
CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

RESIDENZA I CRISTALLI 2

**N. 11 UNITA' ABITATIVE INDIPENDENTI CON POSTI AUTO RISERVATI,
PISCINA E GIARDINO PERTINENZIALI**

COMUNE DI PALAU

UFFICIO VENDITE:

FIDIA IMMOBILIARE: info@fidiaimmobiliare.com

CONTATTO DIRETTO:

Sig. Luigi Miconi, Mobile: 335/6149560

Sig.ra Capodicasa Simonetta, Mobile: 335/6085304

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

IMPRESA COSTRUTTRICE:

ISOTTA SRL

Milano - MI

INIZIATIVA IMMOBILIARE DI

SOPHIE SRL

Casalmaggiore - CR

Tel. 0375/063548

ART. 1

Descrizione delle unità immobiliari

L'area oggetto di intervento è ubicata nel Comune di Palau in via dell'Elicriso e dell'Erica.

Il progetto prevede la realizzazione di 11 unità residenziali indipendenti con giardini privati riservati, ampie e luminose, piscina condominiale e posti auto coperti privati.

L'intervento residenziale denominato "**Residence I Cristalli 2**" è stato sviluppato con il preciso intento di offrire ai clienti delle dimore di prestigio, in grado di trasmettere un forte senso di esclusività attraverso scelte mirate di carattere sia formale che funzionale. Gli edifici nascono all'interno di un quartiere tranquillo e immerso nella caratteristica macchia mediterranea.

La qualità architettonica è sottolineata da scelte stilistiche che mirano a valorizzare lo stile caratteristico dei luoghi, attraverso un linguaggio moderno, eleganti ed essenziale, che vestono con gusto volumi armonici e proporzionati.

Tutte le indicazioni contenute nel presente Capitolato di Vendita potranno essere variate da parte della Direzione Lavori per esigenze costruttive, normative e/o di approvvigionamento e sostituite con soluzioni di qualità equivalente.

Ogni alloggio dispone di accessi dalle parti comuni pedonali.

Ogni appartamento sarà abbinato ad un posto auto coperto pertinenziale.

Il complesso residenziale è costituito da 5 edifici per complessive 11 unità residenziale, caratterizzato da differenti soluzioni abitative. Tutti gli edifici si affacciano verso il mare.

Edificio 1. L'edificio identificato con il numero 1 si sviluppa su due livelli, 3 unità al piano terra con giardino privato sia sul fronte che sul retro, 2 unità al piano primo accessibile da un vano scala comune coperto dotate di ampie terrazze coperte.

L'unità 1.c ubicata al piano terra sarà realizzata con una struttura di copertura a terrazza accessibile da una scaletta adiacente l'unità.

Ogni unità abitativa dispone di una zona giorno open space, due camere da letto e due bagni e un vano ripostiglio; nei giardini privati saranno realizzate le docce esterne.

Edificio 2. L'edificio identificato con il numero 2 si sviluppa su due livelli, 2 unità al piano terra con giardino privato (sul fronte e sul retro), 1 unità al piano primo accessibile da un vano scala privato, dotata di una ampia terrazza, in parte coperta, in parte scoperta.

Le unità al piano terra dispongono di un'ampia zona giorno, eventualmente suddivisibile con una vetrata/parete scorrevole su richiesta dell'interessato per poter ricavare una stanza/studio indipendente. Entrambi gli appartamenti sono dotati di docce esterne, da ubicare sul retro dei giardini.

L'appartamento al primo piano dispone di una zona giorno open-space che si affaccia con ampie vetrate sulla terrazza vista mare. La terrazza in parte è coperta, in parte scoperta.

La zona notte è costituita da due stanze singole ed un bagno, e una camera padronale, in affaccio sulla terrazza vista mare, con zona cabina armadio e bagno privato

Edifici 3. 4. 5. Sono edifici unifamiliari mono piano con giardini privati sui quattro lati.

Tutte le case dispongono di un'ampia zona giorno che si affaccia su un portico vista mare; la zona giorno, su richiesta dall'acquirente è suddivisibile mediante una parete/vetrata scorrevole per creare un'ulteriore stanza ospiti/ o studio.

La zona notte ospita una camera da letto con bagno completo e una camera padronale con bagno privato.

I n. 5 edifici che compongono l'intervento nel suo complesso sono collegati tra di loro attraverso pergole in legno costituite da orditura principale e secondaria in travetti in legno permeabili.

Alle estremità del lotto oggetto di intervento (lato est ed ovest) sono previste i parcheggi auto che saranno definiti da strutture leggere in legno con pilastri e travi principali, travetti secondari e copertura in cannicciato.

Sul lato ovest saranno realizzati N° 8 posti auto coperti con strutture in legno e cannicciato, mentre all'estremità est ne saranno realizzati N° 3.

Sul retro del lotto, adiacente il confine Sud il progetto prevede un percorso pedonale di collegamento, da ogni giardino è previsto un cancellino pedonale di accesso al percorso.

Percorsi pedonali trasversali all'area di intervento consentiranno l'accesso dalla strada alle varie abitazioni e l'accesso alla piscina condominiale ubicata a valle del lotto.

L'ingresso pedonale avviene direttamente dalla viabilità principale o in collegamento interno dalla zona garage a cui si accede attraverso un ampio passo carraio.

L'intervento sarà realizzato con struttura portante in cemento armato e murature perimetrali in laterizio con intercapedini interne termoisolante realizzata in lana di roccia e lastra interna in cartongesso. Le finiture esterne saranno ad intonaco, colori tenui scelti all'interno della gamma delle terre e con particolari e porzioni di facciata con rivestimento in pietra naturale autoctona tipo granito. I solai interpiano saranno realizzati in latero-cemento.

