



**RESIDENZIALE
MONTALE 33**
Capitolato descrittivo delle opere



LOTTO 33

*Realizzazione di n. 10 unità abitative
e relative autorimesse interrato*

MONTALE, COMUNE DI CASTELNUOVO RANGONE (MO),
VIA DINO BUZZATI, P.I.P.P "MONTALE 2"

Proprietà:

MB2 SRL

Via Luigi Carlo Farini n.4, 41121 Modena (MO)

Progettazione architettonica:

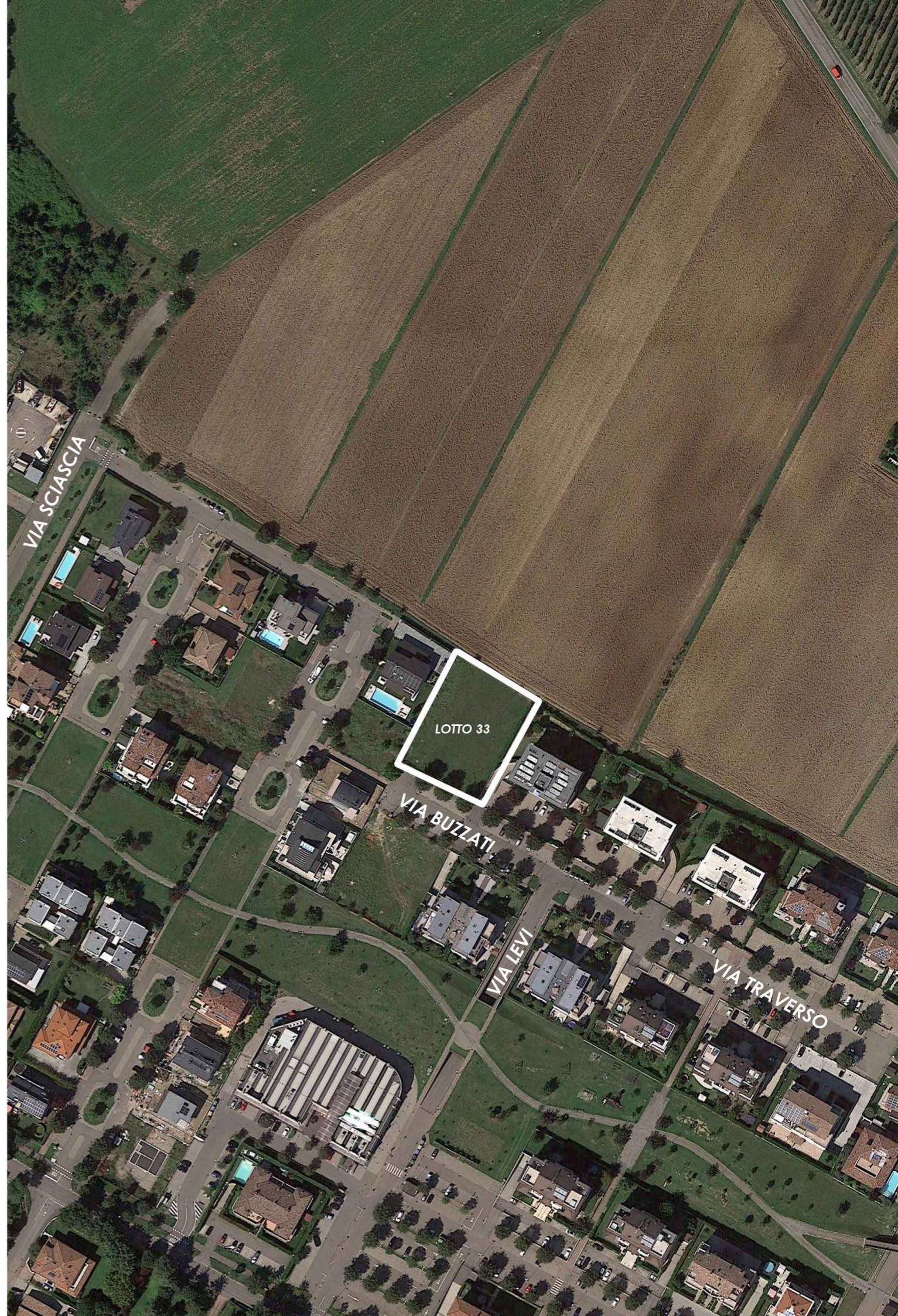
mopro studio di progettazione

Piazza Carta Costituzionale n.3, 41042 Fiorano Modenese (MO)

Progettazione impiantistica - energetica:

Studio Malaguti

Via Pier Paolo Pasolini n.23, 41124 Modena (MO)





1B

2C

3A





CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE

La seguente descrizione delle opere, resa in forma sommaria e schematica, ha lo scopo di fornire all'acquirente un'idea sufficientemente esatta del tipo, grado e livello delle finiture che saranno eseguite negli edifici di futura costruzione

E' fatto diritto alla MB2 SRL di apportare al progetto tutte quelle modifiche strutturali ed estetiche che venissero riconosciute necessarie od imposte dall'Autorità competente o dalla Direzione Lavori, oltre alla sostituzione, previa comunicazione al Promissario Acquirente, di tutti quei materiali previsti dal presente capitolato descrittivo che non fossero di facile reperibilità sul mercato, con altri materiali di simili caratteristiche e pregio. Eventuali varianti minime di dimensioni e ingombri riferiti al progetto architettonico, dovuti a calcoli delle opere in cemento armato, esigenze strutturali o tecnico-impiantistiche non potranno costituire pretesto da parte del Promissario Acquirente per la richiesta di sconti, compensi e/o recesso.

Descrizione sommaria del progetto architettonico

L'edificio sarà costituito da quattro piani fuori terra e autorimessa interrata. La rampa di collegamento servirà esclusivamente il lotto di intervento, posta a nord-ovest del lotto. Al piano terra si prevedono 4 appartamenti di taglio differente, due dei quali (orientati sud) dotati di ingresso esclusivo e diretto accesso al box auto pertinenziale posto al piano interrato; gli altri due appartamenti avranno accesso direttamente da vano scala condominiale e aree cortilive private. Tre dei quattro appartamenti sono progettati in forma di duplex, quindi area giorno al piano terra e zona notte al piano primo, tutti composti da tre camere e doppio servizio igienico. Il quarto appartamento al piano terra si sviluppa su un unico piano, anch'esso dotato di tre camere e doppio servizio e accesso esclusivo al box auto pertinenziale posto al piano interrato.

Al primo piano si sviluppa un appartamento dello stesso taglio del precedente e le zone notte dei tre duplex. Al piano secondo trovano posto tre appartamenti di taglio medio, composti da ampia zona giorno con angolo cottura a vista, due camere e doppio servizio; al piano terzo si sviluppano i due attici, entrambi di taglio grande e ampie zone giorno orientate a sud. Peculiarità degli attici è la presenza di ampi balconi e loggiati in parte coperti.

In generale, tutti gli appartamenti sono dotati di terrazzi in continuità con le zone giorno e alle volte con le camere.

