CAPITOLATO DI VENDITA
IMMOBILE DI NUOVA EDIFICAZIONE
REV. 03 del 08.01.2025 –
PAD.20 - VIA PAPA GIOVANNI XXIII N°20 - CELLATICA (BS)

NOTA INTRODUTTIVA

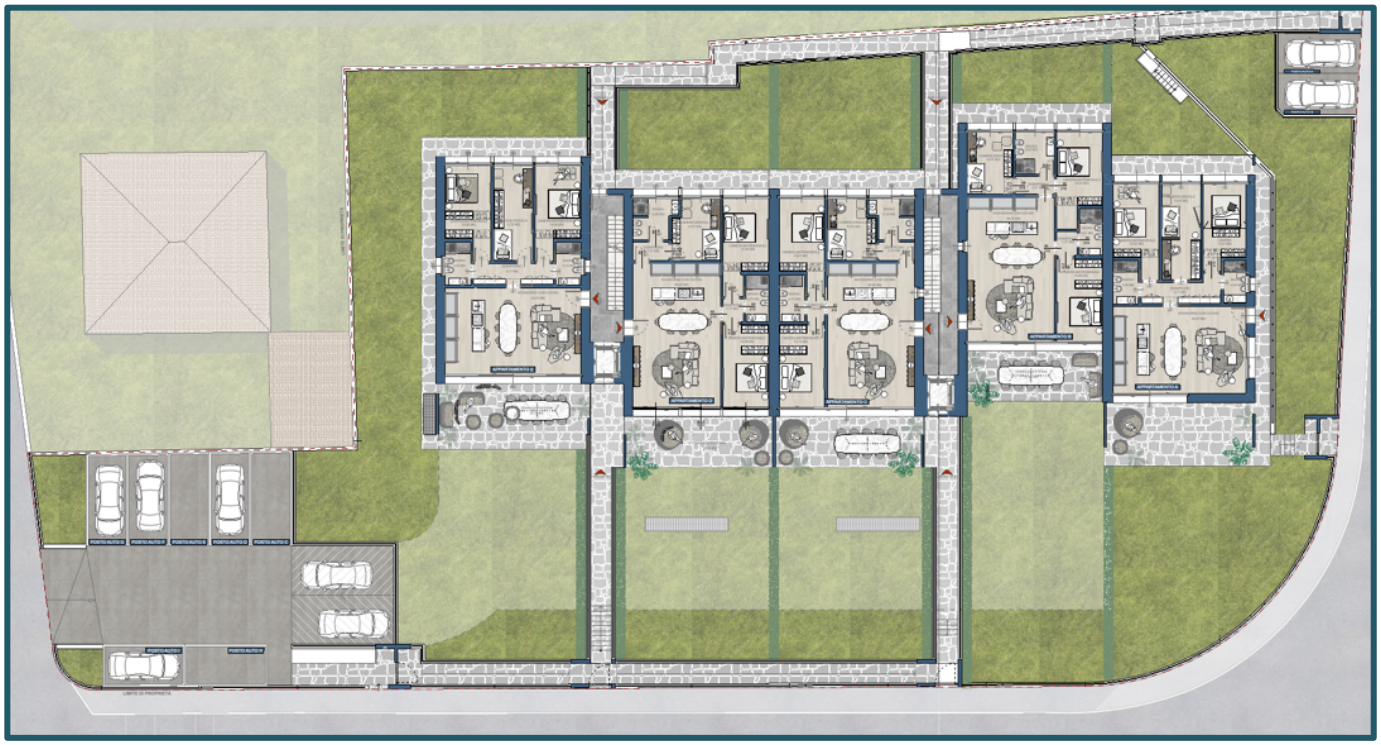
Il capitolato tecnico descrive, attraverso la definizione delle principali opere, il progetto approvato dal Comune di Cellatica mediante Permesso di Costruire al protocollo n° 4435 del 15.04.2024.

In fase esecutiva e/o se ritenuto indispensabile, il Gruppo Bianchetti Costruzioni S.r.l. in qualità di Committente e proprietaria e il Progettista e Direttore dei Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione e tipologie funzionali e costruttive e agli stessi elaborati tecnici o architettonici di progetto le modifiche che ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali o connessi alle procedure urbanistiche, nel rispetto della regola dell'arte. Qualora la parte acquirente manifesti la volontà di apportare modifiche al progetto, sia di carattere distributivo che di finiture interne, i promissari acquirenti potranno scegliere, ove consentito dalla direzione lavori, i materiali, il tipo di posa e gli accessori, comunicando tempestivamente le loro scelte, in modo da consentire l'esecuzione dei lavori nei

tempi stabiliti e affinché eventuali ritardi non intralcino l'esecuzione delle opere. Eventuali differenze sui prezzi di materiali o soluzioni, saranno preventivamente quantificate dalla società costruttrice prima dell'esecuzioni delle stesse e andranno sottoscritte dal committente. In ogni caso le varianti non potranno modificare il cronoprogramma e il naturale svolgimento del cantiere.
La presente descrizione lavori ha lo scopo di indicare sommariamente tutte le opere da eseguirsi ed i relativi materiali puramente indicativi da impiegarsi, non è da intendersi comunque invariabile data la continua mutazione dei materiali sul mercato, nonché soggetto alle modifiche dettate dalla Direzione dei Lavori (DL).
La direzione lavori, previo confronto con i progettisti, potrà quindi a suo insindacabile giudizio portare quelle modifiche architettoniche, strutturali, tecnologiche o di impiego di materiali secondo le necessità che si andranno a presentare. Per tutte le opere eventualmente omesse deciderà inderogabilmente la direzione lavori.
L'impresa costruttrice dovrà compiere tutte le opere necessarie anche se non specificatamente indicate nella descrizione, per dare i fabbricati ultimati in ogni loro parte, secondo regola d'arte, impiegando materiali delle migliori qualità e dimensioni idonee ed in totale conformità alle disposizioni di legge vigenti.

