

**CAPITOLATO DI VENDITA – IMMOBILE denominato “PAD 9”
via Fantasina - Cellatica (BS) – Rev. 01**



NOTA INTRODUTTIVA

Il presente capitolato tecnico descrive, attraverso l'individuazione delle principali opere, il progetto relativo alla nuova edificazione sita in Via Fantasina – Cellatica, approvato dal Comune di Cellatica con Permesso di Costruire n. 735 del 17/03/2026.

In fase esecutiva, qualora ritenuto necessario, la società Gruppo Bianchetti Costruzioni S.r.l., in qualità di committente e proprietaria, unitamente al Progettista e al Direttore dei Lavori, si riserva la facoltà di apportare modifiche alla presente descrizione e agli elaborati progettuali, nel rispetto della regola dell'arte.

Nel caso in cui la parte acquirente intenda apportare varianti al progetto, sia di carattere distributivo sia relative alle finiture interne, i promissari acquirenti potranno, ove consentito dalla Direzione Lavori, selezionare materiali, modalità di posa e accessori, comunicando tempestivamente le proprie scelte al fine di garantire il rispetto dei tempi di esecuzione e non interferire con il regolare andamento dei lavori. Eventuali differenze di costo derivanti da tali varianti saranno preventivamente quantificate dalla società costruttrice e dovranno essere approvate e sottoscritte dalla parte acquirente prima della loro esecuzione. In ogni caso, le varianti non dovranno comportare modifiche al cronoprogramma né ostacolare il regolare svolgimento del cantiere.

La presente descrizione ha carattere indicativo e ha lo scopo di delineare in via generale le opere da eseguire e i materiali previsti. Essa non deve intendersi come vincolante in ogni sua parte, in considerazione della continua evoluzione dei materiali disponibili sul mercato e delle eventuali esigenze che potranno emergere in corso d'opera, su indicazione della Direzione Lavori (DL).

La Direzione Lavori, previo confronto con i progettisti, potrà pertanto apportare, a proprio insindacabile giudizio, tutte le modifiche di carattere architettonico, strutturale, tecnologico o relative ai materiali che si rendessero necessarie. Per eventuali opere non espressamente previste, ogni decisione sarà demandata alla Direzione Lavori.

L'impresa costruttrice è tenuta a realizzare tutte le opere necessarie, anche se non espressamente indicate nel presente capitolato, al fine di consegnare gli edifici completi in ogni loro parte, eseguiti a regola d'arte, con l'impiego di materiali idonei e di qualità, nel pieno rispetto delle normative vigenti.

Il Cliente non può vincolare le scelte d'arredo e di design alla creazione dell'Edificio. Potrà chiedere tutte le eventuali varianti progettuali al Gruppo Bianchetti Costruzioni tassativamente prima dell'ordine degli arredi stessi. L'ordine degli arredi non vincolerà il GBC, il Progettista, la DL nello svolgimento della loro mansione e della creazione dell'Immobile. Per tutti gli impianti tecnologici e relativi carichi e scarichi si creeranno servitù dirette e indirette sia nelle parti private sia nelle parti comuni.

Gruppo Bianchetti
Costruzioni s.r.l.

Via L. Da Vinci, 15 E/F/G
Gussago (BS), 25064

Reg. Impr. BS 353707

Cap. Soc. €80.000.000 I.V.

P.iva 03288600178

Website gruppobianchetti.it

Tel 030 241 0748

Fax 030 241 5552

Email info@gruppobianchetti.it

Pec certificata@pec.gruppobianchetti.it

ACCESSI, SISTEMAZIONI ESTERNE, PERTINENZE

La tipologia edilizia dell'intervento è riconducibile a "villette plurifamiliari", con doppio accesso pertinenziale dalla contro strada di Via Fantasina, in corrispondenza del civico ipotetico n. 9 (numero civico in concessione dal Comune).

L'edificio N°2 oggetto di vendita del nuovo complesso immobiliare è costituito da quattro unità abitative, accessibili mediante vano scala comune coperto.

