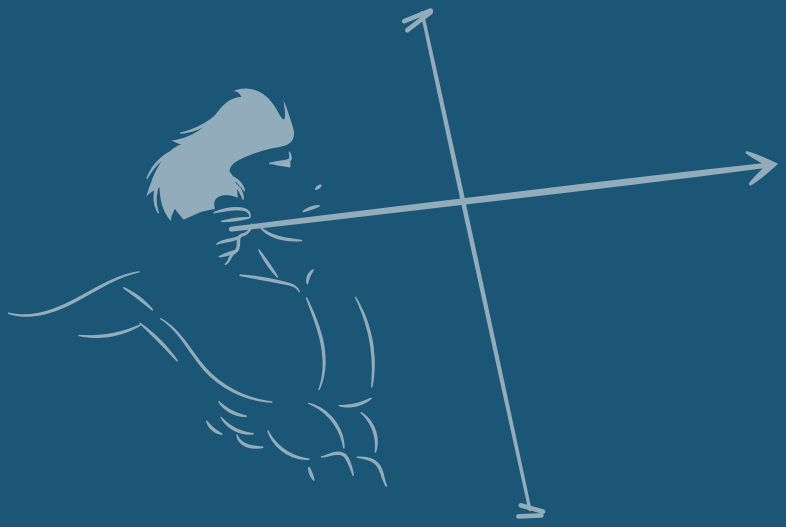
VILLE DALLA A ALLO ZETA

Via del Sagittario
MODENA



CAPITOLATO
d'opera



PREMESSA

La seguente descrizione delle opere, resa in forma sommaria e schematica, ha lo scopo di fornire all'acquirente un'idea sufficientemente esatta del tipo, grado e livello delle finiture che saranno eseguite nel fabbricato di futura costruzione.
E' diritto della FRUGERI DANILO SRL di apportare al progetto tutte quelle modifiche strutturale ed estetiche che venissero riconosciute necessarie, od imposte dall'Autorità competente o dalla Direzione Lavori, oltre alla sostituzione, previa comunicazione al Promissario Acquirente, di tutti quei materiali previsti dal presente capitolato descrittivo che non fossero di facile reperibilità sul mercato, con altri materiali di simili caratteristiche e pregio.
Eventuali viarianti minime di dimensioni e ingombri, riferiti al progetto architettonico, dovuti a calcoli delle opere in cemento armato, esigenze strutturali, scelte della proprietà in corso d'opera o esigenze tecnico-impiantistiche, non potranno costituire pretesto, da parte del Promissario Acquirente, per la richiesta edi sconti, compensi e/o recesso.



Le immagini riportate nel presente capitolato hanno funzione puramente descrittiva ed esemplificativa: sono state inserite al solo scopo di aiutare il Promissario Acquirente a comprendere, con maggior chiarezza, quanto verrà realizzato nel fabbricato di cui all'oggetto. Non si ritengono pertanto vincolanti ai fini della realizzazione delle opere.
Il progetto è stato redatto nel pieno rispetto delle normative vigenti in materia di edilizia, dei criteri antisismici, di isolamento termico e acustico.
Infine, le dichiarazioni di conformità con i relativi documenti, allegati degli impianti installati e certificazioni energetiche, saranno rilasciati alla consegna finale dell'immobile.

INQUADRAMENTO INTERVENTO



Il nuovo complesso Residenziale sorgerà nel pregiato quartiere VILLAGGIO ZETA di Modena, in Via del Sagittario, dedicato per lo più ad edifici Residenziali privati e condominiali.
Trovandosi poco al di fuori del centro cittadino di Modena offre una maggior tranquillità e serenità.
L'arteria principale, Via P. Giardini a cui il lotto è riservatamente collegato offre un ottima copertura ai trasporti pubblici, ai percorsi ciclabili ed amplia le possibilità di raggiungere il centro cittadino e l'appenino Modenese, passando per i principali centri produttivi di provincia.
La zona è inoltre ben urbanizzata con importanti presenze di ampi parchi e zone verdi, a respiro del quartiere e del benessere urbano.
Non mancano i servizi essenziali come supermercati, scuole per l'infanzia, primarie e secondarie di primo e secondo grado.
L'attenzione al benessere psicofisico della zona si riflette anche sulle attività commerciali:
importanti centri sportivi, ricreativi e centri benessere di maggior spicco della città.

DESCRIZIONE SINTETICA DEL PROGETTO

Intervento residenziale di pregio in classe di efficienza energetica A4 NZEB, costituito da 3 ville indipendenti affiancate, distribuite su 2 piani fuori terra.
Tutte le ville hanno una disposizione funzionale con ambienti spaziosi, confortevoli e luminosi, finiti con materiali di altissima qualità e livello estetico.
Le struttura è progettate e sarà eseguita con metodi costruttivi avanzati e materiali di alta qualità, che riducono notevolmente il consumo energetico, i costi operativi e l'impatto ambientale.

VILLE DALLA A ALLO ZETA sarà certificato

NZEB
Nearly Zero Energy Building

ovvero un edicio
ad elevata efficienza energetica

Ogni Villa sarà equipaggiata con Impianto Elettrico Autonomo, Riscaldamento a pavimento e Raffrescamento in split collegati alla Pompa di calore esterna ed all'unità interna autonoma.
Impianto Fotovoltaico di 6 Kwp nominale autonomo con possibilità di implementazione batteri di accumulo e colonnine di ricarica private.

Piano Terra comprende

- spazio comune: Ingresso al corsello carrabile e pedonale tramite cancellata automatica a doppia anta e cancello pedonale;
- Isola di accesso indipendente fronte comune provvista di cancelletto privato ed area di pertinenza per accesso all'Autorimessa;
- Ingresso in Villa caratterizzata da Doppio Garage, Bagno di servizio e Ampia zona Soggiorno Cucina con comodo giardino indipendente, scala a vista per accesso al piano primo con possibile elevatore interno.

Piano Primo:
Collegato con scala di pregio ed interamente dedicato alla zona notte troviamo, oltre al piano di arrivo arredabile, n. 3 camere da letto spaziose, n.2 bagni e ampie cabine armadio a corredo nella configurazione classica.



STRUTTURA DEGLI EDIFICI

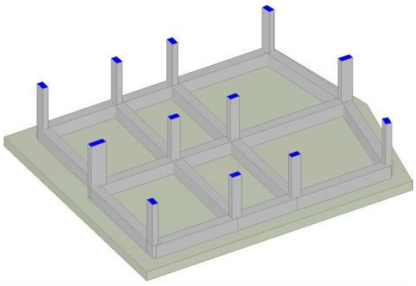
La struttura del fabbricato sarà antisismica, nel rispetto delle normative vigenti in materia, emanate nel 2008 e successivi adeguamenti.
Saranno rispettate tutte le normative in vigore - a partire dall'approvato Regolamento Urbanistico Edilizio RUE del Comune di Modena, la legge 10/91 e ss. mm. ii. sul contenimento del consumo energetico, la legge 13/89 sull'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici civili.ù

1) FONDAZIONI E SCAVI

Saranno eseguiti scavi come prescritti dal progetto delle opere strutturali, in relazione alle caratteristiche del terreno e dell'edificio che si realizzerà.
Le fondazioni saranno del tipo "a platea" e/o "travi rovesce", in conglomerato cementizio armato, armate e dimensionate secondo i calcoli strutturali conseguenti le risultanze delle prove geologiche.

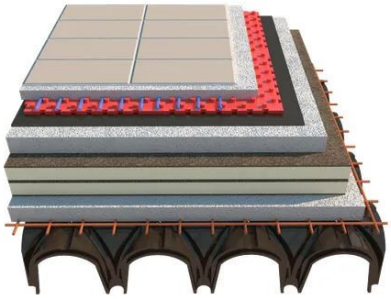
2) STRUTTURE PORTANTI IN ELEVAZIONE

La struttura portante in elevazione dell'edificio, a partire dalla fondazione, sarà costituita da telaio spaziale con pilastri, setti, travi, scale e sbalzi in c.a., eseguite in opera nella forma e nelle dimensioni come da disegni esecutivi di calcolo strutturale e normativa anti sismica.



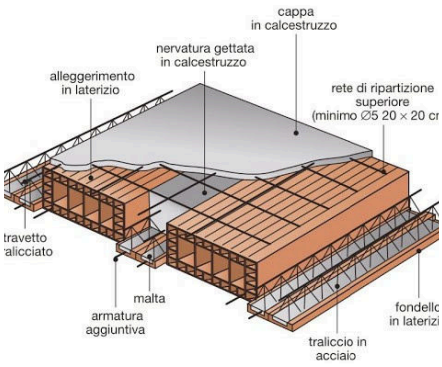
3) SOLAIO CONTROTERRA

Il solaio di appoggio del fabbricato sarà isolato dalla fondazione mediante sistemi di areazione tipo Vespaio mediante igloo/ghiaia o con utilizzo di pacchetto isolante definito dal progetto Termotecnico.
Ove previsto verrà effettuato getto di livellamento per raggiungere le quote stabilite dalla Direzione lavori secondo disegni strutturali.

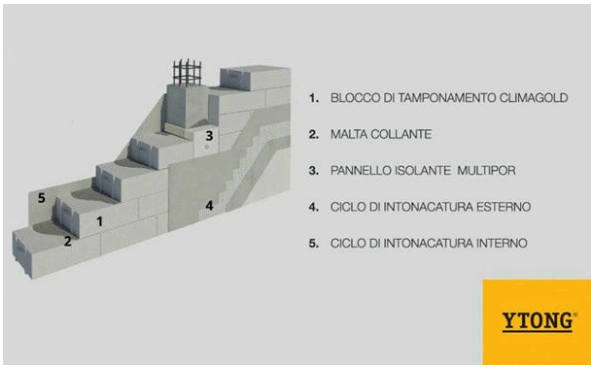


4) SOLAI INTERPIANO

I solai dei piani saranno in latero-cemento e realizzati con utilizzo di pignatte H cm. 24 e travetti a traliccio, sovrastante caldana collaborante di H cm. 5, comprese armature complementari e rete elettrosaldata di ripartizione superiore, gettati in opera.