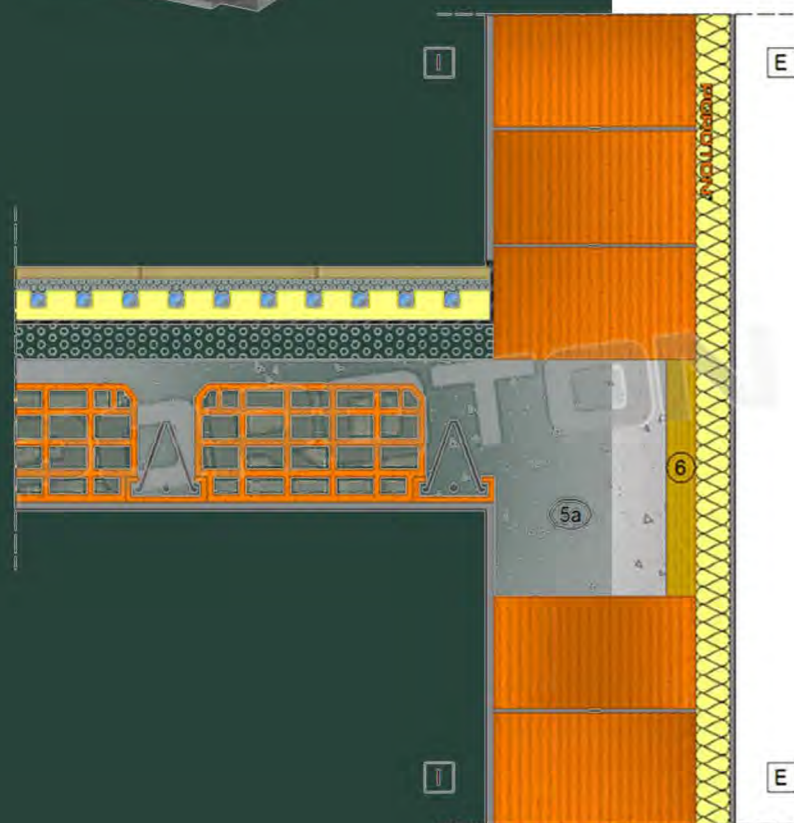
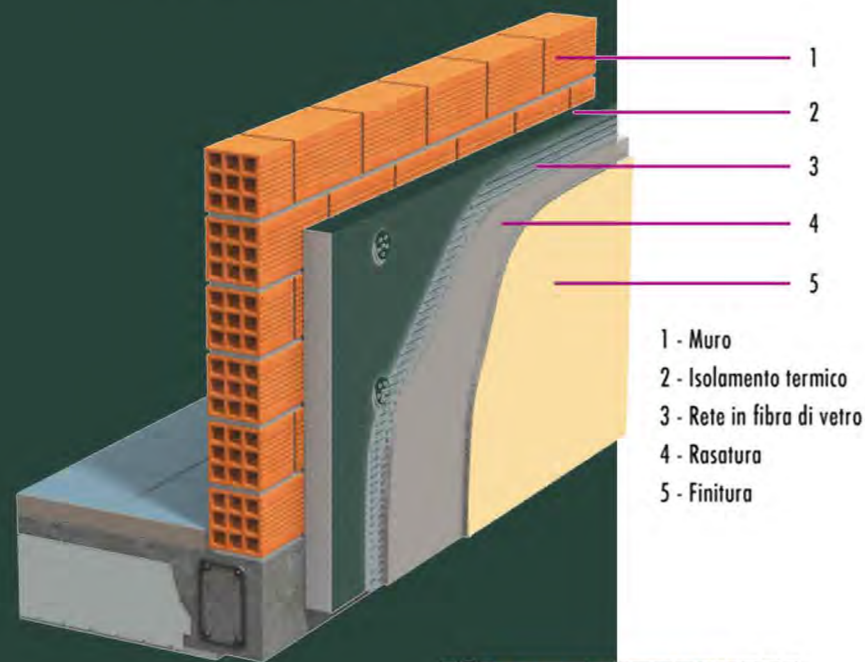
I soggiorni sono preferibilmente orientati a sud, est e ovest, dotati di ampie vetrate per garantire fruizione tra area interna e area esterna.

L'esterno sarà in parte intonacato liscio e, in parte rivestito con intonaco fugato. I colori dell'intonaco andranno dal bianco al grigio, mantenendo un equilibrio complessivo delle facciate. Un ampio cornicione a sbalzo creerà una separazione visiva con il piano degli attici, dando privacy al piano più alto.

La copertura sarà composta un tetto piano.

RESIDENZIALE MONTALE 33





1. STRUTTURA PORTANTE

Il fabbricato sarà realizzato conformemente alle nuove NTC 2018 –Norme Tecniche per le Costruzioni 2018- adeguandosi alla classificazione sismica del sito che classifica la zona come “zona 2” a basso rischio sismico. Quindi la struttura portante sarà antisismica.

1.1 Scavi e Fondazioni

Gli scavi di fondazione saranno alla profondità corretta desunta dalla relazione geologica/geotecnica, Le fondazioni saranno in calcestruzzo armato a trave rovescia o a platea adeguatamente armata delle dimensioni stabilite dal progettista strutturale. Le fondazioni poggeranno su uno strato di calcestruzzo “magro” dello spessore di cm.8-10

1.2 Telaio in C.A.

La struttura in elevazione sarà formata da telai in c.a. con pilastri e travi opportunamente armati secondo il progetto strutturale. Il primo solaio sarà costituito da lastre tipo “predalle” di spessore 29 cm (4+20+5). Gli altri solai intermedi saranno realizzati con pannelli preconfezionati in laterizio e cemento armato completi di nervature e soletta collaborante dello spessore minimo di cm. 5 - atti a sopportare un sovraccarico accidentale di 200 kg/mq., oltre al peso proprio.

Nella caldana collaborante sarà posata una rete elettrosaldata.

In sommità dell'ultimo impalcato saranno presenti cordoli/travi in c.a. per il sostegno della copertura che sarà in legno. Le strutture a sbalzo saranno realizzate con una soletta in c.a. anch'essa opportunamente armata a faccia vista con sgocciolatoio. Le scale saranno realizzate in c.a. in unico blocco ancorato alla struttura portante e la formazione dei falsi gradini sempre in conglomerato cementizio.

1.3 Copertura

La copertura del fabbricato sarà sub-orizzontale.

La copertura del fabbricato sarà a falde inclinate in legno lamellare di abete per struttura portante GL24h lavorato e certificato così composto:

- Travi principali e travetti secondari di sezione rettangolari
- Assito in perline in legno di abete massiccio piallato e trattato sul lato a vista;
- Coibentazione in pannelli di stiferite o stiferene dello spessore adeguato secondo il progetto del termotecnico;
- Completamento con pannello di legno fenolico per la chiusura.

1.4 Murature

Il telaio così composto sarà finito da una tamponatura esterna in termoblocchi portanti isolanti tipo “Poroton” o similari dello spessore minimo di cm.30 e posata con malta cementizia. Il sistema delle murature esterne sarà vincolata alla struttura principale quali pilastri con opportune barre di fissaggio per evitare sotto l'effetto del sisma, l'instabilità delle pareti stesse.

L'edificio progettato con questo sistema costruttivo determina una struttura performante ai fini sismici, con elevate capacità di sfasamento termico, quindi in grado di mantenersi fresca nel periodo estivo e di trattenere il calore nel periodo invernale, con elevato grado di abbattimento del rumore aereo.

Tutto l'involucro edificio è progettato per prevedere la continuità dell'isolamento termico, con placcature dove necessario al fine di garantire la migliore performance termica e la totale assenza di ponti termici, e di certificare in classe energetica A4 NZEB Edificio ad energia quasi zero gli appartamenti.

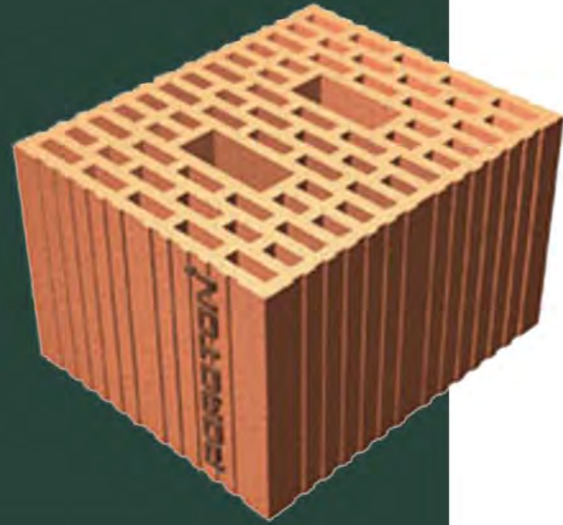




TITOLO ESEMPLIFICATIVO



TITOLO ESEMPLIFICATIVO



2.1 Vespai

Al termine delle fondazioni verrà realizzato un vespaio sulle stesse mediante ghiaia in natura o riciclato di cemento il tutto a granulometria assortita per lo spessore necessario sia per un drenaggio utile che per raggiungere le quote di progetto. A completamento del vespaio sarà realizzata un massetto in conglomerato cementizio con rete elettrosaldata. Verrà realizzato un cassonetto di ghiaia lavata o riciclato anche all'esterno de fabbricato laddove sono presenti in progetto il marciapiede e la zona pavimentata.