Esternamente l'intervento sarà arricchito da inserti in pietra di granito, muretti contenitivi del verde comune e a gestione dei dislivelli naturali. Lo spazio scoperto comune ospiterà una piscina con ampia zona solarium e pavimentazioni di collegamento oltre ad una nicchia docce.

ART. 2

Fondazioni e reinterri

La quota di profondità dello scavo di splateamento e dello scavo di fondazione, sarà fissata dalla Direzione dei Lavori in relazione alla natura del terreno ed all'altezza delle strutture di fondazione, in conformità al progetto approvato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Palau.

Si specifica che saranno da prevedere opere propedeutiche di sbancamento e di reinterro al fine di preparare e portare il piano di posa delle fondazioni dei futuri fabbricati in conformità alle quote previste dal progetto.

Le strutture portanti in fondazione dell'edificio saranno costituite da travi rovesce in c.a. di adeguate dimensioni che poggeranno sul magrone di fondazione precedentemente steso sul terreno, nel rispetto della vigente normativa antisismica.

Dalle travi rovesce si eleveranno le strutture in elevazione, cioè la maglia strutturale in travi e pilastri, e i vani scala comuni ove previsti.

Saranno eseguite adeguate opere di isolamento ed impermeabilizzazione tra lo spiccato delle fondazioni e le murature di elevazione.

In particolare la stratigrafia contro terra comprende partendo da controterra: intercapedine areata realizzata con elementi prefabbricati tipo igloo di altezza idonea alla quota di intervento; soletta in calcestruzzo di 10 cm con sabbia e ghiaia; 4 cm di Polistirene espanso, estruso con pelle; FOAMCEM - C.I.s. cellulare leggero dello spessore di 12 cm o dello spessore ritenuto idoneo al passaggio degli impianti ma non inferiore a 10 cm; pavimento per interni.

ART.3

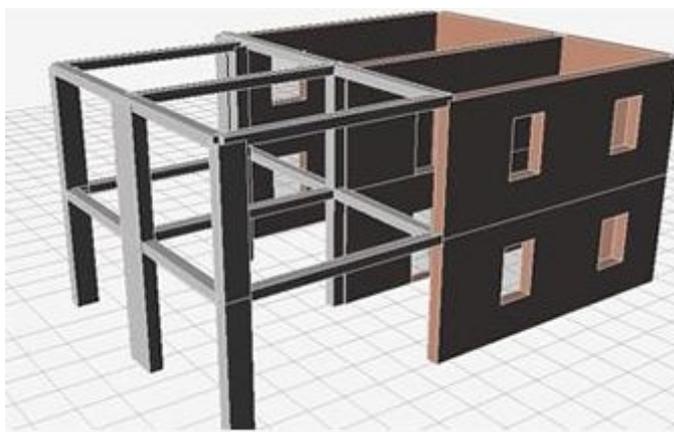
Vespai, Sottofondi e Isolamenti

Saranno da prevedere gli opportuni reinterri tali da garantire l'imposta dei fabbricati come definita dal progetto architettonico. I reinterri verranno eseguiti su indicazione dell'Ing. Strutturista utilizzando materiale idoneo di riempimento tale da garantire la stabilità statica degli edifici. Al di sotto del fabbricato, su tutte le superfici libere in sviluppo planimetrico, verrà realizzato un vespaio areato con elementi tipo igloo e successivamente sarà gettato sovrastante massetto c. 8/10 in calcestruzzo a q.li. 2,50/3,00.

In ogni locale di abitazione al piano terra l'isolamento termico a pavimento degli alloggi sarà costituito da uno strato di polistirene espanso di spessore 4 cm.

ART.4

Strutture portanti verticali



Le strutture portanti in elevazione dell'edificio saranno eseguite in cemento armato gettato in opera.

Saranno rispettate le caratteristiche dei materiali indicate nei disegni di progetto strutturale.

Le dimensioni e le sagome delle strutture saranno quelle che risulteranno dai calcoli strutturali nel rispetto della normativa anti_sismica.

Tutti i materiali componenti le strutture (inerti, cemento, additivi, acciaio, ecc.) saranno individuati dal progettista e portati in cantiere da fornitori di primaria importanza.

Particolare cura verrà impiegata per la realizzazione di eventuali calcestruzzi che si presenteranno omogenei e privi di "vespai". Le strutture in cemento armato e gli elementi portati saranno collaudati a fine lavori.

ART.5

Solai

Porontep / Porontep L

solai e alleggerimenti in EPS



**Pignatte in EPS
autoestinguenti per
alleggerimento dei solai**

Cod. PORONTEP (Sp.)

Cod. PORONTEP (Sp.) L

Lunghezza: 1000 mm
Larghezza: 500 mm
Larghezza MAXI: 600 mm

Porontep

Porontep L

FondoZero

Il solaio dovrà essere realizzato attraverso la posa di sagomati tagliati da blocco in polistirene espanso sinterizzato (tipo PORONTEP/PORONTEP-L), prodotte secondo i CAM (Criteri Ambientali Minimi) che soddisfano i requisiti del D.M. 23/06/22. Le lastre, marcate CE secondo la UNI EN 13163, garantiscono le seguenti proprietà: conduttività termica dichiarata a 10°C secondo UNI EN 13163 D 0,035 W/m°K (EN 12667), kPa (EN 12089); resistenza alla compressione al 10% di schiacciamento pari a 100 kPa, resistenza a taglio ≥ 85 kPa; assorbimento d'acqua per lungo periodo

per immersione totale $WL(T) \leq 3 \%$ in volume (EN 12087); assorbimento d'acqua per immersione parziale $WL(p) \leq 0,4 \text{ kg/m}^2$; resistenza al passaggio del vapore (μ) 40 (EN 13163); Stabilità dimensionale in condizioni costanti e normalizzate di laboratorio $\pm 0,2\%$; classe di reazione al fuoco E secondo la norma EN 13501-1. Pignatta autoestinguente in EPS per solai alleggeriti con dentello sagomato per travetto precompresso (PORONTEP) o per travetto tralicciato (PORONTEP L). Saranno garantiti i seguenti Valori: Trasmittanza termica $0,375 \text{ W/m}^2\text{K}$; Trasmittanza controterra $0,255 \text{ W/m}^2\text{K}$



