

CAPITOLATO GENERALE



CONTENUTI

PREMESSA

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO

- 01|** Scavi
- 02|** Opere strutturali
- 03|** Impermeabilizzazioni
- 04|** Copertura piana
- 05|** Murature, isolamenti ed intonaci
- 06|** Impianto di riscaldamento, raffrescamento e V.M.C.
- 07|** Impianto idrico-sanitario
- 08|** Impianto elettrico



- 09|** Impianto fotovoltaico
- 10|** Serramenti interni ed esterni
- 11|** Pavimenti e rivestimenti
- 12|** Box Auto
- 13|** Opere in pietra
- 14|** Opere in ferro
- 15|** Finitura parti comuni
- 16|** Modalità e criteri di esecuzione delle varianti





PREMESSA

Le opere e i manufatti descritti nel presente capitolato saranno realizzati a regola d'arte, secondo le migliori tecniche costruttive, nel rispetto delle norme UNI, CEI e delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti al momento della loro esecuzione.

L'intervento è stato progettato con l'obiettivo di realizzare un edificio caratterizzato da elevati standard qualitativi, di comfort abitativo, efficienza energetica, sicurezza e durabilità nel tempo.

La Parte Venditrice si riserva la facoltà, per esigenze tecniche, costruttive, produttive, di approvvigionamento o di carattere normativo, di apportare modifiche ai materiali, ai componenti, alle finiture e alle soluzioni tecniche descritte nel presente capitolato, sostituendoli con altri aventi caratteristiche estetiche, funzionali e prestazionali equivalenti o superiori, senza che ciò possa costituire motivo di contestazione, richiesta di riduzione del prezzo o di risarcimento, purché non venga alterata la qualità complessiva dell'opera.

Restano inoltre salve tutte le modifiche che dovessero rendersi necessarie per l'adeguamento a disposizioni normative sopravvenute, prescrizioni degli Enti competenti o esigenze esecutive emerse nel corso dei lavori.

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

Particolare attenzione è stata dedicata al comfort termoigrometrico e all'efficienza energetica dell'edificio, mediante l'impiego di tecnologie costruttive, impianti e materiali di elevata qualità, progettati per garantire elevate prestazioni energetiche, un significativo contenimento dei consumi e un elevato livello di benessere abitativo, nel rispetto della normativa vigente al momento della progettazione e della realizzazione.

L'edificio è stato progettato per conseguire la Classe Energetica A. La specifica sottoclasse energetica (A1, A2, A3 o A4) attribuita a ciascuna unità immobiliare sarà determinata esclusivamente dall'Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto al termine dei lavori, potendo variare in funzione delle caratteristiche geometriche, dell'orientamento, dell'esposizione e di ogni altro parametro previsto dalla normativa vigente.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'iniziativa immobiliare prevede la riqualificazione integrale dell'area mediante la bonifica del sito e la demolizione di un preesistente opificio industriale, ormai vetusto e non più rispondente agli attuali standard qualitativi, ambientali ed urbanistici.

L'intervento si inserisce nel più ampio processo di Rigenerazione Urbana, con l'obiettivo di restituire al territorio un nuovo complesso residenziale contemporaneo, caratterizzato da un'architettura elegante, funzionale ed efficiente, progettato secondo i più moderni criteri di comfort abitativo, sostenibilità ambientale ed elevata efficienza energetica.

Il fabbricato si svilupperà su più livelli e sarà così articolato:

- ***Piano interrato, destinato ad autorimesse private di diverse dimensioni, cantine e locali tecnici e di servizio***
- ***Piano terra, destinato ad appartamenti dotati di giardini privati, sia a quota naturale sia pensili***
- ***Piano primo, destinato ad appartamenti con balconi e terrazzi***
- ***Piano secondo, destinato ad appartamenti con balconi e terrazzi***
- ***Piano terzo, destinato ad appartamenti con balconi e terrazzi***
- ***Copertura piana, destinata all'alloggiamento degli impianti tecnologici, opportunamente integrati nell'architettura dell'edificio.***

L'intero complesso è stato progettato ponendo particolare attenzione alla qualità architettonica, all'ottimizzazione degli spazi, alla luminosità degli ambienti, alla fruibilità delle aree esterne e all'impiego di soluzioni costruttive e impiantistiche orientate al comfort, alla sicurezza e alla durabilità nel tempo.