2.2 Murature Interne

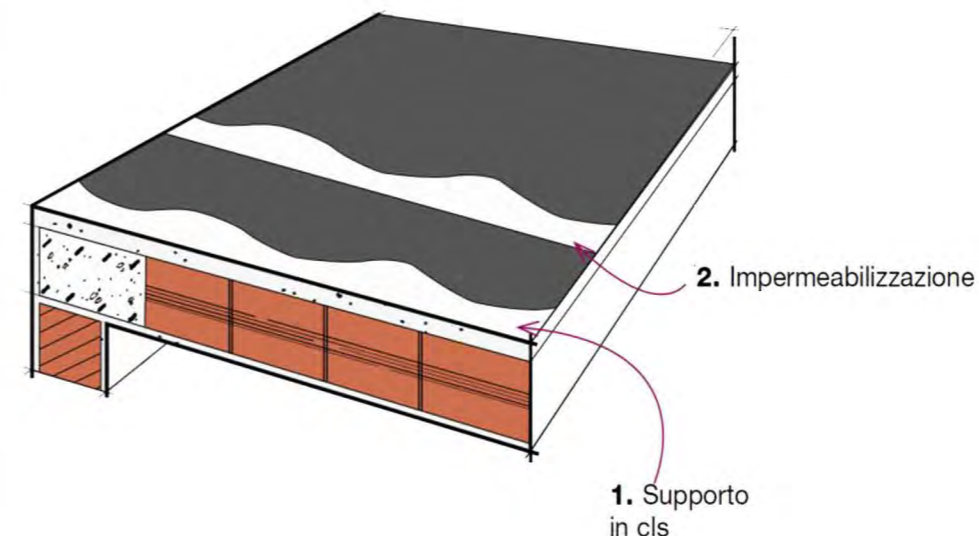
Le murature interne saranno dello spessore di cm8 con forati in laterizio. Mentre la muratura di confine con altre unità immobiliari sarà composta da due pareti accostate in laterizio dello spessore minimo rispettivamente di 20cm di termoblocco Poroton o similare e parete in foglio da 8cm con interposto materiale isolante stiferite o similare dello spessore che risulterà dal calcolo del termotecnico.

Si precisa che tali murature hanno funzione strettamente di tamponamento dato che l'intera costruzione verrà eretta con tecnica antisismica e quindi con struttura portante in pilastri, setti, travi in cemento armato di sezione risultante dai calcoli strutturali

2.3 Impermeabilizzazioni E Isolamenti

Tutte le murature in laterizio al piano terra saranno impermeabilizzate contro la risalita dell'umidità mediante l'utilizzo di una doppia guaina bituminosa dello spessore di mm.4 posata allo spiccato del solaio a piano e a quota pavimento interno.

La coibentazione della copertura sarà in pannelli di stiferite o stiferene dello spessore adeguato secondo il progetto del termotecnico. Sempre sulla copertura sarà posta una doppia guaina incrociata dello spessore di mm4 cadauna, di cui l'ultima protetta con scaglie di ardesia. Inoltre, sulla copertura sarà posta una barriera vapore sul pannello fenolico di chiusura.



2. OPERE DI COMPLETAMENTO AL GREZZO

2.4 Manto Di Copertura

Il manto di copertura sarà in tegole in laterizio di colore grigio antracite o similare e comunque a scelta della D.L. Le prime due file di tegole saranno posate con malta cementizia. Saranno predisposti inoltre i torrini di esalazione, canne fumarie ed eventuale canna fumaria del camino.

Sempre sulla copertura sarà posta una doppia guaina incrociata dello spessore di mm4 cadauna, di cui l'ultima protetta con scaglie di ardesia. Inoltre, sulla copertura sarà posta una barriera a vapore sul pannello fenolico di chiusura.

2.5 Lattonerie

Le opere di lattoneria quali, canali di gronda, scossaline, bandinelle, mantovane e pluviali saranno realizzate in lamiera di rame o acciaio zincato verniciato dello spessore di 6/10 e sviluppo adeguato, il tutto completo di pezzi speciali, gomiti, volute, cicogne e chiodature e/o saldature. La parte terminale dei pluviali per un'altezza di cm 120 sarà dello spessore di 12/10

3. OPERE DI FINITURA

3.1 Isolamenti e Coibentazioni

Gli isolamenti termici dovranno essere dimensionati sia nei materiali che negli spessori al fine di garantire una classe di prestazione energetica A4. La coibentazione del pavimento a piano terra sarà ottenuto attraverso un primo massetto di cemento autoclavato con biglie di polistirolo a copertura delle tracce degli impianti. Su tutta la superficie dei vari piani verranno posati un materassino anticalpestio tipo Isolgomma Roll R8 sp. 1 cm. La copertura è già isolata termicamente come riportato precedentemente.

Su tutta la superficie esterna dei paramenti murari verrà realizzata la coibentazione a "cappotto" così descritta: fornitura e posa in opera di sistema per isolamento termico a cappotto di edifici: con lastre in polistirene espanso sinterizzato EPS100 conforme alla norma UNI EN 13163 certificato ETICS (autoestinguente in Euroclasse E) incollato con adesivo monocomponente a base di cemento, sabbie di granulometrie fini e resine sintetiche più fissaggio con adeguato sistema di ancoraggio meccanico; intonaco armato con collante minerale a base di cemento, sabbie selezionate e resine sintetiche, spessore complessivo di cm. 14 comunque da assicurare una prestazione energetica del fabbricato A4.



3.2 Pavimenti e Rivestimenti

3.2.1 Pavimenti

I pavimenti saranno realizzati a colla su massetto in cemento, posati e stuccati. La posa di tutti i pavimenti potrà essere con o senza fuga e a correre o in diagonale a seconda della richiesta della committenza.

La zona giorno sarà realizzata in ceramica gres porcellanato di prima scelta posati a correre con fuga o in ceramica porcellanato finto legno con listelli rettificati a correre senza fuga, a differenza della zona notte dove i pavimenti saranno realizzati con listelli in legno prefinito stratificati. Sarà possibile scegliere di posare il legno naturale o trattato in tutti gli ambienti. Nei terrazzi, nel portico e nel marciapiede saranno realizzati con ceramica in porcellanato non levigato antigelivo per esterni e antiscivolo posati a correre o diagonale.

Verranno messi a disposizione della clientela varie tipologie di materiale da pavimentazione sia ceramica che legno per la scelta dei colori, del formato e della tonalità.

Il prezzo fissato in caso di scorporo delle ceramiche e del legno proposti è fissato in €/mq 20,00.

