

RESIDENZA

“Le Case di Alice”

Pavia

GUIDA ALL'ACQUISTO

Appartamenti due – tre - quattro
locali e ville



Classe Energetica A

PREMESSA

La descrizione dei lavori, riportata nel seguente fascicolo, è uno schema esplicativo, con lo scopo di indicare le linee essenziali e le caratteristiche tipologiche dell'intervento edilizio e più in generale delle abitazioni in progetto, delle sistemazioni esterne ed interne e il grado di finitura di queste.

In sede esecutiva delle opere, potranno essere apportate varianti, unitamente per esigenze tecniche o eventuali modificazioni progettuali riguardanti i particolari costruttivi, la scelta dei materiali e in particolar modo delle loro caratteristiche chimico/fisiche dovute appunto alla fase esecutiva di cantiere.

L'individuazione dei marchi o ditte di seguito elencate, per i motivi di cui sopra, potranno cambiare solo ed esclusivamente su indicazione del Direttore Lavori e dalla Proprietà.

La quale si impegna a far sì che tali ed eventuali modificazioni al progetto previsto, *non alterino comunque la consistenza tipologica, il carattere architettonico e la qualità delle unità immobiliari*, così come promesse di vendita.



RISPARMIO ENERGETICO E SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE

Tale dato può cambiare in più o in meno per aggiunta modifiche richieste dal Cliente o imposte dalla D.L. per accorpamenti di unità, richieste di particolari materiali coibenti maggiori o inferiori scorporo di lavorazioni consigliate ma non previste tipo ventilazioni, geotermie, domotica etc.

Come la convenienza di un'auto si misura dal consumo di carburante, così l'economicità di una casa si misura dal consumo energetico. Per Le Case di Alice, il consumo medio si aggira sui 28.30 Kwh/mq (corrispondente a 28,30 litri di combustibile per metro quadrato di superficie all'anno).

Considerando che il consumo medio delle case in cui abitualmente viviamo è mediamente stimato sui 175Kwh/mq, le nostre case consumano circa il 70% in meno anche rispetto a quanto imposto dalle legislazioni e normative attualmente vigenti.

Tutto questo consente un grande risparmio energetico e conseguentemente economico, oltre produrre minor emissioni inquinanti. Infatti le nostre case su richiesta per non immettere nell'atmosfera anidride carbonica potrebbero essere prive di impianti gas, che paragonati alle emissioni di 43 Kg/mq delle case in cui abitualmente viviamo significano grande rispetto per l'ambiente. Potremmo quindi affermare che le nostre case hanno le caratteristiche e la possibilità di andare incontro a quel risparmio energetico maggiore e salvaguardia dell'ambiente che altre non hanno.



Le case saranno corredate della certificazione energetica rilasciata dal CENED (ente certificatore della Regione Lombardia) e grazie ai valori di consumo sopracitati si collocano in **CLASSE A**, un eccellente risultato se paragonato alla classe G dove si collocano mediamente gli edifici in cui abitualmente viviamo. NOTA: I consumi e le percentuali di risparmio energetico sopraindicate sono frutto di calcoli termotecnici riferiti ad alcuni alloggi campione e rappresentano quindi una media dell'iniziativa immobiliare; pertanto potranno esserci scostamenti in più o in meno tra le singole unità abitative del complesso residenziale (anche in relazione al loro

orientamento), alle varianti e modifiche aggiunte o ulteriori miglioramenti richiesti naturalmente a carico degli acquirenti con contabilizzazioni extra capitolato tipo Domotica, miglioramenti coibenti, Geotermia o altro tipo.

COSTRUIRE IN MODO RESPONSABILE, VIVERE IN MODO CONFORTEVOLE



A giudicare dall'esterno le nostre case si differenziano completamente dal resto e da quelle che il mercato offre, ma in realtà ciò che veramente ci distingue dagli altri si trova all'interno della casa. Le stesse sono costruite a regola d'arte, attente al risparmio energetico, e rispettose dell'ambiente.

Dentro le nostre case troverete:



Isolamento termico.

Gli isolamenti impiegati nelle nostre costruzioni hanno spessori di circa l' 80% superiori alla media del mercato immobiliare, ad esempio impieghiamo nei perimetrali isolanti di spessore dai 10 / 15 cm quando la concorrenza offre solo cm. 6/7 . Gli isolanti impiegati nelle nostre case sono fibre minerali naturali o di roccia e sono prodotti, quali poliuretani estrusi ignifughi poliestere, intonaci in fibra nel rispetto dell'ambiente.

LE CASE DI ALICE SARANNO COSTRUITE COSI'.....

1.STRUTTURA PORTANTE Fondazioni

“come ampiamente dimostriamo nelle foto di seguito riportate”

Saranno del tipo continue e/o a travi rovesce e/o a plinti isolati e/o a platea, realizzate mediante getto in opera di calcestruzzo armato di adeguate caratteristiche di resistenza, con aggiunta di materiale idrofugo impermeabilizzante per non permettere la risalita dell'acqua e dell'umidità.

Struttura verticale

Sarà costituita da pilastri, setti, travi e cordoli realizzati mediante getto in opera di calcestruzzo armato di adeguate caratteristiche di resistenza, con le caratteristiche come sopra. Muri portanti poroton e semiportanti in mattoni di laterizi certificati.

Struttura orizzontale

Il solaio a copertura del piano interrato e terra sarà realizzato in lastre predalle coibentate di adeguate caratteristiche di resistenza. La superficie del solaio, al piano terra, sarà lasciata a vista sia nel corsello di manovra, sia nei box, cantine e negli eventuali altri locali. Per i piani fuori terra, i solai saranno realizzati con solai in laterizio, gettati con calcestruzzo armato per la loro caldana.