Gli scavi di fondazione saranno eseguiti fino al raggiungimento del terreno avente caratteristiche geotecniche idonee a garantire la corretta realizzazione delle opere strutturali, secondo quanto previsto dal progetto esecutivo, dalla relazione geologica e geotecnica e dalle indicazioni del Direttore dei Lavori e del Progettista strutturale. Ultimate le opere di fondazione, i reinterri perimetrali saranno eseguiti con il materiale ritenuto idoneo dalla Direzione Lavori, opportunamente costipato a strati, al fine di assicurare la necessaria stabilità e le prestazioni richieste dall'opera. Il terreno vegetale derivante dagli scavi, qualora idoneo e compatibile con le esigenze di cantiere, potrà essere riutilizzato per la sistemazione delle aree verdi e dei giardini privati; ove necessario, sarà integrato o sostituito con terreno vegetale di adeguata qualità agronomica.

02| Opere strutturali

Il sistema costruttivo adottato per la realizzazione delle opere strutturali sarà conforme alla normativa vigente in materia di sicurezza delle costruzioni, alle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC) e alle relative disposizioni applicative vigenti al momento della realizzazione dell'intervento.

Il dimensionamento e la verifica delle strutture saranno eseguiti da professionista abilitato sulla base delle caratteristiche geologiche e geotecniche del terreno, delle azioni previste dalla normativa e delle prescrizioni progettuali. Le fondazioni saranno realizzate con la tipologia ritenuta più idonea dal Progettista strutturale in funzione delle caratteristiche del terreno e del progetto esecutivo, mediante strutture continue, travi rovesce, plinti isolati, platea di fondazione o altre soluzioni tecnicamente equivalenti, in conglomerato cementizio armato avente le caratteristiche prestazionali previste dai calcoli strutturali.

La struttura portante in elevazione sarà realizzata prevalentemente in conglomerato cementizio armato, secondo quanto previsto dagli elaborati esecutivi strutturali.

I solai saranno realizzati con la tecnologia costruttiva prevista dal progetto esecutivo strutturale e potranno essere di diversa tipologia

in funzione delle esigenze statiche, architettoniche e impiantistiche dell'edificio.

Le strutture in calcestruzzo armato del piano interrato, quali muri controterra, setti, pilastri, travi e solai potranno essere lasciate a vista, senza intonaco, ove non diversamente previsto dal progetto architettonico o dalle esigenze impiantistiche e funzionali.

Le opere strutturali saranno eseguite in conformità al progetto esecutivo depositato presso gli Enti competenti e sotto la direzione di professionisti abilitati, nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative e regolamentari.

03|Impermeabilizzazioni

Le strutture interrato controterra saranno adeguatamente protette mediante l'impiego di idonei sistemi impermeabilizzanti, applicati sul lato esterno delle murature, completi di strato protettivo e drenante, ove previsto dal progetto esecutivo, al fine di garantire la protezione delle strutture dall'umidità e dalle infiltrazioni d'acqua.

Le coperture piane, i terrazzi, i balconi, i locali interrati, le autorimesse e tutti gli elementi dell'edificio che richiedano specifica protezione saranno impermeabilizzati mediante sistemi e materiali aventi caratteristiche prestazionali conformi alla destinazione d'uso e alle prescrizioni progettuali.

Le impermeabilizzazioni saranno realizzate previa formazione delle necessarie pendenze per il corretto deflusso delle acque meteoriche e saranno completate con gli strati di protezione, isolamento e finitura previsti dal progetto esecutivo, in funzione della specifica tipologia costruttiva adottata.

Tutte le opere saranno eseguite a regola d'arte, nel rispetto delle prescrizioni dei produttori dei materiali impiegati e della normativa tecnica vigente al momento della realizzazione.

04| Copertura piana

La copertura dell'edificio sarà di tipo piano e sarà progettata per ospitare gli impianti tecnologici, compreso l'impianto fotovoltaico e gli ulteriori impianti eventualmente previsti dal progetto esecutivo.

La stratigrafia della copertura sarà realizzata in conformità al progetto esecutivo e nel rispetto della normativa vigente in materia di isolamento termico, efficienza energetica, impermeabilizzazione e sicurezza delle costruzioni, al fine di garantire elevate prestazioni di durabilità, tenuta all'acqua e contenimento dei consumi energetici.