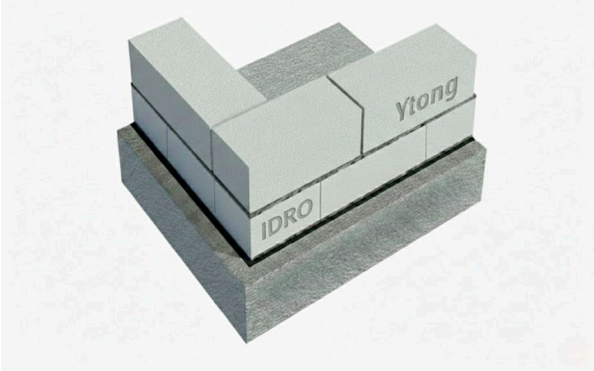


5) MURATURE ESTERNE



La muratura perimetrale esterna sarà eseguita in blocchi isolanti in calcestruzzo cellulare aerato autoclavato YTONG CLIMAGOLD 45 - 300 kg/m^3, conduttività termica a secco di λ= 0,072 W/mK spessore cm 40, secondo norma UNI EN 772-16, posti in opera da personale qualificato e formato, con malta collante M 10 secondo norma UNI EN 998-2.

Per isolare i paramenti dalle possibili risalite di umidità capillare, allo spiccato delle murature verrà posto un primo corso di blocchi tipo IDRO in cellulare autoclavato idrofobo ed eseguito un doppio strato di maltaapposita



La finitura esterna prevede l'utilizzo rasatura armata per esterni, con inserimento di gocciolatoi in pvc nei balconi /mensole. Tinteggiatura e finitura esterna con intonachino elastomerico acril-silossanico di primaria marca, colore a scelta della Direzione Lavori.

Tale muratura sarà rivestita per porzioni esterne dell'edificio con rivestimento in gres porcellanato di colorazione, formato e dimensioni a scelta della Direzione Lavori, posto in opera con materiali collanti e accorgimenti adeguati alla corretta posa.

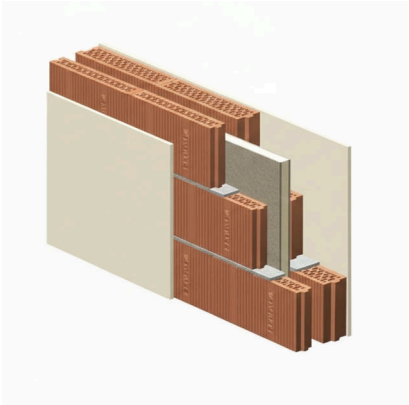
Questa lavorazione ha puramente scopo di abbellimento architettonico e caratteristico del fabbricato.



6) MURATURE INTERNE E DIVISIONALI

Le murature divisorie tra le ville verranno realizzate con un sistema a doppia parete con blocchi YTONG o con laterizio forato pesante POROTHERM BIO, cui verrà interposto uno strato di isolamento termoacustico, in lana di roccia o altro materiale isolante, ove specificato dal termotecnico e D.L.

Le pareti divisorie interne alle abitazioni saranno realizzate con mattoni in laterizio forato di spessore 8/12 cm e doppio UNI dello spessore di cm. 12.
Per ogni altro dettaglio sulla conformazione delle pareti sopradescritte si fa riferimento agli spessori e caratteristiche prescritte dal progetto termotecnico.





VILLE DALLA A ALLO ZETA

7) COPERTURA

La copertura del fabbricato sarà dl tipo piano, realizzata con solaio in laterocemento orizzontale, adeguatamente isolato mediante stesura di apposita coibentazione termica in pannelli isolanti di schiuma poliuretanica espansa o estrusa, ricoperta da un massetto alleggerito pendenziato, secondo la prescrizione del progetto termotecnico. Sull'estradosso della stessa sarà eseguita una doppia guaina bitume-elastomerica resistente a fino -20°.
Viene previsto il dispositivo anticaduta in classe C, costituto da un sistema di ancoraggio contro le cadute dall'alto del personale manutentore, idoneamente progettato a norma prevista. Parte della copertura sarà destinata all'impianto fotovoltaico e alle uscite di torrini di aspirazione.
Il tutto sarà occultato dai parapetti murari.



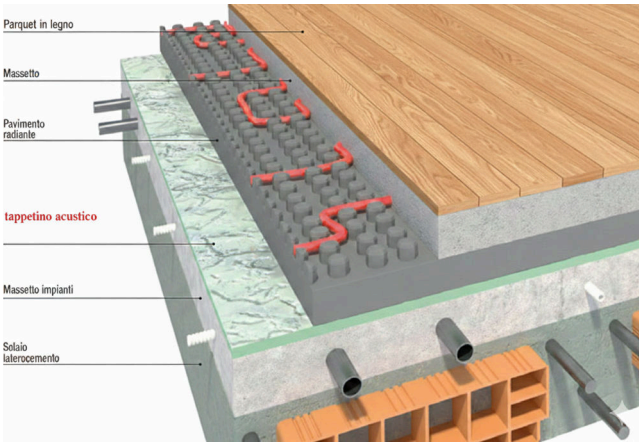
IMPERMEABILIZZAZIONE

Come specificato nel capitolo precedente relativo alle murature di tamponamento esterno per lo spiccato del fabbricato verrà creata un'isolamento impermeabile realizzato con:

- Malta osmotica impermeabilizzante per gli elementi verticali - pilastri, setti
- Blocchi di calcestruzzo cellulare autoclavato Tipo IDRO marca "BACCHI" / tipo YTONG TT

Le solette di balconi e terrazze, così come per la copertura, verranno impermeabilizzate mediante la realizzazione di un massetto per la creazione delle pendenze necessarie allo sgrondo delle acque piovane e successiva applicazione di un doppio strato di cemento osmotico e rete in fibrovetro d'armatura tipo Mapelastic e di giunti sulle pareti perimetrali.
Sulla copertura verrà posta in opera una doppia guaina bituminosa ardesiata antigrandine da -20°

ISOLAMENTO TERMICO ED ACUSTICO



GLi edifici sarà realizzati secondo criteri di elevata efficienza energetica, con particolare attenzione all'isolamento termico dell'involucro edilizio, in conformità alla Legge 10 e ai D.Lgs. 192/2005 e 311/2007, garantendo prestazioni migliorative rispetto ai limiti normativi vigenti. Per i caratteri acustici si farà riferimento al D.P.C.M 5/12/1997.
Le strutture perimetrali saranno costituite come precedentemente descritto e rifinite con rasatura armata, al fine di ridurre i ponti termici.
Saranno coibentate le strutture di separazione tra ambienti riscaldati e non, nonché le pareti divisorie tra unità immobiliari con interposto pannelli isolanti e fonoisolanti in Lana di Roccia o Pannelli tipo Panisol P40 spessore variabile.

I materiali isolanti saranno selezionati privilegiando prodotti naturali, biocompatibili e traspiranti, con caratteristiche e spessori conformi ai calcoli termotecnici, che verranno depositati presso l'Amministrazione Comunale a lavori ultimati.L'isolamento del solaio di copertura in laterizio sarà realizzato mediante pannelli in XPS, per uno spessore medio di 30 cm, con membrana di tenuta continua.
Sul solaio di ogni piano sarà realizzato un sottofondo premiscelato termoisolante, a copertura di tutti gli impianti, a base di inerte superleggero premiscelato con agente schiumogeno, tipo FOAMCEM (alleggerito) a spessore 10-12-15 cm; al piano terra si avrà un ulteriore strato di isolamento termico idoneo alla posa dell'impianto a pannelli radianti. Nei solai dei piani superiori viene previsto un isolamento acustico al calpestio realizzato sul massetto alleggerito, mediante stesura di tappetino anticalpestio in polietilente espaso, tipo PANISOL P8, mentre al di sotto delle murature verrà interposto al solaio un manto elastico di isolamento. Il solaio verrà poi ultimato con la posa del rivestimento a pavimento in ceramica o parquet in legno.

I soffitti dei garage saranno coibentati con pannelli isolanti ignifughi in lana di roccia di spessore 15 cm, rivestiti con lastre di cartongesso, stuccate e rasate, come da Relazione Tecnica.

Per evitare il ponte termico delle solette di loggiati e balconi sarà realizzato un isolamento a cappotto, nella parte inferiore della soletta, con polistirene espanso, o similare e uno strato isolante dello stesso materiale anche nella facciata superiore della soletta armata.

OPERE DI LATTONERIA

Tutte le lattonerie - canali di gronda, scossaline, mantovane, bandinelle e copertine - saranno realizzate in lamiera di rame o inox, dello spessore di 6/10, completi di saldature, giunti di dilatazione, chiodature, legature, grappe di sostegno.
Lo scarico delle acque meteoriche raccolte vera quindi canalizzato nei pluviali esterni a vista o interni alla muratura, in lamiera preverniciata, di forma tonda.
I terminali dei pluviali saranno dello stesso tipo, con spessore rinforzato e della lunghezza di 1 mt, termineranno in pozzetti sifonati.

TORRINI ED ASPIRAZIONI

I comignoli terminali delle canne fumarie, delle aspirazioni cucine e delle esalazioni dei bagni saranno realizzati anch'essi in lamiera, a scelta della D.L. Ogni unità sarà dotata di:

- Colonne di scarico e canali di aspirazione in P.V.C dei bagni/lavanderie e zone di cottura per l'esalazione dei fumi, accostati alla muratura e racchiusi all'interno di appositi cavedi in laterizio, o di cartongesso, isolato ed ispezionabili.
- Canna fumaria con aspirazione indipendente, non fonrita, in tubo di acciaio inox, pps ad alta temperatura o similare Ø 125/150, protette dal rischio condense.

GIUNTI DI DILATAZIONE

Giunti di dilatazione nei pavimenti e nelle caldane eseguiti mediante la posa in opera di lamelle in polistirolo dello spessore di cm. 1 con reggetta inox/satinata a vista sul pavimento e a ridosso delle pareti perimetrali e nelle superfici dovute.

DRENAGGI

Drenaggio controterra sulle pareti perimetrali eseguito con strato di spessore adeguato di ghiaia in natura o riciclato, in opera secondo quanto previsto dal progetto

FINITURE

Definite le caratteristiche strutturali e gli isolamenti degli edifici nei paragrafi precedenti passiamo alla definizione di quelle che sono le finiture previste per l'intervento.



BALCONI E TERRAZZI

Per l'unico balcone della villetta centrale è previsto un parapetto in vetro temperato con spessore, colore, finitura e formato scelti dalla D.L.

Per ottemperare alle altezze ed alle tenute antiribaltamento il parapetto potrà essere realizzato con primi corsi in mattoni di laterizio a cui seguirà un ancoraggio con sistema previsto per la porzione del parapetto in vetro.

INTONACI INTERNI

Tutti i locali di servizio, di abitazione e vano scale saranno intonacate direttamente sul grezzo con intonaco tipo Roccia di Gambassi (Knauf o similare) premiscelato a base anidrite/calce/perlite finitura superficiale a malta fine. Negli spigoli saranno montati appositi paraspigoli in metalli verniciabile.