NOTA: Tutte le opere strutturali saranno eseguite come indicato nel progetto e nelle relazioni di calcolo esecutive delle opere in calcestruzzo armato, denunciato presso i competenti enti e comunque nel pieno rispetto delle normative vigenti, sotto il controllo della Direzione dei Lavori per le opere in calcestruzzo armato.

2. ISOLAMENTO DEI PONTI TERMICI DELLE STRUTTURE “Eliminiamo i punti freddi sulle strutture, teniamo lontano le muffe”

La struttura in calcestruzzo armato gettata in opera, garanzia per la statica degli edifici, se non adeguatamente isolata dal punto di vista termico, è il nemico numero uno per la formazione delle muffe.

I pilastri, le travi, le corree dei solai ed in genere tutte le parti di calcestruzzo armato , vengono rivestite sulla parte esterna (dove non possibile sulla parte interna) con un pannello in fibre minerali tipo eraclit o polistirene estruso Gematherm TB , In questo modo “correggiamo i ponti termici” evitando di avere le pareti perimetrali troppo fredde in corrispondenza delle parti in calcestruzzo armato (pilastri, travi ecc. ecc.), tenendo così lontano la formazione di muffe oltre a contenere il consumo energetico evitando inutili dispersioni di calore.



3. PARETI PERIMETRALI “Il caldo cappotto” che vi protegge dal freddo e..... dai rumori”



Paramento esterno laterizio POROTON e cappotto

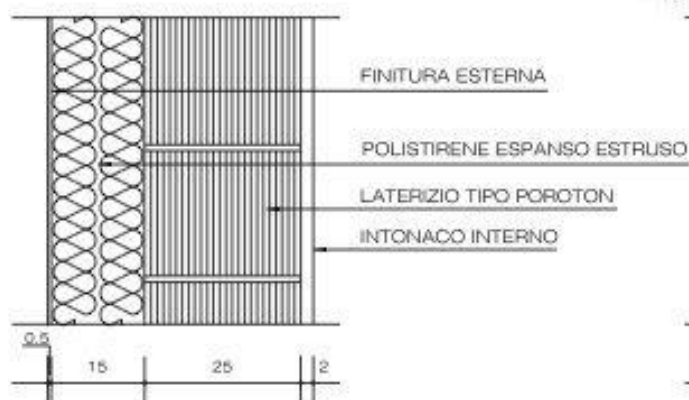
L'intonaco delle facciate esterne degli edifici sarà realizzato in colore come da disegni in tonachino per esterni come indicazione della D.L.

Gli inserti effetto tipo legno delle facciate nella zona scala saranno realizzate in legno arice che richiede manutenzioni, resiste nel tempo ed è caratterizzato da elevate prestazioni di resistenza

Le murature perimetrali, di spessore cm. 40/45, saranno così realizzate:

- intonaco esterno di facciata
- Pannello in polistirene spessore 10/15 cm
- intonaco di “rinzafo” parziale per ottenere una complanare superficie di posa dei pannelli isolanti termo-acustici
- rete porta intonaco
- tonachino colorato per esterno
- paramento esterno in laterizio POROTON spessore cm. 25 portante
- intonaco interno, realizzato a spruzzo con apposite macchine; tipo gesso.

MURATURA CON CAPPOTTO



4. PARETI DIVISORIE TRA LE DIVERSE UNITA' ABITATIVE

Saranno di due tipologie :

- Tipo muri portanti coibentati
- Tipo muri semiportanti coibentati

5. MURATURE DIVISORIE INTERNE ALLE UNITA' ABITATIVE

Tutte le tramezze interne a divisione dei locali abitativi saranno realizzate con pannelli di cartongesso spessore cm. 8. Le pareti attrezzate con impianti idrici e di scarico dei bagni e delle cucine, verranno invece realizzate con l'impiego di lastre verdi apposte, squarci e mazzette integrative dove richiesto dalla direzione lavori.

NOTA: Per le pareti attrezzate di bagni e cucine dove lo spazio interno non consentisse l'impiego dei laterizi di spessore cm. 12, verranno impiegati delle lastre di spessore cm. 8.
(il tutto come da planimetria allegata al preliminare di acquisto)

8. COPERTURA

Il solaio ultimo di copertura, verrà realizzato in secondo quanto prescritto dal progetto esecutivo delle strutture.

L'isolamento termoacustico verrà realizzato mediante la posa in opera al di sopra della struttura in Legno.



⑥ LISTONE X VENTILAZIONE SEZ. 6x8
⑤ POLISTIRENE ESTRUSO SP. 6 CM
④ POLISTIRENE ESTRUSO SP. 6 CM
③ FRENO AL VAPORE USB micro 140K (marrone chiaro)
② PERLINO 15x2x400
① TRAVETTO IN LEGNO LAMELLARE

PARTICOLARE PACCHETTO
TETTO VENTILATO

CARATTERISTICHE TECNICHE PACCHETTO DI COPERTURA	
<u>TRASMITTANZA TERMICA</u>	
$U [W/m^2K]$	
0,24	

La copertura verrà completata con la posa di lastre in lamiera grecata nervata.

I comignoli e gli sfiati di aerazioni di bagni e cucina, saranno realizzati, secondo normativa, con elementi prefabbricati a scelta del Direttore dei Lavori.

Per l'accesso per la manutenzione, eventuale, di macchinari inerenti gli impianti tecnologici posti nel sottotetto

Le lattonerie a corredo della coperture saranno realizzate in lamiera zincata spessore 6/10 con sezioni di adeguato sviluppo.

9. BALCONI

La soletta dei balconi verrà realizzata mediante getto in opera di calcestruzzo armato e sarà finita intonacata e tinteggiata sui frontalini . I parapetti saranno realizzati in listoni effetto legno che saranno realizzate in ferro, materiale che richiede manutenzioni ogni due anni.