01. Betulla



02. Rovere



01. Gres avorio



02. Gres grigio scuro



03. Rovere grigio



04. Ciliegio



03. Gres nocciola



04. Gres grigio chiaro



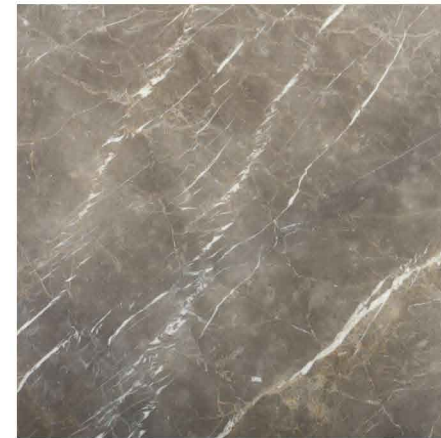


PAVIMENTI APPARTAMENTI
Marmo

01. Marmo nero assoluto



02. Marmo grigio imperiale



03. Marmo Calacatta gold



04. Marmo Calacatta white



05. Marmo grigio carnico



06. Marmo grigio perla



07. Marmo bianco di Trani



08. Marmo Nero d'Africa



09. Marmo white fantasy



10. Marmo bianco di Carrara

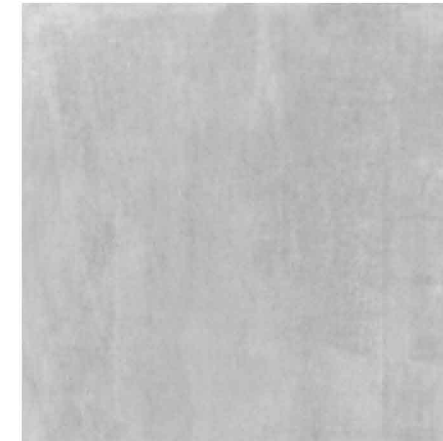


PAVIMENTI TERRAZZI E ZONE COMUNI
Gres porcellanato

01. Gres effetto cemento



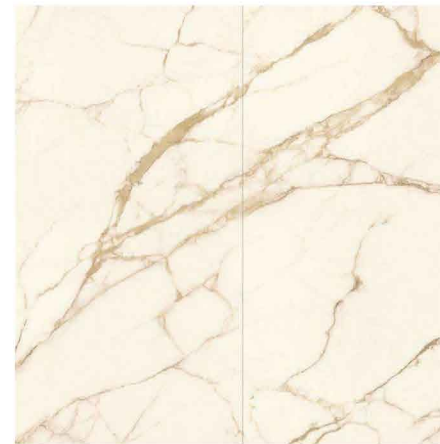
02. Gres effetto cemento levigato



03. Gres listelli grigi



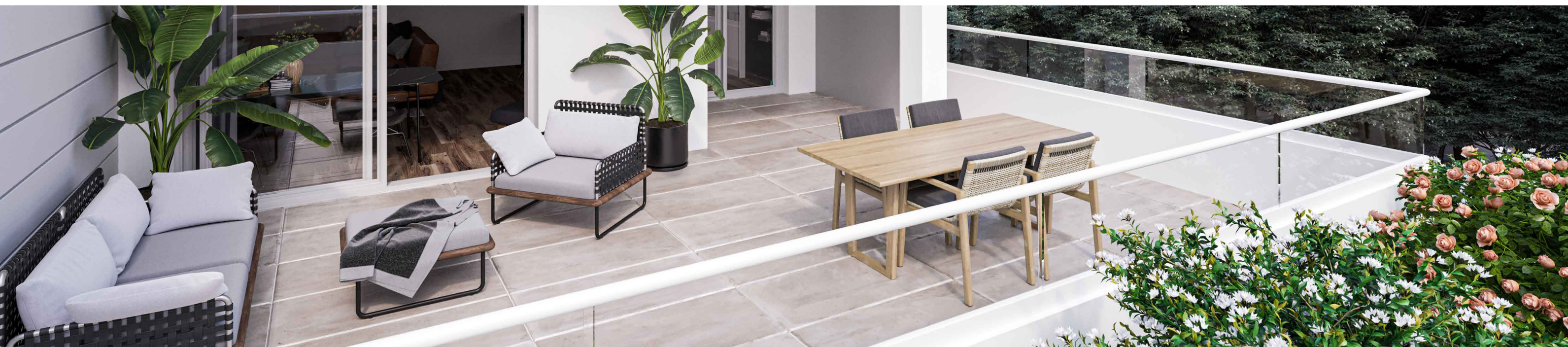
04. Delight Chain oro lux



05. Battiscopa



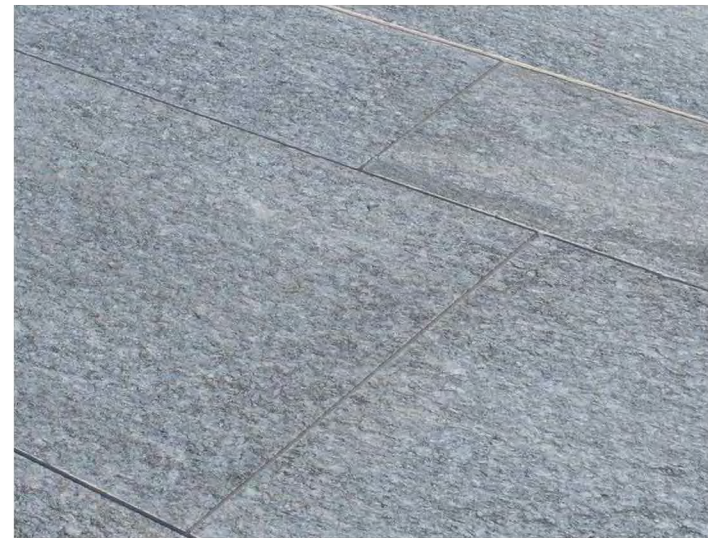
06. Gres listelli nocciola



3. OPERE DI FINITURA

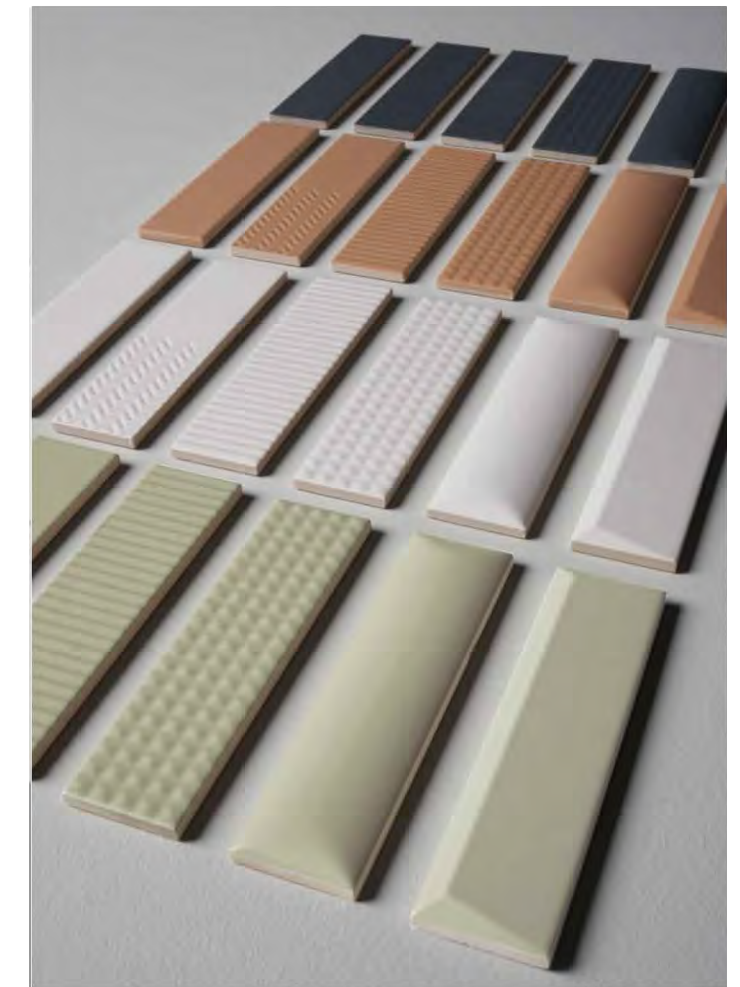
3.2.2 Soglie e bancali

Saranno in marmo Trani o Pietra di Luserna o simile per uno spessore minimo di cm. di cm.3 con opportuno sgocciolatoio e con disegno e forma a scelta della D.L.



3.2.3 Battiscopa

Saranno in ceramica dello stesso tipo del pavimento di altezza cm. 10-12 in tutte le stanze e corridoi, escluso i bagni e zona cucine in legno dello stesso tipo nella zona notte.



RIVESTIMENTI BAGNI

01. Gres effetto cemento



02. Gres effetto resina



03. Gres listelli nocciola



3.2.4 Rivestimenti

Bagni: saranno realizzati in monocottura e/o porcellanato di prima scelta rifiniti con listello decorativo coordinato, il tutto per un'altezza massima di cm.210 così come la parte a doccia. Anche in questo caso la proprietà mette a disposizione un ampio campionario per la scelta e il prezzo fissato per lo scorporo della ceramica da rivestimento è fissato in €/mq 20,00.

Sarà prevista anche il rivestimento della parete attrezzata della cucina per un'altezza di cm.60.

3.2.5 Scala comune e Ascensore

Il collegamento verticale tra i piani è costituito da un vano scala realizzato con pilastri, travi e solette rampanti gettate in opera e successivamente rivestite in materiale scelto dalla D.L.