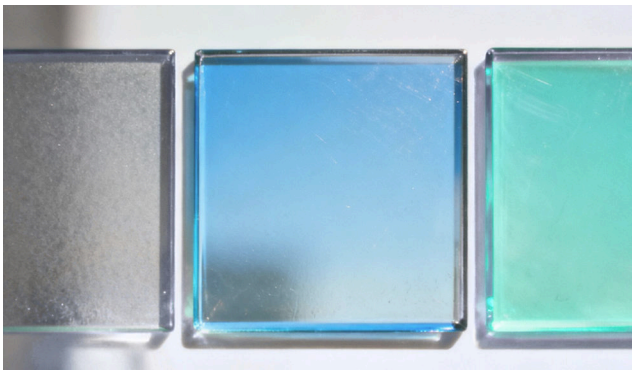
Non si effettua lisciatura a base gesso / scagliola.

TINTEGGIATURA

Sarà eseguita con due mani di tempera in tonalità chiara, a scelta dell'acquirente, previa stuccatura di eventuali imperfezioni dell'intonaco. Nei locali autorimessa sarà applicata a rullo. Saranno impiegati esclusivamente materiali della migliore qualità (colore a tinte chiare a scelta della committenza).

SOGLIE E BANCALI

Le soglie di ingresso e porte-finestre esterne prospicienti su logge, balconi, terrazzi e porticati verranno realizzate in marmo botticino o in materiale similare, a scelta della D.L. dello spessore di 3cm. I bancali dello stesso materiale delle soglie, saranno dotati di idoneo gocciolatoio.



SERRAMENTI

Le finestre e portefinestre saranno del tipo monoblocco in PVC, di colore bianco RAL 9010 sp.70 X 80, dotati di sistema a sei camere e tripla guarnizione perimetrale di tenuta, gocciolatoio, ferramenta tipo anuba con chiusura centrale a tre punti per le finestre con anta a ribalta e quattro per le portefinestre, Classe Antieffrazione RC2, microventilazione, maniglia in cromo-satinata.

- Finestre: Vetrocamera stratificato lato interno "basso emissivo" dello spessore di 4-16 ARGON-33.1 B.E - abbattimento acustico 36 dB
- Portefinestre: Vetrocamera stratificato lato interno "basso emissivo" dello spessore di 33.1-16 ARGON-33.1 B.E. - abbattimento acustico 36 dB - soglia ribassata.
- Zanzariere: a scomparsa verticali con rallentatore a molla per tutte le finestre e a scorrimento orizzontali per le porte finestre colore RAL 9010.

Tutti gli infissi avranno trasmittanza termica garantita Uw < 1.30 W/mK.

DECRETO REQUISITI MINIMI 26/06/2015 e s.m.i., relativi recepimenti Regionali, Leggi Regionali.

DECRETO REQUISITI ENERGETICI DEL 05 OTTOBRE 2020 - ZONA CLIMATICA E



L'immagine illustrata ha il solo scopo illustrativo di presentare il prodotto

AVVOLGIBILI

Previsti di alluminio motorizzato a scorrimento verticale con finitura laccata a colore grigio medio, o comunque a scelta della D.L. per adattarsi all'estetica del fabbricato, e cassonetto coibentato copri-rullo.

PAVIMENTAZIONE TERRAZZI, BALCONI ED AUTORIMESSE

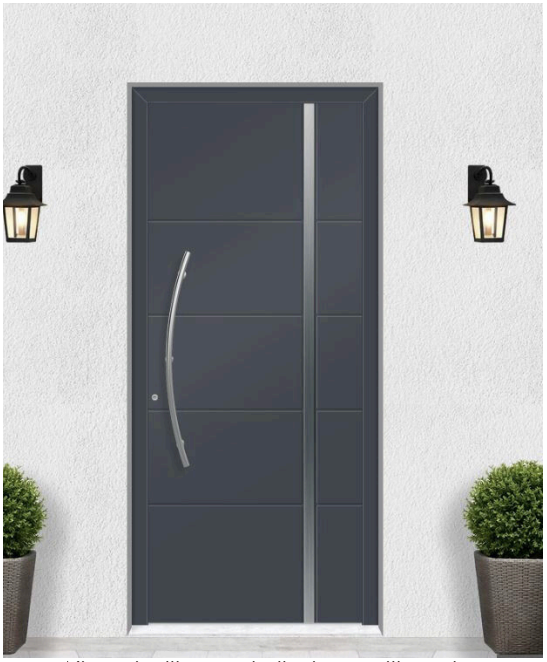
I pavimenti esterni saranno realizzati con piastrelle di grés porcellanato 30 x 60 ingelivo, R10, di prima scelta commerciale, posato a correre con fuga, a scelta della D.L.

Il pavimento della zona autorimessa sarà realizzato in gres dimensioni 20 x 20.

RIVESTIMENTO ESTERNO

Alcune pareti esterne verranno rivestite con piastrelle in grès porcellanato 60x60, di prima scelta commerciale a superficie altamente resistente all'usura, poste in opera con collante, finitura dei giunti a stucco, colore dimensioni e formato, insindacabile a scelta della D.L.

PORTE INTERNE ED ESTERNE



L'immagine illustrata ha il solo scopo illustrativo di presentare il prodotto



L'immagine illustrata ha il solo scopo illustrativo di presentare il prodotto

Il costruttore si riserva comunque in modo insindacabile di definire finiture e modello a proprio giudizio, mantendendo invariati i canoni sicurezza e tenuta.

PORTONCINI BLINDATI

I portoncini d'ingresso delle unità immobiliari saranno blindati antieffrazione in classe 3, realizzati in acciaio zincato presso-piegato con omega di rinforzo, serratura di sicurezza a 5 rostri, cerniere zincate regolabili e controtelaio metallico fissato alla muratura. Dimensioni L. 80-100 x H. 210-230 cm.

La finitura esterna sarà in pannello in alluminio laccato, colore a scelta della DL. Le porte saranno dotate di serratura, maniglia interna e pomolo esterno in acciaio cromo satinato, paraspifferi, cilindro europeo "scudo 9000", leva di sicurezza antintrusione, chiave corta e spioncino grandangolare.

La finitura interna sarà in pannello liscio coordinato con le porte interne.

Eventuali differenze di prezzo dovute alla scelta di modelli o marchi extra capitolato dovranno essere convenute e verificate dalla D.L. tenuto conto del prospetto generale del fabbricato.

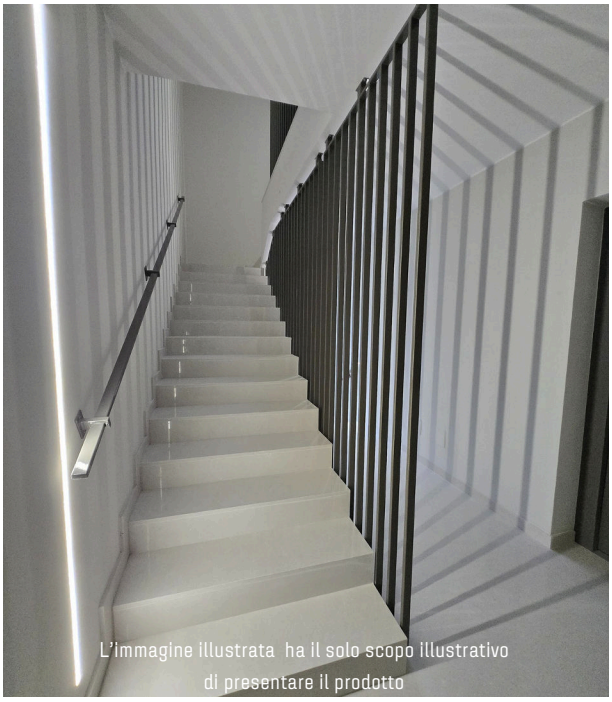
PORTE INTERNE

Le porte interne, a scelta dell'acquirente saranno battenti, lisce in laminato plastico bianco, oppure a poro aperto o in varie essenze e colorazioni, luce netta di passaggio pari a cm. 70/80x210. Saranno complete di casamatta, imbotte e coprifili rettangolari.

Le porte saranno dotate di maniglie cromo satinate e di serratura.

Eventuali differenze di prezzo dovute alla scelta di modelli o marchi extra capitolato dovranno essere convenute.

Eventuali modifiche come porte scorrevoli interne, rototraslanti, a libro o a filo-muro che comportano inevitabilmente modifiche al cronoprogramma dei lavori dovranno essere concordate con la D.L.. per tempo, che si riserva la possibilità di ottemperare alla richiesta e/o di redigere eventuale preventivo per l'esecuzione.



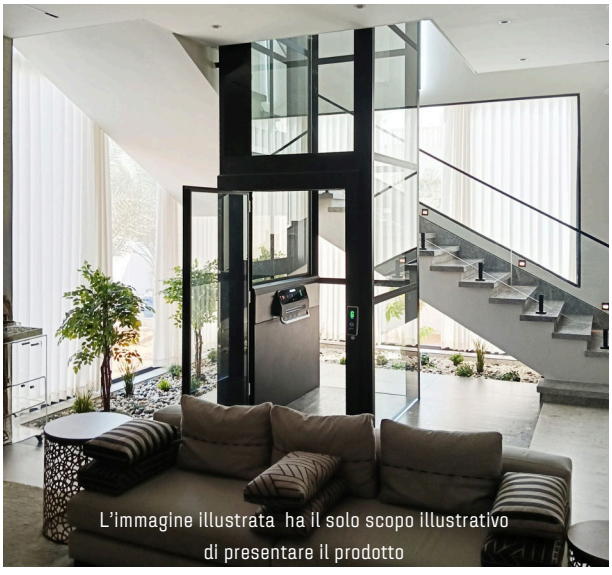
SCALA INTERNA

Tutto il vano scala inclusi pianerottoli, alzate, pedate e battiscopa saranno realizzati in agglomerato di marmo e resina di colore bianco o in materiale similare a scelta della D.L.
La solette per rampe di scale e pianerottoli saranno in c.a. come da elaborati strutturali.
Lo sbarco al piano avrà soglia in medesimo materiale con giunto di collegamento al pavimento previsto per il piano.



PORTONE AUTORIMESSA

La chiusura delle autorimesse verrà realizzata con portoni del tipo sezionale coibentato, RAL 7016 o altro colore definito dalla D.L, Lamiera esterna goffrata.
Completo di guide orizzontali e verticali in ferro zincato e sarà completo di automazione a traino e telecomando.