10 . SCALE

Le scale esterne ed interne, ad uso comune e/o privato, saranno realizzate in cemento armato, finite rivestite in pietra chiara tipo se rizzo grigio grezzo. Le scale saranno completate con la posa in opera di zoccolino della stessa pietra. Il pavimento di eventuali pianerottoli sia intermedi che di sbarco, verranno eseguiti sempre in pietra chiara, d'adeguato spessore e formato, avente finitura levigata o grezza.

Il vano scala comune sarà finito intonacato e rifinito come le nostre case .

11. PROSPETTI

L'intonaco delle facciate esterne degli edifici sarà realizzato in colore come da disegni con la finitura in tonachino come da specifiche tecniche.

Gli inserti parapeti balconi e protezione scale saranno in legno e saranno realizzate in ferro, materiale che richiede manutenzioni.

- Resistenza ai carichi del vento

Indica in sostanza due parametri, che sono la capacità di un serramento chiuso di resistere ai colpi di vento senza cedere nei punti di chiusura e con quali eventuali deformazioni vi resiste. Avere un serramento, soprattutto di grandi dimensioni.

Tutto ciò significa grande robustezza e minima deformazione in seguito a grandi pressioni, ottima tenuta ai colpi di vento, nessuna rottura dei punti di chiusura, nessuna improvvisa ed incontrollata apertura dei serramenti con maggior sicurezza per chi abita la casa, già realizzati.

Il sistema di oscuramento sarà realizzato mediante lamelle frangisole in PVC a scelta della Direzione Lavori, già realizzati.

I serramenti in PVC saranno, nel rispetto delle normative dei materiali, di colore a scelta della Direzione dei Lavori.

Il vetro "basso-emissivo"

Il vetro-camera dei serramenti è un altro punto cardine del sistema finestra per quanto attiene alle normative in materia acustica e di risparmio energetico. Per soddisfare ampiamente il risparmio energetico ed il comfort abitativo abbiamo installato sui nostri serramenti un vetro-camera "bassoemissivo" (che disperde poca energia termica), già posati e realizzati.



Doppia lastra di vetro mm. 3 (lastre accoppiate) Intercapedine di gas argon disidratata mm.15 Doppia lastra di vetro mm. 4 (lastre accoppiate), già realizzate.

16. PORTONCINI D'INGRESSO Caratteristiche estetiche

Tutte le unità abitative saranno dotate di portoncini blindati aventi le seguenti caratteristiche:

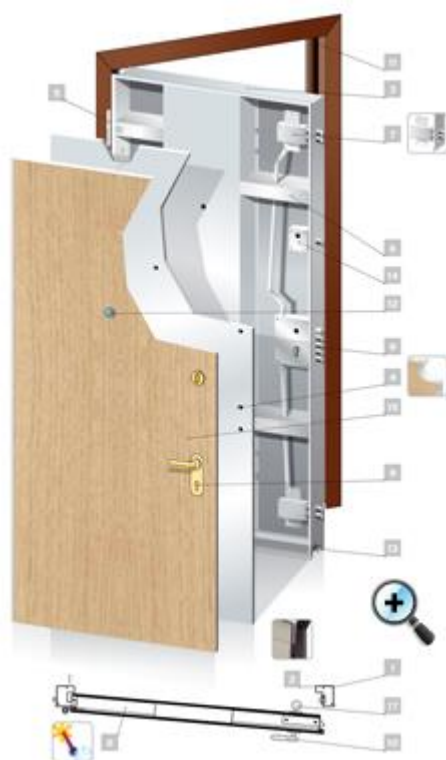
Dotazioni standard (Full Optional)

- 1.** Falso telaio da murare in lamier a elettrozincata da 20/10. Fornito con distanziali per una posa facile e precisa.
- 2.** Telaio fisso antistrappo in lamiera di acciaio prerivestita, da fissare al falso telaio mediante piastrine in acciaio ed 8 viti a brugola che permettono la regolazione orizzontale e verticale (standard colore testa di moro; altri colori optional).
- 3.** Anta apribile, costruita con lamiera di acciaio zincata predisposta all'interno e all'esterno per ricevere ogni tipo di rivestimento.
- 4.** Doppia lamiera in acciaio zincato, integrata all'anta, a garanzia di una maggiore resistenza all'intrusione (spessore totale 18 decimi).
- 5.** Cerniere registrabili in acciaio ad altissima resistenza, realizzate con un unico profilo per fondersi in una sola struttura impossibile da separare. Perno e sfera in acciaio inox per regolare l'assetto della porta in tutte le direzioni.
- 6.** Omega di rinforzo verticali e orizzontali, applicati sull'anta in lamiera di acciaio. Rendono più rigida e resistente la struttura.
- 7.** Doppio deviatore superiore e inferiore.
- 8.** Coibentazione 32 dB interna con pannelli isolanti in polistirolo per un perfetto isolamento acustico.
- 9.** Serratura di sicurezza a cilindro europeo completa di Defender (copertura antitrapano per cilindro di sicurezza).

10. Pomolo fisso e maniglia in alluminio bronzato.
11. Guarnizione di battuta perimetrale antispifferi, antipolvere e antirumore.
12. Spioncino grandangolare 180°.
13. Soglia mobile paraspifferi a comando automatico in alluminio e gomma. Garantisce la perfetta tenuta a pavimento.
14. Gancio di sicurezza (limitatore di apertura) per l'apertura parziale dell'anta.
15. Pannello liscio in melaminico (vedi cartella colori).
16. Pannelli di rivestimento in alluminio o pantografati resistenti agli agenti atmosferici (vedi cartella colori).
17. Pomolo fisso e maniglia in alluminio finitura ottone o cromato.
18. Optional coibentazione 36 dB con supplemento di pannelli interni fonoassorbenti.

classe 3

La norma **ENV1627** fissa 6 livelli (classi) di resistenza all'effrazione, che vengono determinati in base allo svolgimento e al superamento di prove che simulano i reali tentativi di effrazione che un ladro potrebbe effettuare su di una porta blindata.