Il corpo scala, servito da ascensore, distribuisce le quattro unità immobiliari sviluppate su due piani fuori terra e collega altresì il piano interrato, ove sono ubicati i box di pertinenza di ciascun appartamento, dotati di due posti auto (di cui uno identificato come di pertinenza ai sensi dell'art. 26.4.1 delle NTA), oltre al corsello comune di manovra e ai locali tecnici.

In corrispondenza degli accessi pedonali dalla contro strada di Via Fantasina saranno installati ingressi dotati di pulsantiera videocitofonica, collegata alle singole unità immobiliari, nonché cassette postali. L'accesso carraio avverrà tramite Porta sezionale totalmente areata realizzata con profili in alluminio e rete in acciaio Tipo "Full Air" ditta Peli o similari con apertura telecomandata. Da tale ingresso, mediante apposita rampa, si accede al piano interrato e al corsello di distribuzione, dal quale si raggiungono le autorimesse, i vani scala, l'ascensore, le cantine e i locali tecnici.

La sistemazione delle aree esterne, sia di uso esclusivo sia condominiale, sarà realizzata in conformità al progetto esecutivo e alle disposizioni della Direzione Lavori, la quale potrà a suo insindacabile giudizio apportare tutte le modifiche architettoniche ed edili e impiantistiche utili alla realizzazione dell'Edificio secondo le norme edilizie e urbanistiche. A decorrere dalla consegna dell'immobile, la manutenzione e la cura delle aree verdi condominiali saranno a carico delle unità immobiliari e dei relativi proprietari e/o del condominio.

Come indicato negli elaborati progettuali, le unità al piano terra sono dotate di aree a giardino in uso esclusivo, parzialmente pavimentate secondo quanto previsto negli elaborati grafici. La realizzazione del tappeto erboso, nonché la piantumazione di essenze arboree e arbustive nelle aree verdi in uso esclusivo, resteranno a carico dell'acquirente. Pertanto, le aree verdi in uso esclusivo saranno consegnate con terreno naturale, al fine di consentire all'acquirente la libera scelta delle finiture.

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, così come evidenziato nella Pratica di Permesso di Costruire che al piano interrato dovranno essere scavate e realizzate vasche di laminazione.



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

Le strutture degli edifici saranno realizzate nel rispetto della normativa vigente in materia di costruzioni, con particolare riferimento alle Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 17.01.2018 e relativa Circolare applicativa, nonché alle prescrizioni in ambito sismico.

Le stesse avranno dimensioni e armature metalliche come risultanti dal progetto strutturale esecutivo e saranno idonee a sopportare i carichi previsti dalla normativa vigente, sia verticali che orizzontali.

Le fondazioni saranno costituite da platea continua in calcestruzzo armato realizzata con conglomerato cementizio di classe C25/30 classe di esposizione XC2, idoneo per strutture a contatto con il terreno.

Le strutture verticali del piano interrato saranno realizzate mediante muri e setti in calcestruzzo armato integrate pilastri interni.

Gli orizzontamenti del primo impalcato saranno realizzati mediante solai prefabbricati tipo lastre predalles (lastral) con getto integrativo in opera, di spessore variabile in funzione delle luci e dei carichi di progetto. Tali solai saranno completati da travi in spessore di solaio e da travi ribassate in corrispondenza dei salti di quota.

Le scale interne saranno realizzate in calcestruzzo armato gettato in opera.

Gli elementi strutturali dei marciapiedi saranno realizzati in calcestruzzo armato.

Le strutture verticali in elevazione fuori terra saranno costituite da setti e pilastri in calcestruzzo armato, opportunamente dimensionati in funzione delle azioni di progetto.

Per il fabbricato oggetto di vendita, gli orizzontamenti saranno realizzati mediante solai prefabbricati tipo predalles (lastral) con getto integrativo in opera con sbalzi in getto pieno. Le travi saranno realizzate in spessore di solaio ove possibile. I calcestruzzi impiegati per le strutture fuori terra saranno di classe C25/30 e classe di esposizione XC1, adeguata agli ambienti di utilizzo.

Tutte le opere strutturali saranno eseguite secondo gli elaborati di progetto e sotto la direzione lavori strutturale.