ACCESSI, SISTEMAZIONI ESTERNE, PERTINENZE

La tipologia di costruzione è identificabile come "case a schiera" con accesso mediante via Papa Giovanni XXIII che ne circonda il fabbricato, su due lati e che funge da duplice ingresso alla nuova costruzione.
Il nuovo complesso immobiliare è composto da nove unità, di taglio diverso, dei quali otto all'interno della schiera accessibile mediate due corpi scala e l'ultimo immobile con accesso indipendente e composto da due piani fuori terra ed uno interrato collegati da scala interna privata.
In ogni blocco scala, completo di ascensore, è composto da quattro immobili distribuiti su due piani fuori terra. I corpi scala collegano inoltre, piano interrato dove sono situati i box di pertinenza per ogni appartamento con annesso posto auto all'interno dell'autorimessa di pertinenza come da Art.26.4.1. come da NTA, corsello comune e vani tecnici. In corrispondenza agli accessi su via Papa Giovanni XXIII sono posti una pulsantiera con videocitofono collegato alle unità. L'accesso carraio è dotato di cancello con apertura telecomandata. Da tale ingresso, mediante la rampa apposita, si accede al parcheggio interrato tramite il corsello di distribuzione che porta alle autorimesse, ai vani scale, agli ascensori, alle cantine ed ai vani tecnici disposti nel piano interrato.
La sistemazione delle aree esterne sia private sia condominiali sono conformi al progetto esecutivo e alle disposizioni della D.L., ed include le seguenti opere: terra da coltivo, pavimentazioni esterne, recinzioni, illuminazione esterna, aree giardino in uso esclusivo. Le aree a verde in uso esclusivo vengono preparate con terreno naturale, così da dare la facoltà al cliente di decidere la finitura. Dal momento della consegna dell'immobile la manutenzione e la cura delle aree a verde facenti parte del condominio saranno a carico delle unità immobiliari e dei loro proprietari e/o condominio. Vengono posti in opera corpi illuminanti su stelo con diffusore, scelti dalla Direzione Lavori, dotati di lampade a led, allacciati al contatore generale delle parti comuni.
In conformità a quanto indicato nelle tavole di progetto, alcuni alloggi del piano terra sono dotati di aree giardino in uso esclusivo, in parte pavimentate come indicato negli elaborati grafici.
La semina del tappeto erboso e la messa a dimora delle piante e cespugli nelle aree a verde in uso esclusivo sono a carico dell'acquirente.



DEMOLIZIONE DEL MANUFATTO ESISTENTE

Come indicato nello Stato di Fatto indicato nella Pratica edilizia Permesso di Costruire al protocollo n° 4435 del 15.04.2024, titolo autorizzativo sulla quale è basato il progetto della realizzazione del nuovo complesso immobiliare, si evince che sul lotto è sito un immobile composto da due unità immobiliari disposte su due livelli fuori terra.

Lo stesso dovrà essere demolito per dar spazio alla nuova realizzazione. Il materiale di risulta provenienti dalla demolizione verranno smaltiti come da normative vigenti attuali lasciando libera la lottizzazione e al fine di poter affrontare le lavorazioni di scavi e rinterri.

SCAVI - RINTERRI

Scavo di sbancamento generale eseguito a macchina con parziale accatastamento in cantiere del materiale per il recupero e/o il riuso del terreno vegetale, eseguito fino al colletto delle fondazioni. Scavo in sezione obbligata per tutte le fondazioni fino al piano di imposta, per le tubazioni e gli impianti interrati, eseguito a macchina con riquadratura a mano. Rinterri di tutti gli scavi contro le murature perimetrali, fino alle quote di progetto.
Si riporta, cosi come evidenziato nella Pratica di Permesso di Costruire che al piano interrato dovranno essere scavate e realizzate due vasche di laminazione con altezza h 2,40m e con capienza di 58 mc di capienza ciascuna, che si svuoteranno a seconda della loro capienza momentanea all'interno del RIM situato all'interno del lotto di proprietà come evidenziato negli elaborati grafici presentati in Comune.

IMPERMEABILIZZAZIONI

Le impermeabilizzazioni saranno di tipo bituminoso, applicate sulla muratura contro terra e con funzione di barriera orizzontale alla risalita capillare, tra struttura in cemento armato e muratura del piano terreno.
Verranno inoltre impermeabilizzate con guaine bituminose tutte le aree esterne di pertinenza come balconi, logge e l'estradosso della struttura in CA che compone il tetto del complesso residenziale.
Sono impermeabilizzate inoltre, mediante materiali ignifughi:

- tutti i corselli pedonali di accesso al residence compreso il risvolto sulle murature di delimitazione degli spazi comuni con le parti private;
- Tutti i corselli ed i camminamenti privati, compresi i marciapiedi e porticati, logge e balconi.

STRUTTURE

Tutte le opere in cemento armato facenti parte dell'opera saranno eseguite in base ai calcoli strutturali e ai disegni esecutivi redatti secondo le normative vigenti. Nell'esecuzione dei cementi armati saranno utilizzati materiali (CLS e ferro) corrispondenti alle prescrizioni di progetto la cui conformità sarà verificata da prove e controlli certificati da laboratorio autorizzato.
Le fondazioni sono previste in calcestruzzo armato saranno del tipo continuo o a plinti isolati a seconda delle condizioni del terreno su cui insistono.

Elevazioni:
Al piano interrato (box e cantine) saranno realizzate con muri in calcestruzzo armato a impronta cassero (i divisori cantine saranno in blocchetti di cemento faccia vista o in cartongesso REI), mentre ai piani fuori terra con intelaiatura di travi e pilastri e setti in cemento armato. Il tetto ed interamente realizzato in cemento armato.

Solette e partizioni orizzontali:
Le solette saranno pannelli prefabbricati di tipo predalles con alleggerimento in polistirene espanso, e getto pieno di calcestruzzo. La stratigrafie delle solette verrà completata materiale isolante termico avente come spessore la dimensione ricavata dallo studio termotecnico, al fine di poter superare ogni eventuale ponti termici, bandelle antirumore ed acustiche dettate dallo studio per l'abbattimento della trasmissione dei rumori, massetto in sabbia e cemento e come ultimo strato, la piastrella in gres.