I terminali delle canne fumarie, gli sfiati e gli altri elementi emergenti dalla copertura saranno realizzati con tipologia, materiali e finiture coerenti con il progetto architettonico e scelti dalla Direzione Lavori, in modo da assicurare il migliore inserimento estetico e funzionale.

La copertura sarà completata con tutte le opere di lattoneria necessarie, quali scossaline, coverse, copertine, canali di gronda, pluviali e

relativi accessori, realizzate con materiali idonei all'uso previsto e con finiture coordinate all'architettura dell'edificio, secondo le indicazioni della Direzione Lavori.

Qualora previsto dalla normativa vigente o ritenuto necessario in relazione alle caratteristiche dell'edificio, la copertura sarà dotata di idoneo sistema permanente di protezione contro le cadute dall'alto ("linea

05| Murature, isolamenti ed intonaci

Le murature perimetrali di tamponamento saranno realizzate con sistemi costruttivi aventi caratteristiche strutturali, meccaniche, termoigrometriche ed acustiche conformi al progetto esecutivo e alla normativa vigente, mediante l'impiego di elementi in laterizio, blocchi ad elevate prestazioni o altri materiali aventi caratteristiche equivalenti o superiori.

Le murature divisorie interne tra i diversi locali delle singole unità immobiliari saranno realizzate con elementi di idoneo spessore e caratteristiche prestazionali, differenziati in funzione della destinazione dei locali e delle esigenze impiantistiche, al fine di garantire adeguata resistenza meccanica, funzionalità e durabilità.

Le pareti di separazione tra distinte unità immobiliari e tra le unità abitative e i vani comuni saranno realizzate mediante idonee stratigrafie costruttive atte a garantire il rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di isolamento acustico, resistenza al fuoco ed efficienza energetica.

L'isolamento termico dell'involucro edilizio sarà realizzato mediante sistema di isolamento a cappotto esterno, ovvero mediante altra tecnologia costruttiva avente prestazioni equivalenti o superiori, con spessore e caratteristiche definiti dai calcoli energetici e dal progetto esecutivo. La finitura esterna sarà realizzata con rivestimenti idonei per esterni, di colore e granulometria scelti dalla Direzione Lavori in coerenza con il progetto architettonico.

L'isolamento termoacustico tra le unità immobiliari, i vani scala e gli altri ambienti sarà ottenuto mediante l'impiego di materiali e sistemi fonoisolanti e fonoassorbenti conformi ai requisiti progettuali. L'isolamento acustico dei solai sarà garantito mediante idonei sistemi anticalpestio e strati di alleggerimento e/o livellamento previsti dal progetto esecutivo.

Tutte le stratigrafie saranno realizzate nel rispetto della normativa vigente in materia di efficienza energetica, requisiti acustici passivi degli edifici e prestazioni termoigrometriche.

Le pareti e i soffitti dei locali abitabili saranno rifiniti con intonaco premiscelato di tipo civile o con altro sistema di finitura equivalente, idoneo a ricevere la successiva tinteggiatura. Gli spigoli esterni saranno protetti mediante paraspigoli metallici o in altro materiale idoneo.

Le superfici destinate alla posa dei rivestimenti ceramici saranno preparate con idonei sottofondi, secondo le indicazioni dei produttori dei materiali e le esigenze di posa.

Le pareti delle autorimesse, dei locali tecnici e degli altri locali accessori potranno essere lasciate in calcestruzzo o in blocchi di calcestruzzo faccia a vista, con giunti stilati, oppure rifinite secondo quanto previsto dal progetto architettonico.

06| Impianto di riscaldamento, raffrescamento e V.M.C

L'edificio sarà dotato di un impianto ad elevata efficienza energetica per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria (ACS), alimentato mediante sistema a pompa di calore ad energia elettrica, dimensionato secondo il progetto esecutivo e la normativa vigente, in modo da soddisfare il fabbisogno energetico dell'edificio.

La produzione dell'energia termica sarà centralizzata, mentre la gestione dei consumi sarà autonoma per ciascuna unità immobiliare mediante apposito sistema di contabilizzazione individuale dell'energia e dei consumi conforme alla normativa vigente.

La climatizzazione invernale sarà realizzata mediante impianto di riscaldamento radiante a pavimento, funzionante a bassa temperatura, soluzione che consente un elevato comfort abitativo, un'ottimale distribuzione del calore e un significativo contenimento dei consumi energetici. Le tubazioni saranno realizzate con materiali idonei alle condizioni di esercizio e posate secondo le prescrizioni del produttore e del progetto esecutivo.

