sistema di distribuzione a collettori (maggior risparmio energetico a parità di comfort ottenibile). Ogni abitazione avrà un termostato ambiente per la regolazione della temperatura così da favorire un miglior sfruttamento dell'impianto di riscaldamento ai fini di ottimizzare il comfort ambientale e minimizzare i consumi. Il raffrescamento estivo di tutti i locali privati dell'unità immobiliare, fatta eccezione per gli ambienti nel piano interrato, oltre a bagni e cucine, sarà predisposto per il funzionamento con idro-split per garantire il mantenimento del livello di temperatura richiesto nei vari ambienti (soggiorno e camere da letto). Sarà compreso anche l'installazione delle macchine interne per dare l'impianto finito.



L'impianto elettrico sarà realizzato a norma del D.M. 37/08, 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 "Living Now" o similari a scelta della D.L., con placca colore nero o bianco a scelta del cliente. Sarà posto in opera un quadro generale con idoneo numero di moduli da incasso o parete con protezioni differenziali su ogni linea dell'abitazione. Sarà installato a valle del contatore Enel un quadro da parete a protezione della linea generale dell'abitazione. Con "Living Now di BTicino" è implementabile, a cura del cliente, un'integrazione in grado di trasformare l'abitazione in una moderna casa "smart". Possibilità di gestire da remote diverse funzioni direttamente tramite smartphone.

VIDEOCITOFONO

Sarà realizzato un impianto digitale con posto esterno su strada con telecamera a colori. L'impianto videocitofonico sarà composto da un punto di chiamata posto in prossimità del cancello pedonale, con pulsantiera a tasti portanome.



Illuminati da un punto di ricezione posto dell'alloggio, con apparecchio a cornetta e pulsante di apertura del cancello pedonale.

CUCINA (ove prevista a termini contrattuali)

- N. 2 prese schuko
- N. 2 punti luce interrotti
- N. 5 prese di 10/16 A
- N. 1 punto alimentazione caldaia esterna
- N. 1 presa TV terrestre
- N. 1 presa telefono
- N. 1 termostato

INGRESSO/SOGGIORNO

- N. 3 punti luce invertiti
- N. 6 prese di 10/16 A
- N. 1 presa TV terrestre
- N. 1 presa telefono
- N. 1 presa satellitare
- N. 1 lampada d'emergenza da incasso estraibile
- N. 1 termostato da incasso
- N. 1 termostato

CAMERA MATRIMONIALE

- N. 1 punto luce a tre comandi
- N. 4 prese 10/16 A
- N. 1 presa TV terrestre
- N. 1 presa telefono
- N. 1 termostato

CAMERETTA/E

- N. 1 comando luce da 2 punti
- N. 4 prese 10/16 A
- N. 1 presa TV terrestre
- N. 1 presa telefono

BAGNO

- N. 2 punti luce interrotti
- N. 2 prese 10/16 A
- N. 1 termostato
- N. 2 punti luce
- N. 2 prese 10/16 A
- N. 1 tirante con suoneria

AUTORIMESSA (impianti eseguiti con tubazioni a vista)

- N. 1 lampada al neon 1x18 W
- N. 1 presa 10/16 A IP 55
- N. 1 linea elettrica al contatore privato
- N. 1 predisposizione per motorizzazione basculante (motore escluso).
(Si precisa che le basculanti saranno a bilico, in lamiera zincata, con idonea areazione nel rispetto delle normative previste per legge.)

ASCENSORE

- N. 1 piattaforma elevatrice

IMPIANTO ANTINTRUSIONE Saranno predisposte le tubazioni vuote per i contatti allarmati (questi esclusi) di tutti gli infissi (finestre + tapparelle). Se richieste dal cliente in fase di tracciamento degli impianti, saranno inoltre predisposte tubazioni vuote per il futuro alloggiamento di sensori d'allarme volumetrici interni (4 punti). Verrà inoltre predisposto idoneo contatto in facciata per il futuro montaggio di sirena esterna e saranno altresì previsti all'interno dell'abitazione n. 2 punti (tastiera allarme e centrale allarme) predisposti per il futuro montaggio dell'impianto (l'impianto a carico Acquirente).

ILLUMINAZIONE GIARDINI PRIVATI I giardini degli alloggi al piano terra saranno dotati di pozzetto elettrico, oltre a un numero idoneo di punti luce murali esterni per le facciate principali e dove indicato dalla D.L. Gli alloggi ai piani superiori saranno dotati di un numero idoneo di punti luce esterni per l'illuminazione di balconi e logge.