ALTEZZE

Il Progettista e il Direttore dei Lavori (di seguito DL) si riserva di adeguare la scelta delle altezze dei locali al posizionamento impianti e delle relative strutture portanti e strutture edili, così da determinare le altezze dei locali a sua discrezione e i relativi ribassamenti necessari nei vari locali alla corretta esecuzione delle opere.

SCALE

Le scale 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.

COPERTURA

La copertura piana è realizzata in getto pieno. L'estradosso della struttura in CA avrà la seguente stratigrafia:

- Due strati di guaina tradizionale bituminosa fiammata o guaina saldata;
- Uno strato di barriera al vapore.
- Uno strato isolante in pannelli di polistirene.
- Massetto di copertura dell'isolante in pendenza, costituito da sabbia e cemento.
- Doppio strato di guaina bituminosa ardesiata.

LATTONERIE

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



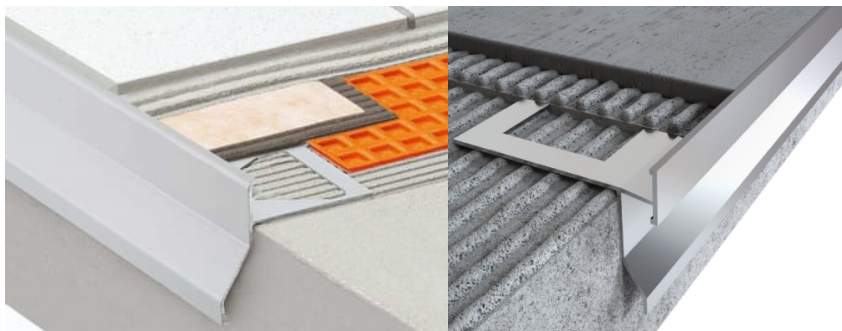
BALCONI E TERRAZZE

Saranno realizzati con strutture in C.A. con pavimento in materiale antigelivo

I parapetti saranno realizzati in getto di calcestruzzo armato con giro a cappotto, con copertine.

Per i pavimenti e relativo battiscopa fare riferimento alla sezione dedicata.

Per gli elementi di separazione tra le terrazze private confinanti si dovranno eseguire parapetti h 100 in metallo preverniciato per ottemperare alle normative comunali per il calcolo del volume.

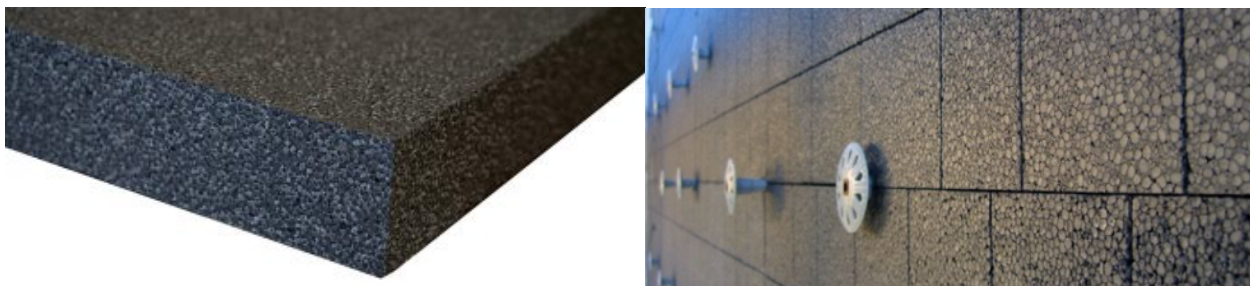


ISOLAMENTI

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 DL.

Capotto di misure da 14 cm a elementi minori per dettagli costruttivi, il tutto secondo Legge 10/91, colore a scelta della DL.



TAMPONAMENTI E DIVISORI INTERNI ED ESTERNI

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 prevedono 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 o m. 2,40 su tutti gli spigoli ad eccezione degli sguinci delle finestre. Tinteggiatura finale color bianco/chiaro con idropittura data a mano o a rullo.