ELEVATORE - OPZIONALE

Ascensore interno non previsto a capitolato.
La disposizione strutturale prevede, su richiesta del cliente, la possibilità di installare montacarichi autoportante interno per raggiungere il piano zona notte. Modello e portata da definire con Direzione Lavori.

L'eventuale sarà coadiuvato da offerta formulata ad-hoc per fornitura e posa.

PAVIMENTI IN GRES PORCELLANATO

La gamma di pavimentazioni selezionate possiede un formato standard 60x60cm (o in alternativa 30x60cm e su alcune 60x120cm).

A lato e di seguito vengono proposte pavimentazioni di prima scelta commerciale a superficie altamente resistente all'usura. Il tipo di pavimentazione e lo schema di posa potranno essere liberamente scelti dall'acquirente su eventuale consiglio della Direzione Lavori e del fornitore. La pavimentazione verrà posata con giunti paralleli alle pareti, fugati, giunti di dilatazione in acciaio coordinati, poste in opera con collante su caldana in cemento e finitura con stucco in cadenza. Il battiscopa sarà in legno Laccato Bianco o di colori coordinati alle porte, con piedino sagomato, altezza cm. 7 e spessore mm. 10, fissato alle pareti con apposito sigillante.

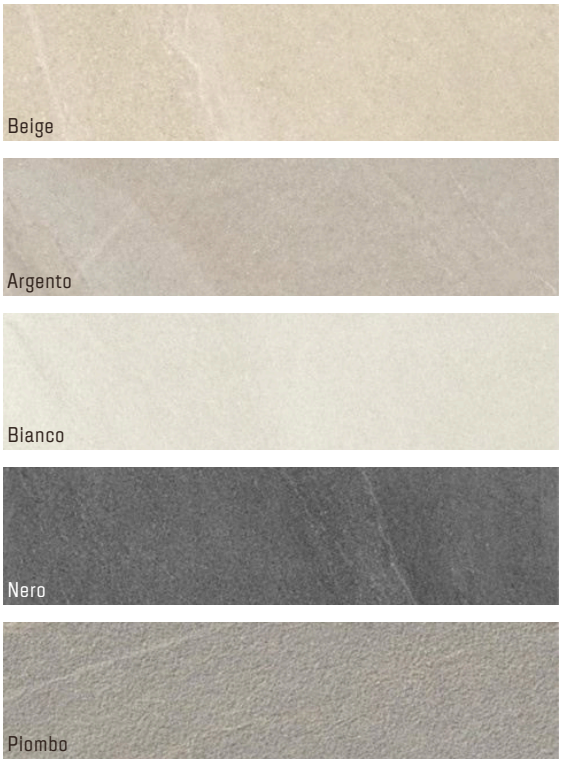
Per la realizzazione e la finitura dei pavimenti, **VILLE DALLA A ALLO ZETA** si affiderà a prodotti Made in Italy realizzati con materiali di qualità certificata al 100%.

Il costruttore si riserva di scegliere a proprio giudizio il fornitore dei prodotti e dà l'eventuale possibilità all'acquirente di personalizzare gli ambienti a proprio piacimento con una quotazione dei materiali extra capitolato.

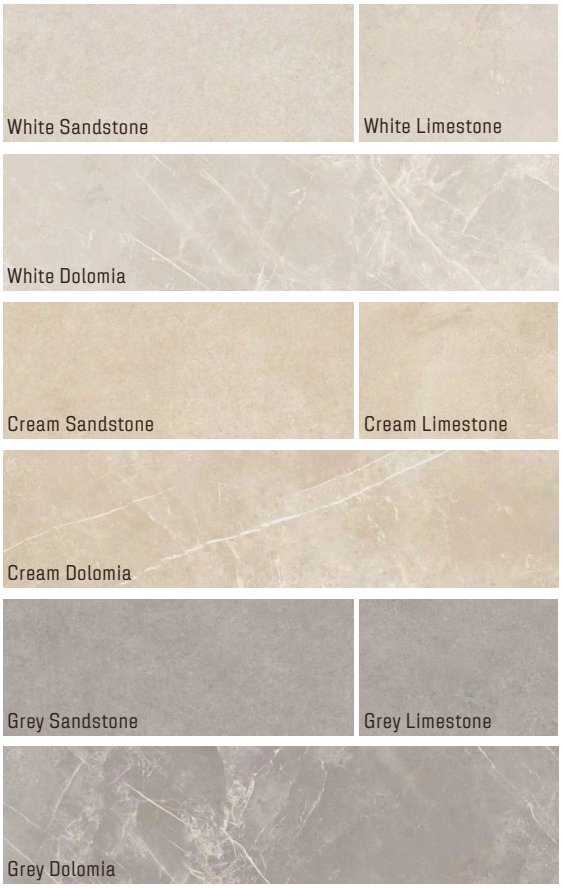
SERIE BALTIC



SERIE ECLETTICA



SERIE ELEMENTAL STONE



PAVIMENTAZIONI IN LEGNO

La gamma di pavimentazioni in legno selezionate per **VILLE DALLA A ALLO ZETA** possiede formato 140 x 2200mm (altri formati inclusi a capitolato saranno visionabili in sala mostra).

A lato vengono proposte pavimentazioni di prima scelta commerciale a superficie altamente resistente all'usura. Il tipo di pavimentazione e lo schema di posa potranno essere scelti dall'acquirente su eventuale consiglio della Direzione Lavori e del fornitore. Alcune tipologie e schemi di posa dovranno essere valutati ed accettati dalla D.L. cui potrà seguire quotazione extracapitolato.

La pavimentazione sarà posta in opera con collante idoneo su caldana in cemento e finitura con stucco in cadenza.

Il costruttore si riserva di scegliere a proprio giudizio il fornitore dei prodotti e dà l'eventuale possibilità all'acquirente di personalizzare gli ambienti a proprio piacimento con una quotazione dei materiali extra capitolato.



PAVIMENTAZIONI IN GRES EFFETTO LEGNO

La gamma di pavimentazioni in grès porcellanato effetto legno avrà formato 200 X 1200mm.

A lato vengono proposte alcune soluzioni colore.

Quanto detto nel capitolo precedente relativo alle pavimentazione in ceramica rimane valido anche per questa soluzione.

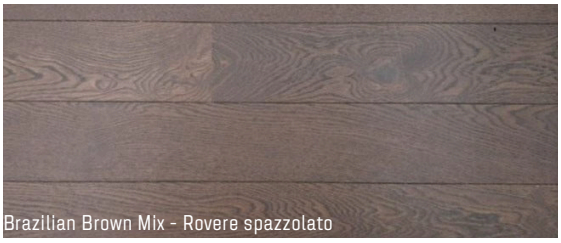
Battiscopa legno Laccato Bianco H.7cm

SERIE CONTRACT ROCK 138


Warm Cotton Mix - Rovere spazzolato


Transparent Rock Naturale- Rovere spazzolato


Transparent Rock - Rovere spazzolato


Brazilian Brown Mix - Rovere spazzolato


Pale White Rock - Rovere spazzolato

SERIE WOODSLATE LIFE


Champagne


Dune


Nutmeg


Woodchunk

RIVESIMENTI IN CERAMICA: LOCALI BAGNO

La gamma di rivestimenti selezionati possiede un formato standard 25 X 75cm (in alternativa 20x20cm o 20X40cm).
Le pareti dei bagni verranno rivestite con piastrelle in Gres porcellanato poste in opera con collante, finitura dei giunti a stucco.
Il rivestimento verrà realizzato sulle pareti dei sanitari fino ad una altezza di ml 1.20 e per la parete doccia fino a ml. 2,40 per una superficie massima di 14mq. Sono esclusi eventuali profili, bordi, decori o cornici. Le superfici non rivestite o rivestite in misura inferiore non saranno detratte.

Per quanto concerne la scelta dei pavimenti e dei rivestimenti la società venditrice provvederà a fornire i contatti dei fornitori presso i quali, previo appuntamento, gli acquirenti potranno scegliere.
Qualora la scelta fosse orientata, in tutto o in parte, verso materiali o tipi di posa fuori capitolato (posa con fuga in diagonale, decori, listelli, pezzi speciali, ecc…) l'acquirente si impegnerà a corrispondere la differenza di costo nei termini e nei modi concordati.

SERIE COLOR LINE FAP


Beige




Ghiaccio



SERIE MAT&MORE FAP


Taupe




Grey



RIVESIMENTI IN CERAMICA: ZONE COTTURA

L'ambiente cucina verrà rivestito con piastrelle in gres porcellanato con dimensioni cm 20x20cm, o 20x40cm, per un altezza a partire dal pavimento di mt 0,80 ad mt 1,80 con superficie massima compresa di 14mq.

Sono esclusi eventuali profili, bordi, decori o cornici. Le superfici non rivestite o rivestite in misura inferiore non saranno detratte.

Per quanto concerne la scelta dei pavimenti e dei rivestimenti la società venditrice provvederà a fornire i contatti dei fornitori presso i quali, previo appuntamento, gli acquirenti potranno scegliere.

Qualora la scelta fosse orientata, in tutto o in parte, verso materiali o tipi di posa fuori capitolato (posa con fuga in diagonale, decori, listelli, pezzi speciali, ecc...) l'acquirente si impegnerà a corrispondere la differenza di costo nei termini e nei modi concordati.

Le colorazioni proposte hanno puro scopo indicativo.

Non sono previsti pavimenti e rivestimenti in Resina, Microcemento o altri analoghi sistemi. Eventuali dovranno essere richiesti alla D.L. per avvallo e verifica fattibilità ante-opera.

SERIE MOLO AUDACE


Grigio di scotta


Bitta di Porto


Terra d'ormeggio


Bocca di Lupo

SERIE LUMINA WALL


Perla


Pink


Silver


Green


Cream

IMPIANTI

Per la progettazione e l'esecuzione dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento, idrico- sanitario, impianto fotovoltaico, nonché ventilazione meccanizzata controllata, si farà riferimento alla relazione tecnica di cui all'art. 28 della Legge 10/91 e successive integrazioni e al D.G.R. n. 967 del 20.07.2015 della Regione Emilia-Romagna.

DERIVAZIONI PER UTENZE

Acqua, luce e telefono saranno predisposte secondo tutte le istruzioni degli enti erogatori, pronte per successivo utilizzo degli impiantisti e per i definitivi allacciamenti pubblici.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Il Sistema di generazione termica sarà del tipo a Pompa di Calore aria/acqua Modello "**Samsung Electronics Air Conditioner Europe BV/EHS TDM PLUS/AE090MXTPEH/EU**" del tipo "splittata" con unità esterna e serbatoio di accumulo per acqua calda sanitaria che provvederà sia alla generazione dell'energia termica necessaria al riscaldamento degli ambienti, alla produzione ed accumulo dell'Acqua Calda Sanitaria (ACS) e all'alimentazione del raffrescamento mediante split.