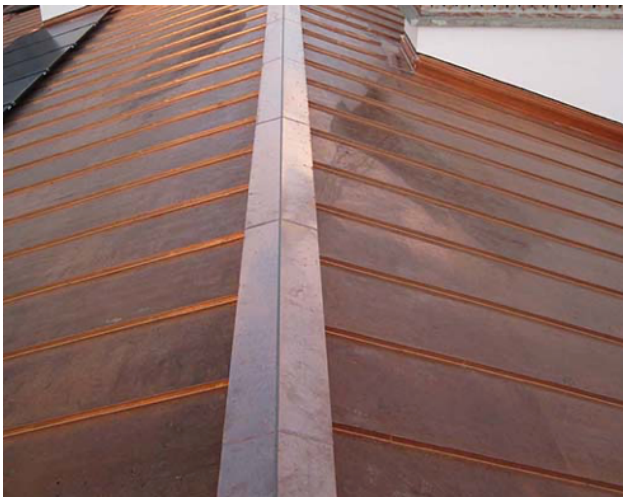
SCALE

Le scala condominiali di distribuzione sarà realizzata in cemento armato gettato in opera non ancorata alla muratura verticale in CA al fine di rispettare i requisiti normativi acustici. Analoga è la scala priva della villa.

COPERTURA

Le coperture a falde sono realizzate in getto pieno. L'estradosso della struttura in CA avrà la seguente stratigrafia:

- Due strati di guaina bituminosa con incollaggio a caldo, posate a verso inverso;
- Uno strato di barriera al vapore;
- Uno strato isolante in pannelli di polistirene sp 10/12 cm,
- Massetto di copertura dell'isolante in pendenza, costituito da sabbia e cemento,
- Doppio strato di guaina bituminosa ardesiata
- Manto di copertura in lamiera zincata.
-



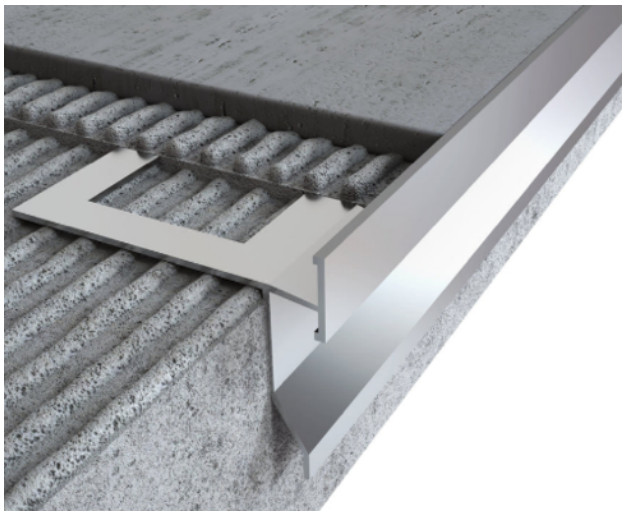
LATTONERIE

Tutti gli elementi di lattoneria (scossaline, raccordi, frontalini, torelli ed elementi speciali) saranno realizzati in lamiera preverniciata oppure in materiale plastico, secondo le scelte della Direzione Lavori.

BALCONI E TERRAZZE

Saranno realizzati con strutture in C.A. con pavimento in materiale antigelivo parapetti saranno realizzati in materiale brunito a disegno semplice e in muratura rivestita con cappotto per il taglio termico, copertine in marmo con stacca goccia su ambo i lati. Pavimenti FLORIM CERAMICHE S.P.A. 30X60 NATURAL STONE CREAM GRIP RT con relativo battiscopa.

I balconi saranno rivestiti in piastrelle di gres porcellanato per esterni, da scegliere su campionatura selezionata dalla DL. Il frontalino sarà in profilo metallico tipo schluter o similare. E' prevista l'impermeabilizzazione del massetto, prima della posa delle piastrelle, mediante guaina cementizia.



ISOLAMENTO

Le separazioni tra gli appartamenti dovranno essere adeguatamente isolate con materiale termo-acustico, costituito da pannelli in lana di roccia o similari interposto tra i due muri in forati. Il tutto nel rispetto della Legge 10/91, salvo istruzioni D.L./Termotecnico.

Elemento portante per l'eliminazione del ponte termico ed isolamento di gronde/ balconi a mensola realizzato in elementi modulari costituiti da uno strato isolante di polistirolo espanso scelte della Direzione Lavori (D.L.).

TAMPONAMENTI E DIVISORI INTERNI ED ESTERNE

I tamponamenti posti a divisione fra le unità saranno costituiti a carattere indicativo da diverse tipologie di materiale, tra cui, muratura, cartongesso isolato, blocchi di cemento.

Le stratigrafie dei singoli muri verranno meglio descritte nel progetto e comunque a scelta della DL.

INTONACI INTERNI E CARTONGESSI

Le pareti (non altrimenti rivestite o eseguite in cartongesso) e i soffitti di tutti gli ambienti abitati, saranno rifiniti al civile o a gesso secondo le scelte della D.L. negli ambienti che non prevendono controsoffittatura, negli ambienti dove saranno presenti controsoffitti in cartongesso la finitura sarà la medesima della lastra in cartongesso.
I paraspigoli saranno posizionati sotto l'intonaco e dovranno essere applicati per un'altezza di m. 2,70 su tutti gli spigoli ad eccezione degli sguinci delle finestre. Tinteggiatura finale color bianco/chiaro con idropittura data a mano o a rullo.

INTONACI ESTERNI

Formazione di cappotto sp. 14 o altro con intonaco a finitura colorata a scelta della D.L.

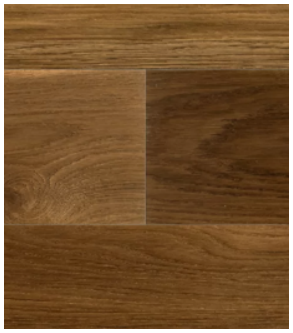
PAVIMENTI

Appartamenti pavimento in parquet essenza commerciale standard a scelta della D.L. (pavimentazione in legno prefinito sp.mm 10 linea SENSE in essenza ROVERE scelta ABCD finitura SPAZZOLATO e VERNICIATO in 5 colori (LANA, COTONE, JUTA, SETA e VELLUTO) formato mm 150x1900, posato diritto a correre, incollato, compreso collante bicomponente. SENSE ROVERE COTONE 10X150X1900)

LANA

COTONE

JUTA



SETA

Passaggi comuni e pedonali, marciapiedi ed aree esterne non seminate: pavimenti per esterni in Gres antiscivolo su indicazione della D.L. (piastrelle in gres porcellanato di 1^scelta, posato diritto e fugato con distanziatori di 2 mm, compreso collante adatto per sottofondo tradizionale, stucco tono su tono. FLORIM CERAMICHE S.P.A. 30X60 NATURAL STONE CREAM RT).