PAVIMENTI

Fornitura e posa parquet prefinito plancia TOP BUSINESS - ORIGINAL PARQUET essenza Rovere - sc. FC f.to 14x148x1860 mm. Finitura spazzolato verniciato. In opera "diritto a correre" compreso collante idoneo nelle seguenti finiture:

Figure - 1 ANTICO - 2 BIANCO - 3 GRIGIO

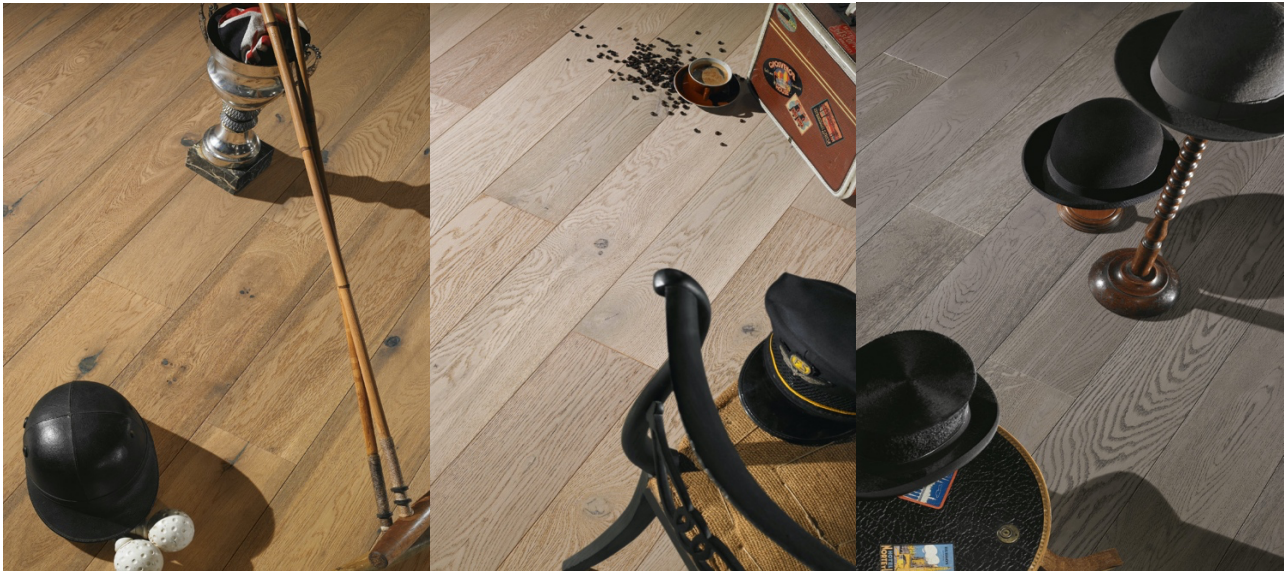


Figure - 4 MIELE - 5 PERLA



RIVESTIMENTI

Pino Interrato: Cantine, Box, locali tecnici, lavanderie e corsello carrabile saranno finiti in battuta di cemento, senza intonaco e senza rivestimenti in gres. Le murature dei locali sopraccitati saranno realizzate in prismi di cemento. Ogni aggiunta andrà coordinata con il Gruppo Bianchetti Costruzioni.

PAVIMENTI ESTERNI

Fornitura e posa pavimento in gres porcellanato. In opera diritto fugato, compreso collante specifico e stucco ad alte prestazioni PIANO TERRA

- a) F.to 60X60 SP. 1 CM - SILVERGRAIN GRAY CERAMICA ITALGRANITI.
- b) Contenimento con bordo in alluminio PROSIDE WALK ANTRACITE.
- c) Battiscopa con piastrella tagliata.



Fornitura e posa pavimento in gres porcellanato, galleggiante, compreso piedino H. regolabile TERRAZZE P.1°

- a) F.to 60X60 SP. 2 CM - CERAMICA ITALGRANITI

Fornitura e posa pavimento in gres porcellanato. In opera diritto fugato, compreso collante specifico e stucco ad alte prestazioni VIALETTI INGRESSO

- a) F.to 60X120 SP. 1 CM - SILVERGRAIN GRAY CERAMICA ITALGRANITI

SCALE

Riquadratura gradini, compreso sabbia, cemento, assistenza

Fornitura e posa gradino pedata + alzata + profilo colorato In opera, compreso collante specifico e stucco ad alte prestazioni

F.to 60X120 SP. 1 CM - CORETECH DARK FLAMED CERAMICA FLORIM

Fornitura e posa pavimento in gres porcellanato rettificato. In opera diritto fugato, compreso collante specifico e stucco ad

alte prestazioni F.to 60X120 SP. 1 CM - CORETECH DARK FLAMED CERAMICA FLORIM



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 interrato 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 Trasmissione Vetri inferiore a 1,3 W/mqK.