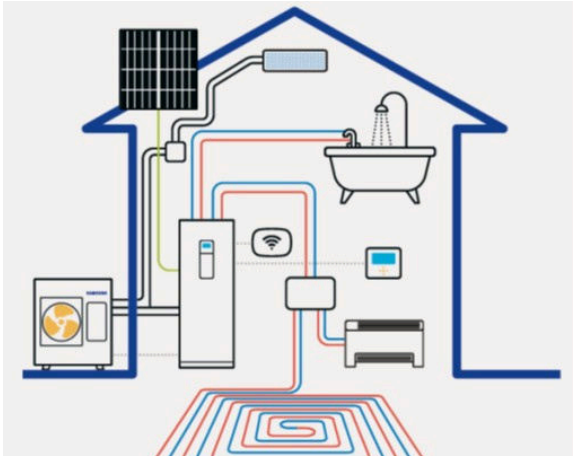
Alimentato con energia elettrica integrata con impiego di energie rinnovabili da pannelli fotovoltaici posti in copertura. Il riscaldamento all'interno di ogni unità sarà eseguito tramite pannelli radianti a pavimento con tubazione in polietilene pex-a. Il controllo della temperatura dell'alloggio avverrà mediante Comando Remoto della POMPA di CALORE. Nei locali abitabili (esclusi servizi) saranno garantite le seguenti temperature:

- cucina, soggiorno-pranzo +20°C +/-2°
- camere da letto e disimpegni +18°C +/-2°

In funzione del fabbisogno di energia termica prevedibile, i sistemi di progetto saranno in ogni caso di piccola potenza, basso consumo e grande efficienza energetica. I collettori verranno installati in apposite cassette ispezionabili da murare, mentre tutte le tubazioni verranno coibentate con idonei materiali isolanti, compresi raccordi e pezzi speciali per il raccordo agli accessori dell'impianto. L'impianto sarà corredato dal progetto con i calcoli termotecnici e dalle certificazioni necessarie all'ottenimento dell'abitabilità.

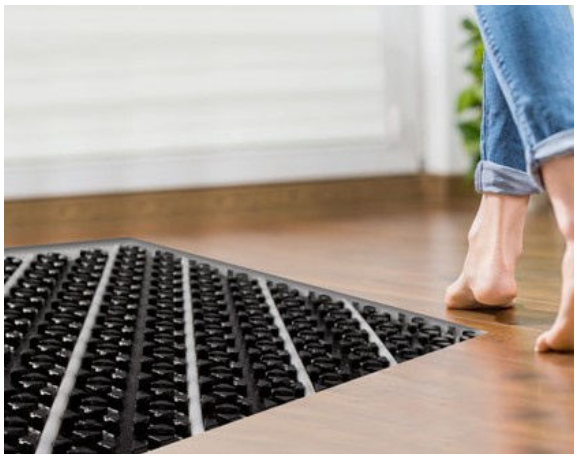


L'immagine illustrata ha il solo scopo illustrativo di presentare il prodotto



IMPIANTO RADIANTE A PAVIMENTO

Sarà fornito e posato in opera un sistema di riscaldamento a bassa temperatura a pannelli radianti a pavimento costituito da:



- Pannelli bugnati tipo EHT dotato di base isolante e di bugna ferma tubo, che rispettono la norma UNI EN13163.
- Tubazioni in polietilene PEX-A funzionante a basse temperature, con barriera ossigeno per prevenire i danni causati dall'ossidazione e dalla proliferazione microbica. Questi vengono posate a serpentina permettendo allo strato superiore successivo di irradiare uniformemente gli ambienti.
- Massetto Autolivellante a copertura dell'impianto, adeguatamente gettato e costipato per riempimento dei vuoti, capace di trasmettere il calore in modo uniforme agli ambienti.
- Materassino perimetrale con lo scopo di desolidarizzare pannelli, massetto e pavimento dalle murature perimetrali, di ammortizzare movimenti e variazioni dimensionali del pavimento e di evitare ponti acustici.
- Termoarredo in acciaio nei servizi igienici collegato allo stesso impianto radiante a funzionamento elettrico (termoarredo a bassa temperatura).
- Armadio da incasso nascosto nella muratura, con porta a filo muro a contenimento dei collettori di mandata e ritorno.

CRONOTERMOSTATO

Quindi ogni Villa sarà dotata di Termostato generale ambiente di tipo analogico a programmazione giornaliera nel locale principale (Ingresso o Zona Soggiorno). in ogni altro locale, esclusi i servizi, sarà presente un termostato (on-off) DIGITALE touch screen adatto per il funzionamento estivo/invernale che gestirà l'accensione e lo spegnimento della zona.

IMPIANTO RAFFRESCAMENTO

L'impianto di raffrescamento sarà costituto da Split, alimentati dalla pompa di calore, mediante la formazione linea acqua raffrescante di tubazioni precoibentate, scarico condense, linea elettrica di alimentazione. in ogni ambiente (Soggiorno e camera da Letto) sarà previsto. n.1 Split per un totale di N.4 SPLIT a vista SAMSUNG WINDFREE. Ogni Split sarà dotato di proprio Telecomando e con Presenza di WI-FI anche di gestione dall'App Samsung.



L'immagine illustrata ha il solo scopo illustrativo di presentare il prodotto

IMPIANTO FOTOVOLTAICO



L'impianto fotovoltaico sarà autonomo per ogni Villa è trasformerà direttamente l'energia solare in energia elettrica. L'impianto sarà composto di moduli o pannelli fotovoltaici ed inverter, in grado di convertire la tensione continua in una tensione alternata, quadri elettrici e cavi di collegamento e connessione alla rete ENEL

Essendo l'impianto di condizionamento (riscaldamento e raffrescamento) alimentato dalla pompa di calore elettrica, l'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico è maggiormente sfruttata e, di conseguenza, ne aumenta l'efficienza. L'immobile sarà pertanto dotato di impianto Ftv come previsto nell'allegato III+ del D. Lgs 199/2021, recepito dalla Delibera della giunta regionale n. 1261/2022.

L'impianto sarà costituito da:

- moduli o pannelli fotovoltaici in silio monocristallino, potenza complessiva 6Kwp di picco per Villa
- staffaggi e supporti in acciaio inox e/o alluminio
- inverter che trasformano la corrente continua generata in corrente alternata
- Quadri elettrici e di campo
- collegamento al contatore ed al quadro generale di abitazione nonchè alla rete ENEL.

SISTEMA DI CONTROLLO REMOTO

Il sistema di controllo remoto della pompa di calore, del Riscaldamento e Raffrescamento domestico sarà inglobato nell'Hub SAMSUNG SmartThings: Questo dispositivo funge da ponte tra i dispositivi intelligenti e l'app SmartThings (gratuita) sul tuo smartphone. Supporta inoltre una varietà di protocolli di comunicazione, inclusi Zigbee, Z-Wave e Wi-Fi, il che significa che può connettersi a una vasta gamma di dispositivi (non obbligatoriamente a marchio Samsung).

Sull'App gratuita sarà possibile connettere, gestire e monitorare (in presenza di rete WI-FI) a distanza i dispositivi fornendo informazioni sui consumi energetici di questi. Questo sistema trasforma l'abitazione in un ambiente intelligente, dove ogni dispositivo può comunicare e collaborare per semplificare la vita quotidiana.

IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

Ogni alloggio sarà dotato di un impianto destinato a garantire il ricambio d'aria all'interno degli ambienti (WMC) con scambiatore di calore entalpico, regolazione di portata a 4 stadi e a bassissima pressione sonora. L'impianto sarà progettato per garantire un ricambio d'aria necessario in funzione dei volumi interni di ogni unità. L'aria pulita sarà immessa negli ambienti nobili: soggiorno e camere da letto ed estratta forzatamente nei bagni. Per i locali non dotati di finestra come lavanderie e bagni ciechi sarà previsto un estrattore di aria forzata con relativo condotto di espulsione a tetto.



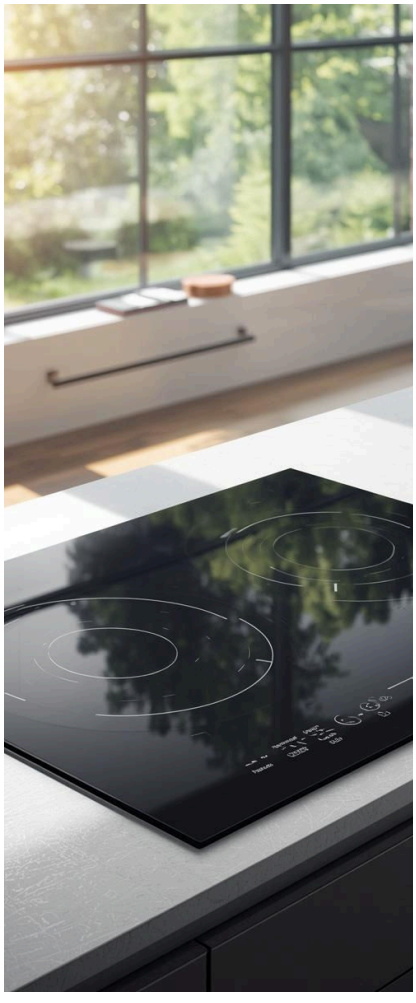
L'immagine illustrata ha il solo scopo illustrativo di presentare il prodotto

Le unità di ventilazione di comando e tutti i componenti dell'impianto saranno collocati in prossimità degli infissi, con le necessarie tubazioni, bocchette di espulsione ed incassati nelle pareti.

Non sarà necessario ventilare gli ambienti aprendo le finestre. Tuttavia, in ambienti particolarmente umidi come i bagni, sarà possibile tramite apertura a vasistas delle finestre.

La VMC sarà inglobata nel monoblocco termoisolato, soluzione che evita fori nella muratura e ponti termici. Oltre al pannello di comando si avrà App dedicata per il controllo delle macchine.

Nel monoblocco è compreso il cassonetto di contenimento dell'avvolgibile motorizzato e garantirà isolamento e ponti termici con l'installazione degli infissi.