CREAM **752997**
30x60 (11 4/5"x23 5/8")

Pavimento Piano Interrato in pavimento industriale. Tutto il corsello del piano interrato sarà finito con pavimento industriale.

A seguito alcune immagini rappresentative dei pavimenti posati

PAVIMENTAZIONE ESTERNA

La pavimentazione esterna intorno al fabbricato e dell'ingresso comune sarà in piastrelle di Gres antigelivo.

RETE FOGNARIA

Ogni colonna montante di fognatura acque nere sarà dotata di adeguata ventilazione primaria con tubo mm 100 portato ad esalare oltre il piano di copertura completo di adeguato torrino, scossaline e quant'altro necessario.
Lo schema della fognatura ed i diametri dei tubi sono indicati negli elaborati di progetto.
Tutte le condutture interrate correranno ad adeguata profondità, da determinarsi ad insindacabile giudizio della D.L. in relazione alle quote degli scarichi e alle caratteristiche delle pavimentazioni sovrastanti ed ai sovraccarichi su esse previsti. Le acque nere verranno convogliate mediante pozzetti di ispezione alla rete comunale.

VERNICIATURA E TINTEGGIATURA

È prevista verniciatura di tutte le opere in ferro interne ed esterne (parapetti, e qualunque altro manufatto in ferro) mediante pittura a base di ferro micaceo. Tinteggiatura con idropittura a due mani di bianco sulle pareti e soffitti interni degli appartamenti.

SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI

Serramenti esterni in Alluminio a taglio termico Verniciato a doppio vetro camera basso emissivo a scelta della D.L. con Trasmittanza Vetro inferiore a 1,3 W/mqK.

Portoncini blindati cm 80/90x210 con due facciate bianco liscio, soglia, occhio magico, una serratura di sicurezza e guarnizione sul perimetro di telaio a scelta della D.L.

Porte interne tamburate piene di cieche bianche cm. 70/80/90x210 telaio cm 11/12 con guarnizione in gomma su tutto il perimetro, cerniere di supporto, serrature e copri malta cm 7.0 fissati con spille e maniglie e controtelaio in alluminio, profilo coibentato in polistirene estruso rivestito a scelta della D.L.

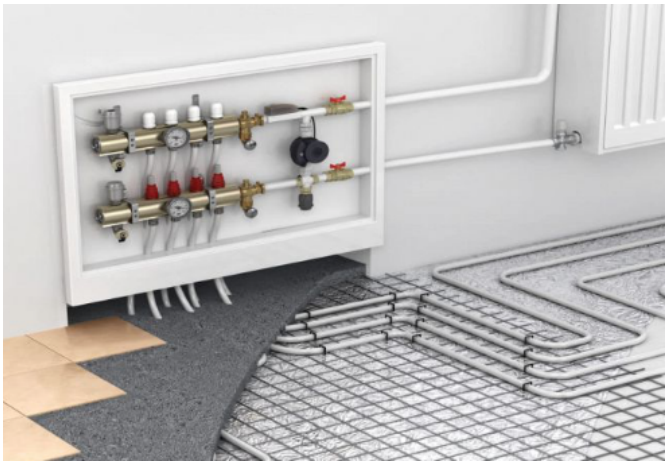
Porte sezionali per le autorimesse realizzata con pannello perlinato spessore 40mm, altezza 500 mm. Pannello con goffratura effetto legno a 5 doghe da 10 cm. Eventuali modifiche dovranno essere concordate con la D.L.

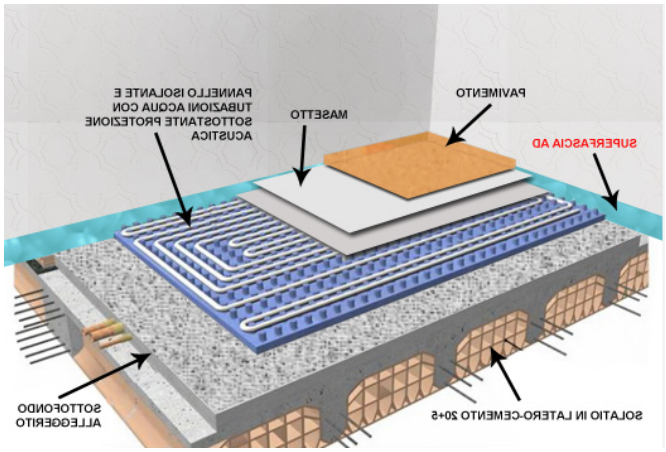
Porta tagliafuoco REI omologata, ad un battente senza battuta inferiore, con guarnizioni antifumo spessore 65 mm., costituita da doppia lamiera in acciaio da 1 mm. presso-piegata e scatolata con rinforzo perimetrale interno elettrosaldato. Isolamento costituito da un materassino rigido in lana minerale resinata, idrofugata, ad altissima densità, ulteriore protezione con doppia parete interposta tra la lamiera e l'isolamento dello spessore di 2 mm., verniciatura con una mano di fondo antiruggine e due di tinta a smalto. Serratura tipo Yale con bilancino in acciaio rivestito in poliammide compresa maniglia standard per porta REI a scelta della D.L.

Si specifica che le tende interne non sono fornite nel capitolato in oggetto, sia oscuranti totali che non.
Le tende interne, sia oscuranti che non , che saranno a carico del cliente saranno di tipo poliscreen per uniformare l'unità stilistica del fabbricato. Non sono ammesse tende esterne al serramento.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Sistema di emissione impianto di riscaldamento con pannelli radianti a pavimento esteso a tutti i locali delle abitazioni costituito da pannello in polistirene espanso sinterizzato conforme alla normativa europea EN 13163. Il sistema di controllo temperatura sarà conforme al progetto e relazione impianto idrotermosanitario, con controllo a pannello remoto di caldaia e regolazione per ogni singolo ambiente.
Generatore di Calore mediante sistema di scambiatore fornito da Unareti / A2A.
Il tutto sarà a insindacabile giudizio della DL apportare Modifiche.





IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO

Per quanto riguarda il raffrescamento sarà di tipo canalizzato mascherato nelle controsoffittature e con il passaggio di aria mediante apposite griglie preverniciate.
Il tutto è composto da Pompa di calore Aria/acqua con inverter splittata a refrigerante, Unità esterna, accumulatore.
Verrà inoltre installato relativo impianto di deumidificazione per ogni soluzione abitativa
Il tutto sarà a insindacabile giudizio della DL apportare Modifiche.

VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

Verrà Solo Predisposta la possibilità di installare a cura dell'acquirente la VMC (ventilazione meccanica controllata).
Sarà cura del promissaria acquirente decidere se avere anche la macchina deumidificartici in quanto predisposto tutto l'impianto

IMPIANTO IGIENICO SANITARIO

Tipo Ideal Standard Serie 21 o Link a scelta della D.L. .
Bidet in porcellana completo di gruppo miscelatore;
W.C. in porcellana;
Attacco lavatrice e asciugatrice completo di tubazione in ferro zincato per acqua calda e fredda.
Pilette
Sono esclusi : Piatti doccia, lavandini e mobili lavabo, miscelatori doccia

IMPIANTO COLONNE ACQUA

Contatore a lettura diretta per acqua fredda valvola a sfera a passaggio totale con maniglia di manovra tubazione in polietilene per la distribuzione da contatore generale a colonne verticali completa di pezzi speciali e organi di sostegno e staffaggio tubazione in acciaio zincato per colonne verticali sino ai contatori posti nelle singole unità abitative completa di pezzi speciali e organi di sostegno e staffaggio isolamento delle colonne verticali con guaine di polietilene a cellule chiuse sp.6 mm.

IMPIANTI SU PARTI COMUNI E FOTOVOLTAICO

Eventuali sistemi impiantistici potranno essere posizionati nelle parti comuni o in parti private a seconda delle necessità.
E' previsto un fotovoltaico di 40kw/h da distribuire sia nelle unità abitative sia nelle parti comuni dell'intero fabbrico.
Per l'appartamento "F", essendo il più grande, sarà composto da pannelli n°14 con potenza da 430Wp cad. per un totale di 6,02kWp, con inverter da 6,00kW ibrido predisposto per l'aggiunta futura di batterie.
Per gli altri 8 appartamenti i dati sono: per ogni appartamento n°10 Pannelli con potenza da 430Wp cad. per un totale di 4,30kWp, con inverter da 4,00kW ibrido predisposto per l'aggiunta futura di batterie.
Saranno predisposti i passaggi elettrici per l'eventuale posa delle colonnine di ricarica auto al piano interrato.
La direzione lavori si riserva la facoltà di variare e modificare questo dato.

RETI DI SCARICO

Le tubazioni di scarico in genere saranno del tipo e dimensioni prescritte risultanti dal progetto-schema fognature, dovranno seguire il minimo percorso per il buon funzionamento dell'impianto complessivo, evitando gomiti, bruschi risvolti, giunti e scorretti cambi di sezione.
Le fognature interrate saranno posate previo apposito scavo su adeguato massetto e rinfianchi in calcestruzzo per garantire il mantenimento delle tubazioni e la tenuta rispetto ai sovraccarichi previsti per le superiori pavimentazioni.

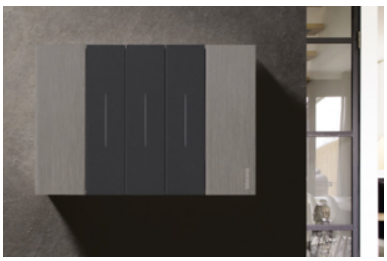
RETE ACQUE NERE: i collettori orizzontali interrati saranno realizzati con tubi di p.v.c. rigido rinforzato serie alte temperature, diam. da 140 a 160 mm., con massetto continuo, rinfianco e cappa superiore in cls di cm. 10/12 di spessore. Tutta la rete sarà completa di ogni pezzo speciale con (sifoni, braghe, ispezioni e quant'altro necessario), posti in sito o realizzati come richiesto da una corretta tecnica costruttiva. In particolare, è prevista un'ispezione al piede di colonna, in corrispondenza di curve e di immissioni, con pozzetto e tappo, senza interruzione della rete. Ogni unità sarà dotata di Pozzetto sifone prima dell'immissione degli scarichi neri nel collettore pubblico.

SERVIZI IGIENICI E ZONA LAVANDERIA: I servizi verranno forniti con pavimento e rivestimento in gres porcellanato Florim contemporary design serie maps white. Il rivestimento sarà a "tutta altezza" h240 (come l'altezza nominale dei servizi). Nei servizi non verranno forniti lavabi e piatti doccia, in quanto piatto doccia è legato ad un elemento d'arredo e il piatto doccia essendo di scelta personale verrà lasciato libero spazio per ogni installazione. WC e Bidet sono a capitolato i Flaminia Link : con la possibilità di personalizzare e scegliere ogni tipologia presso la Tempini 1921 a Brescia.

RETE ACQUE BIANCHE METEORICHE: dal raccordo con i bocchettoni di scarico acque meteoriche, saranno eseguite le fognature verticali acque bianche in tubazioni di materiale plastico di tipo normale. Al piede colonna, prima dell'innesto nella rete orizzontale, sarà messo in opera adeguata ispezione con pezzo speciale ispezionabile a tenuta stagna, interrata in pozzetto di cemento prefabbricato completo di chiusino.
Per ogni autorimessa è prevista la fornitura e posa di pozzetto a pavimento in PVC. È prevista la fornitura e posa di griglia di scolo acque a pavimento collegata alla rete scarico acque bianche, posizionata in prossimità del cancello carraio.