Inoltre, sarà dotata di un ascensore, con portata di Kg. 480, conforme alle normative sulle barriere architettoniche, di marca BBF, o Schindler, o OTIS. L'impianto sarà di tipo oleodinamico o elettrico, con segnalazione della posizione della cabina ai piani, dotati di dispositivo per il ritorno automatico al piano in caso di interruzione di energia elettrica ed ogni altro accessorio d'uso.

La finitura della scala sarà realizzata con pedate e alzate sempre ceramica gres porcellanato di prima scelta di grandi formati a scelta della D.L.

3.3 Intonaci E Tinteggi

3.3.1 Intonaci

Intonaco premiscelato per interni a base di calce e cemento, applicato con sistema meccanizzato, eseguito a due strati con finitura a malta fine. In tutti gli spigoli interni, compresi i vani delle scale, saranno messi in opera paraspigoli in lamiera zincata.

3.3.2 Tinteggi

Tinteggiatura per le opere cappottate come da descrizione riporta alla voce dell'isolamento del Cappotto, nei colori indicati dalla D.L. Tinteggiatura per esterni con lavabile ai silossani, nei colori indicati dalla D.L., da applicarsi a pennello o a rullo previa mano di fissativo da eseguire su tutte le superfici esterne intonacate. Così localizzato: tutte le pareti esterne come da prospetti architettonici.

Tinteggiatura interna con tempera a più strati fino a completa copertura, data a rullo o a pennello.



3.4 Varie

3.4.1 Ringhiere e cancellate

Le ringhiere dei terrazzi e dei balconi saranno realizzate in vetro temperato antisfondamento di colore chiaro e trasparente (altezza come previsto in progetto e a norma di legge).

Le ringhiere delle scale saranno in profilati normali in acciaio zincato e colorate a polvere a disegno semplice, inattraversabili da una sfera di cm 10 di diametro, completi di corrimano e corrente inferiore, debitamente ancorati.

Le cancellate esterne di recinzione saranno in acciaio zincato a caldo e finitura con due mani di smalto antistatico alle resine vegetali per esterni/interni, esente da resine acriliche, la colorazione viene fatta con pigmenti naturali, colore a scelta della D.L. generale oppure da due mani di protettivo ferromicaceo per esterni/interni, a base di sostanze vegetali e minerali, colore sempre a scelta della D.L. generale.

RESIDENZIALE
MONTALE 33



Piano attico
scala 1:100



4.1 Impianto elettrico

4.1.1 Impianto elettrico delle parti comuni

- Distribuzione principale – saranno realizzate, in riferimento agli elaborati progettuali sviluppati, delle vie cavi interrati con cavidotti corrugati destinati a collegare il vano tecnico in cui sono alloggiati i punti di fornitura dell'energia elettrica e degli impianti di telefonia.
- Distribuzione principale vano scala e camminamento – nel corpo scala saranno realizzate, in riferimento agli elaborati progettuali sviluppati, delle vie cavi alloggiati in cavedi tecnici e/o vani tecnici e/o contro pareti e/o controsoffitti a sviluppo verticale e/o orizzontale composte da vie cavi interrati con cavidotti corrugati ripartite in energia parti comuni, energia parti private, impianti speciali.
- Distribuzione principale box – saranno realizzate delle vie cavi a vista e/o interrati attraverso delle canaline e tubazioni rigide o flessibili destinate a distribuire gli impianti elettrici del piano di competenza ai quadri elettrici di piano e alle distribuzioni principali dei corpi scale.

Nei box saranno realizzati i seguenti impianti elettrici:

- Impianto di illuminazione e di forza motrice

Il comando degli apparecchi illuminanti dei box sarà realizzato tramite appositi interruttori; altresì per l'illuminazione dovranno essere utilizzati apparecchi illuminanti stagni fluorescenti in policarbonato autoestinguente; si precisa che parte dell'illuminazione sarà eseguita attraverso dispositivi a Led (faretti) o comunque a basso consumo energetico.

- Attacco per la ricarica dei veicoli elettrici

Impianti elettrici corpo scale e locale condominiale

Nel corpo scala saranno realizzati i seguenti impianti elettrici:

- Impianto di illuminazione ordinaria e di emergenza; si precisa che buona parte dell'illuminazione è eseguita attraverso dispositivi a Led o comunque a basso consumo energetico (basso consumo energetico e maggiore durata).
- Impianto di forza motrice (prese di servizio, ecc.).

Nei locali condominiali saranno realizzati i seguenti impianti elettrici:

- Impianto di illuminazione di emergenza ed ordinaria con dispositivi a Led (faretti) o comunque a basso consumo energetico.
- Impianto di forza motrice.
- Il comando degli apparecchi illuminanti sarà realizzato tramite appositi interruttori; altresì per l'illuminazione sono stati scelti apparecchi illuminanti (faretti da incasso a pavimento e/o soffitto, applique) idonei sia da un punto di vista tecnico, sia da un punto di vista estetico.

Impianto di terra, protezione ed equipotenziale

A servizio del complesso residenziale, al fine di salvaguardare la sicurezza delle persone per un guasto a terra negli impianti elettrici, a seguito degli elaborati progettuali andranno realizzati:

- Impianto di terra – l'impianto in oggetto prevederà la posa di un dispersore orizzontale disposto ad anello che farà capo a dei collettori di terra principale, integrato con dispersori verticali in pozzetti ispezionabili e collegato anche in più punti ai ferri d'armatura dei plinti di fondazione. Si ricorda che le giunzioni sui dispersori dovranno essere ridotte al minimo e comunque dovranno essere protette da corrosione mediante verniciatura e/o catramatura e/o nastratura.
- Impianto di protezione – l'impianto in oggetto è costituito dalla distribuzione radiale di conduttori che assicurano il collegamento del collettore principale ai collettori secondari e dai collettori alle masse metalliche.
- Collegamenti equipotenziali - l'impianto in oggetto è costituito dai conduttori che assicurano il collegamento del collettore principale alle masse metalliche estranee (condutture acqua e condutture gas).





Impianto domotico

Fornitura e posa sistema di domotica Bticino MyHome, per comando punti luce interni (tipologia ON/OFF se dimmerabile), termoregolazione e apertura/chiusura tapparelle, completo di monitor e apparecchi domotica, espandibile anche con il sistema ALEXA e per controllo elettrodomestici, impianto diffusione sonora, impianto allarme, il tutto anche da remoto. L'impianto domotico Bticino My Home in dotazione prevede le seguenti funzionalità:

- spegnimento luci;
- controllo e gestione dell'impianto di riscaldamento/condizionamento dei singoli ambienti sia tramite Touch Screen che da remoto
- Apertura/chiusura tapparelle centralizzato



IMPIANTI

Impianto Domotico

Impianto videocitofonico

L'edificio sarà dotato di impianto videocitofonico composto da una postazione esterna principale (la postazione esterna sarà composta da telecamera a colori, fonia e punto di chiamata a pulsante e/o alfanumerico) marca Bticino modello Sfera e/o similare, predisposizione di un centralino di portineria e per ogni appartamento, da un posto interno idoneo per installazioni semi incassate con schermo LCD tipo serie Bticino.

Impianto videosorveglianza

L'edificio sarà dotato di impianto di videosorveglianza per tutte le parti condominiali interne, per le aree esterne e negli spazi comuni al piano interrato (corsia di distribuzione autorimesse, rampa, locali condominiali).





4. IMPIANTI TECNICI

Impianto Telefonia

A servizio degli appartamenti del complesso residenziale sarà realizzato un impianto di telefonia che prevederà una linea telefonica per ogni abitazione.

Impianto TV/SAT

L'edificio sarà dotato di un impianto comprensivo di antenna (segnale terrestre) e parabola (segnale satellitare) atto a ricevere tutte le emittenti nazionali ed estere terrestri e/o satellitari captabili nella zona. Il quadro elettrico di comando TV/SAT sarà realizzato in involucro PVC a doppio isolamento da incasso e/o da parete alloggiato in area comune.

Impianto cancello carraio

L'impianto del cancello carraio sarà formato da cancello a due ante, fotocellule, chiave di apertura interna ed esterna, lampeggiante di segnalazione ed ogni accessorio per rendere l'impianto completo e funzionante secondo le normative di sicurezza vigenti.