EDIFICI GAS FREE

In coerenza con l'impostazione ad alta efficienza energetica ed a fini di sicurezza per i residenti, l'immobile sarà privo di impianto di distribuzione del gas metano per riscaldamento. Nelle cucine si prevede alimentazione per piani cottura ad induzione, esclusi dalla fornitura. Dovranno essere dotatio di funzione Power Management per limitare l'assorbimento elettrico nel caso si utilizzassero tutte le piastre a disposizione.

IMPIANTO DI ANTENNA TV/SAT

Impianto t.v. centralizzato completo di antenna per il segnale digitale, scatole di derivazione, tubazione corrugato di collegamento, cavo coassiale, palo di sostegno autoportante, centralina di amplificazione. In ogni alloggio saranno presenti quattro prese oltre ad una presa SAT nel soggiorno. L'impianto sarà completato dalla messa a terra della colonna montante.

IMPIANTO RETE ETHERNET

Impianto di rete in predisposizione comprendente colonna montante dal vano contatori agli alloggi con tubo corrugato e scatole di derivazione in esecuzione sottotraccia, come sopraelencato previste 1 prese per ogni ambiente di ciascun alloggio ad esclusione di bagni/lavanderie, cucine e disimpegni.

IMPIANTI DI TERRA

L'impianto di messa a terra composto da n. 2 paline in acciaio zincato del tipo a croce della lunghezza di mt. 2 complete di cartelli, n. 1 piastra di terra per l'equipotenziale corda nuda in rame sezione 35 mmq.; per il collegamento di paline e barra e corda NO7VK di terra con sezione 16 mmq. per la colonna montante interna.

IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

Fornitura e posa in opera di impianto videocitofono della VIMAR ELVOX o COMELIT completo composto da videocitofono, apriporta e pulsante con suoneria alla porta. Sono previste n.1 unità esterne a lato della porta di accesso principale.

ULTERIORI DOTAZIONI

L'edificio sarà inoltre dotato delle seguenti apparecchiature:

- canalizzazione televisiva e telefonica;
- allacciamenti pompa di calore;
- impianto salvavita;
- quadro condominiale per contenimento interruttori di protezione come da elaborati grafici composto da:

· interruttori differenziali generali
· interruttori magnetotermici di sezionamento circuiti utilizzatori
· timer per illuminazione esterna
·orologio luci scale

- Linea principale alimentazione:

dal quadro Enel fino ai quadretti interni eseguita con cavo FG7 per utenze fino a 3 Kw/h

- termostato ambiente;
-I circuiti per illuminazione saranno separati e con proprio interruttore magnetotermico.

IMPIANTO ELETTRICO

Gli impianti elettrici saranno realizzati a perfetta regola d'arte.

Le caratteristiche degli impianti stessi, nonché dei loro componenti saranno conformi alle prescrizioni di VV.FF., di ENEL o azienda distributrice energia elettrica, TELECOM, alla Legge n.186 del 01-03-1986, al Decreto n. 37 del 22-01-2008, al Decreto Legislativo n. 81 del 09 aprile 2008, alle norme CEI.

L'impianto elettrico sarà realizzato suddiviso in più circuiti di alimentazione realizzato mediante la posa di cavi unipolari isolati in PVC non propaganti incendio, di tipo FS17 e di sezione adeguata all'impianto che devono alimentare oltre che all'interruttore al quale sono derivati.

La distribuzione dei circuiti avverrà in

tubazioni, in PVC flessibili di tipo pesante se posate sottopavimento e di tipo leggero per i percorsi a parete sottotraccia e cassette di derivazione e portapparecchi di tipo da incasso, per questi ultimi si utilizzerà la marca Gewiss.

Ogni unità sarà dotata di impianto elettrico conforme alla variante V3 della normativa 64-8, che ha regolamentato per la prima volta le prestazioni dell'impianto elettrico nelle abitazioni; prese e interruttori **VIMAR** o **BITICINO** con placche base di tecnopolimero di colore bianco (o Ave serie 44 con placche in vetro trasparente da definire) per le apparecchiature di protezione quali gli interruttori differenziali, la serie SCHNEIDER ELECTRIC; Serie e Modelli a discrezione della DL . Le immagini sopra riportate hanno scopo puramente indicativo.

DOTAZIONE IMPIANTISTICA

CENTRALINO ELETTRICO DA INCASSO

Modulo completo di cablaggio ed ogni altro accessorio per una corretta installazione a regola d'arte conforme alle norme CEE 23-51.

- CUCINA

n. 1 punto luce
n. 1 punto presa piano cottura
n. 1 punto presa forno schuko 16A + presa 10A
n. 1 punto presa lavastoviglie schuko 16A
n. 1 punto presa TV predisposto
n. 1 punto presa frigo 10A 220V
n. 2 punto presa 10-16A 220V
n. 1 punto alimentazione cappa
n. 1 punto Termostato


L'immagine illustrata ha il solo scopo illustrativo di presentare il prodotto


L'immagine illustrata ha il solo scopo illustrativo di presentare il prodotto

- PRANZO - SOGGIORNO

n. 1 punto luce
n. 1 punto luce
n. 6 punto presa 10A 220V
n.1 punto presa 16A
n. 2 punti presa TV predisposto satellitare
n. 1 punto presa Telefono Ethernet
n. 1 punto Termostato

- DISIMPEGNO (Corridoio)

n. 1 punto luce
n. 2 presa 10-16A 220V

- CAMERE DA LETTO MATRIMONIALE

n. 3 punto presa 10A 200V
n. 1 punto presa 10-16A 220V
n. 1 punto luce invertito da 3 punti
n. 1 punto presa TV
n. 1 punto presa Telefono Ethernet
n. 1 punto Termostato

- CAMERE DA LETTO SINGOLA

n. 2 punto presa 10A 200V
n. 1 punto presa 10-16A 220V
n. 1 punto luce
n. 1 punto presa TV
n. 1 punto presa Telefono Ethernet
n. 1 punto Termostato

- BAGNO

n. 1 punto luce
n. 1 punto luce
n. 2 punto presa 10A

- BALCONE/PORTICATO

n. 1 STRIP LED a soffitto con punto di comando interno all'alloggio
n. 1 punto presa IP55 da esterno

- GARAGE

n. 1 punto luce
n. 1 punto presa 10 A
n.1 predisposizione automazione portone

- RIPOSTIGLIO

n. 1 punto presa 10°

Protezione contro le sovratensioni a 3/4 circuiti composti da:
n. 1 quadro generale
n. 1 quadro di sezionamento
n. 1 interruttore magnetotermico differenziale
n. 1 interruttore magnetotermico da 16 A
n. 1 interruttore magnetotermico da 10 A
n.1 interruttore magnetotermico forza motrice -prese-
n. 1 interruttore magnetotermico luci
n.1 interruttore magnetotermico WMC
n.1 interruttore magnetotermico frigo
n.1 interruttore magnetotermico piano induzione
n.1 interruttore magnetotermico bagno/lavanderia
n.1 equipotenziale bagno /lavanderia
n.1 campanello fuoriporta e videocitofono

Le dotazioni sopraelencate sono puramente indicative, ogni locale dell'appartamento sarà dotato in riferimento alla normativa di livello 1.
Il costruttore si riserva di scegliere a proprio giudizio il fornitore dei prodotti sopradescritti, tenendo invariate le caratteristiche tecniche.
N.B.: su richiesta dell'acquirente si potranno aggiungere ulteriori punti luce/o prese a quelli già previsti nei locali di cui sopra, a fronte di una spesa extra da quantificare con il costruttore.

Al termine dei lavori la Ditta installatrice dovrà rilasciare al committente numero 1 copia della dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte e documentazione tecnica degli apparecchi installati nel fabbricato (manuali uso e manutenzione motorizzazioni, impianto videocitofono, impianto antenna TV, ecc..)

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

L'impianto di distribuzione idrica sarà eseguito con tubo in polietilene reticolato multistrato (anima di alluminio all'interno del tubo per avere un'ottima resistenza meccanica) per la distribuzione principale e secondaria nell'unità, nella cucina e nei servizi igienici.
Ogni servizio sarà dotato di valvole di sezionamento. Le tubazioni di scarico saranno realizzate in materiale idoneo alle esigenze impiantistiche nella salvaguardia del contenimento Acustico fra unità abitative diverse.
Saranno di materiale tipo P.V.C. di forte spessore e raccordi a saldare o ad innesto, inoltre tutte le tubuazioni saranno rivestite con guaina isolante come previsto dalla LEGGE 10/1991 e succ..
I servizi igienici, lavanderie e cucine saranno forniti e conteggiati nelle quantità previste dagli elaborati grafici dell'appartamento firmate e comunque come meglio specificato in sede di compromesso. Per la cucina viene prevista la predisposizione dell'impianto, esclusa la fornitura del lavello, composta da:
-Attacco acqua calda e fredda per lavello di cucina e lavastoviglie con rubinetti cromati da 1 / 2 ";
-Tubo di scarico per il lavello di cucina e lavastoviglie con tubazione in plastica pvc daim. 40 fino alla braga principale;
-Complesso di tubazioni in multistrato TEMME coibentati sia per acqua calda che fredda compreso pezzi speciali di raccordo.
La distribuzione avverrà tramite piccoli collettori necessari ad una meglio distribuzione e intercettazione delle singole utenze.

Per quanto concerne sanitari e sviluppo dell'impianto idraulico del Bagno viene approfondito nel dettaglio nel capitolo apposito.



L'immagine illustrata ha il solo scopo illustrativo di presentare il prodotto

BAGNI SANITARI E PIATTO DOCCIA

Ogni bagno sarà dotato di sanitari e piatto doccia completi di rubinetterie di seguito elencate.

La rete dell'alimentazione dell'acqua calda-fredda sanitaria sarà realizzata con tubi multistrato isolato e coibentato.

Ogni servizio sarà dotato di:

SANITARI sospesi o a pavimento:

- LAVABO sospeso colore bianco marca SDR CERAMICHE modello Bull o similare;
- BIDET sospeso colore bianco marca SDR CERAMICHE modello Bull o similare;
- VASO sospeso colore bianco marca SDR CERAMICHE modello Bull o similare;
- cassetta a incasso per il risciacquo wc marca GEBERIT mod. SIGMA 8 completa di placca SIGMA 20, raccordo in gomma da pavimento e raccordo.
- Sedile plastificato pesante
-Attacco acqua calda e Fredda per Doccia;
-Attacco acqua Fredda per Lavatrice, compreso scarico e portagomma (esclusa fornitura e posa della stessa)


L'immagine illustrata ha il solo scopo illustrativo di presentare il prodotto


L'immagine illustrata ha il solo scopo illustrativo di presentare il prodotto

PIATTO DOCCIA

- Marca VANITA mod LOOK o similare di spessore 3cm dim. Cm 80x100 - 70x100 in composito di minerali naturali e resine, con gelcottatura perimetrale e superficiale. Installazione , foro scarico ø 90, griglia in acciaio INOX inclusa, piletta sifonata con la possibilità di effettuare tagli.