RESIDENZE GAS FREE



L'INTERO COMPLESSO RESIDENZIALE SARÀ REALIZZATO SECONDO IL CONCETTO DI "GAS FREE", SENZA RETE DI DISTRIBUZIONE DEL GAS METANO ALL'INTERNO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI.

LE CUCINE SARANNO PREDISPOSTE PER L'INSTALLAZIONE DI PIANI COTTURA AD INDUZIONE ELETTRICA, CON ESCLUSIONE DELLA RELATIVA FORNITURA, E SARANNO DOTATE DELLE PREDISPOSIZIONI IMPIANTISTICHE NECESSARIE PER L'INSTALLAZIONE DELLA CAPP A ASPIRANTE O FILTRANTE, SECONDO LA CONFIGURAZIONE PREVISTA DAL PROGETTO.



Ogni unità immobiliare sarà dotata di sistema di regolazione della temperatura ambiente mediante termostati o dispositivi equivalenti, con gestione differenziata delle principali zone dell'abitazione, secondo quanto previsto dal progetto impiantistico.

Le unità immobiliari saranno predisposte per l'eventuale realizzazione dell'impianto di climatizzazione estiva mediante sistemi terminali idronici o altra tecnologia equivalente prevista dal progetto esecutivo. Saranno predisposte le necessarie linee impiantistiche, gli scarichi della condensa e le alimentazioni necessarie all'installazione delle unità terminali,

restando esclusa la fornitura e posa delle apparecchiature terminali, salvo diverso accordo contrattuale.

Tutte le unità immobiliari saranno inoltre predisposte per l'installazione di un sistema di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC), secondo il progetto impiantistico, al fine di favorire il ricambio dell'aria interna e contribuire al comfort abitativo e all'efficienza energetica dell'edificio.

07| Impianto idrico-sanitario

L'impianto sarà alimentato direttamente dall'acquedotto comunale tramite tubazioni in polietilene multistrato pre-isolate, con contatore condominiale posto in apposito pozzetto predisposto dalla committenza.

Sarà predisposto idoneo sistema di pressurizzazione idrica. Dalle colonne montanti principali dipartiranno i singoli stacchi atti a servire le rispettive unità abitative, quest'ultimi saranno contabilizzati mediante idonei contatori volumetrici atti alla lettura dei consumi dell'acqua fredda potabile e calda sanitaria di ciascuna abitazione. Al fine di ridurre i tempi di attesa all'erogazione dell'acqua calda sanitaria sui singoli terminali, sarà realizzata idonea rete di ricircolo di ACS sino all'interno dei singoli appartamenti; anche quest'ultima sarà contabilizzata mediante idoneo kit di contabilizzazione omologato.

Sono previsti pozzetti, di ispezione, in numero adeguato e sifonatura delle condotte d'innesto nelle fognature.

La fornitura degli apparecchi sanitari in vetrochina bianca del tipo sospesi con lavabo coordinato semicolonna, saranno della marca Duravit D-Code, miscelatori a bordo, marca Ideal standard serie Ceraplan, piatto doccia in vetroresina bianco 80x 80 ed asta saliscendi. Vasca in vetroresina incassata di dimensioni 70x170 con miscelatore.

In ciascun bagno sarà installato uno Scaldasalviette elettrico, dimensionato in funzione delle caratteristiche del locale e coordinato con l'impianto di climatizzazione dell'abitazione.





B-TICINO
Matix Go



VIMAR
Arké



08|Impianto elettrico

Realizzato secondo le normative vigenti CEI; frutti B-Ticino o VIMAR serie Arké o similare con placche di finitura di colore bianco. Verrà installato un contatore per ogni singola unità immobiliare (oltre a quello delle parti comuni), secondo le disposizioni Enel in apposito locale comune.

All'ingresso degli appartamenti verrà installato, in apposito quadro, un interruttore generale automatico con salvavita a protezione dell'impianto di luce e di forza.

Le prese delle lavatrici e delle lavastoviglie saranno comandate come prescritto dalla norma CEE. Verrà inoltre predisposta adeguata illuminazione esterna, comprensiva di corpi illuminanti con lampade a risparmio energetico per i balconi/terrazzi/porticati, interni ai vani scala e nei vialetti condominiali del tipo a LED. Impianto classificato secondo la norma CEI 64-8 di livello 1.