Impianto fotovoltaico

L'edificio sarà dotato di impianto fotovoltaico della potenza totale di KW 12 posizionato su parte della copertura ; detto impianto sarà totalmente per uso condominiale,(centrale termica,pompa di calore,luce scale,ascensore,pompe sommerse,cancello carraio ecc,tutto quello che e' condominiale.





4. IMPIANTI TECNICI

4.1.2 Impianto elettrico degli appartamenti

Le apparecchiature di comando saranno di tipo civile in scatole da incasso della serie Bticino living light con placche serie leggera in tecnopolimeri ; quadro elettrico sotto contatore posto a protezione della linea di alimentazione principale e un quadro elettrico di appartamento che andrà a sezionare, proteggere e alimentare singolarmente i seguenti circuiti primari.

L'impianto elettrico comprenderà inoltre:
Predisposizione impianto di allarme all'interno degli appartamenti - sarà realizzata la predisposizione di impianto antifurto inteso come posa tubazioni di dorsale e tubazioni di distribuzione secondaria (vuote) come di seguito indicate:

N°1 punto alimentazione centrale antifurto.

N°1 punto alimentazione sirena esterna.

N°1 punto inserimento allarme.

N°1 punti impianto rivelazione volumetrica interna (n° di punti pari al n° di ambienti con accesso sull'esterno).

N°1 punti impianto di protezione perimetrale (n° di punti pari al n° di serramenti dell'appartamento comprensivo della porta d'ingresso).

Impianto di protezione all'interno degli appartamenti sarà realizzato un impianto di protezione ed equipotenziale destinato a connettere all'impianto di terra le prese, i centri luce, tutte le masse metalliche di apparecchiature elettriche con involucro metallico;

L'allestimento degli appartamenti prevede le seguenti dotazioni indicative variabili a seconda della consistenza dell'unità immobiliare:

Cucina o angolo cottura:

N°1 centro luce.

N°1 centro luce pensile cucina (predisposizione di tubazione vuota).

N°1 punto alimentazione cappa.

N°1 punti presa 10/16A.

N°3 punto presa unel universale.

N°1 punto presa per piano induzione.

Ingresso/Soggiorno/Sala da Pranzo

N°1 punto videocitofono.

N°1 punto pulsante con targa porta nome.

N°1 punto suoneria (chiamata ingresso).

N°1 punto ronzatore (chiamata di emergenza bagno).

N°3 centri luce.

N°1 punto presa telefono.

N°1 punto presa TV.

N°1 punto presa SAT.

N°5 punti presa 10/16A.

N°1 punto termostato.

Bagno con finestra

N°1 centro luce.

N°1 centro luce (alimentazione specchiera).

N°2 punti comando interrotto tradizionale.

N°1 punto presa 10/16A.

N°1 punto presa 10/16A (alimentazione termo arredo).

N°1 punto pulsante chiamata di emergenza.

Disimpegno

N°1 centro luce.

N°1 punto presa 10/16A.

N°1 punto presa unel universale + int. bipolare (alimentazione lavatrice) detto punto può essere anche posto in altre punti dell'appartamento.

Camera matrimoniale

N°1 centro luce.

N°1 punto presa telefono.

N°1 punto presa TV.

N°3 punto presa 10/16A.

N°1 punto termostato.

Camera singola

N°1 centro luce.

N°1 punto presa telefono.

N°1 punto presa TV.

N°2 punto presa 10/16A.

N°1 punto termostato.

Balcone e giardini

N°1 centro luce.

N°1 punto presa 10/16A IP55.





4. IMPIANTI TECNICI

4.2 Impianto idrico-sanitario

L'impianto prevede una linea principale di acqua fredda dalla rete comunale che sarà trattata come previsto dalle norme e dai decreti sanitari e prevederà: filtro dissabbiatore, riduttore/stabilizzatore di pressione. Saranno inoltre forniti i punti di attacco acqua fredda lavatrici, punti di attacco acqua fredda per lavastoviglie sotto il lavello cucina, attacco acqua fredda per balconi/terrazzi e un punto di attacco acqua fredda che consentirà la predisposizione dell'impianto di irrigazione dei giardini.



4.2.1 Apparecchi sanitari

Le apparecchiature igienico sanitarie in dotazione alle unità immobiliari saranno del tipo "sospeso", con lavabi, piatti doccia, comprensive di accessori di completamento come miscelatori, soffioni, cassette, etc, così di seguito meglio precisato:

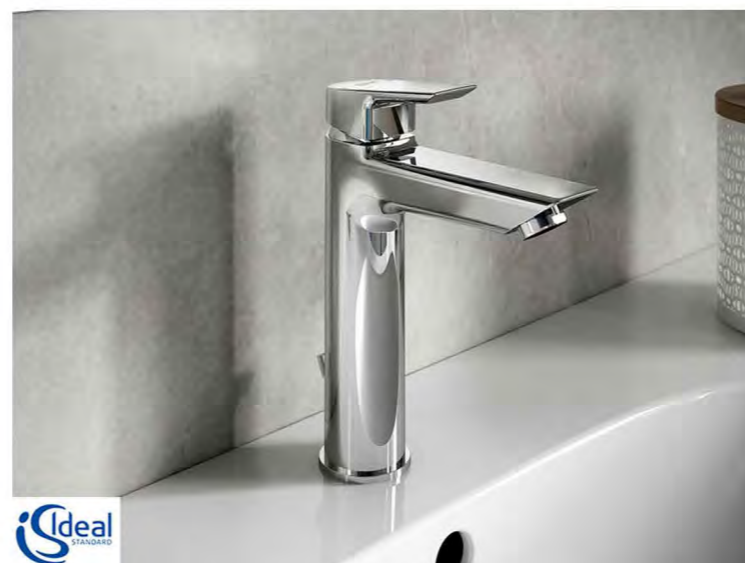
- Vaso sospeso bianco completo di cassetta di scarico ad incasso con doppio flusso di scarico, Ideal Standard modello Tesi o Pozzi Ginori modello Fantasia 2 o similari
- Lavabo bianco completo di sifone, completo di accessori. Marca di riferimento, Ideal Standard modello Tesi, o similari.
- Bidet monoforo sospeso bianco completo di sifone, completo di accessori. Marca di riferimento, Ideal Standard modello Tesi Pozzi Ginori modello Fantasia 2, o similari





-Piatto doccia a basso spessore colore bianco di dimensioni 80x80 cm o 100x80 cm o 120x80 cm. Marca di riferimento , Ideal Standard modello Ultra Flat, piatto 4.5 Pozzi ginori o similari-

I miscelatori saranno della marca Grohe, linea Start Edge ,Cromo lucido o Intesa Maggiore o similare.
Le docce saranno dotate di miscelatore da incasso, doccino e soffione.



4. IMPIANTI TECNICI

4.2.2 Scarichi

La raccolta delle acque nere sarà effettuata mediante sistema indipendente di colonne verticali e reti orizzontali, con raccordi e pezzi speciali di innesto. Le tubazioni di scarico saranno in copolimero insonorizzato ed in PP Autoestinguente di tipo GEBERIT certificati dall'Istituto Italiano Plastici (IIP) in conformità alla norma UNI EN 1519.

4.2.3 Cappe cucina

Ogni unità immobiliare sarà dotata di una cappa cucina costituita da canna fumaria in materiale plastico conforme alla norma UNI EN 14471 completa di pezzo speciale a T per l'imbocco. Le canne fumarie sfoceranno in copertura mediante apposito pezzo speciale.