Non si effettua posa a filo pavimento, salvo accordi con la D.L. che, in ogni caso, si considera esonerata da responsabilità relative a problematiche risultanti da questa soluzione.

Box doccia non incluso a capitolato.


L'immagine illustrata ha il solo scopo illustrativo di presentare il prodotto

RUBINETTERIA E RACCORDI

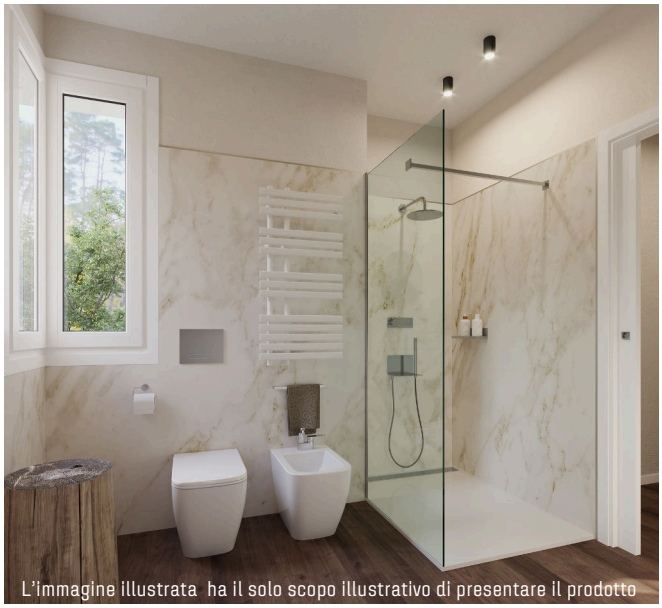
- Miscelatore monocomando per lavabo marca GESSI mod. VIA TORTONA o similare;
- Miscelatore monocomando per bidet marca GESSI mod. VIA TORTONA o similare;
- Set Doccia marca GESSI mod. VIA TORTONA o similare con supporto fisso, con presa acqua integrata. Flessibile antitorsione da cm 150 e Doccetta in ottone cromato e miscelatore cromato incasso doccia (2 uscite) con deviatore a pulsante;
- Sifone arredo per lavabo;
- Sifoni ad esse cromati diam 1" 1 / 4;
- Serie di rubinetti per arresto totale bagno in collettore ad incasso;
- Complesso di accessori di cablaggio;
- Complesso di tubazioni tipo TEMME coibentanti sia per acqua calda che fredda compreso pezzi speciali di raccordo;
- Complesso di tubazioni in p.v.c per scarico fino all'imbraga principale compresi pezzi speciali di raccordo.

Eventuali differenze di prezzo dovute alla scelta di modelli o marchi extra capitolato dovranno essere contrattate con i fornitori di VILLE DALLA A ALLO ZETA.

Il costruttore si riserva comunque in modo insindacabile di scegliere a proprio giudizio il fornitore dei sopracitati prodotti e senza possibilità di variazione.



L'immagine illustrata ha il solo scopo illustrativo di presentare il prodotto



L'immagine illustrata ha il solo scopo illustrativo di presentare il prodotto

Lavabo marca SDR CERAMICHE modello POOL4







Le immagini illustrate hanno il solo scopo illustrativo di presentare il prodotto

Bidet e vaso marca SDR CERAMICHE modello BULL







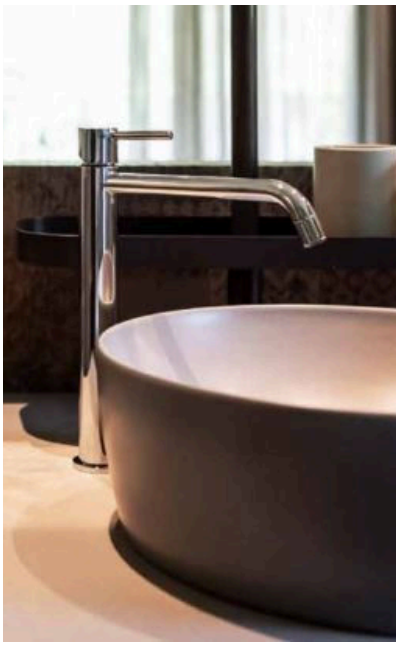
Le immagini hanno il solo scopo illustrativo di presentare il prodotto

Soffione e Kit Doccia marca GESSI mod VIA TORTONA



Rubinetterie marca GESSI mod. VIA TORTONA





Piatto doccia marca VANITA mod. LOOK







Le immagini illustrate hanno il solo scopo illustrativo di presentare il prodotto

RECINZIONE SU FRONTE STRADA E PERIMETRALI

Recinzione perimetrale interpoderale costituita da pali in ferro plastificati, posti ad interasse di circa cm. 200 e rete plastificata installati per tutto il perimetro della proprietà confinante. Per le parte fronte strada su Via Del Sagittario sono previsti: muretto di recinzione finito ed intonacato a contenimento dei parcheggi auto, cancello scorrevole e cancelletto pedonale, per accesso all'area cortiliva comune, comprensivi di apertura manuale ed elettro-serratura e videocitofoni.



CANCELLO CARRAIO PRIVATO VILLA C

Per la VILLA C è prevista l'installazione di cancello carraio esclusivo per all'accesso alla proprietà . Questo sarà automatizzato a doppia anta, comprendente azionatore a cremagliera elettromeccanica, fotocellule da esterno, lampeggiante, selettore a chiave per azionamento manuale, centralina di comando e trasmettitori e verranno forniti n.2 telecomandi.



POSTO AUTO ESTERNO - OPZIONALE

Possibilità di aggiungere posto auto esterno coperto da struttura esempio: immagine illustrata a lato

PORTE ANTINCENDIO

Saranno del tipo antincendio omologate REI 120, complete di telaio, guarnizioni autoespandenti perimetrali e tutto quanto necessiti per dare il lavoro finito a regola d'arte. Comprese forniture e certificazioni di legge.

IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE ESTERNA

L'illuminazione esterna ottenuta mediante il montaggio di lampade a piantana a tenuta stagna IP 65 comandate da timer regolabile per l'accensione e lo spegnimento. Sono previsti N° 4 lampade per l'area esterna esclusiva dell'alloggio al p. terra e N° 4 lampade per la zona cortiliva comune. Tipologia del modello e disposizione saranno a scelta del Progettista e della Direzione Lavori.

PAVIMENTAZIONI ESTERNE E VERDE

L'interno delle aree carrabili esterne verrà pavimentato con masselli di cls autobloccanti permeabili di spessore idoneo al transito di autovetture, rettangolari, posate a correre o con altri materiali similari idonei alle esigenze specifiche Comunali.

A contenimento delle zone pavimentate in corrispondenza delle aiuole, verrà posato un cordolino prefabbricato di cls (dim.8x20x100) assicurato su un getto di conglomerato cementizio ed appositamente stuccato. Verranno inoltre create le zone a verde, mediante la fornitura di terreno scevro da impurità, la successiva sistemazione a dimora di alberi ed arbusti come previsto dalle indicazioni del Comune di Modena.

Le altre zone condominiali quali portici e marciapiedi saranno pavimentati con materiali ingelivi e antiscivolo tipo gres a scelta della D.L.

I posti auto esterni saranno realizzati scoperti secondo le disposizioni della D.L.

QUADRI E CONTATORI ESTERNI

Le zone interessate dalla installazione dei contatori dell'acqua ed i quadri elettrici verranno protette mediante la realizzazione di armadiature rivestite in alluminio o legno colore bianco, con serratura di sicurezza.

Nel muretto posto agli ingressi carrai prospicente Via del Sagittario, verranno installati ad incasso i casellari postali ed i contatori per le varie utenze posizionate secondo indicazioni della D.L.



RACCOLTA ACQUE E FOGNE

La raccolta delle acque verrà realizzata mediante la posa in opera di tubazioni in P.V.C. su massetto continuo in c.l.s., rinfianco e copertura; le tubazioni saranno poste in opera alla profondità e con le pendenze previste dal progetto esecutivo, saranno dotate di tutti i pezzi speciali necessari e le giunzioni verranno saldate con collante idoneo alla perfetta tenuta.

Il dimensionamento delle sezioni dei tubi verrà calcolato in base alle portate previsionali, alle caratteristiche di scorrevolezza del materiale impiegato ed alle prescrizioni normative.

Tutte le intersezioni perpendicolari avverranno entro pozzetti ispezionabili dotati di coperchio asportabile.

I pozzetti in c.a.v. verranno posti in opera su massetto in c.l.s. ed idoneamente rinfiancati, il collegamento con le tubazioni verrà opportunamente sigillato con malta di cemento.

Le fosse biologiche, dimensionate secondo le utenze interessate,

verranno realizzate mediante posa in opera di elementi prefabbricati in c.a.v. posati su massetto in c.l.s., con sigillatura dei giunti a malta, dotata di pozzetto di ispezione sulla tubazione in uscita.

Al piede delle colonne di scarico delle cucine verrà installato apposito pozzetto condensa grassi, tale pozzetto prefabbricato c.a.v. verrà posto in opera su massetto in c.l.s., opportunamente rinfiancato e sigillato nonché raccordato alle tubazioni di scarico.



VILLE Dalla A allo ZETA

varianti ammesse e non ammesse

Durante la fase di costruzione del cantiere, il cliente può apportare varianti al presente capitolato. Queste potranno essere eseguite solamente dal venditore e/o da suoi appaltatori. Tutte le varianti ammesse, di seguito elencate, verranno eseguite previa presentazione di preventivo al cliente e sua accettazione per iscritto. Il cliente sarà tenuto infine a presentare idoneo schema/progetto per ogni variante richiesta. Il cliente viene informato che l'esecuzione di varianti potrebbero allungare i tempi di consegna dell'immobile. Le tempistiche con cui queste varianti verranno svolte saranno determinate dalla parte venditrice / D.L. onde evitare ritardi ad altre lavorazioni previste dal cronoprogramma di cantiere.

Parquet

- Posa del parquet a spina ungherese, spina italiana, intagli particolari, finiture superficiali, ecc.

Rivestimenti Bagni

- Posa di rivestimenti oltre le altezze indicate da capitolato.
- Posa di rivestimenti tramite utilizzo di lastre ceramiche oltre i formati previsti da capitolato.
- Differenti profili di chiusura tra rivestimento ceramico e intonaco.
- Posa di mosaici, decori, ecc.