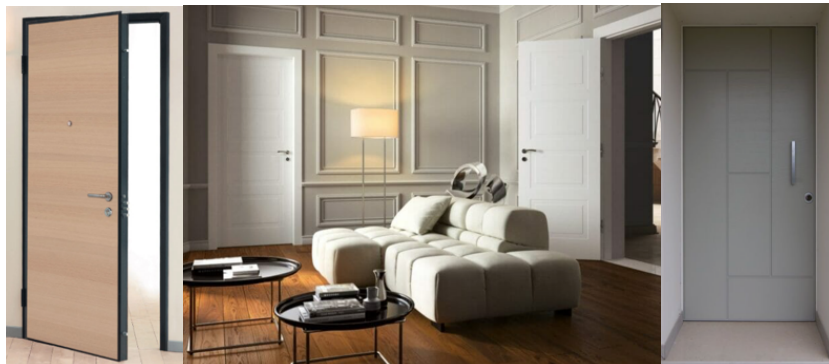
TAPPARELLE

Tapparelle avvolgibili in alluminio sono anti-urto, anti-grandine. Colore a scelta della Direzione Lavori.



PORTONCINI BLINDATI

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 A BATTENTE:

- **Telaio** in alluminio anodizzato tipo modello ECLISSE SYNTESIS LINE BATTENTE per una **porta battente filomuro**, per porta a spingere o a tirare con senso di apertura destro o sinistro. Realizzato in alluminio estruso è anodizzato contro l'ossidazione e rivestito con primer per favorire l'aggrappaggio delle pitture. È fornito con distanziatori in OSB3 sp. 25 mm pre-assemblati per garantire la squadratura del telaio in fase di posa, zanche regolabili per l'installazione su pareti in muratura, appositi fori per l'installazione con viti su pareti in cartongesso, guarnizioni di battuta (applicabili sul telaio anziché sulla porta), una protezione in plastica contro sporco e graffi in cantiere e una protezione in metallo che protegge la sede delle cerniere da intonaco e stucco
- **Anta tamburata** composta da telaio perimetrale in legno di abete spessore 37×37+37×37 mm con riempitivo a struttura alveolare (nido d'ape) con celle da 20 mm, copertine in MDF spessore 4 mm. Incollaggio con colle viniliche a caldo. Pannello con bordo bianco incollato con colle termofondenti e predisposto per essere laccato o verniciato. Successivamente la porta viene calibrata a spessore finale 45 mm. Anta tipo, a scelta della D.L.

PORTE INTERNE SCORREVOLI: (versione cartongesso)

- **Controtelaio** metallico in lamiera zincata SK e alluminio anodizzato tipo modello ECLISSE SYNTESIS LINE SCORREVOLE per una **porta scorrevole a scomparsa filomuro** (senza stipiti e cornici coprifilo). Struttura aperta composta di tasca con traversine orizzontali preforate e sistema di assemblaggio ad incastro, traversa superiore con binario di scorrimento estraibile (brevettato) e montante di battuta. Fornito con barra di allineamento per il perfetto allineamento tra tasca e montante di battuta. Profili del perimetro del vano di passaggio rivestiti in primer e pronti per essere rifiniti in totale continuità con il muro. Sede interna di 54 mm per parete interna divisoria in cartongesso formata da orditura con profili di 75/100 mm, con spessore complessivo della parete finita di 100/125/150 mm.
- **Anta tamburata** composta da telaio perimetrale in legno di abete spessore 32×37+32×37 mm con riempitivo a struttura alveolare (nido d'ape) con celle da 20 mm, copertine in MDF spessore 4 mm. Incollaggio con colle 37×37+37×37 mm viniliche a caldo. Pannello con bordo bianco incollato con colle termofondenti e predisposto per essere laccato o verniciato. Successivamente la porta viene calibrata a spessore finale 40 mm.