IMPIANTO ELETTRICO APPARTAMENTI TIPO "STANDARD" – APPARTAMENTO CON IMPIANTO TIPO CONNESSO

Formazione di impianto elettrico completo realizzato a regola d'arte e nel rispetto delle normative di impiego materiale, normativa in materia di sicurezza ed alle Norme CEI.
Impianto di tipo Connesso ed eseguito secondo il livello prestazionale 1, con i requisiti minimi previsti dalla Norma CEI 64-8/3, cap. 37.
L´alimentazione elettrica degli appartamenti è a 230V monofase e viene effettuata partendo dal quadro elettrico consegna posto in corrispondenza del misuratore energia elettrica dell'ente distributore.
All'interno dell'abitazione è previsto un quando elettrico generale di tipo ad incasso in materiale plastico, con interruttori di protezione del tipo magnetotermico e differenziale.
I conduttori utilizzati sono di rame del tipo a corda flessibile e avranno caratteristiche di non propagazione dell'incendio e della fiamma (CEI 20-22 II) (CEI 20-35) e a ridotta emissione di gas corrosivi in caso d'incendio (CEI 20-37 I) e saranno isolati in relazione alla tipologia dell'impianto (FS17 e/o FG16OR16)
L'impianto elettrico interno all'appartamento è completo di sistema di distribuzione con tubi del tipo flessibile/rigido in PVC, conduttori, scatole di derivazione, scatole portafrutto, frutti in materiale plastico e placche, dispositivi per l'illuminazione di sicurezza, collegamento all'impianto di terra generale dell'edificio ed il rilascio della dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme tecniche di sicurezza dell'Ente italiano di unificazione (UNI) e del CEI e secondo decreto n°37/08.
Gli apparecchi di comando e le prese di corrente sono di tipo componibile in scatola rettangolare con placca frontale in termopolimero, serie civile a scelta della Committente (si riporta di seguito un'immagine a scopo illustrativo).



IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

È previsto un sistema videocitofonico di tipo IP o di tipo a 2 fili, composto da postazioni esterne condominiali complete di telecamera e posizionate in prossimità degli accessi pedonali e da un risponditore interno con monitor a colori posizionato all'ingresso di ciascun appartamento.
Il sistema è in grado di aprire l'elettro serratura dell'ingresso pedonale da cui parte la chiamata.

IMPIANTI D'ANTENNA RADIO-TV E SATELLITARE

L'impianto tv dell'appartamento è di tipo terrestre e satellitare e fa capo alle antenne comuni dell'immobile installate in copertura su apposito palo controventato in acciaio zincato, con centralino installato all'interno dell'abitazione in apposita e idonea posizione.

IMPIANTO TELEFONICO

In ogni abitazione sono installate le tubazioni con infilaggio dei cavi telefonici, ed adeguati frutti del tipo "RJ45", con predisposizione per l'ingresso della fibra ottica in conformità all'articolo 135-bis del Dpr 380/2001, nel quale viene disposto che tutti gli edifici di nuova costruzione, con autorizzazione edilizia posteriore al 1 luglio 2015, debbano essere equipaggiati con un punto di accesso, situato all'interno o all'esterno dell'edificio e accessibile alle imprese autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione, al fine di consentire la connessione con l'infrastruttura interna all'edificio predisposta per i servizi di accesso in fibra ottica a banda ultra larga.

PREDISPOSIZIONE IMPIANTO PREVENZIONI FURTI

Per ogni alloggio è realizzata la sola predisposizione (tubazioni e scatole vuote) per l'impianto di prevenzione furti autonomo.

IMPIANTO CONNESSO

L'appartamento è dotato di impianto connesso tramite rete Wi-fi, in grado di gestire tramite App smartphone dedicate i seguenti impianto:

- accensione e spegnimento impianto di illuminazione;
- apertura e chiusura tapparelle elettrificate;
- impostare settaggi di temperatura impianto di termoregolazione.

IMPIANTO ELETTRICO ZONE COMUNI

L'autorimessa ed il vano scala sono dotati di un impianto elettrico realizzato a regola d'arte e nel rispetto delle normative di impiego materiale, normativa in materia di sicurezza ed alle Norme CEI.

L´alimentazione elettrica delle zone comuni è a 400V trifase e viene effettuata partendo dal quadro elettrico consegna posto in corrispondenza del misuratore energia elettrica dell'ente distributore.

All'interno dell'apposito locale tecnico è previsto un quando elettrico generale di tipo da esterno in materiale metallico, con interruttori di protezione del tipo magnetotermico e differenziale.

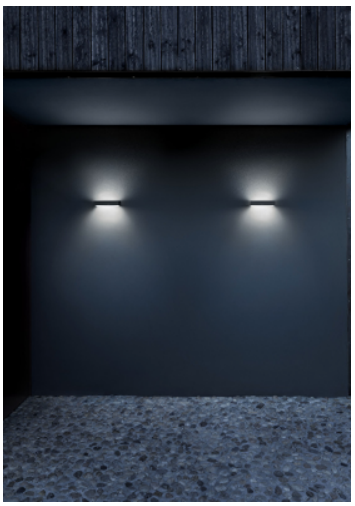
I conduttori utilizzati sono di rame del tipo a corda flessibile e avranno caratteristiche di non propagazione dell'incendio e della fiamma (CEI 20-22 II) (CEI 20-35) e a ridotta emissione di gas corrosivi in caso d'incendio (CEI 20-37 I) e saranno isolati in relazione alla tipologia dell'impianto (FG16OR16)

L'impianto elettrico delle zone comuni è completo di sistema di distribuzione con canaline metalliche e tubi del tipo flessibile/rigido in PVC, conduttori, scatole di derivazione, scatole portafrutto, frutti in materiale plastico e placche, dispositivi per l'illuminazione ordinaria e di sicurezza, illuminazione notturna, impianto di terra generale ed il rilascio della dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme tecniche di sicurezza dell'Ente italiano di unificazione (UNI) e del CEI e secondo decreto n°37/08.

L'impianto elettrico delle zone comuni sarà supportato da un impianto fotovoltaico installato in copertura, in modo da ridurre i consumi elettrici generali dell'edificio.