I solai saranno atti a sopportare un carico utile di 200 kg/mq oltre carico permanente. In ogni solaio, in corrispondenza dei muri perimetrali, verranno realizzate le coree perimetrali opportunamente armate. I solai di copertura saranno realizzati con la medesima tipologia costruttiva. L'intradosso dell'ultimo solaio sarà internamente rivestito con lastra in cartongesso dotata di piccola intercapedine di circa $4/5 \text{ cm}$ per eventuale passaggio di corrugati elettrici e altra impiantistica essenziale. Saranno rispettati i valori di Trasmittanza termica $0,524 \text{ W/m}^2\text{K}$.

ART. 6

Murature perimetrali

L'involucro verticale dell'edificio ad alta efficienza energetica sarà costruito con blocchi in laterizio alveolato dello spessore di cm 25, in laterizio porizzato e con incastro verticale. Dimensioni 25X24,5X30 (altezza 24,5) e percentuale di foratura minore del 55%. Conducibilità termica dell'elemento 0,162 W/mK. In ottemperanza alle normative vigenti in materia di contenimento energetico ed abbattimento acustico, sarà realizzata una contro parete interna in cartongesso con interposta lana di roccia, spessore come da calcolo energetico redatto da tecnico abilitato pari a 10 cm oltre alla lastra in cartongesso circa 2,5 cm.

Saranno pertanto rispettati nelle metodologie costruttive le classi energetiche introdotte dal D.Lgs. 192/05 e s.m.i. che, per l'edificio qui descritto, sono da ricondurre alla classe energetica "A1". La parete esterna nel complesso rispetterà i valori di Trasmittanza termica 0,221 W/m²K.

ART.7

Opere in cemento armato

Tutte le travi, i pilastri, le solette delle scale e dei balconi, ossia i calcestruzzi per qualsiasi tipo di opera in CA, compresi getti dei solai, saranno confezionati con calcestruzzo di classe minima C25/30, con armatura metallica secondo le disposizioni della D.L. e del progettista strutturale e saranno collaudate a fine lavori previa raccolta, durante le fasi di cantiere, di cubetti del materiale impiegato quali provini da sottoporre a prove di laboratorio.

ART. 8

Pareti divisorie interne

Le tramezze interne verranno realizzate in cartongesso dello spessore di cm 10 o in alternativa da cm. 12 per la compartimentazione dei bagni. In corrispondenza di bagni e cucine verranno utilizzate pannellature in carton gesso certificate per la tenuta all'acqua e all'umidità.

ART. 9

Opere in pietra naturale

Soglie e davanzali saranno realizzati in granito fiammato spes. 3-4 cm o altro materiale preventivamente campionato dalla Direzione Artistica con spessore

adeguato e comunque selezionato tra pietre autoctone. Porzioni delle facciate principali saranno rivestite in granito fiammato posato a conci irregolari secondo schemi di posa che verranno concordati con la DL e dello spessore di circa 10 cm.. Si prevede il rivestimento di facciata in granito fiammato anche di altre porzioni di facciata e / pilastrature e tratti di recinzioni e muretti contenitivi.

ART. 10

Parapetti di scale, balconi e terrazze

I parapetti delle scale, balconi e terrazze saranno realizzate come da progetto architettonico. In parte saranno realizzate in ferro, in parte in cristallo extra chiaro certificato (logge e terrazze), in entrambi i casi di altezza pari a un metro. L'edificio n. 1 ricomprende tratti di parapetto eseguiti come fioriera contenitiva da realizzarsi con elementi prefabbricati intonacati dotati di sistema di scolo.

ART. 11

Coperture

Gli edifici avranno prevalentemente una copertura a doppia falda, alcune porzioni di fabbricati avranno una copertura di tipo piana; come meglio indicato nella planimetria generale pianta delle coperture e nei prospetti.

Il pacchetto della copertura a falda sarà costituito da:

- solaio in travetti precompressi e pignatte in EPS (tipo Porontep) con cappa in cls armato 5 cm ;
- Polistirene espanso, estruso con pelle spessore 6 cm
- barriera al vapore;
- Intercapedine non ventilata $Av < 500 \text{ mm}^2/\text{m}$ spessore 3 cm;
- manto di copertura in tegole di cemento color terracotta a scelta della DL.

E rispetterà nel complesso la Trasmittanza termica **0,566 W/m²K**

Il pacchetto dei solai piani e piani verso terrazza sarà così costituito:

- solaio in travetti precompressi e pignatte in EPS (tipo Porontep) con cappa in cls armato 5 cm ;
- barriera al vapore;
- Polistirene espanso estruso senza pelle spessore 10 cm;
- Massetto per pendenze spessore 5 cm:

-
-
- Membrana traspirante impermeabile doppio strato;
 - Sottofondo di cemento magro spessore 3 cm;
 - Pavimento per esterni.

E rispetterà nel complesso la Trasmittanza termica **0,253** W/m²K

In alcune porzioni di falda, ove si prevede di lasciare, all'interno degli immobili, a vista il tetto in andamento, si prevede un controsoffitto in cartongesso dello spessore di circa 16 cm con interposto isolante in lana di roccia di cm 12 (si rimanda all'elaborato redatto dal termotecnico) a delimitazione degli appartamenti siti al piano primo ed per l'eventuale passaggio di impiantistica elettrica.