Figure – 1 Battente filomuro - 2 Scorrevole filomuro - 3 Controtelaio scorrevole



PORTE SEZIONALI

Porte sezionali per le autorimesse realizzata con pannello perlinato spessore 40mm, altezza 500 mm. Pannello con goffatura 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.



TENDE INTERNE E ESTERNE

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 polyscreen per uniformare l'unità stilistica del fabbricato. Non sono ammesse tende esterne al serramento. il colore del tessuto polyscreen verrà comunicato dalla DL durante la costruzione.

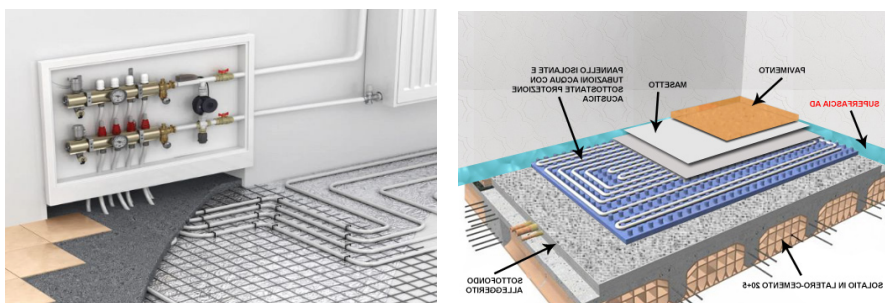
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

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 se previsto da Unareti, altrimenti mediante Pompa di Calore.

Il tutto sarà a insindacabile giudizio della DL apportare Modifiche.

Sola predisposizione di impianto VMC. Per la fornitura della macchina della VMC bisogna contattare direttamente il GBC.



IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO

Per quanto riguarda il raffrescamento sarà di tipo canalizzato 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.

Il tutto sarà a insindacabile giudizio della DL apportare Modifiche.

IMPIANTO IGIENICO SANITARIO

Tipo Ideal Standard Serie 21. Pe variazioni contattar direttamente il GBC.

Bidet in porcellana completo di gruppo miscelatore;

W.C. in porcellana;

Attacco lavatrice e asciugatrice completo di tubazione in ferro zincato per acqua fredda.

Sono esclusi: Piatti doccia, lavandini e mobili lavabo, miscelatori doccia, miscelatori lavabo, vetri box doccia e termoarredi

Si precisa che sarà presente solo la fornitura di scarico doccia e lavabo, di solo carico caldo/freddo di colonna doccia esterna e uscita attacchi caldo/freddo per lavabo.



IMPIANTO 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 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. Le potenze e il numero dei pannelli possono variare in funzione del Progettista Elettrico e DL Elettrica.

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

Lo scarico di acque nere, bianche e grigie passa obbligatoriamente nelle parti private e nelle parti comuni creando doverose e obbligatorie servitù di carico e scarico delle utenze.

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. L'intervento edilizio sarà ultimato con Pozzetto Sifone tipo Firenze prima dell'immissione degli scarichi neri nel collettore pubblico. La rete di scarico delle acque nere genererà necessariamente servitù sia nelle parti private che condominiali.

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 quadro 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 quadro 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)