IMPIANTO ELETTRICO ESTERNO

È prevista la realizzazione di un impianto parti comuni per l'illuminazione del corsello box, del vialetto ingresso e per l'automazione del cancello.
Per le zone comuni invece sono stati scelti corpo illuminanti di prima scelta della "Flos"



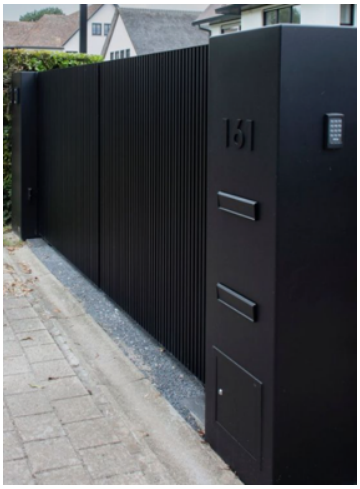
SISTEMAZIONI ESTERNE E RECINZIONI

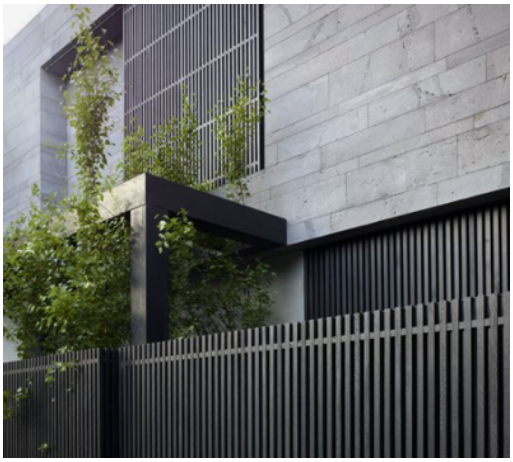
Cancellate per accessi pedonali a battente e carrai scorrevoli, in ferro verniciate a polvere color nero antracite o a ferro micaceo, Cancello pedonale con apertura a pulsante elettrico. Recinzioni in fregio alla strada di lottizzazione da realizzarsi con la seguente tipologia: spalla ingresso recinzione in laterizio con intonaco di fondo e tinteggiatura con posa di nicchie per alloggiamento contatori utenze e

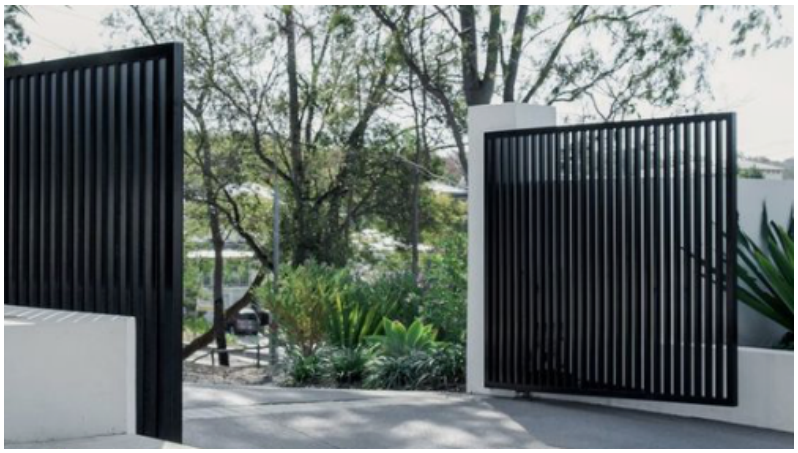
alloggiamento cassetta videocitofonica. Tutti i muretti in fregio strada saranno in cls h= 50 cm con soprastante copertina coordinata.

Tutti i muretti/spalle avranno fondazione continua in c.a. di idonee dimensioni.

Recinzioni divisorie tra le unità interne con muretto in c.a. h 50 fuori terra e soprastante rete metallica /plastificata con paletti con fondazione interrata continua in c.a. di idonee dimensioni.







CASSETTE PER LA POSTA

Per ogni unità abitativa, saranno fissati a muro casellari con cassette, munite di chiave e serratura con sportello in alluminio anodizzato color bronzo, portanome incorporati, idonei per contenere quotidiani e riviste.

OPERE ESTERNE

Verranno eseguite delle nicchie per l'alloggio dei contatori completi di serramenti grigliati in ferro: formazione di accesso carraio con cancello a disegno semplice.
Cancelletti pedonali apribili con sblocco elettrico comandato da citofoni degli appartamenti: su indicazione della D.L. saranno posizionati dei lampioni esterni con relativa presa.
Recinzione del lotto con muretto basso e rete a disegno semplice. Rubinetto per irrigazione in ogni giardino.
In tutte le zone a verde sarà fornita di terra da coltivo e successiva stesa pronta a ricevere la semina questa esclusa.
Tutti i particolari costruttivi saranno forniti dalla D.L.

GIARDINI PRIVATI

I giardini privati verranno sistemati con terra terra da coltivo e successiva stesa pronta a ricevere la semina questa esclusa.

DOCUMENTAZIONE A CORREDO

Sarà rilasciato all'acquirente il fascicolo tecnico dell'opera (FTO) contenete tutte le certificazioni del fabbricato. A titolo esemplificativo:
titolo abilitativo alla costruzione
denuncia catastale terreni/urbano
certificati di conformità impianti: elettrico – idrotermosanitario secondo DM 37/08
certificato di conformità della linea vita
certificato di agibilità
anagrafica delle imprese esecutrici e dei professionisti
schede di valutazione dei rischi per la manutenzione periodica
NOTA: Le spese di allacciamento alle utenze, l'iva e l'atto notarile saranno a carico della parte acquirente

GAMMA RIVESTIMENTI E PAVIEMENTI LIGNEI A CAPITOLATO:

- pavimento corsello d'ingresso e ingresso sul retro

florim contemporary design serie natural stone formato 30x60 cream grip r11;

- battiscopa corsello d'ingresso e ingresso sul retro

florim contemporary design serie natural stone formato 30x60 cream grip r11 (con piastrella tagliata h. 10 cm)

- pavimento esterno parti private da terra fino ultimo piano

florim contemporary design serie natural stone formato 30x60 cream grip r11

- battiscopa esterno parti private da terra fino ultimo piano

florim contemporary design serie natural stone formato 30x60 cream grip r11 (con piastrella tagliata h. 10 cm)

- contenimento parti esterne private con sgoccilatoio (balconi)

elemento di contenimento goccilatoio tipo cpcv/55/10 all. ral9003;

- scala comune da interrato a ultimo piano

gradino pedata e alzata realizzato con pezzo intero 60x120 florim contemporary design serie natural stone cream naturale con jolly 45°;

- battiscopa scala comune da interrato a ultimo piano

florim contemporary design serie natural stone formato 4.60x60 cream pezzo speciale sola pedata;