Sono in particolare compresi:

- *impianto videocitofono, per apertura del cancello pedonale di ingresso e impianto citofonico sull'ingresso scala comune*
- *impianto campanelli su vano scala*
- *motorizzazione tapparelle con pulsante a bordo finestra*
- *predisposizione tubazione elettrica vuota per eventuale irrigazione giardino privato*
- *impianto TV con utenza nel soggiorno*
- *Nel soggiorno verrà inoltre installata una presa satellitare collegata alla parabola condominiale presente in copertura.*



LA DOTAZIONE DEGLI IMPIANTI ELETTRICI SARÀ LA SEGUENTE:

Ingresso:

composto da n°1 punto luce deviato a soffitto, n°1 presa bipasso 10/16 A, n°1 pulsante esterno per campanello con targhetta portanome.

Soggiorno:

composto da n°2 punti luce invertito a soffitto, n°6 prese bipasso 10/16 A, n°1 presa TV, n°1 presa SAT, n°1 punto telefono/dati, n°1 torcia d'emergenza estraibile, n°1 ronzatore/suoneria.

Cucina:

composta da: n°1 punto luce interrotto a soffitto, n°1 punto alimentazione cappa, n°2 prese bipasso 10/16A, n° 3 prese Unel, n° 2 intettuttori 0/1 per comando prese nascoste.

Bagno Padronale:

composto da n°1 punto luce interrotto a parete, n°1 punto luce interrotto a soffitto, n°2 prese bipasso 10/16 A, n°1 tirante.

Bagno di servizio:

composto da n°1 punto luce interrotto a parete, n°1 punto luce interrotto a soffitto, n°1 prese bipasso 10/16 A, n°1 tirante.

Camera Matrimoniale:

composta da n°1 punto luce invertito, n° 2 prese bipasso 10/16 A, n° 3 prese 10 A, n°1 presa TV, n°1 punto telefono/dati.

Camera singola:

composta da n°1 punto luce deviato, n° 1 prese bipasso 10/16 A, n° 2 prese 10 A, n°1 presa TV, n°1 punto telefono/dati.

Balcone:

n. 1 punto luce interrotto, n° 1 prese 10/A IP65, corpo illuminante

Cantina:

n. 1 punto luce interrotto, n° 1 prese 10/A IP65 e n. 1 corpo illuminante

Impianto antintrusione:

È prevista la predisposizione per l'impianto di allarme, comprensiva della fornitura di tubazioni vuote dedicate, per la futura installazione dell'impianto d'allarme di tipo perimetrale. Lo standard di predisposizione prevede la posa di tubazioni per la seguente futura dotazione d'allarme:

n°1 punto per centrale,
n°1 punto per pulsantiera di controllo,
n°1 punto per sirena esterna,
n°1 punti porta ingresso,
n°1 punto per ogni finestra / portafinestra, (perimetrale)

Cancello carraio elettrico:

Cancello carraio motorizzato con fornitura di 1 telecomando per abitazione.



INFRASTRUTTURA PASSIVA

OGNI APPARTAMENTO SARÀ DOTATO DI MONTANTE IN FIBRA OTTICA AL SERVIZIO DEGLI IMPIANTI TELEFONICO/RETE DATI, VIDEOCITOFONICO, MEDIANTE INSTALLAZIONE DI STOA (RIPARTITORE) CON QUATTRO USCITE OTTICHE PER IL COLLEGAMENTO AI TRE IMPIANTI DI CUI SOPRA.

09| Impianto fotovoltaico

Sarà previsto, in copertura, la collocazione di impianto fotovoltaico secondo quanto prevedono le disposizioni di legge in materia, con collegamento ad inverter posto nei locali comuni. Tale impianto sarà a servizio delle parti comuni e, soprattutto ai fini del risparmio energetico, dell'impianto di produzione energia termica.

NOTA: Tutte le pratiche per la connessione alla rete GSE, ed attivazione del contratto di scambio sul posto, saranno espletate direttamente dal condominio e saranno pertanto a carico della parte acquirente.





10| Serramenti interni ed esterni

I serramenti esterni saranno realizzati in PVC, il più termicamente performante tra tutti i serramenti in commercio, impregnato con vernice idrorepellente, di colore bianco in massa interno e pellicolato antracite esterno. Avranno aperture a battente e a ribalta (DK). Saranno completi di maniglia in alluminio, con cerniere anuba color alluminio (o similari).