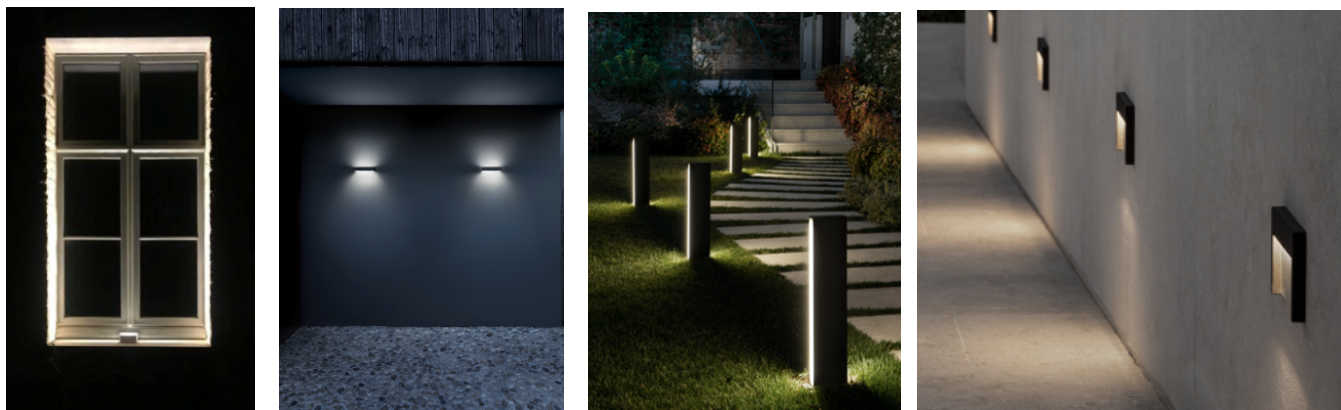
L'impianto elettrico delle zone comuni è completo di sistema di distribuzione con canaline metalliche e tubi del tipo flessibile/rigido in PVC, conduttori, scatole di derivazione, scatole portafrutto, frutti in materiale plastico e placche, dispositivi per l'illuminazione ordinaria e di sicurezza, illuminazione 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.

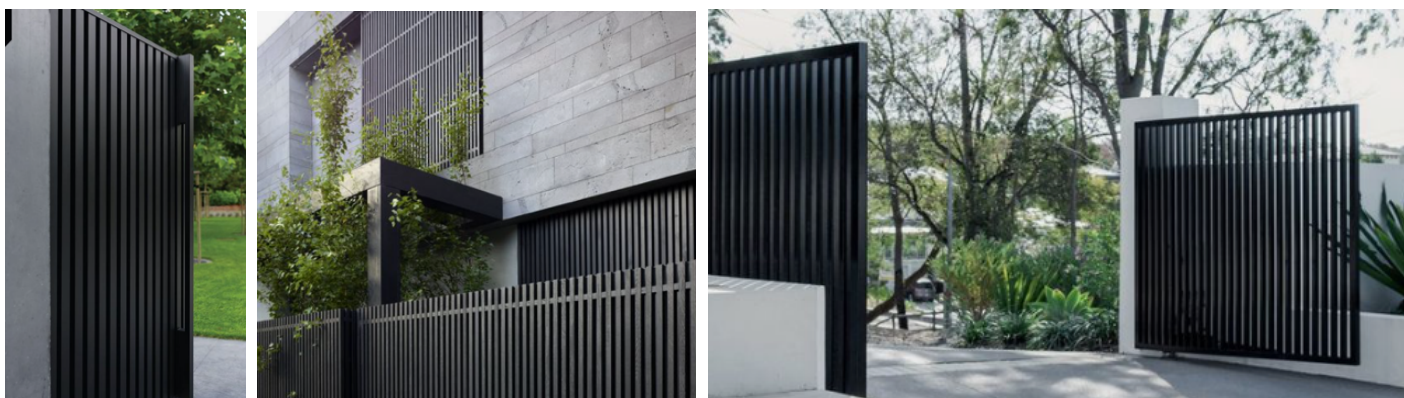
Per le zone comuni invece sono stati selezionati corpi illuminanti di prima scelta a cura della DL .



SISTEMAZIONI ESTERNE E RECINZIONI

Cancellate per accessi pedonali e carrai a battente, in ferro verniciate a polvere a ferro micaceo, il cancello pedonale con apertura a riscontro elettrico. Recinzioni in fregio alla strada di lottizzazione. I muretti per l'alloggio degli impianti saranno 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 e casellari con cassette munite di chiave e serratura con sportello in alluminio.

Le recinzioni divisorie tra le unità interne saranno a "verde" con recinzione plastificata o in ferro.



SISTEMAZIONI ESTERNE E RECINZIONI

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.

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.

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

VARIAZIONI PROGETTUALI ED ESECUTIVE – VERBALE DI CONSEGNA IMMOBILE

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. Si riservano il diritto 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.

L'Acquirente