- pavimento atri scale da interrato a ultimo piano

florim contemporary design serie natural stone formato 30x60 cream naturale;

- battiscopa atri scale da interrato a ultimo piano

florim contemporary design serie natural stone formato 4.60x60 cream pezzo speciale;

- pavimento terrazze attici

marazzi serie multiquartz formato 60x60 r11;

- battiscopa terrazze attici

marazzi serie multiquartz formato 60x60 r11 (con piastrella tagliata h 10 cm)

- contenimento terrazze attici

elemento di contenimento goccilatoio tipo cpcv/55/10 all. ral9003

- pavimento copertura fotovoltaico (galleggiante)

marazzi serie multiquartz formato 60x60 r11 spessore 20 mm su piedini pvc con h da 94 a 169 mm

- battiscopa copertura fotovoltaico

marazzi serie multiquartz formato 60x60 r11 (con piastrella tagliata h 10 cm)

- alternativa pavimento appartamenti completi tranne bagni

parquet ali woodi maxi 10 foramto 150x(1900 il 50% e sottomisure altro 50%) sp. 10 mm colore teseo

- battiscopa appartamento completo tranne bagni

zoccolino impiallacciato tnaganika grezzo 50x13 rg3

- pavimento bagni

florim contemporary design serie maps formato 60x60 white

- rivestimento bagni

florim contemporary design serie maps formato 30x60 white

- spigoli bagni

profilpas elemento a l in alluminio anodizzato argento za/10

- alternativa pavimento bagni

florim contemporary design serie natural stone formato 60x60 coal naturale

- alternativa rivestimento bagni

florim contemporary design serie natural stone formato 30x60 coal naturale

- alternativa pavimento bagni

herberia serie timeless formato 60x60 havana

- alternativa rivestimento bagni

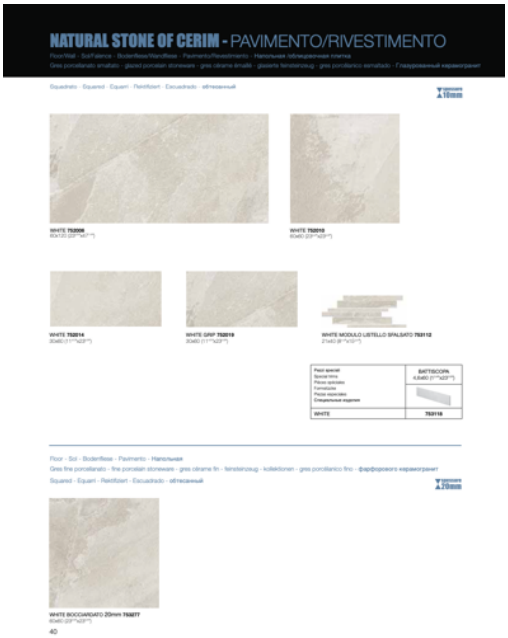
herberia serie timeless formato 30x60 havana

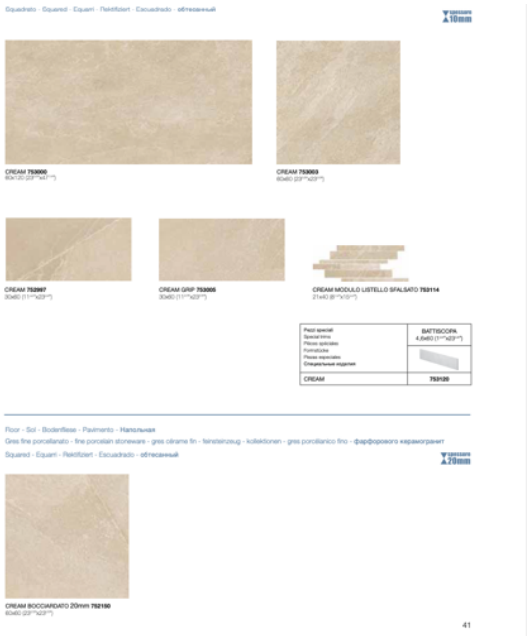
- alternativa pavimento bagni

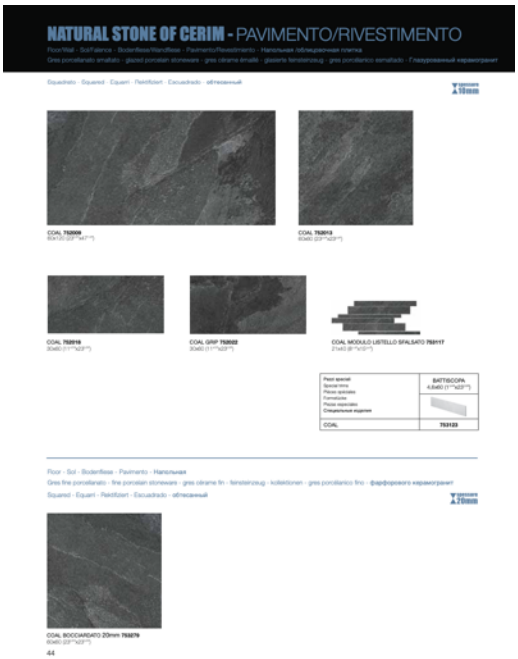
herberia serie materia formato 60x60 bronzo

- alternativa rivestimento bagni

herberia serie materia formato 30x60 bronzo.







VARIAZIONE DEI MATERIALI E MODIFICHE STRUTTURALI E DI IMPIANTI

La Società Gruppo Bianchetti Costruzioni S.r.l. e la Direzione Lavori si riservano l'incondizionato diritto di apportare tutte le modifiche necessarie per l'esecuzione della costruzione, che si rendessero necessarie per la stabilità e/o per il passaggio di tubazioni e impianti in comune e non verso l'alto o verso il basso ed orizzontali sia in locali parti comuni che in locali parti private oltre che di variare i materiali qui descritti in funzione della reperibilità o per scelta tecnica senza che l'acquirente possa vantare diritti a sconti o a penali di qualsiasi genere e dichiarando sin d'ora di accettare l'operato della Società Gruppo Bianchetti Costruzioni S.r.l. e del Direttore dei Lavori.

Gruppo Bianchetti Costruzioni S.R.L.