Caratteristiche termo-acustiche

Al fine di soddisfare i requisiti termo-acustici richiesti i portoncini sono dotati di coibentazione all'interno dell'anta in polistirolo ad alta densità, oltre che di una lama parafreddo a ghigliottina con discesa automatica nella parte inferiore dell'anta. Inoltre i portoncini sono dotati di guarnizioni high-tech sui tre lati (laterali e superiore) con funzione di isolare dagli spifferi e di barriera acustica ai rumori.

Nella configurazione fornita i portoncini, ottengono un abbattimento acustico pari a 42 Db ed una permeabilità all'aria in classe A2.

Come già realizzate.

14. PORTE INTERNE

Le porte interne saranno della ditta ERREZETA srl modello come in foto o similari equivalenti, ad una sola anta a battente reversibile, saranno corredate da cerniere e maniglia in alluminio cromo-satinate. Il marchio Errezeta Sr.l. è un prodotto innovativo sia per il design, sia per le caratteristiche tecniche. Una porta con una linea giovane e pulita, curata in tutti i dettagli e caratterizzata da una grande versatilità.

LA PORTA INTERNA

- laminare tinto chiaro
- laminare tinto medio
- laminare tinto scuro

scelta potrà essere fatta fra tre diversi colorazioni : Bianco Matrix, Tranchè Noce, Rovere Grigio

Le maniglie saranno della ditta ERREZETA srl modello FENIX color cromo satinata o similari.



15. ACCESSI CARRAIO E PEDONALE, PERCORSI, BALCONI E MARCIAPIEDI

Le pavimentazioni dei percorsi comuni, dei marciapiedi sono state realizzate con piastrelle in gres porcellanato con finitura strutturata antisdrucciolo, di colore a scelta della Direzione dei Lavori o autobloccanti.

La pavimentazione dei balconi/terrazzi sarà realizzata con la posa in opera di piastrelle, in grès porcellanato opaco, con superficie ruvida serie 15x15 o 15x30 o similari equivalenti, color grigio o a scelta della Direzione dei Lavori, la posa sarà diritta e fugata. Lo zoccolino lungo il perimetro dei balconi e dei marciapiedi sarà realizzato con la posa in opera piastrelle in verticale ed orizzontale.

Il Passo carraio sarà in cemento al quarzo eseguita a lisca di pesce.



Per la richiesta di rifacimento delle piastrelle dei balconi viene concesso alla Parte Acquirente pagandone la differenza di modifiche delle attuali ceramiche, nonché alla manodopera per le stesse modifiche.

16. INTONACI INTERNI

Le pareti ed i soffitti di tutti i locali ad eccezione dei bagni e delle cucine saranno finiti con pannelli in cartongesso o con intonaco del tipo pronto premiscelato con finitura a gesso, eseguito direttamente sul laterizio. Si precisa che per le zone cottura “open space” con i soggiorni, l’intonaco sarà del tipo pronto premiscelato con finitura a gesso.

Si esclude e quindi resterà a carico del cliente, qualsiasi opera di tinteggiatura interna delle murature degli alloggi.

17. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Le pavimentazioni di tutti gli ambienti ad esclusione di bagni e cucina chiuse, saranno gres porcellanato della ditta RONDINE – RAGNO 30x30, 33x33, 15x60 o similare equivalente.

Quanto sopra, poche società concorrenti potranno offrirlo nei loro capitolati.

Per la pavimentazione di zona notte, zona giorno viene selezionata una linea di piastrelle in gres porcellanato con effetti Pietra e Legno. Queste finiture di elevato livello non temono acidi e urti, ma soprattutto offrono al cliente finale la possibilità di scegliere tra diverse essenze di legni e svariate di pietre andando a rispondere anche ai gusti più particolari.





Per la pavimentazione e le pareti dei bagni oltre alla vasta scelta della linea di piastrelle in gres porcellanato con effetti Pietra e Legno si aggiunge la più tradizionale piastrella monocottura 20cm x 20cm disponibile in svariate colorazioni come in esposizione presso il ns Showroom di Pavia.

Per le pareti delle cucine e angoli cottura si propone fino ad un'altezza di 80cm nella fascia intermedia una piastrella monocottura 20cm x 20cm e 20x40 disponibile in svariate colorazioni, che più si adatta a fare da quinta alle cucine senza correre il rischio di andare in conflitto con la scelta dell'arredo.

Rivestimenti : non verranno realizzati i rivestimenti delle pareti dei locali cucina perché continui alla zona pranzo e soggiorno.

NOTA BENE: Qualora la parte acquirente intenda realizzare in variante un cambio di pavimentazione (materiale), verrà fatto un preventivo di variante in base alle scelte fatte dal cliente e delle misure in più

NOTA BENE: Qualora la parte acquirente intenda realizzare in variante un cambio di pavimentazione, passando dalla ceramica prevista a capitolato ad una ceramica differente, pagherà in favore della parte venditrice l'importo determinato dalla differenza tra i prezzi pieni di listino dei due materiali.

Eventuali sovrapprezzi di posa in opera saranno dovuti dalla parte acquirente alla parte venditrice solo ed esclusivamente se verranno richieste modalità di posa in opera differenti da quelle indicate nel presente capitolato (ad esempio diagonale, fugato, a spina di pesce) o/e eventualmente cambiassero i formati non previsti in capitolato o desiderino marchi particolari di altre aziende diverse da quelle sopra citate.

NOTA BENE: Qualora la parte acquirente intenda realizzare in variante un cambio di pavimentazione, passando dal pavimento previsto a capitolato ad un pavimento con prezzo di listino inferiore la parte venditrice non riconoscerà alcuna differenza di costo.