Il sistema di oscuramento sarà realizzato mediante avvolgibili coibentati motorizzati in alluminio di colore scelto dalla D.L.

Le porte interne saranno tutte del tipo a battente laminate, cieche in diversi colori differenti.

L'ingresso delle residenze sarà previsto mediante l'utilizzo di portoncino blindato, in classe antieffrazione 3 ad anta esterna Pantografata.

Le porte dei locali tecnici saranno in alluminio e ove previsto anche con resistenza al fuoco (REI)

Le porte delle cantine saranno previste in alluminio o multiuso

La porta di ingresso dell'atrio condominiale al piano terra sarà dotata di vetri antinfortunistici e di serratura elettrica.

Saranno previste basculanti in alluminio zincate o verniciate.

11| Pavimenti e rivestimenti

La pavimentazione della zona giorno, dei disimpegni e dei bagni sarà in gres smaltato di prima scelta, posata a colla in posizione ortogonale alle pareti, fugato con distanziatori da 2 mm, compreso stuccature di colore grigio cemento, disponibili in diversi formati e colori, 45x45, 30x60, 60x60 o parquet di Grès 15x60

È prevista la posa di parquet prefinito di rovere posato dritto a correre per tutte le camere da letto.

I rivestimenti dei bagni saranno in ceramica smaltata, 25x60, 20x50, 20x20.

Le terrazze ed i balconi saranno realizzate mediante pavimentazione in gres antigeliva per esterni con posa dritta.

I portici ed i marciapiedi a servizio dei piani terra saranno realizzati in mediante posa di autobloccanti o porfido a spacco, il tutto, come da indicazione della D.L.

Non è previsto alcun rivestimento nelle cucine, mentre per i bagni sarà realizzato un rivestimento con un'altezza massima di 1,2 mt.





ZONA GIORNO E BAGNO

GRÈS SMALTATO

- 45x45
- 30x60
- 60x60

GRÈS EFFETTO PARQUET

- 15x60

CAMERE DA LETTO

PARQUET PREFINITO DI ROVERE

Posa a correre ortogonale alle pareti



TERRAZZE E BALCONI

GRES ANTIGELIVA

PORTICI E MARCIAPIEDI

AUTOBLOCCANTI

O PORFIDO A SPACCO



12| Box auto

Box auto di diverse dimensioni: ampi singoli e doppi, saranno dotati di serrande ad apertura basculante. Avranno illuminazione e presa di servizio alimentata da linea condominiale. La presa intera sarà limitata dalla capacità del magnetotermico predisposto.

Qualora il cliente voglia installare un sistema di ricarica per auto elettrica, porterà al box una linea derivata dal proprio contatore d'appartamento, attraverso un sistema predisposto di cavidotti e canaline.

13| Opere in pietra

Soglie, davanzali, scale parti comuni, zoccolature e gradini verranno realizzati in pietra naturale tipo serizzo antigorio o similare.

14| Opere in ferro

I parapetti e mancorrenti scale saranno eseguiti in ferro verniciato con disegno da definire, o da tubolari prefabbricati.

Le griglie di chiusura dello shunt per l'aerazione dei piani interrati saranno realizzate in profili normali e grigliati di ferro zincato.

I Cancelli pedonali carraio saranno realizzati in profilati normali di ferro verniciati con disegno e colore a scelta della D.L.

15| Finitura parti comuni

Le sistemazioni esterne e le parti comuni saranno realizzate secondo il progetto architettonico approvato, con materiali idonei a garantire qualità, durabilità, funzionalità e armonia estetica dell'intero complesso residenziale.

Recinzioni e sistemazioni esterne

Le recinzioni perimetrali saranno realizzate mediante muretti in conglomerato cementizio armato, elementi prefabbricati, blocchi in calcestruzzo o altre soluzioni costruttive equivalenti, con sovrastante recinzione metallica o altra tipologia prevista dal progetto architettonico. Le recinzioni di separazione tra proprietà private potranno essere realizzate mediante paletti metallici con rete metallica plastificata o altra soluzione equivalente, secondo le indicazioni della Direzione Lavori.