LAVANDERIA

Nel locale bagno dell'abitazione verrà prevista anche una zona attrezzata per la lavanderia.

DOTAZIONI PARTI COMUNI

CORSELLO BOX

Sarà realizzato un impianto di illuminazione ordinaria + notturna; l'illuminazione ordinaria sarà gestita da sensori di presenza temporizzata che ne semplificheranno l'utilizzo e ottimizzeranno i consumi evitando di lasciare le stesse accese in mancanza di persone nel corsello; l'illuminazione notturna sarà disposta in modo da garantire il 30% di luce durante le ore serali e sarà comandata dal crepuscolare condominiale.

BASCULANTI

Verranno posizionate delle basculanti sezionali in pvc della marca Ballan di colore bianco, queste saranno motorizzate per consentire l'apertura automatica.

CANCELLO CARRAIO

Il cancello carraio sarà automatizzato con comando a distanza (fornito 1 pezzo per ogni autorimessa).

ANTENNA TV

Sarà installato sul tetto della palazzina un palo zincato con protezione antipioggia completo di antenna per la ricezione dei canali terrestri nazionali e privati; verrà inoltre installata un'antenna satellitare in modo da poter distribuire il segnale a tutte le unità abitative.

ASCENSORI

Piattaforma elevatrice con l'accesso alle proprietà private con idonea chiave

NOTA:

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.

SISTEMAZIONI ESTERNE PERTINENTI AI FABBRICATI

È previsto il riporto di terra da coltura, nelle zone a verde private, in ragione di uno spessore adeguato; le piantumazioni e la semina a verde **rimarranno a carico del cliente**. Per i tratti di delimitazione perimetrale del lotto di proprietà e per la divisione tra i percorsi pedonali e le varie proprietà, le recinzioni saranno realizzate con muretto in c.a. di spessore ed altezza fuori terra adeguati con soprastante recinzione metallica in ferro, verniciate con colori a scelta della D.L. I camminamenti nelle zone private avranno finitura in piastrelle anti-gelive con colori a scelta della D.L. I cancelli pedonali privati saranno realizzati in ferro verniciato e saranno del tipo a battente con apertura elettrificata. Il cancello carraio sarà anch'esso in ferro verniciato e sarà del tipo a battente e completo di motorizzazione (sarà fornito un telecomando per ogni alloggio). Sarà realizzato un pozzetto in cemento nei giardini entro il quale sarà collocata la tubazione idrica con relativo rubinetto portagomma per innaffiare le aree a verde.

VARIANTI

Eventuali varianti interne dovranno essere richieste alla parte venditrice prima dell'inizio dei lavori. In ogni caso e per qualsiasi variante richiesta, la parte venditrice farà riferimento anche al parere in merito della D.L. I lavori saranno autorizzati ed eseguiti solo dopo la verifica dell'insussistenza di vincoli di carattere normativo; tali lavori ed il relativo importo economico dovranno essere accettati per iscritto da parte dell'acquirente.

MODIFICHE E FINITURE DELLA 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. In capo a Parte venditrice saranno prese tutte le decisioni relative alle finiture delle parti comuni e delle parti esterne degli alloggi e della palazzina, estetica del complesso (colori, materiali, tipologia).

INCONTRI IN UFFICIO

La parte acquirente sarà invitata periodicamente presso l'ufficio di parte Venditrice, per tracciamenti tavolati e impianti, scelta rivestimenti interni, ecc. In queste occasioni saranno indicati i relativi showroom per le scelte definitive.



VISITE IN CANTIERE – NORMATIVE DI SICUREZZA

Saranno consentite visite in cantiere soltanto se accompagnati da un responsabile dell'impresa, preventivamente avvisato. Le visite in cantiere saranno limitate e gestite da un referente dell'impresa che dovrà essere obbligatoriamente avvisato almeno una settimana prima per questioni organizzative e per valutare se le fasi operative del cantiere consentano o meno l'ingresso in cantiere. Tutti i clienti dovranno presentarsi con idonea vestizione (vietati sandali, infradito o similari). Tutti i clienti che non saranno ritenuti idonei all'ingresso in cantiere verranno irrevocabilmente invitati a presentarsi in altra data e con adeguati accorgimenti di cui sopra. Se ritenuto necessario, in base alla fase di cantiere, verranno forniti adeguati dispositivi di protezione individuale quali caschetti e giubbotti segnaletici obbligatoriamente da indossare e cartellino visitatore. Le visite verranno eventualmente annotate su idoneo registro.

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, la denuncia catastale, l'I.V.A. e gli oneri per gli allacciamenti.