Nota bene : le scorte delle pavimentazioni da capitolato posate all'interno degli alloggi sono costituite da una scatola per ogni tipo di pavimentazione o dalle rimanenze della scatola , saranno gratuite e verranno consegnate alla parte acquirente in occasione del sopralluogo per il collaudo provvisorio dell'alloggio. Qualora la parte acquirente abbia effettuato per il proprio alloggio delle pavimentazioni in variante a quelle da capitolato pagherà in favore della parte venditrice il prezzo per la fornitura delle

scorte che saranno costituite da una scatola per ogni tipo di pavimentazione e sarà anch'esse consegnate alla parte acquirente in occasione del sopralluogo per il collaudo provvisorio dell'alloggio.

Tutti gli appartamenti saranno finiti con la posa di zoccolino il legno nei colori tinto-noce altri materiali verranno computati extracapitolato.



18. SOGLIE E DAVANZALI

Le soglie saranno realizzate in serizzo grigio con finitura lucida o grezza con spessore pari a cm. 3. I davanzali saranno realizzati in serizzo grigio grezzo o lucido a scelta D.L. lo spessore interno dell'alloggio sarà pari a cm. 3.

I davanzali saranno dotati di gocciolatoio inferiore e di gocciolatoio laterale sulla faccia superiore per far meglio defluire l'acqua ed evitare gli antiestetici "baffi" che lascia l'acqua sulla facciata. Non sono previste eventuali mensole, di nessun materiale, a copertura dei radiatori, nei punti dove gli stessi non sono sotto le finestre, già realizzati.

19. IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto sarà alimentato direttamente dall'acquedotto comunale tramite tubazioni in polipropilene a norma di legge, con contatore singolo posto in apposito pozzetto posizionato al piano terra uno per alloggio, posti all'interno di un apposito locale o sottoscala di uso comune o a terra in pozzetti apposti. Dalle tubazioni principali partiranno le colonne montanti per alimentare i servizi di ogni appartamento, già realizzati.





L'acqua calda sarà erogata dalla caldaia autonoma (vedi descrizione Pannelli + solare termico impianto riscaldamento).
Le colonne di scarico, realizzate in materiale pvc, delle acque nere, posate incassate nelle murature e fissate a mezzo di collarini in gomma antivibrante, saranno realizzate con tubazioni in pvc pesante del diametro di mm. 100/125 o in ogni caso di dimensioni idonee. Le stesse tubazioni di scarico saranno prolungate sino in copertura dove termineranno entro torrini prefabbricati e fungeranno così da ventilazione principale della colonna.

Al piede di ogni colonna di scarico sono previsti pozzetti d'ispezione in numero adeguato, oltre alla sifonatura delle condotte d'innesto nella fognatura al fine di evitare ritorno di materiale ed odori sgradevoli.

Consistenza e distribuzione degli apparecchi igienico sanitari per ogni unità abitativa:

cucina

- Attacco carico/scarico lavastoviglie; -Attacco carico/scarico lavello cucina (lavello escluso);

bagno

- 1 lavabo a semicolona
- 1 vaso igienico a sedere a terra
- 1 bidet di tipo a terra
- 1 vasca da bagno in materiale acrilico cm. 70x170 della ROCA modello del tipo pennellata in acrilico o 1 piatto doccia cm. 75x75 in alternativa tipo stile di tipo a terra
- 1 attacco carico/scarico lavatrice

bagno di servizio

-montaggio mobiletto o posa lavabo ; -1 vaso igienico a sedere; -1 piatto doccia cm. 75x75; 1 bidet.

L'attacco lavatrice potrà a scelta essere posizionato in altro locale dell'alloggio e sarà corredato da presa per forza motrice.

Gli apparecchi sanitari saranno della marca RAK serie MOON.

La vasca sarà invece della ditta RAK, realizzata in materiale acrilico bianco, con finiture laterali e di testata con pannelli anch'essi in materiale acrilico di colore bianco (vasca pannellata e non con muratura rivestita in ceramica)





La doccia sarà invece della ditta RAK o stile , colore bianco.

La doccia sarà dotata di asta saliscendi della MAMOLI , completa di flessibile e doccetta



NOTA: Si precisa che gli apparecchi sanitari saranno forniti nel numero e tipologia come indicato sulle planimetrie allegata ai preliminari di acquisto.

Per le rubinetterie si fa riferimento alla ditta Mamoli, marchio italiano di punta, proponendo la nuovissima linea H2VIP.



20. IMPIANTI MECCANICI

Impianti meccanici saranno certificati, collaudati e dotati di documentazione e prevedono :
impianto tradizionale con caldaia a condensazione come da schema allegato.

La distribuzione dell'impianto idrico-sanitario sarà costituito dalle seguenti reti:
rete distribuzione acqua fredda potabile (con partenza dalla centrale idrica al piano interrato);
rete distribuzione acqua calda sanitaria

IMPIANTO IDRICO PARTI COMUNI

n°1 rubinetto a sfera con attacco portagomma per il lavaggio del locale immondezzaio ubicato al piano terreno se acquistato dal condominio ;
n° 1 rubinetti a sfera con attacco portagomma per il lavaggio del corsello boxes ubicato al piano interrato;

Per inaffio verde condominiale e/o lavaggio cortile.

Antincendio autorimessa condominiale.

Per il complesso residenziale in oggetto è prevista la fornitura e posa in opera di un impianto antincendio a soli estintori, a servizio dell'attività soggetta a controllo prevenzione incendi, ivi presente,
quale l'autorimessa coperta con più di nove autoveicoli posta al piano interrato (attività n° 92 di cui al D.M. 16/02/1982 normativa secondo D.M. 1/2/86).

N.B.