Le eventuali recinzioni esistenti appartenenti ai fabbricati confinanti saranno mantenute nello stato di fatto, salvo quanto diversamente previsto dagli accordi con le proprietà interessate o dalle prescrizioni degli

Enti competenti. L'ingresso pedonale principale sarà protetto da idonea pensilina, realizzata in conformità al progetto architettonico.

Ascensori

Ogni corpo scala sarà dotato di ascensore elettrico o altra tecnologia equivalente, conforme alla normativa vigente in materia di sicurezza e accessibilità, con collegamento tra tutti i livelli serviti dell'edificio.

Percorsi esterni

I percorsi pedonali e le aree pavimentate comuni saranno realizzati con masselli autobloccanti, pietra naturale, porfido, gres per esterni o altri materiali aventi caratteristiche estetiche e prestazionali equivalenti, secondo le scelte della Direzione Lavori e del progetto architettonico.

Autorimesse e piano interrato

Le strutture in conglomerato cementizio armato del piano interrato potranno essere lasciate a vista, senza intonaco, ove previsto dal progetto.

La rampa di accesso alle autorimesse sarà realizzata con finitura antisdrucchiolo idonea al traffico veicolare.

I pavimenti delle autorimesse, dei corselli di manovra e delle altre aree carrabili saranno realizzati in calcestruzzo con finitura al quarzo o con altro sistema avente caratteristiche prestazionali equivalenti.

Per esigenze costruttive e impiantistiche, nei locali interrati, nelle autorimesse, nei corselli, nei locali tecnici, nelle cantine e nei depositi potranno essere presenti tubazioni, canalizzazioni, condotte, passerelle porta-impianti e altri elementi tecnologici necessari al funzionamento dell'edificio.

Vani scala e spazi comuni

Le pareti e i soffitti dei vani scala, degli ingressi, dei pianerottoli, degli sbarchi ascensore e degli altri spazi comuni saranno rifiniti con intonaco civile o premiscelato e successiva rasatura, idonei a ricevere la tinteggiatura.

Gli spigoli esposti saranno protetti mediante paraspigoli metallici o in materiale equivalente.

L'illuminazione delle parti comuni sarà realizzata mediante apparecchi illuminanti a tecnologia LED o equivalente, ad alta efficienza energetica.

I locali tecnici e di servizio saranno rifiniti secondo la loro destinazione d'uso, con materiali idonei a garantirne funzionalità e durabilità.

Varianti richieste dall'acquirente

Le eventuali varianti richieste dall'acquirente saranno valutate dalla Parte Venditrice in relazione allo stato di avanzamento dei lavori e alla loro effettiva fattibilità tecnica.

Qualora comportino l'eliminazione di opere o forniture previste dal presente capitolato, esse non daranno diritto ad alcuna riduzione del prezzo di vendita né potranno essere compensate, in tutto o in parte, mediante l'esecuzione di opere aggiuntive o la fornitura di materiali diversi, salvo diverso accordo scritto tra le parti.

Esclusioni

Salvo diverso accordo scritto tra le parti, restano esclusi dalla fornitura:

- la tinteggiatura interna delle unità immobiliari
- la semina del tappeto erboso e le ulteriori sistemazioni vegetazionali dei giardini privati
- gli arredi, i corpi illuminanti interni e ogni altra fornitura non espressamente prevista dal presente capitolato

16| Modalità e criteri di esecuzione delle varianti

La procedura indicata di seguito è stata ideata e messa a punto nell'interesse prioritario del cliente, al fine di delineare con chiarezza i vari passaggi da seguire nel processo di personalizzazione dell'immobile scelto e, così, avere la certezza che le eventuali lavorazioni aggiuntive verranno eseguite in tempi determinati e al miglior prezzo possibile.

Tutte le richieste di varianti dovranno essere formulate per iscritto e inviate mediante posta elettronica ordinaria, all'indirizzo della società venditrice, entro e non oltre i 30 giorni successivi alla stipulazione del contratto preliminare di compravendita, salvo deroghe da concordare direttamente, sempre per iscritto, con la parte venditrice.

Una volta ricevuta la richiesta di varianti, la parte venditrice, nel caso in cui si determinasse nel senso di eseguire la variante, predisporrà apposito preventivo, che dovrà essere accettato dal cliente nei seguenti termini:

1. per richieste di varianti aventi a oggetto la "gestione" dei vani interni - disposizione delle murature interne - il preventivo dovrà essere accettato entro la data di inizio dell'esecuzione delle opere di realizzazione della copertura. In mancanza di accettazione nel predetto termine, verranno eseguite le opere previste nel progetto e nel capitolato.