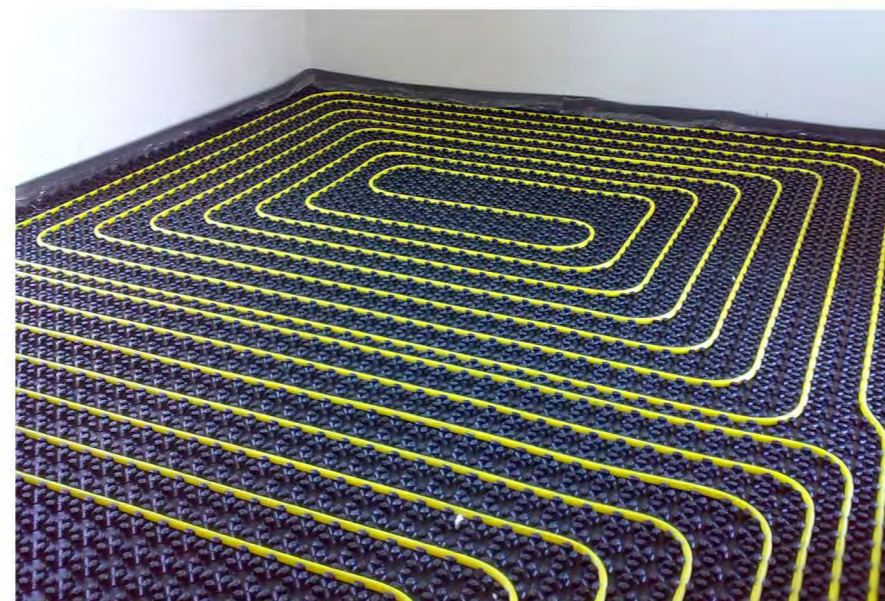
4.3 Impianto di Riscaldamento e Acqua sanitaria

L'impianto di riscaldamento e di distribuzione di acqua sanitaria è previsto centralizzato al fine di ridurre i consumi e di conseguenza i costi di energia. Gli impianti di produzione e distribuzione saranno posizionati in apposita area dedicata al piano interrato dell'edificio, Bollitore per la produzione di acqua calda sanitaria completo di accessori marca NOVASOLAR da LT 1500. Unità esterna pompa di calore ad alta efficienza raffreddata ad aria marca CLIVET idonea al fabbisogno energetico richiesto.

Sarà realizzato impianto Fotovoltaico ad integrazione di Energia Elettrica del contatore condominiale. I pannelli saranno installati sulla copertura, e saranno posizionati in funzione degli ingombri disponibili per ottimizzarne il rendimento.

Nelle cucine/angoli cottura di ogni appartamento è previsto n.1 attacco per lavastoviglie e n.1 attacco per il piano a induzione.

Impianto di riscaldamento all'interno degli alloggi sarà costituito da circuiti a pannelli radianti posati a pavimento. Saranno previsti vani ai piani in cui verranno installate cassette con contacalorie e contatore acqua calda sanitaria per conteggio consumi per ogni unità abitativa. Ogni unità sarà dotata di cronotermostato generale e termostati per ogni ambiente.



4. IMPIANTI TECNICI

4.3.1 Impianto di ventilazione meccanica controllata

All'interno di ogni abitazione, ci sarà un sistema di ricambio d'aria ad elevate prestazioni tramite un impianto di ventilazione meccanica controllata puntuale.

Detto impianto, attraverso una macchina a doppio flusso, permette la ventilazione continuativa (immissione ed estrazione aria) all'interno degli appartamenti controllando le portate d'aria e filtrando l'aria dalle impurità, garantendo quindi il massimo livello di comfort.

Il principio della ventilazione meccanica a doppio flusso è basato su un flusso di aria "viziata" estratta dall'ambiente interno ed un flusso di aria pulita in "ingresso": i due flussi attraversano l'unità di recupero nella quale, senza alcuna miscelazione, l'aria esausta in uscita cede calore all'aria di rinnovo in ingresso. In questo modo l'aria espulsa disperde solo gli inquinanti e non energia, permettendo il ricambio dell'aria dell'appartamento senza dover aprire le finestre disperdendo energia. L'aria di rinnovo, oltre ad essere preriscaldata/ preraffrescata, viene anche efficacemente filtrata da pollini ed inquinanti, contrariamente a quanto avviene con l'apertura delle finestre, garantendo così il rinnovo con aria realmente salubre.

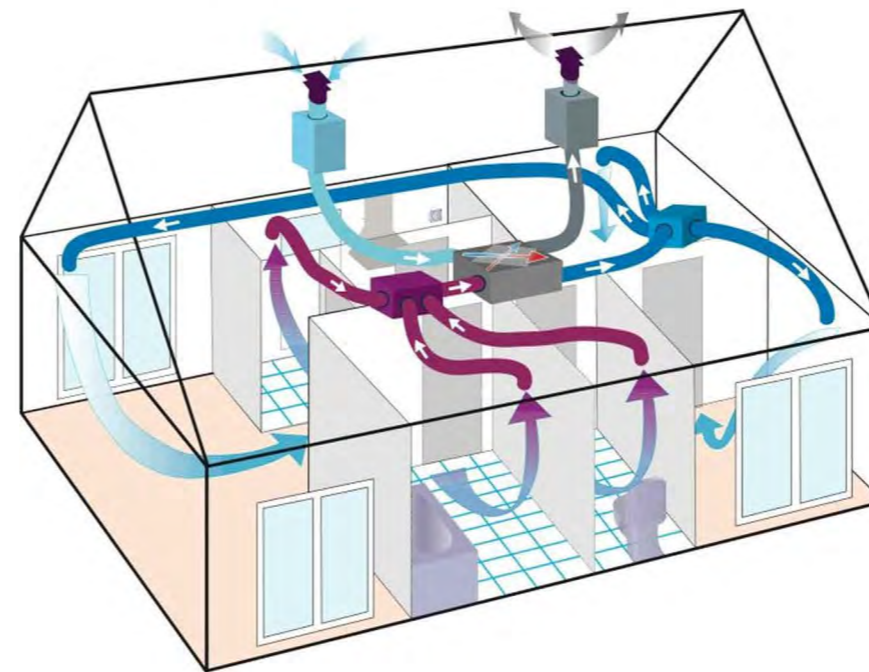
4.3.2 Impianto di raffrescamento

L'impianto di raffrescamento sarà garantito dalla pompa di calore, utilizzata anche per il riscaldamento e sarà collocato a pavimento.

Azionamento con comandi domotizzati.

4.4 Impianto ascensore

L'edificio sarà dotato di n. 1 ascensore dimensionato a norma di legge per trasportare disabili su sedia a ruote, il modello verrà selezionato dalla D.L. tra Schindler, BBF, KONE e Thyssen. L'impianto sarà di tipo elettrico senza locale macchina; La cabina sarà caratterizzata da una finitura elegante e coordinata ai colori delle aree comuni dell'edificio



5.1 Infissi

5.1.1 Esterni

La composizione dei vetri e le caratteristiche di isolamento termico dell'infisso complessivo del sistema serramento/vetro devono garantire l'obiettivo previsto dalla Relazione Energetica (trasmissione termica globale U), e della classe energetica A4

Il sistema serramento/vetro dovrà altresì contribuire a garantire il rispetto degli obiettivi previsti dalla relazione acustica (ex DPCM 05-12-97 Requisiti acustici passivi) per la verifica acustica delle facciate ($D_{2m,nT,W} \geq 40$ dB).

I serramenti, completi delle vetrature dovranno rispondere alle prestazioni funzionali richieste dall'uso del locale di destinazione e dall'esposizione.

I falsi telai dei serramenti andranno fissati alle murature mediante sistemi di ancoraggio di tipo meccanico quali: zanche metalliche murate, tasselli.

Telaio finestre e porte finestre in PVC o in legno-alluminio o legno di colore bianco venato a scelta della D.L.

Le porzioni ad altezza inferiore a cm 90 dal piano calpestio avranno la vetratura interna del vetro-camera costituita da vetro antinfortunistico e, nel caso vi sia rischio di caduta nel vuoto, dovrà essere anche di tipo antisfondamento.

Ferramenta di sostegno costituita da cerniere a perno filettato del diametro di mm. 14, registrabili, in acciaio, eventuali cappucci copri cerniera per l'abbinamento alla maniglia con finiture varie.

Chiusura scatolare da incasso del tipo ad espansione, a tre punti di chiusura per finestre fino ad altezza di mt. 1,60 ed a quattro punti di chiusura per finestre con altezza superiore a mt. 1,60 e per porte finestre;

Maniglia di manovra tipo "Milena" e comunque della stessa serie e finitura di quelle previste per le porte interne.

Caratteristiche e posizione tali da garantire una agevole manovrabilità. Il sistema di oscuramento dovrà essere realizzato mediante l'utilizzo di tapparelle avvolgibili elettriche, con cassonetto coibentato verso il lato interno.