E' facoltà del Direttore Lavori apportare tutte quelle modifiche che riterrà necessarie durante l'esecuzione delle opere a sua esclusiva e insindacabile scelta, senza che queste rechino pregiudizio al livello di finiture degli alloggi elencate dal presente capitolato, inserendo variazioni nella tipologia delle finiture con altre di pari qualità. Sistema di riscaldamento ambiente:

Il riscaldamento è garantito da un impianto radiante installato a pavimento. Nel riscaldamento a pavimento l'emanazione del calore avviene attraverso tutta la superficie del pavimento e la differenza di temperatura tra questo e l'ambiente risulta modesta e tale da non innescare moti convettivi nell'aria.

L'irraggiamento adeguato e controllato, la distribuzione uniforme della temperatura e le basse velocità dell'aria fanno sì che il calore si trasmetta in modo naturale all'ambiente in cui le persone vivono, ottenendo così habitat confortevoli.

Il moderno sistema di riscaldamento a pavimento a bassa temperatura impiega l'acqua di tubi annegati

nella soletta del pavimento; la rete delle serpentine è realizzata con un tubo in polietilene reticolato di altissima qualità, tale da garantire costanza delle caratteristiche nel tempo e impedire fenomeni di incrostazione e/o di corrosione. La tubazione verrà posata su un pannello in polistirene espanso, stampato in idrorepellente a cellule chiuse, di elevata resistenza meccanica, rivestito superficialmente con film plastico per protezione all'umidità e per maggiore resistenza alla deformazione da calpestio. La distribuzione dell'impianto verrà effettuata con il sistema a collettore che verrà posto in una apposita nicchia a parete. Di seguito è raffigurata una sezione tipo del pavimento ed uno schema di impianto che rappresenta il collettore di distribuzione, le spire delle tubazioni e gli eventuali giunti di dilatazione o frazionamento che verranno realizzati fino alla superficie del pavimento.

Termoregolazione ambiente:

Ogni appartamento sarà dotato di termostato per garantire una temperatura uniforme in tutte le stanze. Quando sarà raggiunta la temperatura impostata all'interno dell'alloggio si spegnerà tutto l'impianto tramite l'intercettazione generale posta nella cassetta di contabilizzazione.



NOTA:

L'inerzia dell'impianto è tale che lo spegnimento forzato tramite programmazione oraria dell'impianto è consigliata solo per periodi di lunga assenza; si potrà invece agire su impostazioni di attenuazione della temperatura per il periodo notturno. La messa a regime ad appartamento freddo può impiegare anche diversi giorni.

LA FONDAMENTALE IMPORTANZA DEL RISPARMIO ENERGETICO

Le soluzioni adottate per l'impianto di riscaldamento sono pensate decisamente nella direzione del risparmio energetico e del comfort di qualità abitativa superiore, infatti:

- a. il sistema di distribuzione radiante a pavimento impiega acqua a bassa temperatura e non ad alta come gli impianti tradizionali;
- b. tutti gli elementi costituenti le tubazioni di distribuzione dell'acqua ed i vasi di accumulo/stoccaggio dell'acqua sono attentamente coibentate per evitare al massimo le dispersioni di calore;
- c. la caldaia impiegata è del tipo a condensazione ad alto rendimento, con consumi contenuti e rese molto elevate rispetto alle caldaie tradizionali della Ditta Blasi ;
- d. la temperatura di esercizio dell'acqua di riscaldamento viene modulata in funzione delle temperature esterne, evitando esercizi ad alta temperatura quando non servono; e. l'integrazione dell'impianto di produzione dell'acqua calda con la pompa di calore consente di ripartire l'energia per integrare il fabbisogno, ottenendo così un ovvio e considerevole risparmio energetico;
- f. possibilità comunque di spegnere l'impianto di riscaldamento all'interno di ogni singolo appartamento in qualsiasi momento;
- g. contabilizzazione immediata e certa dell'energia consumata da ogni utenza;

21. IMPIANTO ELETTRICO

Ogni alloggio sarà dotato d'impianto elettrico a doppio circuito, per corpi illuminanti e per elettrodomestici; costituito da condotti in tubo plastico incassato e conduttori in filo di rame isolato di adeguata sezione. Non sarà fornito alcun tipo di corpo illuminante per l'interno dell'appartamento. Le scatole e le tubazioni di distribuzione verranno posizionate in modo da realizzare l'installazione di impianto elettrico. Ogni alloggio sarà dotato di centralino della ditta Biticino o Gewiss, (o similare equivalente), con differenziale (salvavita).

Su richiesta prima dell'impianto potrà essere richiesto fuori capitolato il centralino che potrà essere dotato di riarmo automatico e modulo per la gestione dei carichi, dove l'utente potrà impostare a propria discrezione l'esclusione di alcuni elettrodomestici dalla rete (ad esempio lavatrice, ferro da stiro, forno, frigorifero, motori aria condizionata) che, in caso di sovraccarico di energia, verranno nell'ordine stabilito esclusi

temporaneamente evitando così di interrompere l'erogazione dell'energia dal contatore generale (non dovremo più andare nel locale contatori perché è "saltato" il contatore, semplicemente il contatore non "salterà")

Il centralino sarà completo di interruttore automatico della linea luci, della linea prese e della linea dell'impianto di ventilazione meccanica controllata se verrà richiesto a parte . L'impianto di messa a terra sarà realizzato secondo

le vigenti normative di sicurezza sugli impianti. In ogni ambiente saranno previsti prese e punti luce nelle quantità sotto specificate.

Le autorimesse private verranno alimentate direttamente dalla linea elettrica, quindi dal contatore, delle parti comuni fatte salve le eventuali diverse prescrizioni dettate dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in merito alle compartimentazioni degli ambienti.

Impianti elettrici saranno certificati, collaudati e dotati di documentazione.