2. per richieste di varianti aventi a oggetto l'impiantistica elettrica - per le posizioni dei frutti elettrici (prese, interruttori, punti luci), anche eventuali extra Capitolato - il preventivo dovrà essere accettato entro l'inizio delle opere di posa del paramento esterno dell'intero cantiere. In mancanza di accettazione nel predetto termine, verranno eseguite le opere previste nel progetto e nel capitolato.

3. per richieste di varianti aventi a oggetto l'impiantistica idraulica - per la definizione e la selezione di tutti i sanitari, rubinetterie, piatti doccia, e quanto altro necessario (anche eventuali extra Capitolato) - il preventivo dovrà essere accettato entro l'inizio delle opere di posa del paramento esterno dell'intero cantiere. In mancanza di accettazione nel predetto termine, verranno eseguite le opere previste nel progetto e nel capitolato.

4. per richieste di varianti aventi a oggetto i pavimenti e rivestimenti - per la definizione di tutti i pavimenti, rivestimenti e quanto altro necessario (anche eventuali extra Capitolato) - il preventivo dovrà essere accettato entro il termine delle opere di posa dei divisori interni dell'intero cantiere. In mancanza di accettazione nel predetto termine, verranno eseguite le opere previste nel progetto e nel capitolato.

5. per richieste di varianti aventi a oggetto le porte interne - per la tipologia di porta (Battente e/o Scorrevole)- il preventivo dovrà essere accettato entro l'inizio della esecuzione delle opere di realizzazione della copertura. In mancanza di accettazione nel predetto termine, verranno eseguite le opere previste nel progetto e nel capitolato.

6. per richieste di varianti aventi a oggetto le porte interne - per la finitura della porta (es.: colore, modello, ferramenta, ecc....) - il preventivo dovrà essere accettato entro il termine della posa dei divisori interni dell'intero cantiere. In mancanza di accettazione nel predetto termine, verranno eseguite le opere previste nel progetto e nel capitolato.

PROCEDURA VISITE IN CANTIERE

Saranno consentite unicamente n° 3 visite in cantiere - che dovranno essere effettuate alla presenza di un responsabile indicato dalla società venditrice -, da distribuire nell'arco dei lavori di costruzione del complesso immobiliare e da organizzare con il coordinatore tecnico indicato dalla stessa società venditrice, mediante posta elettronica ordinaria da inviare all'indirizzo della società venditrice.

Giorni e orari di visita:

dal lunedì al venerdì - dalle ore 16:00 alle 17:00;
sabato - dalle ore 08:00 alle ore 12:00.

1. La prima visita verrà effettuata prima della realizzazione degli intonaci e avrà lo scopo di verificare la posizione delle murature e delle opere impiantistiche.

2. La seconda visita verrà effettuata dopo la posa di pavimenti e rivestimenti e avrà lo scopo di misurare attentamente le pareti per futuro arredamento.

3. La terza visita verrà effettuata un mese prima della data prevista per la stipula del contratto definitivo di compravendita e avrà lo scopo di riunire tutti gli arredatori per misure definitive degli arredamenti.

SICUREZZA

La visita sarà consentita a non più di n° 3 persone per ciascun appartamento. I visitatori dovranno essere provvisti di scarpe antinfortunistiche ed elmetto di protezione che dovranno essere indossati per tutta la durata della visita. Non sarà consentito l'accesso a bambini di età inferiore ad anni 16. Tutti i visitatori, se diversi dagli acquirenti, dovranno inviare mediante mail i propri documenti di identità e indicare specificamente il motivo della visita con almeno una settimana di anticipo rispetto alla data fissata per la visita.

CONSEGNA VARIANTI

L'esecuzione delle varianti richieste, se accettate, potrebbe comportare il differimento della data di consegna e di rogito prevista dell'immobile.



N.B. Nel caso in cui, nel corso del tempo, uno o più materiali presentati nel capitolato non dovessero essere più disponibili, per motivi legati alla produzione, alla logistica o di altra natura, è facoltà della Direzione Lavori sostituire tali materiali proponendo alternative di uguale o migliore qualità.






HORIZON
RESIDENZA DI NUOVA GENERAZIONE
LISSONE - VIA VESPUCCI