Tinteggi

- Scelta di colori differenti per il tinteggio delle abitazioni.

Impianto Idrico/Elettrico

- Scelta del n. di punti presa/luce maggiore rispetto a quanto previsto da capitolato.
- Aggiunta di accessori all'apparato elettrico/TV (Alexa, dimmer, ecc.).
- Rubinetteria lavandini incassata a parete.
- Piatti doccia in opera in materiale ceramico e/o mosaici.
- Piatti doccia filo pavimento.



Porte
- Sostituzione di porte a battente con porte scorrevoli interno muro
- Scelta di optional differenti per le porte da capitolato, ove questi siano installabili.

Planimetrie
- Il cliente può modificare, insieme alla D.L., la planimetria dell'appartamento a proprio piacimento. La D.L. indicherà di volta in volta quali modifiche potranno essere accolte e quali no, nel rispetto dei vincoli architettonici, strutturali impiantistici e urbanistici. Tutte le lavorazioni che si dovessero sospendere su richiesta della parte acquirente (a titolo esemplificativo ma non esaustivo, sospensione intonaci, massetti, tracce murarie per impianti, spostamenti usci o tramezze, tinteggi, ritardo nella scelta dei materiali, ecc.) potrebbero comportare maggiori oneri per la parte venditrice. Pertanto, ogni modifica delle lavorazioni dovrà essere richiesta via mail, accettata dalla parte venditrice e/o dalla Direzione Lavori e, ove queste potessero comportare maggiori oneri, questi dovranno essere riconosciuti alla parte venditrice. La parte venditrice e la Direzione Lavori possono rifiutarsi di sospendere o modificare le lavorazioni previste dal presente capitolato.

Tutte le varianti di seguito elencate o che semplicemente non sono previste dal presente capitolato o che non sono ricomprese tra le varianti ammesse di cui sopra, non potranno essere realizzate fino alla consegna dell'immobile (rogito). A titolo esemplificativo ma non esaustivo:
- Realizzazione di resine a pavimento o rivestimento.
- Realizzazione di stucchi e o intonaci a scagliola.
- Posa di carte da parati
- Realizzazione di cartongessi
- Posa di battiscopa differenti da quelli previsti dal presente capitolato (ad esempio, non esaustivo, battiscopa in ceramica e/o marmo o battiscopa filo-muro).
- Realizzazione di boiserie, o ogni altri tipo di opera d'arredo.

CONDIZIONI GENERALI

1) Il fabbricato sarà completamente finito in ogni sua parte, anche per quelle non menzionate ma che servono per renderlo completamente funzionante. Tutti i materiali, preventivamente proposti, saranno soggetti al controllo ed all'approvazione della D.L. prima della loro messa in opera. Qualora gli acquirenti volessero apportare alle unità immobiliari acquistate delle varianti, saranno consentite solo per le opere e rifiniture interne all'unità ma non all'esterno delle stesse. Dette varianti saranno rese attuabili esclusivamente a condizione che venga concordata preventivamente la maggiore o minore spesa con firma e controfirma delle parti.

2) Per quanto concerne le dimensioni delle unità immobiliari, si fa esplicito riferimento al disegno proposto ed allegato dalla parte venditrice, precisando che le quote riportate sugli elaborati grafici di progetto potranno subire minime variazioni delle quote e dimensioni dell'unità immobiliare oggetto che non potranno essere oggetto di risoluzione del presente contratto e/o richiesta di rimborsi o compensi di alcun genere degli acquirenti.
3) Il materiale grafico allegato deve ritenersi puramente orientativo anche se le opere descritte non potranno subire modifiche radicali.
4) In corso d'opera la Direzione Lavori potrà apportare le modifiche al progetto che riterrà necessarie per esigenze di ordine tecnico-progettuale di ogni ordine e grado, per cause di forza maggiore.
5) Eventuali varianti minime di dimensioni agli alloggi dovute ad esigenze tecnico-strutturali, non potranno essere motivo di richiesta di risoluzione del presente contratto e/o rimborsi o compensi di alcun genere degli acquirenti;
6) Le finiture delle unità immobiliari dovranno essere accettate dalla parte acquirente nello stato di fatto in cui si troveranno all'ultimazione dei lavori, con redazione di specifico verbale di sopralluogo, prima di stipulare l'atto notarile di compravendita (rogito). Eventuali difetti sui materiali saranno indicati nel verbale stesso.

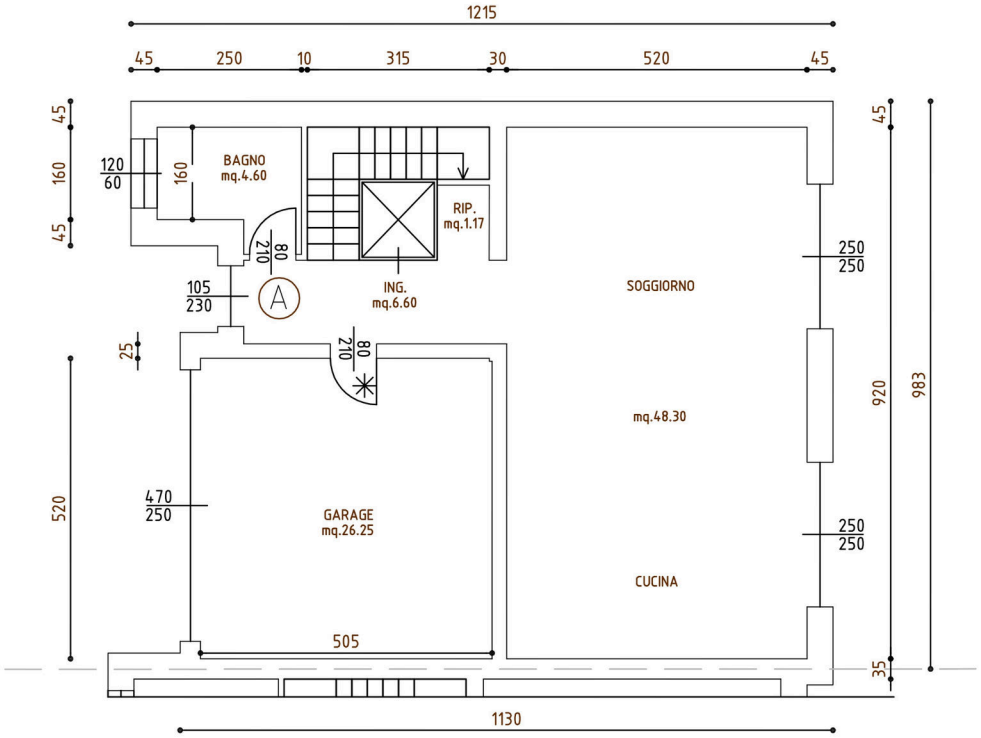
NOTA:
Sono escluse al prezzo proposto e pertanto a carico dei singoli acquirenti le seguenti spese:
- spese per eventuale contratto di mutuo individuale;
- spese per atto notarile di acquisto individuale (rogito);
- spese per registrazione e trascrizione della promessa di vendita (compromesso);
- spese per eventuale polizza assicurativa personale;
- spese per eventuali specifiche varianti richieste dai singoli acquirenti in tempo utile:
- l'I.V.A. sul prezzo d'acquisto;
- la spesa per l'allacciamento dell'ACQUA;
- la spesa per l'allacciamento dell'ENEL;
- la spesa per accatastamento a unità;
- la spesa dei rogiti;
- la spesa eventuale per redazione Tabelle millesimali

Fatto, letto e approvato per accettazione delle parti.

Modena lì

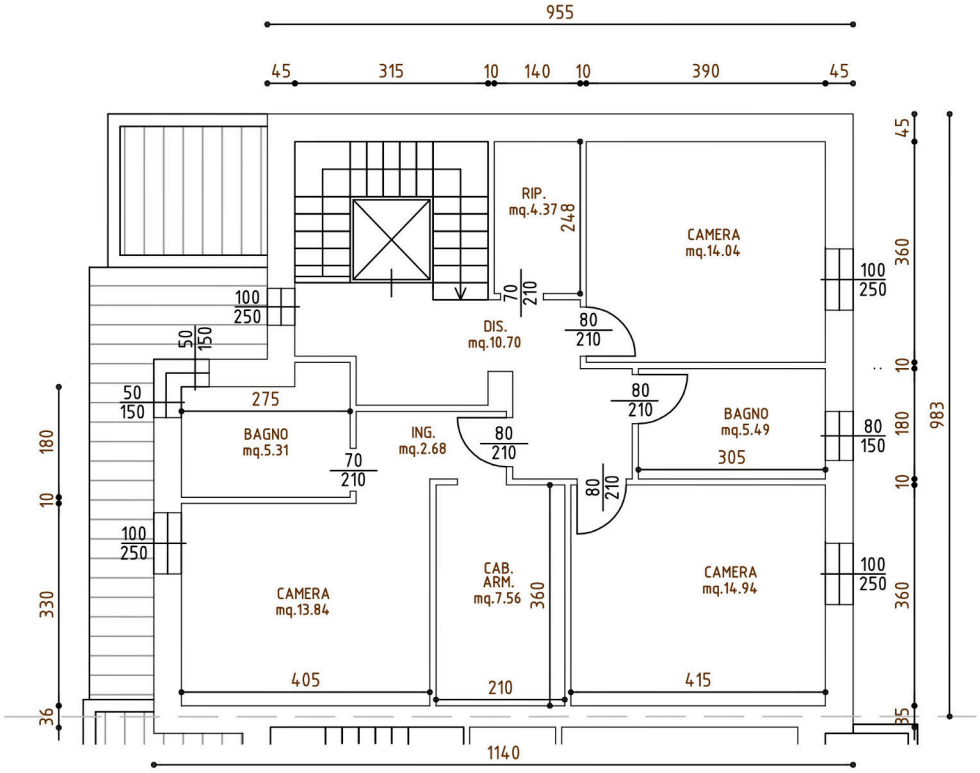
Parte Venditrice Parte acquirente

_____ _____



PIANO TERRA

SCALA 1:100



PIANO PRIMO

SCALA 1:100

Tutte le immagini, i rendering e le rappresentazioni grafiche contenute in questo opuscolo sono da considerarsi indicative e non vincolanti.
Esse hanno esclusivamente finalità illustrativa di suggerimento in merito all'aspetto e alle finiture degli immobili, che potranno subire variazioni in fase esecutiva e di realizzazione.