Il lavoro sarà realizzato con le opere necessarie per dare l'opera finita a regola d'arte: scossaline, pluviali, canali di gronda in lamiera preverniciata, sfianti, e linee vita, se necessario.

Le coperture saranno dotate di linee vita complete di certificazioni.

ART. 12

(intonaci, controparete isolante interna, tinteggiature)

La finitura esterna delle murature perimetrali dei fabbricati sarà ad intonaco. Tutte le pareti perimetrali saranno tinteggiate con due mani di pittura al quarzo traspirante o idonea pittura per esterni a seconda di quanto disposto dalla D.L. ad esclusione delle pareti rivestite in granito. I colori esterni delle facciate saranno in tinte chiare, ben integrate con l'uso della pietra naturale di granito, nella gamma dei colori delle terre e dell'avorio. Per garantire l'isolamento termico è prevista una controparete interna in cartongesso con interposta lana di roccia. Le pareti interne saranno tinteggiate con pitture silosaniche per interne dai colori chiari (avorio, sabbia, grigio, tortora) per preservare la luminosità degli ambienti. I bagni saranno tinteggiati con pittura lavabile di colore chiaro e luminoso.

ART. 13

Pavimenti e rivestimenti (interni ed esterni)

Tutti i pavimenti interni, in tutte le stanze compresi i bagni, saranno realizzati in gres porcellanato di prima scelta, marchio Cera Sarda, linea "Abitare la terra", colore

bianco, formato 40x80/ 80X80 posa dritta e con fughe minime, o di altro materiale di qualità equivalente previa approvazione della DL.





I rivestimenti dei bagni saranno realizzati in gres porcellanato, bicottura in pasta bianca, serie OT07026 di Cerasarda colori e formati a scelta della DL. Saranno previste, nei bagni, porzioni di pareti con rivestimento colorato, tinte fredde, disegno e formato a scelta della DL.



In alternativa si potranno valutare altri materiali della medesima qualità previa approvazione della DL.

Gli ambienti interni saranno dotati da Zoccolino/battiscopa perimetrale in gres coordinato al pavimento.

I portici, i balconi e i terrazzi privati saranno pavimentati con mattonelle in gres porcellanato smaltato colorato in pasta R11 di prima scelta formato minimo 30*60 posate dritte e fugate sottili specifiche per aree esterne, serie Eclettica di Serenissima colore bianco rock o altra tinta o finitura di pari pregio a scelta della DL.



Medesima finitura di pavimentazione verrà utilizzata per i marciapiedi perimetrali alle abitazioni e per il vano scala comune.



I vialetti esterni di accesso pedonali saranno realizzati con piastre in granito sardo.



Le scale comuni esterne saranno realizzate con gradini in granito sardo a sbalzo e parapetto in ferro verniciato su disegno della DL. L'incastro dei gradini a sbalzo



con la struttura portante del fabbricato verrà definito nel rispetto della normativa antisismica vigente da parte dello strutturista incaricato.

ART. 14
(Portici e Logge)



Tutti e N. 5 gli edifici oggetto di intervento sono caratterizzati dalla presenza di porticati al piano terra e, per quelli che si sviluppano su due piani, dalla presenza di logge e terrazze al piano primo. La struttura di portici e terrazzi si definisce a seconda dei casi per la presenza di pilastri con rivestimento in granito, o in legno, o in setti intonacati. Tra le diverse unità abitative sono previsti pannelli fissi di schermatura realizzati con telaio fisso e lamelle tipo frangisole da realizzarsi in legno o in ferro verniciato RAL a scelta della DL. I terrazzi al piano primo sono previsti in parte coperti a loggia e in parte scoperti a terrazza; anch'essi si caratterizzano per la presenza di pilastri o in legno, o con rivestimento in granito, o con setti in muratura e sovrastante struttura di copertura in legno costituita da travi portanti e da orditura secondaria in travetti di legno. Parte delle strutture di copertura in legno delle terrazze sarà coperta con lastre di granito opportunamente sigillate e impermeabilizzate dello spessore massimo di 4 cm. Le terrazze adiacenti appartenenti a differenti unità immobiliari saranno separate da pannelli fissi di schermatura realizzati con telaio fisso e lamelle tipo frangisole da realizzarsi in legno o in ferro verniciato RAL a scelta della DL. La terrazza dell'Unità 1.C, realizzata su copertura piana con accesso da scala esterna, prevede la realizzazione di un setto murario di separazione con le adiacenti unità abitative da attrezzare con punto acqua e prese elettriche per esterni.

ART. 15
(Fognatura)

Tutta la rete orizzontale della fognatura, di qualsiasi diametro essa sia, sarà in tubi di plastica di idoneo spessore e sezione ed allacciata alla fognatura comunale, il tratto di fognatura sarà intervallato da pozzetti di ispezione di idonea dimensione posati nel numero e nei punti indicati dalla Direzione dei lavori. La rete di fognatura orizzontale, verrà posata su soletta in calcestruzzo e rinfiancata.

Il progetto prevede la separazione, sulla proprietà privata, della rete acque bianche e della rete acque nere prevedendo una loro unione solo prima dell'ingresso in fognatura comunale.

Le colonne di scarico delle cucine e dei bagni saranno in PVC per scarico con temperatura sino a 100°.

Le colonne delle acque nere dei bagni, in Pvc leggero, continueranno sino al soffitto con funzione di sfiato. Si prevede l'uso di pozzetti degrassatori e di sifoni Firenze prima dell'innesto in fognatura comunale.

La rete fognaria in tutte le sue componenti sarà progettata e realizzata in conformità ai regolamenti locali di igiene. Nel disegno della rete fognaria di ognuno dei n. 5 edifici di progetto si è cercato di rendere il più autonome possibili le n. 5 linee private pur facendole convogliare nei due recapiti principali a est e a ovest del lotto di intervento prima dell'immissione in fognatura.

ART. 16

Gronde / Lattonerie: Canali di gronda- pluviali- converse

I fabbricati saranno caratterizzati da una gronda esterna decorativa realizzata con elementi di granito di idonea sporgenza da ancorarsi al cordolo in c.a. di copertura. I Canali di gronda saranno a sezione tonda e saranno realizzati come i pluviali e le converse e le scossaline in lamiera preverniciata di idoneo spessore e sviluppo e collocati nelle zone opportune al fine di raccogliere in maniera appropriata le acque meteoriche. Il colore della lattoneria verrà scelto dalla DL. Le scossaline in lamiera preverniciata sono previste in tutti gli sviluppi delle coperture, nell'innesto tra differenti tipologie di tetto, e a protezione dei porticati e dei pergolati delle terrazze.

ART. 17

Serramenti esterni

Tutti i serramenti esterni dovranno soddisfare le seguenti prestazioni minime: Trasmissione termica U_w **3,000** W/m²K; Trasmittanza solo vetro U_g **1,400** W/m²K; già esplicitate in Legge.

I serramenti esterni saranno caratterizzati delle seguenti caratteristiche:

-
-
- finestre e porte finestre in Pvc tinta ral con telaio minimo da 68 mm e tripla guarnizione, colore bianco antico venato o altra tinta a scelta della DL, vetrocamere secondo le vigenti normative termiche ed acustiche, vetri basso emissivi. I valori della trasmittanza ($U_w-U_g-R_w$) risponderanno ai requisiti dei vigenti regolamenti in materia di isolamento acustico e termico come già esplicitate in premessa.

EDIFICIO n. 1

Vetrate al piano terra e piano primo, zona giorno, del tipo alzante scorrevole (parte scorrevole che scorre sulla parte fissa) senza sistema oscurante. Finestre sui prospetti laterali dei bagni con anta unica apertura a battente e a vasistas prive di sistema oscurante. Porte finestra sul prospetto sud a un'anta a battente con apertura anche a vasistas e sistema oscurante con oscuro ad anta scorrevole a doghe orizzontali in legno o alluminio verniciato, o pvc verniciato, a scelta della DL.

EDIFICIO n. 2

Vetrate al piano terra e piano primo, zona giorno, del tipo alzante scorrevole (parte scorrevole che scorre sulla parte fissa) senza sistema oscurante. Finestre sui prospetti laterali dei bagni con anta unica apertura a battente e a vasistas prive di sistema oscurante. Porte finestra sul prospetto sud a un'anta a battente con apertura anche a vasistas e sistema oscurante con oscuro ad anta scorrevole o ad anta battente a doghe orizzontali in legno o alluminio verniciato, o pvc verniciato, a scelta della DL.

EDIFICIO n. 3 e 4

Vetrate al piano terra, zona giorno, del tipo alzante scorrevole (parte scorrevole che scorre sulla parte fissa) senza sistema oscurante. Prospetti laterali: finestra dei bagni con anta unica apertura a battente e a vasistas priva di sistema oscurante; finestra della zona cucina con finestra a doppia anta battente e vasistas priva di sistema oscurante. Prospetti Sud: Porte finestra ad un'anta a battente con apertura anche a vasistas e sistema oscurante con oscuro ad anta scorrevole o ad anta battente a doghe orizzontali in legno o alluminio verniciato, o pvc verniciato, a scelta della DL; finestra del bagno con anta unica apertura a battente e a vasistas priva di sistema oscurante.

EDIFICIO n. 5

Vetrata al piano terra, zona giorno, del tipo alzante scorrevole (parte scorrevole che scorre sulla parte fissa) senza sistema oscurante. Vetrata al piano terra, prospetto nord, camera da letto, del tipo alzante scorrevole con sistema oscurante costituito da anta scorrevole a doghe orizzontali in legno o alluminio verniciato, o pvc verniciato, a scelta della DL. Prospetto ovest: finestra del bagno con anta unica apertura a battente e a vasistas priva di sistema oscurante. Prospetto Sud: porta finestra camera da letto ad un'anta battente e vasistas con sistema oscurante con oscuro ad anta scorrevole o ad anta battente a doghe orizzontali in legno o alluminio verniciato, o pvc verniciato, a scelta della DL; finestra del bagno e della cucina con anta unica apertura a battente e a vasistas priva di sistema oscurante.

PORTONCINI DI INGRESSO:

Edificio n. 1

Gli ingressi alle unità abitative saranno dotati di portoncini blindati, colori Ral, con pannellatura interna liscia in laminato uguale alle porte interne e pannellatura esterna pantografata con n. 4 doghe orizzontali, misura 90*210, colore esterno a scelta della DL.

Edificio n, 2, 3, 4 e 5

Gli ingressi alle unità abitative avverranno dalla vetrata alzante scorrevole della zona soggiorno che sarà dotata di maniglia con serratura e chiusura di sicurezza.



Esempio di Serramenti esterni



Esempio di Serramenti esterni : alzante scorrevole per portici e terrazze



Esempio di Portoncino di ingresso

ART. 17

Oscuranti

I sistemi oscuranti saranno previsti solo in corrispondenza delle finestre e porte finestre già descritte nel precedente art. 18. Il sistema oscurante ove previsto sarà costituito da ante scorrevoli o a battente a doghe orizzontali in legno o alluminio verniciato, a scelta della DL.

In corrispondenza delle vetrate tipologia alzante scorrevole, limitatamente alle camere da letto, come sistema oscurante si prevede l'uso di tende oscuranti interne.

ART. 18

Serramenti interni

I serramenti interni avranno le seguenti caratteristiche: Porte interne tamburate lisce e cieche in laminatino verniciato RAL bianco e accessori scelti dalla direzione dei lavori crono/satinati.



Esempio di porta interna

ART. 19

Impianto elettrico

L'impianto elettrico sarà del tipo sottotraccia e sarà conforme alle normative vigenti dimensionato su una potenza di 4,5 kw per ogni unità immobiliare. Ogni unità sarà dotata di quadri elettrici, linee di distribuzione, impianto di messa a

terra, impianto apertura elettrica cancelletto pedonale, punti luce per illuminazione esterna, prese ed interruttori con placche in materiale plastico colore bianco ditta Bticino o similare.

Si riportano le dotazioni previste per ogni locale:

Cucina/Soggiorno/Ingresso

- n. 1 Termostato Ambiente
- n. 3 punto luce
- N. 3 prese 2P + T 10/16 A (cappa, fuochi)
- N. 3 prese 2P + T 16 Schuko (forno, lavastoviglie, frigorifero)
- N. 2 prese 2P + T 10/16 A
- n. 8 prese 2P + T 10/16 A
- n.1 punto TV terrestre
- n.1 punto Telecom
- n.1 citofono

Camera Doppia

- n. 3 prese 2P + T 10/16 A
- n. 2 punto luce a parete
- n. 1 punto TV terrestre
- n. 1 punto Telefonico
- n. 1 Termostato Ambiente

Camera Singola

- n. 2 prese 2P + T 10/16 A
- n. 2 punto luce a parete
- n. 1 punto TV terrestre
- n. 1 punto Telefonico
- n. 1 Termostato Ambiente

Bagni

- n.1 punto luce interrotto
- n.1 punto luce specchio
- n.1 tirante per doccia
- n. 2 prese 2P + T 10/16 A

Esterno

- n. 4 punto luce
- n. 4 prese da 16 A

Realizzazione Impianto Fotovoltaico:

Ogni unità sarà dotata di impianto fotovoltaico di potenza maggiore uguale a 4,4 kw per ogni unità abitativa, ad eccezione dell'unità immobiliare 2.C Edificio N. 2 in

cui sarà installato impianto fotovoltaico di potenza maggiore uguale a 6,0 kW, nel rispetto della normativa vigente. Eventuali riduzioni di potenza del Fotovoltaico potranno verificarsi solo per impossibilità tecnica di installazione.

L'impianto Fotovoltaico sarà realizzato con modulo fotovoltaico in silicio policristallino, inverter fotovoltaico, strutture di sostegno, quadro di stringa in CC completo di sezionatori e scaricatori, quadro AC completo di protezioni MT e sezionamento, materiale di completamento quali cavi e canalizzazioni.

Trattandosi di complesso dotato di spazi comuni si prevede la realizzazione di un contatore condominiale per la gestione degli spazi condivisi quali aree parcheggio, giardini comuni e piscina. Gli spazi comuni saranno adeguatamente illuminati sia con faretti a pavimento tipo segna passi, sia con lampade a incasso nelle murette di recinzione, sia con lampioncini, sia con fari crepuscolari da posizionare in punti strategici per consentire un'adeguata illuminazione di tutto il complesso.

I portici al piano terra, le logge e terrazze al piano primo privati, i vani scala e i punti di accesso alle unità immobiliari saranno illuminati con applique a parete e con lampade a sospensione a scelta della DL e comuni a tutto il complesso immobiliare.

A titolo esemplificativo si riportano esempi di illuminazione per esterni che potrà essere impiegata:

Lampada a parete su muretti di recinzione:



Lampioncini:



Applique Ingressi Esterni:



Lampade a Sospensione per Portici e Terrazze:



ART. 20

Impianto telefonico- citofonico e televisivo - antifurto

Ogni alloggio sarà dotato di impianto telefonico, citofonico e televisivo, oltre alla predisposizione della wifi. Eventuale impianto dati internet via cavo da intendersi come extra capitolato.

Ogni unità è dotata di predisposizione per impianto antifurto volumetrico.

ART. 21

Impianto termico

L'impianto termico sarà redatto da tecnico abilitato e realizzato nel rispetto delle normative vigenti in materia dei consumi energetici.

Ogni unità sarà dotata di impianto autonomo di climatizzazione estiva ed invernale caratterizzato da pompa di calore aria - aria esterna (n.1 per ogni unità immobiliare) e terminali di erogazione tipo split ad espansione diretta (n. 3 per ogni unità immobiliare).

Nei bagni saranno installati dei corpi scaldanti tipo scaldasalviette termoarredo elettrico.

Ogni unità sarà dotata di scaldacqua in pompa di calore da 110 litri ad alta efficienza alimentata elettricamente per la produzione di acqua calda sanitaria.

Ogni unità sarà dotata di impianto fotovoltaico di potenza maggiore uguale a 4,4 kw per ogni unità abitativa, ad eccezione dell'unità immobiliare 2.C Edificio N. 2 in cui sarà installato impianto fotovoltaico di potenza maggiore uguale a 6,0 kW, nel rispetto della normativa vigente. Eventuali riduzioni di potenza del Fotovoltaico potranno verificarsi solo per impossibilità tecnica di installazione.

Si ci sarà uno scaldacqua in pompa di calore dedicato per l'acqua calda in modo tale che la pompa di calore dell'impianto non vada in crisi in fase di raffrescamento.

Per quanto riguarda le marche e le potenze delle macchine sono consultabili in legge 10 a pag.8 o nello schema finale in ultima pagina. Le marche non sono vincolanti, ma devono essere rispettate le prestazioni tecniche e i requisiti fissati dal progettista termotecnico.

ART. 22

Impianto idrico sanitario

L'acqua potabile verrà fornita dall'acquedotto comunale.

La produzione di acqua calda avverrà tramite la fornitura di un boiler elettrico con relativo accumulo da posizionarsi all'interno delle unità abitative.

La rete di scarico dei vasi sarà da incasso insonorizzato.

La dotazione dei sanitari verrà differenziata nei due bagni presenti in ogni unità abitativa. I Sanitari, bidet e vasi, saranno della ditta Ideal Standard (I.Life B) o marca/modello equivalente filo muro a pavimento. I lavabi saranno rettangolari, sospesi e fissati a parete di dimensioni 60*45 cm (Serie EXTRA - ATELIER - IDEAL STANDARD Cod. articolo: T372701) o equivalente previa scelta della DL. I piatti doccia di dimensioni variabili a seconda del bagno in cui saranno posizionati saranno della Ditta IDEAL STANDARD (Ultra Flat S) o marca equivalente. Visione campionature presso rivenditore convenzionato con impresa esecutrice.

Le rubinetterie saranno a scelta del cliente: Marca Ideal Standard Linea EXTRA o EDGE o equivalente. Campionario visionabile presso fornitore convenzionato.

Si riporta la dotazione a corredo dei bagni e della lavanderia:

Bagni: vaso, bidet, doccia, lavabo sospeso, rubinetteria.

L'attacco per la lavatrice sarà predisposto a scelta del cliente presso uno dei due bagni, in alternativa in nicchia nei balconi/logge esterni.

Si prevede punto acqua esterno per ogni unità abitativa e una doccia esterna per le sole unità dotate di giardino e di terrazza che ne contenta l'installazione.

Cucina: attacco lavastoviglie con acqua fredda, attacco lavello acqua calda e fredda.



VASI WC | I.LIFE B | T458101

BIDETS | I.LIFE B | T461701

Lavabo appoggio Ideal Standard o equivalente



Piatto doccia rettangolare ultrasottile

Piatto doccia rettangolare ultrasottile. lato corto da 70 cm. realizzato in Ideal Solid®. materiale altamente resistente composto da una miscela di minerali naturali e resine. Finitura opaca effetto pietra. Griglia di scarico, in acciaio inossidabile. fornita a corredo del piatto doccia. posizionata sul lato corto. Sifone di scarico K936367. da ordinare separatamente. Per installazione sopra pavimento o filo pavimento. È possibile acquistare la griglia di scarico dello stesso colore del piatto come accessorio Opzionale.



Colori disponibili



FR FS FT FV



LAVABO EXTRA - ATELIER - IDEAL STANDARD Cod. articolo: T372701

Piatto doccia Ideal Standard Serie Ultra Flat S o marca equivalente. Dimensioni variabili a seconda del bagno interessato.

Edificio N. 1

Unità 1.A, 1.B, 1.D e 1.E

Bagno n. 1:

Wc vaso; Bidet; Lavabo 45*60, attacco lavatrice, piatto doccia 70*165;

Bagno n. 2:

Wc vaso; Bidet; Lavabo 45*60, piatto doccia 80*90;

Edificio N. 1

Unità 1.C

Bagno n. 1:

Wc vaso; Bidet; Lavabo 45*60, piatto doccia 80*115;

Bagno n. 2:

Wc vaso; Bidet; Lavabo 45*60, piatto doccia 70*90; attacco lavatrice.

Edificio N. 2

Unità 2.A e 2.B

Bagno n. 1:

Wc vaso; Bidet; Lavabo 45*60, attacco lavatrice, piatto doccia 70*90;

Bagno n. 2:

Wc vaso; Bidet; Lavabo 45*60, piatto doccia 70*100;

Edificio N. 2

Unità 2.C

Bagno n. 1:

Wc vaso; Bidet; Lavabo 45*60, attacco lavatrice, piatto doccia 70*90;

Bagno n. 2:

Wc vaso; Bidet; Lavabo 45*60, piatto doccia 70*144;

Edificio N. 3 e 4

Bagno n. 1:

Wc vaso; Bidet; Lavabo 45*60, attacco lavatrice, piatto doccia 70*90;

Bagno n. 2:

Wc vaso; Bidet; Lavabo 45*60, piatto doccia 70*150;

Edificio N. 5

Bagno n. 1:

Wc vaso; Bidet; Lavabo 45*60, piatto doccia 80*80;

Bagno n. 2:

Wc vaso; Bidet; Lavabo 45*60, piatto doccia 70*90, attacco lavatrice.

ART. 23

Recinzioni Esterne

Le recinzioni saranno realizzate con muretto in conglomerato cementizio armato e/o in muratura intonacata dello spessore di cm 20 e/o in pietra naturale e/o rete metallica, altezza complessiva adeguata. Sulle recinzioni saranno alloggiare le nicchie dei contatori Enel e Gas.

Si rimanda all'elaborato grafico di dettaglio relativo alle diverse tipologie di muretti previsti nelle sistemazioni esterne.

Il cancelletto pedonale sarà realizzato in ferro verniciato a polvere epossidica previa zincatura a caldo su disegno redatto dalla DL.

Si prevede la realizzazione di muretti contenitivi di terrapieni, tipo fioriere per la gestione dei dislivelli di quota tra i diversi edifici. Si prevedono recinzioni interne private tra le differenti unità immobiliari, recinzioni a delimitazione dei confini con altri lotti confinanti e con la viabilità pubblica esistente. Si prevedono due ingressi carrai di idonee dimensioni (circa 6.00 metri) costituiti da cancello scorrevole diviso in due specchiature da realizzarsi su disegno della DL in ferro zincato e verniciato. In corrispondenza dell'accesso pedonale su Via dell'Erica è prevista una fioriera fissa in acciaio corten che si sviluppa longitudinalmente seguendo l'andamento della viabilità per una lunghezza di circa 4 metri da ancorare adeguatamente al suolo.

ART. 24

ALLACCIAMENTI ALLE RETI PUBBLICI SERVIZI

Gli allacciamenti Enel, Acqua, Telecom, saranno realizzati dalla ditta esecutrice, ma sono a carico degli acquirenti le spese relative alla posa e l'attivazione dei contatori da commissionare agli enti erogatori.

ART. 25

POSTI AUTO

Per ogni unità abitativa sarà garantito un posto auto esterno coperto. I posti auto saranno realizzati all'interno del lotto, in corrispondenza delle due estremità est-ovest del lotto e si accederà agli stessi dai due cancelli carrai.

Sul lato est sono previsti N° 3 strutture travi e pilastri in legno e con copertura in cannicciato, mentre sul lato Ovest ne sono previste N° 8 realizzati con la medesima tipologia costruttiva.

ART. 26

AREE COMUNI

(vialetti/piscina/solarium/pergolato/verde)

L'accesso pedonale al fabbricato avviene da tre punti principali, uno su Via dell'Elicriso e un doppio accesso separato da una fioriera in corten da Via dell'Erica. Sono inoltre previsti n. 2 cancelli carrai di accesso alle due aree a parcheggio che si collegano poi dall'interno grazie a percorsi pedonali a tutti i fabbricati del lotto. Sul lato su del lotto di intervento corre un percorso parallelo al confine che conduce ai giardini posti sul retro delle unità al piano terra oltre a consentire l'accesso al vano scala di collegamento con il piano primo. Le unità site al piano terra sono dunque dotate di doppio cancellino di ingresso, uno in affaccio sulla viabilità principale, fronte nord, e uno in affaccio sui giardini retrostanti lato sud.

Dai vani scala comuni, posti in posizione baricentrica/centrale rispetto allo sviluppo degli Edifici n. 1 e n. 2, è possibile raggiungere le unità poste al piano i cui ingressi sono posti su ballatoio comune.

Gli ingressi saranno realizzati con dei cancelletti in ferro e saranno dotati di campanelli e cassette postali.

Le pavimentazioni dei vialetti comuni saranno realizzate in granito sardo.

Le pavimentazioni private esterne saranno realizzate in gres porcellanato smaltato colorato in massa serie Eclettica di Serenissima formato 30*60. Formati diversi del medesimo materiali verranno utilizzati nella zona solarium. Variazioni rispetto a detta finitura di pavimentazione potrà essere valutata dalla DL in fase esecutiva selezionando solo materiali qualitativamente simili e del medesimo impatto estetico.

La piscina avrà dimensioni 15.00*5.00 H 1,35. Sarà realizzato un solarium: i materiali ed i colori dei rivestimenti esterni e della piscina saranno definiti in accordo con l'ente preposto per la tutela dei beni paesaggistici.

Tutta l'area perimetrale alla piscina sarà sistemata a verde e piantumata con essenze autoctone.

L'area sarà attrezzata con:

- punti acqua per realizzazione docce esterne;
- punti acqua per irrigazione aree verdi;
- punti luce per illuminazione esterna;
- attacchi per attrezzature piscina;
- prese esterne.

ART. 27

Clausola arbitrale

Le parti al fine di dirimere sul nascere eventuali contestazioni in merito all'esecuzione dei lavori, convengono di nominare concordamente un professionista, che agirà da amichevole compositore senza formalità alcuna di rito, in modo insindacabile ed inappellabile sulle controversie per le rispettive competenze.

ART. 28

Modifiche di progetto

Vengono riservate alla parte venditrice le variazioni strutturali, architettoniche e di pianta, le eventuali varianti per installazione di impianti, nonché le decisioni sui particolari costruttivi e di finitura interni ed esterni eventualmente sfuggiti nella descrizione del presente capitolato, che a suo giudizio esclusivo si rendessero necessari durante la costruzione, per ottenere un complesso rispondente alle esigenze di tutti i servizi. Le modifiche nella forma ubicazione di travi e pilastri in cemento armato, nonché delle colonne di scarico e canne fumarie con relative fodere, verranno stabilite dalla parte venditrice e dal Direttore dei Lavori in modo insindacabile; nessuna opposizione in merito potrà essere fatta dalla parte Acquirente.

Qualsiasi tipo di variazione progettuale interna o esterna richiesta dagli acquirenti, avrà un costo nei confronti del proprietario dell'immobile oggetto di modifica, da

computare in base all'entità delle opere da realizzare e delle autorizzazioni da richiedere, da corrispondere prima del rogito direttamente ai Progettisti incaricati del progetto dell'immobile.

I lavori extra capitolato non devono assolutamente rallentare o ostacolare la consegna dell'immobile e devono essere pagati prima del rogito ai rispettivi esecutori. L'acquirente non può di sua iniziativa fare lavori o modifiche di qualsiasi entità se non accettate dalla DL.

Le visite in cantiere all'immobile oggetto di costruzione devono essere preventivamente concordate con il Responsabile della Sicurezza.

Le pratiche catastali saranno a cura della parte venditrice e a spese degli acquirenti. Si preventivano pari a 1.600,00 €/unità abitativa.

I costi per l'attivazione delle utenze saranno a carico dei futuri acquirenti.

Letto, confermato e sottoscritto

.....

.....