Ogni impianto di ricezione e distribuzione centralizzata dei segnali televisivi sarà realizzato secondo

le Norme CEI 12-15.

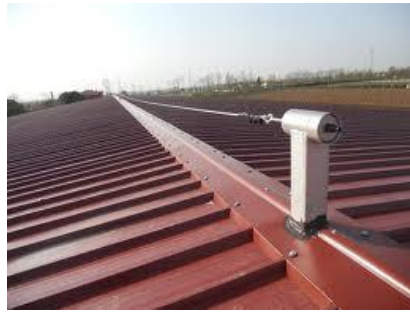
E' prevista l'installazione di n°1 impianto di tipo centralizzato (quindi n°1 per ogni corpo scala) idonei alla ricezione del segnale televisivo "digitale terrestre".

- impianto segnale TV satellitare;

Parallelamente alla realizzazione dell'impianto di ricezione terrestre si dovrà prevedere la

fornitura ed il contratto da parte dei clienti con gli enti gestori.
e posa, per ogni corpo scale, di un impianto centralizzato dedicato alla ricezione dei programmi del satellite Hot Bird EUTELSAT 13° EST

Linea guida :



- impianto videocitfonico ;

A servizio dei fabbricati sarà installato un impianto videocitfonico e di portiere elettrico del tipo a scambio automatico della conversazione alla chiamata.

Nei pressi dell'accesso dalla pubblica via, sarà installato n°1 apparecchio videocitfonico di tipo o similare Elvox Serie DigiBus 1200, dotato di gruppo fonico, pulsantiera con chiamata alfanumerica elettronica codificata, telecamera a colori e repertorio fisso 20 nomi.

All'interno di ogni unità abitativa saranno installate le postazioni videocitfoniche di tipo Vimar Serie DigiBus con modulo videocitfonico art. 01962, monitor da incasso serie 20550 o 14550, dotate di modulo audio e pulsanti apriporta.

- impianto di terra;
- comando di emergenza ad uso V.V.F.;
- quadri elettrici;
- illuminazione interna, composta da :

PIANO INTERRATO (FILTRI E INTERSCALA – SCALE “A, B, C”D “ E)

E' prevista la posa di apparecchi a plafone/parete E27 6W LED di lampade a risparmio energetico – IP65, con funzionamento comandato da circuito permanente. La posa sarà in esecuzione incassata.

PIANI (TERRA, PRIMO, SOTTOTETTO – SCALE “A, B, C”D”E”)

E' prevista la posa di apparecchi a plafone o a parete completi di lampade a risparmio energetico E27 6W LED – IP65, con funzionamento comandato da circuito crepuscolare. La posa sarà in esecuzione incassata. Gli apparecchi ai piani saranno muniti di gruppo in emergenza con autonomia 1h.

ZONA ESTERNO INGRESSO – PIANO TERRA (SCALE “A, B, C” D”E”) del lotto 1°

E' prevista la posa di apparecchi a parete completi di lampade a risparmio energetico E27 6W LED – IP44, con funzionamento comandato da circuito crepuscolare. La posa sarà in esecuzione incassata.

ZONA CONTATORI – PIANO INTERRATO

E' prevista la posa di apparecchio a plafone, comandato da interruttore locale in custodia stagna. La posa sarà in esecuzione esterna a vista.

LOCALI TECNICI – PIANO 1°INTERRATO (SCALE “A, B, C”D”E” SE FORMATI IN VARIANTE)

E’ prevista la posa di apparecchi a plafone tipo Disano, mod. “Hydro” completi di lampade fluorescenti 2x58W – IP65, comandati da interruttore locale in custodia stagna. La posa sarà in esecuzione esterna a vista.

CORRIDOI – PIANO INTERRATO CHE PORTANO ALLE SCALE

E’ prevista la posa di apparecchi a completi di lampade LED 10W – IP44, comandate da pulsanti luminosi in custodia stagna, agenti su circuito temporizzato. La posa sarà in esecuzione esterna a vista .

BOX PRIVATI – PIANO INTERRATO

E’ prevista la posa di apparecchi a parete plafoniera completi di lampade a LED 1*18W– IP65, con funzionamento comandato da interruttore locale in custodia stagna. La posa sarà in esecuzione esterna a vista.

CORSIE AUTORIMESSA – PIANO INTERRATO

Saranno installati apparecchi di illuminazione a plafone tipo Disano mod. “Hydro”, completi di lampade fluorescenti 2x58W – IP65. La posa sarà in esecuzione esterna a vista, con le seguenti tipologie di funzionamento:

Degli apparecchi di illuminazione asserviti da circuito permanente;

Il tutto comunque come da eventuali varianti richieste ed autorizzate dalla D.L.

BALCONI PRIVATI

E’ prevista la posa di apparecchi a parete completi di lampade a LED 7W – IP44, con funzionamento comandato dall’interno della corrispondente unità abitativa. La posa sarà in esecuzione incassata.

Per quantità e posizionamenti di tutti i punti luce , si rimanda a quanto indicato sulle planimetrie approvate e sul computo metrico allegato alla presente relazione, per quanto riguarda i punti per lavori extra verranno concordati separatamente previo approvazione delle parti.

TUTTI I PIANI (SCALE “A, B, C, D, E,”)

Fornitura e posa di presa a spina 2x10/16A+T – UNEL (Schuko) per uso generale (ad es. pulizia), in esecuzione incassata o esterna.

BOX PRIVATI – PIANO INTERRATO

Fornitura e posa di presa a spina 2x10A+T, per uso generale (ad es. pulizia), inserita nella stessa custodia modulare a parete del comando funzionale per l’illuminazione (grado di protezione IP55 minimo). La posa sarà in esecuzione esterna a vista.

IMPIANTO ELETTRICO unità abitativa : (30 punti luce / fino ad un massimo di 40 punti luce)

- L'impianto elettrico è realizzato da tecnici qualificati i quali rilasceranno tutte le certificazioni e collaudi di legge. Il cliente può personalizzare l'impianto prospettando con largo anticipo le proprie esigenze.
- Tutte le linee saranno eseguite sotto traccia.
- L'impianto elettrico prevede l'utilizzo di prodotti certificati della ditta BTicino linea Matix o Ave 44 System (bianca) da chi appalterà le opere.

partizioni interne:

- **Cucina:** 1 punto luce deviato, 1 punto luce cappa, 4 prese da 10/16 A + n°1 punto TV.
- **Soggiorno:** 1 punto luce invertito, 2 prese da 10 A. + n°1 punto TV e Telefono;
- **Bagno tipo:** 1 punto luce, 1 punto luce a parete / presa H 160 + n°1 presa da 16 A + interruttore bipolare.
- **Scala:** 1 punto luce invertito.
- **Camera tipo:** punto luce deviato, 3 prese da 10 A + n°1 punto telefono + presa TV;
- **Disimpegno:** 1 punto luce, 1 presa da 10/16 A;
- **Ripostiglio:** 1 punto luce; (laddove fosse previsto in progetto)
- **Balconi:** 1 punto luce completo di corpo illuminante a scelta della D.L. e di tipologia univoca per l'intero complesso residenziale;
- **Giardino esterno:** 1 punto luce, 1 presa da 10/16 A.

22. CARATTERISTICHE PIANO AUTORIMESSE ED INTERRATO

Il piano autorimesse ed il piano interrato saranno costituiti da muri in cemento armato con finitura faccia a vista industriale. I muri a separazione tra box e box e tra locali cantine e box auto o corsello di manovra saranno realizzati in blocchetti di cemento faccia a vista, che potranno essere del tipo REI di classe adeguata solo se necessari, come da indicazioni di eventuale progetto approvato dal comando dei Vigili del Fuoco

Il pavimento delle autorimesse sarà del tipo industriale in battuto di cemento liscio al quarzo, così come per l'eventuale corsello di manovra, i locali contatori e i corridoi. Tutti gli impianti tecnologici saranno in vista, tranne quelli che verranno, ove possibile, interrati. Le porte basculanti dei box auto saranno in lamiera zincata, , mentre le porte del locale contatori e quelle di collegamento ai corridoi di accesso delle cantine saranno del tipo multiuso in lamiera preverniciata tamburate, verranno fornite del tipo REI solo se richieste dai VV.F ed avranno un colore R.A.L. standard beige o a discrezione della D.L. Sempre se richiesto dal Comando provinciale dei VV.F. le basculanti potranno essere fornite con superfici variabili forate per garantire la necessaria aerazione prevista dalle normative e predisposte per la motorizzazione.

I pavimenti del piano autorimesse e del piano interrato saranno realizzati in cemento industriale liscio con polvere di quarzo di colore grigio.

23. SISTEMAZIONI ESTERNE PERTINENTI AI FABBRICATI

E' previsto il riporto di terra da coltura, nelle zone a verde comuni, in ragione di uno spessore adeguato ed una realizzazione di opere a verde secondo il progetto di architettura del verde.

Per i tratti di delimitazione tra le proprietà private ed i percorsi pedonali comuni e per la separazione dei giardini di diverse proprietà, saranno realizzate con recinzione metallica.

Il cancello carraio sarà motorizzato con la fornitura di un telecomando per ogni alloggio.

Se previsti, saranno realizzati dei "cancelletti" di ingresso principale, con apertura elettrificata posizionati al fine di consentire l'accesso alle scale interne ed esclusive .

Si specifica che le recinzioni di delimitazione dei lotti di proprietà potranno essere realizzate in modo difforme da quanto sopraccitato a seconda dei possibili vincoli o prescrizioni esistenti.

24. SISTEMAZIONI ESTERNE ALL'AREA DEI FABBRICATI

Le sistemazioni e finiture delle aree esterne all'area dei fabbricati saranno comunque realizzate come da accordi e prescrizioni urbanistico tecnico dell'Amministrazione Comunale contenute nell'eventuale Convenzione urbanistico tecnica sottoscritta.

NOTA BENE:

- S'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, E POSSONO ESSERE SOSTITUITI CON ALTRI DI SIMILE EFFETTO E CARATTERISTICHE
 - TUTTE LE OPERE IN VARIANTE CHE L'ACQUIRENTE RITENESSE DI APPORTARE, DOVRANNO ESSERE PREVENTIVAMENTE CONCORDATE E DEFINITE CON IL GEOMETRA O ARCHITETTO DI CANTIERE SIA PER QUANTO ATTIENE ALLE MODALITA' 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 PERSONALI
-
- **Condominio per il primo anno nomina L'amministratore la Venditrice come per Legge.**
 - **Passaggio tubazioni ovunque richiesto dalla D.L. e come da progetto.**

La parte venditrice e la Direzione Lavori per tutto quanto sopra esposto e per quanto riguarda principalmente la parti esterne si riservano a loro insindacabile giudizio di poter sostituire con prodotti similari in base alle forniture sopra esposte con gli artigiani e le ditte che si aggiudicheranno i vari appalti.

LA PARTE ACQUIRENTE

P.S. Speriamo di avere descritto al meglio ed in modo piu' sicuro le tipologie dei lavori con relativi materiali di impiego, ovviamente ci sono tantissime altre che non sono descritte e che sono già state eseguite e che verranno eseguite secondo degli schemi e dei progetti esecutivi che potranno essere solo modificati su richiesta della D.L. e dalla Proprietà, mentre invece all'interno delle abitazioni compatibilmente alle prescrizioni e regolamenti edilizi di Pavia potranno essere modificati dai rispettivi clienti che ne chiederanno preventivamente al D.L. la possibilità della loro attuazione.