I materiali impiegati dovranno essere scelti in abbinamento alla tipologia di serramenti e saranno in legno mordenzato.

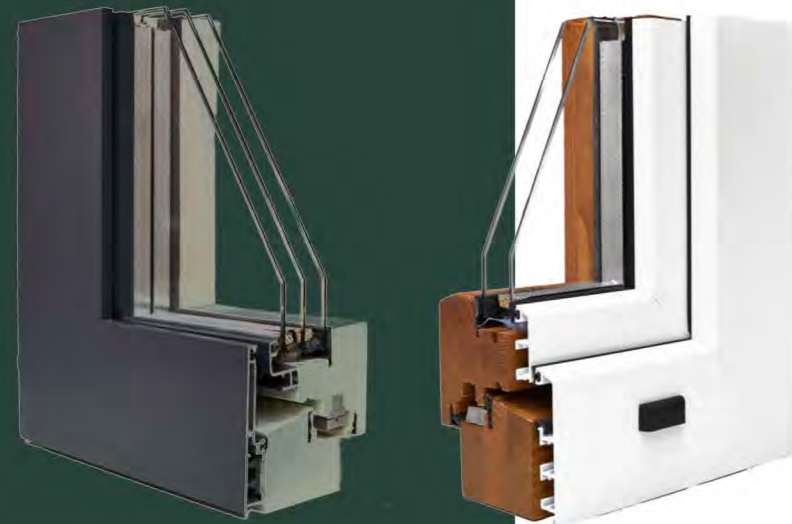
Le tapparelle avvolgibili saranno elettriche, azionabili tramite comandi domotizzati e dovranno essere in PVC o Alluminio del peso di circa 4,5 kg/mq, a guida fissa, completi di accessori d'uso normali e riduttori per avvolgibili di peso complessivo tra i 16/30 kg ed i motoriduttori senza asta di soccorso per i pesi superiori, con cassonetto coprirullo tinteggiato a scelta della D.L.

La struttura e lo sportello d'ispezione dei cassonetti dovranno essere opportunamente coibentati al fine di contribuire al raggiungimento degli obiettivi di isolamento termico e acustico del sistema di facciata previsti dalle sopra citate relazioni tecniche specialistiche.

Tutti i coprifili dovranno essere montati ad intonaco finito.

I serramenti saranno con apertura del tipo a battente in tutti i locali escluso le vetrature a piano terra sul soggiorno e cucina e a piano primo sulle vetrature che danno sul terrazzo che saranno tutte ad alzanti scorrevoli.

Tutti gli infissi saranno dotati di zanzariere con telaio in alluminio, con avvolgimento a molla o a catenella, in verticale o orizzontale a scelta della clientela. Il colore del tessuto sarà chiaro per non oscurare gli ambienti interni.





5. INFISSI

5.1.2 Interni

Le porte interne saranno in legno delle dimensioni standard di 80x210, in legno tamburato con rivestimento delle due facciate in laccato bianco complete di maniglia e serratura semplice, coprifili, guarnizioni e completa altresì dei falsitelai anch'essi in legno.





5.1.2 Interni

Portoncino di ingresso blindato delle dimensioni di 90x210 tipo "cocif" o "Dierre" o similari rivestiti in pvc dello stesso colore degli infissi esterni, completi di ferramenta d'uso, spioncino, sistema di chiusura sicurblock ed opportunamente coibentato.

Pannelli ideali per l'esterno, grazie alla capacità di resistere nel tempo agli agenti atmosferici e di respingere i raggi ultravioletti

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

Pellicola in PVC garantita 5 anni al viraggio del sole anche a temperature elevate: respinge il 40% dei raggi ultravioletti contribuendo quindi a ridurre il calore assorbito dalla porta metallica. Pellicola in PVC anche nel lato posteriore a filo del bordo onde evitare che flussi di umidità possano intaccare il supporto in MDF idrorepellente.

PULIZIA

Pulizia consentita solo con acqua e ammoniaca.

TUTTI I MODELLI PANTOGRAFATI DA 14 mm PRESENTI NEL VOLUME 4 SONO DISPONIBILI RIVESTITI IN IDROSKIN

Per i modelli en, eo, ep, eq il senso della venatura è nella stessa direzione e non incrociato

Ideal outdoor panels, thanks to their ability to withstand atmospheric agents and to repel ultraviolet rays over time.

STRUCTURAL FEATURES

PVC film guaranteed for 5 years against sun damage. The bonding of the PVC film was tested in the Catas lab, even at high temperatures: it repels 40% of ultraviolet rays, thus reducing the amount of heat absorbed by the metal door. PVC film also on the back side and edges, to prevent moisture from affecting the water-repellent MDF-based support.

CLEANING

Can only be cleaned with water and ammonia.

ALL 14-MM PANTOGRAPHED MODELS LISTED IN VOLUME 4 ARE AVAILABLE WITH IDROSKIN \COVERING

For en, eo, ep, eq models the direction of the grain is in the same direction and not crossed





6.1 Aree esterne

I portici al piano terra ed i marciapiedi perimetrali saranno pavimentati in materiale antigelivo ed antisdrucciolo, da esterni - a scelta della D.L..

Con lo stesso materiale verranno realizzati i percorsi pedonali e delimitate aiuole, aree verdi e percorsi carrai. La cordatura a contenimento delle pavimentazioni ed a delimitazione delle zone a verde sarà eseguita con elementi prefabbricati.

La zona carrabile della rampa di accesso alle autorimesse sarà pavimentata in calcestruzzo con finitura a "liscia di pesce".

Verrà posto in opera terreno vegetale sistemato e livellato, pronto per la piantumazione di essenze.

6.2 Recinzioni

La recinzione fronte strada sarà realizzata su disegno della D.L. in metallo zincato e verniciato a fuoco, colore a scelta della D.L.

Della stessa tipologia saranno anche i cancelli pedonali con apertura a battente e carrabili con apertura scorrevole automatizzata.

Gli accessi pedonali saranno opportunamente protetti da pensilina realizzata in c.a. intonacata e coperta da lattoneria in alluminio preverniciato.

In corrispondenza degli ingressi pedonali si prevede la realizzazione di pannello con campanelli, impianto videocitofonico e cassette postali complete di serratura e targhette porta-nome in posizione a scelta della D.L.

La recinzione a confine con i lotti privati adiacenti sarà realizzata con fondazione in c.a., pali in ferro zincati e verniciati e rete metallica rivestita in pvc

Per l'area esterna si fa riferimento alla tavola di progetto che si presenterà alle competenti autorità comunali.



6.3 Fognature

Le fognature di scarico saranno realizzate con tubazioni in PVC, protette da getto in cls, con adeguate sezioni e pendenze - come da progetto approvato dal servizio fognature di HERA.

Saranno intercalate da pozzetti di ispezione e di raccordo con coperchi in cemento e/o in ghisa.

Le reti delle acque bianche e nere saranno separate.

Gli scarichi delle cucine e dei bagni dovranno essere tutti insonorizzati e saranno collegati alle colonne verticali di scarico in "Geberit", complete di braghe e pezzi speciali.

All'arrivo delle colonne di scarico dei bagni sarà posizionata una fossa per la depurazione biologica delle acque nere delle dimensioni richieste dal Servizio Fognature HERA - come da elaborati grafici di progetto.

Al piede delle colonne di scarico delle cucine sono previsti pozzetti sifonati in cemento prefabbricato del tipo "condensagrassi".

Nelle zone carraie esterne saranno installate caditoie sifonate per la raccolta acque meteoriche.

7. ESCLUSIONI

Rimangono a carico esclusivo dell'acquirente tutte le spese relative ai contratti di utenza per luce, acqua e gas-metano più l'IVA di legge oltre agli accatastamenti finali, le varianti e le modifiche opportunamente preventivate ed accettate.

Sono comprese nel prezzo tutte le spese relative alle pratiche comunali edilizie (Permesso di Costruire e Agibilità) ai collaudi (Legge 1086 e NTC 2018) e agli allacciamenti del fabbricato.

RESIDENZIALE
MONTALE 33



CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE

Fiorano Modenese , li 07/09/2021

PARTE VENDITRICE

PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE