

**CAPITOLATO COMMERCIALE DI VENDITA DESCRIZIONE  
TECNICA DELLE STRUTTURE, DEGLI IMPIANTI DELLE  
FINITURE E DELLE SISTEMAZIONI ESTERNE **ALLOGGI E.R.S.****

**RIALE NORD AR.S8 COMPARTO C10.1 “parte”  
Nuovo intervento residenziale a Zola Predosa (Bo), Via Allende n.2  
Committente : Edilforme s.r.l.**

**Aprile 2024**

IL PROGETTO .....	2
RISPARMIO ENERGETICO .....	2
PARTE PRIMA - DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO .....	3
OPERE EDILI ED AFFINI .....	3
STRUTTURA PORTANTE ANTISISMICA IN CALCESTRUZZO ARMATO .....	3
IMPERMEABILIZZAZIONI .....	4
ISOLAMENTI E COIBENTAZIONI .....	5
TINTEGGIATURE, LATTONERIE, FIORIERE .....	5
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI .....	5
SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI .....	6
IMPIANTI MECCANICI ED IDROSANITARI .....	7
IMPIANTI ELETTRICI.....	9
PARTE SECONDA – SISTEMAZIONI ESTERNE .....	11

---

## IL PROGETTO

---

Il Nuovo intervento residenziale di Via S. Allende a Zola Predosa si estende in un'area di oltre 11.500 mq tra percorsi pedonali, piste ciclabili ed ampi spazi verdi pubblici attrezzati (per oltre 5000mq) e giardini privati. Il complesso è formato da due palazzine, rispettivamente di 7 e 8 livelli fuori terra, per complessivi 50 appartamenti. Verrà realizzato un unico piano interrato dotato di autorimesse e cantine. Per alcune residenze situate al piano terra saranno a disposizione dei "depositi attrezzi" realizzati al piano interrato e collegati direttamente ai giardini privati attraverso delle scale esterne. Sono anche disponibili una settantina di posti auto esterni, eventualmente ombreggiati e predisposti per l'installazione di colonnina per ricarica elettrica dell'autoveicolo e del dissuasore automatico a protezione del "posto auto privato". Tutti gli appartamenti sono dotati di ampie terrazze abitabili e coperte, comprese di fioriere e box contenente l'unità esterna della Pompa di Calore, rendendo così ogni appartamento completamente autonomo dal punto di vista impiantistico, compreso quindi il riscaldamento, il condizionamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria, che verranno gestiti e manutentati completamente in autonomia da ogni utente.

Il Nuovo complesso residenziale sorgerà all'interno del tessuto urbano di Riale di Zola Predosa, vicino alla stazione della linea suburbana "Bologna Centro – Vignola" e nei pressi del polo commerciale di Casalecchio/Zola Predosa in cui si trovano, tra gli altri, il centro Shopville Gran Reno, Unipol Arena, Ikea, Decathlon e numerosi altri importanti negozi e servizi.

I materiali e le tecnologie descritte nella presente relazione sono indicative e suscettibili di variazione in sede di esecuzione. I riferimenti a specifici prodotti di mercato sono citate esclusivamente per meglio individuare le caratteristiche e il livello qualitativo dei materiali prescelti.

Tutte le indicazioni contenute nel presente Capitolato potranno essere variate dalla Direzione Lavori per esigenze costruttive, normative e/o di approvvigionamento e sostituite con soluzioni di **qualità equivalente**.

Pertanto la presente descrizione è indicativa e viene riservata alla Committente/Direzione dei Lavori la facoltà di apportare variazioni dimensionali, nei limiti delle normali tolleranze, ogniqualvolta si renderà necessario per il completamento delle opere o la risoluzione di problematiche costruttive, in particolare per rispettare le normative nazionali, regionali e le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale.

In particolare ci si riserva di modificare in corso di costruzione gli ingombri necessari per il passaggio di canalizzazioni, di scarichi e di impianti anche se non indicati nei disegni, e nelle posizioni che saranno individuate in base alle necessità di carattere tecnico e costruttivo.

**Le eventuali varianti in sede di progetto esecutivo e/o costruttivo, saranno conformi alla normativa vigente ed EQUIVALENTI per livello prestazionale, energetico e sismico.**

### **IMPORTANTE – SOLO PER ALLOGGI E.R.S.**

Si fa presente, che le finiture degli alloggi E.R.S., a causa di forza maggiore e per via delle tempistiche differenti e più lunghe per la pubblicazione del bando rispetto alla conclusione dei lavori per apporre le scelte, le stesse sono state ultimate a discrezione dell'impresa e dalla D.L., mantenendo comunque le caratteristiche descritte nel presente capitolato commerciale. Nessuna ulteriore modifica o scelta potrà essere effettuata dall'utente finale, che dovrà invece visionare per poi accettare le finiture già realizzate, viste e piaciute nello stato in cui si trovano al momento dell'aggiudicazione dell'alloggio.

---

## RISPARMIO ENERGETICO

---

Dal 01.01.2019 nella Regione Emilia Romagna vige l'obbligo di prevedere per tutti gli edifici di nuova costruzione la qualificazione di "Nearly Zero Energy Building" (NZEB). All'articolo 2 della Direttiva europea (direttiva 2010/31/EU, recepita in Italia con Decreto Ministeriale dello Sviluppo economico del 26/06/2015) viene data la definizione di edificio ad energia quasi zero (NZEB): "un edificio ad altissima prestazione energetica, il cui fabbisogno molto basso o quasi nullo, dovrebbe essere coperto in misura molto

significativa da energia da fonti rinnovabili, compresa l'energia da fonti rinnovabili prodotta in loco o nelle vicinanze".

Il sistema costruttivo adottato (struttura in c.a. e cappotto termico) e le dotazioni impiantistiche previste permetteranno la realizzazione di un sistema rispondente alle vigenti normative in materia di risparmio energetico ed il **raggiungimento della classe energetica A4 per le unità immobiliari** (secondo la normativa vigente al momento del rilascio del P.D.C. da parte del Comune) che saranno dotate di un impianto di climatizzazione invernale ed estivo a pompa di calore con integrazione solare fotovoltaica; l'impianto di produzione acqua calda sanitaria sarà dotato di bollitore.

In particolare si sottolinea:

- L'elevato termoisolamento** delle pareti esterne e della copertura che garantiranno un notevole comfort termo igrometrico estivo ed invernale grazie anche allo sfasamento fornito dalla massa superficiale delle strutture;
- Pannelli radianti a pavimento** per il riscaldamento di tutti gli appartamenti, in tutti gli ambienti.
- Termostato ambiente in ogni locale**, per una regolazione ottimale della temperatura in base alle esigenze di ogni membro del nucleo familiare (ad esclusione dei bagni, corridoi e cucine)
- L'installazione dei **pannelli fotovoltaici** per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili per un totale di circa 54 KW.

## PARTE PRIMA - DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

---

### OPERE EDILI ED AFFINI

---

#### STRUTTURA PORTANTE ANTISISMICA IN CALCESTRUZZO ARMATO

Le opere strutturali saranno conformi alle NTC2018 (Norme tecniche per le costruzioni) e ss.mm.ii.

Tutta la struttura portante dell'edificio è a telaio e sarà costruita con fondazioni, pilastri, travi e solette in c.a. secondo la più recente normativa antisismica con calcestruzzo C25/30 per le strutture di fondazione (Rck 30 N/mm<sup>2</sup>) e C28/35 (Rck 35 N/mm<sup>2</sup>) per le strutture in elevazione. Gli edifici, previo getto di pulizia (magrone), sono costruiti su platea in calcestruzzo armato dello spessore di circa cm. 80 con nervature di irrigidimento, mentre per le autorimesse tra i fabbricati è previsto un sistema di fondazione superficiale a travi rovesce. In elevazione la struttura sarà realizzata con pareti perimetrali contro terra, pilastri e travi nell'interrato, mentre fuori terra sono previste pareti di controvento pilastri e travi come da esecutivi. I solai di interpiano sono in latero-cemento con travetti tralicciati nelle abitazioni e con lastre prefabbricate tipo predalles nelle autorimesse e cantine interrato.

Tutte le strutture portanti in elevazione sono in c.a. rispondenti alle più recenti normative antisismiche.

#### PARETE ESTERNA

Parete esterna di tamponamento della struttura portante in c.a., spessore complessivo cm. 50 circa, altamente termocoibente costituito da blocchi in laterizio tipo Poroton, e finitura esterna tipo cappotto in pannelli di polistirene espanso spessore di circa 12 cm con fughe orizzontali e rasatura tinteggiata come da Permesso di Costruire o a scelta della DL/committente. Alcune parti, come i terrazzi e il bordo perimetrale del vano scale, potranno essere rivestite in gres o altri materiali rigidi.

#### PARETI INTERNE DIVISORIE TRA ALLOGGI

Pareti divisorie tra gli alloggi, spessore complessivo da cm 33 a cm. 40 circa, costituito da blocchi semipieni in laterizio alleggerito e cartelle laterali di sacrificio per alloggiare le tracce (o soluzione tecnica conforme ai fini del rispetto della normativa per l'abbattimento acustico tra gli alloggi), finitura delle pareti con intonaco e tinteggiatura a tempera.

#### TRAMEZZATURE DEI LOCALI CON LATERIZIO FORATO

---

Pareti divisorie tra i locali dell'alloggio con tramezzi in laterizio forato, spessore cm 8 o 12, intonacate e tinteggiate.

### **SOLAIO DI INTERPIANO CON LIVELLO INTERRATO TIPO PREDALLES**

Solai prefabbricati tipo Predalles, con soletta collaborante in calcestruzzo armata, a costituzione del solaio di interpiano con il livello interrato.

### **SOLAIO DI INTERPIANO ALLOGGI**

Solaio misto in laterizio e conglomerato cementizio armato composto da pignatte e travetto interposto con soletta superiore in calcestruzzo armata con rete elettrosaldata, armatura in barre di acciaio risultante dai calcoli, spessore solaio cm 28 (24+4).

### **COPERTURA**

Solaio misto in laterizio e conglomerato cementizio armato composto da pignatte e travetto interposto con soletta superiore in calcestruzzo armata con rete elettrosaldata, armatura in barre di acciaio risultante dai calcoli, spessore solaio cm 25 (20+5). Una porzione della copertura potrà essere destinata ad uso privato di attici e semiattici per l'eventuale relativa installazione di N.3 impianti privati fotovoltaici indipendenti (a cura e spese del privato).

## **IMPERMEABILIZZAZIONI**

### **IMPERMEABILIZZAZIONI BALCONI**

Sistema di impermeabilizzazione, e sfogo vapore, costituito da guaina in polietilene dotata di nervature cave tra quadratini a coda di rondine e rivestita sul retro con tessuto in fibra, con sottostante mano di guaina liquida, tipo "mapelastik".

### **IMPERMEABILIZZAZIONI COPERTURA**

Sistema di impermeabilizzazione, e sfogo vapore, costituito da guaina bituminosa doppia posata incrociata sul massetto pendenzato finale.

### **IMPERMEABILIZZAZIONI MARCIAPIEDE – PERIMETRALE DELL'EDIFICIO**

Sistema di impermeabilizzazione, e sfogo vapore, costituito da guaina bituminosa posata sotto al massetto del marciapiede con risvolto verticale per almeno 10cm su tutto il perimetro della costruzione.

### **IMPERMEABILIZZAZIONI INTERRATO**

Sistema ad espansione con materiale bentonico in corrispondenza delle riprese di getto, con certificazione specifica tipo "Volteco" o soluzione tecnica analoga.

Impermeabilizzazione delle pareti verticali contro terra con guaina bituminosa e strato drenante di protezione meccanica della guaina tipo hydroduct o soluzione tecnica analoga.

## **ISOLAMENTI E COIBENTAZIONI**

### **ISOLAMENTO TERMICO DELL'EDIFICIO**

Sistema termoisolante per:

- Copertura
- Terrazzi
- Lastrici solari

- Pareti e solai

Tra locali interni riscaldati e l'esterno o tra locali riscaldati e non riscaldati sarà previsto un isolamento termico con spessori variabili al fine del contenimento dei consumi energetici ed il rispetto della Classe A4, con particolare attenzione alla correzione dei ponti termici mediante il rivestimento di tutte le strutture con pannelli in polistirene espanso o poliuretano di spessore adeguato o eventuale altro coibente adatto alla soluzione tecnica adottata.

### **ISOLAMENTO ACUSTICO DEI SOLAI DI INTERPIANO E NEI MURI DIVISORI TRA GLI ALLOGGI**

L'isolamento acustico dei solai tra alloggi sarà costituito da idoneo materassino steso con necessarie sovrapposizioni sotto al massetto di posa del pavimento, soluzione tecnica conforme ai fini del rispetto della normativa per l'abbattimento acustico da calpestio tra gli alloggi. L'isolamento acustico tra alloggi per l'abbattimento dei rumori aerei sarà garantito dal blocco semipieno in laterizio alleggerito (vedi descrizione).

### **TINTEGGIATURE, LATTONERIE, FIORIERE**

#### **TINTEGGIATURE INTERNE**

Le tinteggiature delle pareti interne sono previste in tempera sintetica in colore unico chiaro.

#### **LATTONERIE- GRONDAIE E PLUVIALI**

Canali di gronda, converse nei compluvi e attorno ai camini e canne fumarie, bandinelle, pluviali di scarico discendenti, saranno realizzati in acciaio inox oppure in rame o alluminio preverniciato spessore 6/10mm.

#### **FIORIERE DEI TERRAZZI**

Tutte le fioriere, di altezza variabile, saranno realizzate in muratura leggera (anche a vista) ed integrate nel parapetto. Le fioriere laterali ed alte 100cm circa, larghe 30/40cm circa, saranno complete di vasche interne in pvc per contenere eventuale terreno, prive di scarico. La fioriera principale e piu' grande, data la sua ampia profondità (circa 160cm) sarà atta a contenere piante solamente invasate, non è prevista la guaina interna né scarichi, quest'ultima fioriera sarà consegnata comprensiva di strato di leca alla base per alloggiamento delle sopra indicate eventuali piante invasate che volesse installare a propria cura e spesa della parte acquirente. La superficie esterna dei parapetti delle terrazze potrà avere un rivestimento o a cappotto o in materiali rigidi a lastre o a "doghe" in gres, metallico o pvc, con grigliati metallici in corrispondenza delle unità esterne di ogni singolo alloggio.

### **PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

#### **PAVIMENTO IN GRES PORCELLANATO**

Pavimento in gres porcellanato di 1^ scelta, in tutti i locali, di dimensioni 15x60 cm, 16x33cm, 30x60 cm, posate ortogonalmente con fuga. Materiale a scelta del cliente sulla base della campionatura proposta presso la sala mostra indicata dalla Committente.

I battiscopa saranno in legno laccato bianco come gli infissi, oppure "in essenza di legno", a scelta del cliente sulla base della campionatura proposta presso la sala mostra indicata dalla Committente.

#### **RIVESTIMENTO IN CERAMICA IN GRES PORCELLANATO NEI SERVIZI IGIENICI E CUCINE**

Rivestimento fino ad h=2.20 mt in ceramica monocottura o gres porcellanato, su tutte le pareti dei bagni, di 1^ scelta, 15x60, 16x33, 30x60cm, posate ortogonalmente sfalsate con fuga. Il rivestimento nelle cucine non è previsto.

#### **PAVIMENTO IN GRES PORCELLANATO NEI BALCONI E TERRAZZI**

Pavimento in gres porcellanato, di 1^ scelta, di dimensioni a scelta della DL, posate a scelta della DL con fuga.

Materiale scelto dalla Direzione lavori/soggetto attuatore, uguale per tutti i terrazzi ed individuata al momento in colore grigio chiaro.

L'eventuale battiscopa nei terrazzi potrà essere in gres abbinato al pavimento oppure metallico.

### **PARTI COMUNI: ATRIO – SCALE**

Pavimento in gres per atrio e scale (alzate e pedate) con battiscopa in materiale analogo avente le stesse caratteristiche estetiche del pavimento, individuate in colore chiaro per dare luminosità al vano scale stesso.

### **PAVIMENTO LIVELLO INTERRATO**

Pavimento delle autorimesse, dei posti auto e del relativo corsello sarà in pavimento industriale in calcestruzzo, con finitura superficiale al quarzo, con tagli in neoprene per la dilatazione termica ogni 4 metri circa.

### **SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI**

#### **PORTE INTERNE IN LEGNO AD ANTA SINGOLA**

Telaio listellare di legno impiallacciato sulla parte in vista, sagomato, con guarnizione in gomma sui tre lati e bordo arrotondato. Cornici montate ad incastro.

Ante con pannellatura tamburata costituita da ossatura perimetrale in legno di abete rinforzata e serratura con interposto pannello in nido d'ape alveolare trattato antimuffa ed antitarlo. Impiallacciatura in laminato colore bianco e serratura e maniglia in alluminio satinato. Altre alternative di finiture in laminato, disponibili in sala mostra. Eventuali sovrapprezzi per porte laccate, in vetro o personalizzate. Materiale a scelta del cliente sulla base della campionatura proposta presso la sala mostra indicata dalla Committente.

#### **PORTONCINI BLINDATI ALLOGGI**

Portoncino blindato degli alloggi costituito da struttura intelaiata in ferro con pannello coibente interno e pannellino di chiusura. Cornici montate ad incastro. Spioncino di sicurezza. Fermo blocco porta di sicurezza. Chiave di sicurezza di tipo europeo. Colore ed estetica esterna della porta a scelta della DL e del Progettista. Classe di sicurezza n. tre. Dotato di cilindro per apertura con chiave a doppia mappatura. Pannello interno color bianco e maniglia tipo della GHIDINI modello MILENA in alluminio satinato.

#### **INFISSI ESTERNI**

Infissi in PVC colore bianco, di primaria ditta, in pasta costituiti da ante a vasistas apribili, cornici fermavetro sagomate, doppia guarnizione in gomma termoacustica su tutte le battute, coprifili sagomati squadrati sui tre lati per la facciata interna, triple fascette di battuta interna ed esterna sagomate, gocciolatoio scola acqua in corrispondenza della traversa inferiore chiusura verticale a nastro incassata in acciaio e maniglia in tinta bianca come l'infisso. Vetrocamera con lastre Float basso emissivo, montato e sigillato con silicone; trasmittanza termica media complessiva idonea per completare in classe energetica "A4" l'edificio, tenendo conto della trasmittanza delle parti opache della struttura e degli impianti.

#### **OSCURAMENTI**

Tutti gli oscuramenti delle finestre e porte finestre di ogni alloggio saranno costituiti da lamelle tipo veneziane metalliche in alluminio, automatizzate al raccoglimento e all'inclinazione desiderata, tipo mod. "Hella". Gli oscuramenti di questa tipologia non potranno fare un buio completo all'interno delle rispettive stanze.

Tutte le finestrate avranno la possibilità per futuro inserimento, da parte del cliente, di eventuali zanzariere ed inferriate di sicurezza, oltre ad eventuali rulli con tendaggio per oscuramento totale.

#### **CONTROTELAI INFISSI PERIMETRALI**

Verranno installati, attorno a tutti gli infissi, dei controtelai continui precoibentati a massima tenuta termica

tipo Thermoblok Infinity (TBK) o similare per evitare la formazione di eventuali ponti termici che si potrebbero creare; verranno installati davanzali di cemento o gres di colorazione chiara oppure davanzali in alluminio preverniciato di colore a scelta della DL.

#### **PORTONI BASCULANTI AUTORIMESSE**

I portoni basculanti per le autorimesse saranno in ferro zincato dotati di apertura manuale con serratura con chiave e predisposizione per automazione elettrica.

#### **PORTE CANTINE INTERRATO**

Le porte delle cantine saranno in ferro zincato a caldo dotati di apertura manuale con serratura e chiave.

#### **PORTE REI INTERRATO**

Le porte REI (secondo il grado di protezione previsto dalla normativa) dell'interrato saranno dotate di molla di auto chiusura, serratura a chiave, e maniglione antipanico su quelle deputate a via di esodo.

---

### **IMPIANTI MECCANICI ED IDROSANITARI**

---

#### **ASCENSORE**

L'ascensore sarà del tipo KONE Monospace 500 per il collegamento di tutti i piani degli edifici, compreso il piano interrato. Cabina conforme alle normative per l'abbattimento delle barriere architettoniche con porte scorrevoli a due ante ad apertura automatica, sistema di recupero del piano in caso di interruzione servizio e linea telefonica dedicata. Finiture a scelta della D.L.

#### **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E PREDISPOSIZIONE CONDIZIONAMENTO**

L'impianto di riscaldamento, eventuale condizionamento e produzione dell'acqua calda sanitaria sarà condominiale (le superfici su cui verranno installate le Unità Esterne verranno frazionate a favore del condominio in modo tale che si possa utilizzare normativamente il/i contatore/i condominiale/i abbinato/i al parco fotovoltaico) ma con gestione e manutenzione totalmente autonoma, completamente indipendente (a cura e spese dell'utente privato), tipo Modello Samsung Sistema EHS Eco Heating System.

La produzione di energia termica e frigorifera sarà affidata a pompe di calore a funzionamento elettrico del tipo a due sezioni:

- ✓ l'unità esterna sarà del tipo full inverter (sia il compressore sia la ventola variano la velocità) per massimizzare i rendimenti e ridurre la rumorosità, e sarà collocata sul perimetro del balcone rimanendo collocata all'interno del box dedicato che sarà mascherato con opportune griglie di areazione o doghe per espellere l'aria verso l'esterno, non sarà presente lo scarico dell'acqua: quest'ultima dovrà essere smaltita, nel caso si rendesse necessario, solamente attraverso la piletta di scarico del terrazzo, al di fuori del box dell'unità esterna;
- ✓ l'unità interna è posta nell'alloggio all'interno di un armadio di contenimento nel quale vi sono collocati lo scambiatore, la circuitazione con valvole e pompa di circolazione, ed il boiler per la produzione di acqua calda sanitaria;
- ✓ le pompe di calore ed i boiler (alcuni di questi saranno installati nei pianerottoli condominiali all'interno di armadi ad uso esclusivo degli alloggi privati abbinati) avranno potenze e capacità differenziata in base alle dimensioni degli alloggi.

Il riscaldamento in ogni alloggio sarà del tipo a pannelli radianti annegati nel pavimento, eseguito con pannelli in polistirene preformati e tubi; sono alimentati a bassa temperatura per contenere i consumi energetici e per ottenere un confort ambientale di elevata qualità;

Tutti i locali (cucine abitabili, soggiorno, camere) saranno dotati di termostato ambiente per poter diversificare le temperature in base alle esigenze personali ed anche per risparmiare energia; nei bagni sarà possibile installare extracapitolato, anche in un secondo momento, un radiatore elettrico dotato di

termostato indipendente.

È prevista la predisposizione per il condizionamento estivo; sono presenti le tubazioni all'interno delle pareti: ogni proprietario potrà, a sua scelta, installare nelle posizioni già definite le macchine interne (una per ogni stanza ad esclusione dei bagni), che saranno del tipo a split a parete della stessa marca della pompa di calore, senza la necessità di dover installare una ulteriore macchina esterna.

Ogni unità esterna, di ogni alloggio, sarà alimentata dal contatore elettrico condominiale, che a sua volta avrà un contributo di energia prodotta dal parco di pannelli fotovoltaici condominiali installati sulla pergola a protezione dei posti auto privati. Il consumo di energia relativo ad ogni Unità Esterna sarà versato al condominio e sarà contabilizzato attraverso apposito contatore.

## **IMPIANTO IDRICO SANITARIO**

Gli alloggi saranno dotati di servizi igienici completi secondo lo schema rappresentato negli elaborati grafici: saranno presenti collettori di distribuzione dell'acqua calda e fredda collocati in cassette a parete poste nei pressi dei servizi igienici che distribuiranno acqua calda e fredda a tutti i singoli sanitari; questo sistema consente di ridurre la quantità di acqua prelevata prima che diventi calda; inoltre, dato che ogni singolo attacco è dotato di valvola in partenza dal collettore, in caso di perdita o lavori, sarà possibile isolare ogni singolo apparecchio sanitario mantenendo in funzione tutti gli altri; la rete del ricircolo è costituita da una pompa che movimentata di continuo l'acqua calda dal boiler ai collettori; sarà presente solo per gli alloggi più ampi, e sarà dotata di timer per farla funzionare in caso di necessità.

Ogni terrazzo sarà dotato di rubinetto di acqua fredda. Ogni giardino privato sarà dotato di un pozzetto con rubinetto di acqua fredda.

## **DOTAZIONI SERVIZI IGIENICI**

Tutti i sanitari quali lavabo, bidet e vaso, saranno a "filo parete".

Il capitolato prevede n.3 scelte di sanitari :

- 1) Ideal Standard mod. "Tesi" a filo parete (solo per il bagno principale);
- 2) Dolomite mod. "Gemma 2" a filo parete;
- 3) Hatria mod. "Nido" a filo parete.

La cassetta di scarico incassata sarà del tipo Ideal Standard modello "Oleas M1" con doppio pulsante di scarico, colore bianco.

Il capitolato prevede n.3 scelte di rubinetterie :

- 1) Ideal Standard mod. "Cerafine O", finitura cromata, per bidet e lavabo (solo per il bagno principale);
- 2) Ideal Standard mod. "Alpha", finitura cromata, per bidet e lavabo.
- 3) Ideal Standard mod. "Base", finitura cromata, per bidet e lavabo.

Per quanto riguarda le docce, il capitolato prevede nel bagno principale l'installazione della colonna doccia tipo Ideal Standard, del tipo mod. "Ceratherm T50", con soffione da 20cm di diametro, con miscelatore esterno e doccetta esterna da 11cm di diametro e porta sapone.

Per quanto riguarda i bagni secondari, il capitolato prevede l'installazione dell'asta doccia tipo Ideal Standard, del tipo mod. "M3" con porta sapone e miscelatore esterno.

Le dotazioni di capitolato ed extra capitolato saranno comunque visibili presso la sala mostra indicata dalla Committente e potranno subire variazione di marca e modelli rispetto a quelli sopra elencati.

## **DOTAZIONI CUCINA/ANGOLO COTTURA**

Attacchi acqua calda e fredda per lavello e lavastoviglie con rubinetti di intercettazione delle singole condutture.

~~Non è previsto nessun collegamento alla rete del gas, per cui i fuochi dovranno essere elettrici ad induzione.~~



## IMPIANTO RECUPERO ACQUA PIOVANA

La costruzione sarà dotata di impianto esterno per la raccolta e il recupero dell'acqua di prima pioggia per l'irrigazione delle aree verdi condominiali, integrata, quando necessita, dall'acqua dell'acquedotto comunale, mediante realizzazione di una vasca in calcestruzzo, o serbatoio orizzontale in polietilene, con capacità di stoccaggio calcolata da normativa, completo di sistema di filtri, pompe e telecomando.

## IMPIANTI ELETTRICI

Impianti interni di livello prestazionale 1 secondo Norma CEI 64-8 con interruttori e prese della marca tipo VIMAR con placchette in tecnopolimero colore bianco o antracite, serie Arkè base eventualmente domotizzabile, ad esclusione del movimento degli oscuramenti che è compreso.

Qui di seguito lo schema di dotazione impiantistica fornite di capitolato:

Dotazioni per ambiente		Livello 1		
		Punti prese	Punti luce	Prese TV
Soggiorno, studio ecc.	8 m <sup>2</sup> < A ≤ 12 m <sup>2</sup>	4 [1]	1	1
	12 m <sup>2</sup> < A ≤ 20 m <sup>2</sup>	5 [2]	1	1
	A > 20 m <sup>2</sup>	6 [3]	2	1
Camera da letto	8 m <sup>2</sup> < A ≤ 12 m <sup>2</sup>	3 [1]	1	1
	12 m <sup>2</sup> < A ≤ 20 m <sup>2</sup>	4 [2]	1	1
	A > 20 m <sup>2</sup>	5 [3]	2	1
Ingresso		1	1	
Locale servizi (WC)		1	1	
Angolo cottura		2 (1)		
Cucina		5 (2)	1	1
Lavanderia		3	1	
Locale da bagno o doccia		2	2	
Corridoio	L ≤ 5 m	1	1	
	L > 5 m	2	2	
Balcone / Terrazzo > 10 m <sup>2</sup>		1	1	
Ripostiglio > 1 m <sup>2</sup>			1	
Cantina / Soffitta		1	1	
Box auto		1	1	
Giardino > 10 m <sup>2</sup>		1	1	

Tabella 1 – Impianti a livelli: dotazioni per ambiente. Il valore indicato tra parentesi [ ] indica il numero di punti presa che possono essere spostati da un locale all'altro purché non vari la somma totale dei punti presa previsti per l'abitazione. Il valore indicato tra parentesi ( ) per cucina e cucinotto indica quanti punti presa devono essere installati sul piano cottura. Nei locali da bagno se non è previsto l'attacco per la lavatrice può essere eliminato un punto presa. Se l'ingresso è un corridoio valgono le regole del corridoio.

Inoltre verranno installati:

- pulsante Sali/scendi oscuramento a fianco di ogni infisso;
- pulsante Sali/scendi oscuramento generale in contemporaneità di apertura/chiusura di tutti gli oscuramenti, nella zona ingresso;
- predisposizione per pulsanti Sali/scendi oscuramento nei "testa letto";
- domotizzazione di tutti gli oscuramenti;
- N.1 presa TV satellitare nel soggiorno/sala;
- N.1 presa telefonica o presa internet in ogni stanza (tranne bagni, corridoio)

La posizione delle varie prese/interruttori/punti luce/quadri elettrici sarà realizzata in base all'arredamento grafico delle piantine commerciali degli alloggi, salvo diversi accordi scritti tra cliente e committente, eventualmente da definirsi inderogabilmente prima del 30/09/2021.

## IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

Ogni alloggio sarà dotato di videocitofono tipo VIMAR-ELVOX con tecnologia Due Fili Plus completo di monitor e microtelefono, pulsanti per "tiro" porta edificio e apertura cancello o sbarra di accesso/uscita dal Comparto, che a sua volta sarà dotato di pulsantiera con codici alfanumerici identificativi di tutti gli alloggi

delle due palazzine. A fianco delle porte principali delle palazzine al piano terra saranno installate le postazioni videocitofoniche di chiamata appartamento (campanelli). Per quanto riguarda i quattro appartamenti a piano terra con giardino, sarà predisposto un ulteriore attacco per campanello a fianco di ogni cancellino pedonale, per poter intervenire eventualmente nell'apertura dell'accesso privato esterno.

## IMPIANTI LIVELLO INTERRATO

Tutta l'impiantistica elettrica ed idrica, comprese le tubazioni fognarie, sarà a vista in canaline e/o tubazioni esterne nel rispetto delle normative vigenti in materia di prevenzione incendi e di settore.

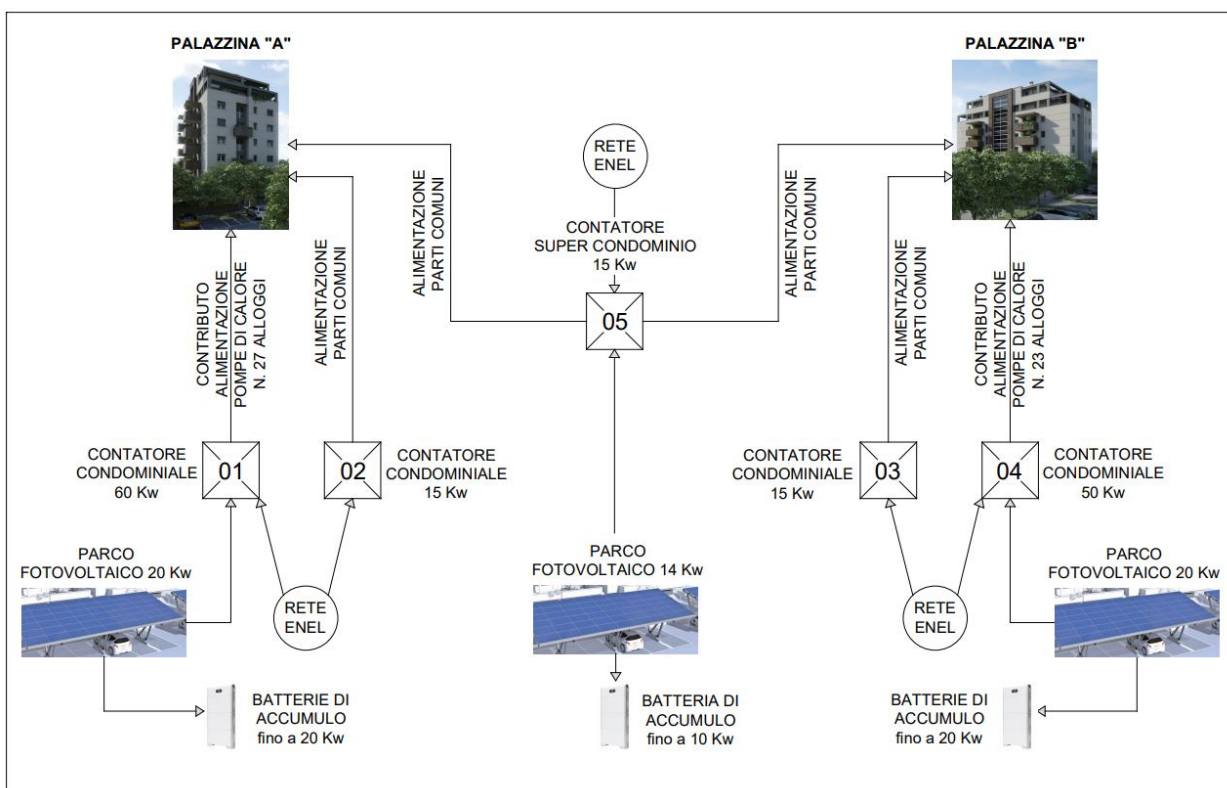
## IMPIANTO FOTOVOLTAICO CONDOMINIALE

Il condominio sarà provvisto di un parco fotovoltaico di complessivi 54Kw, installato sulla pergola a protezione dei posti auto privati, e sarà suddiviso in tre impianti distinti:

- impianto da 20Kw che sarà a supporto delle unità esterne degli alloggi della palazzina "A";
- impianto da 20Kw che sarà a supporto delle unità esterne degli alloggi della palazzina "B";
- impianto da 14Kw che sarà a supporto dei consumi condominiali (illuminazione esterna, illuminazione del piano interrato, ascensori, vani scala)

Saranno comprese le Batterie di Accumulo Condominiali, abbinate agli impianti stessi, per ottimizzare l'energia prodotta dal Fotovoltaico, non sfruttata con l'autoconsumo istantaneo durante le ore di sole, in modo tale che l'energia accumulata venga rilasciata per l'autoconsumo nel momento in cui il Fotovoltaico non è più in grado di produrre energia (momenti di mancanza del sole), fino al loro esaurimento.

Qui di seguito viene illustrato lo schema di massima dell'apporto del Fotovoltaico dei tre impianti:



Gli impianti fotovoltaici saranno connessi alla rete elettrica nazionale in modalità "Scambio sul Posto", saranno stipulate le relative convenzioni con il GSE (Gestore Servizi Energetici) per la valorizzazione economica dell'energia prodotta dagli impianti e ceduta alla rete elettrica; i contributi del GSE saranno indirizzati nel conto corrente condominiale. Ogni alloggio contribuirà ai rimborsi condominiali di

energia elettrica in base all'effettivo consumo di energia prelevata dal contatore condominiale, tramite lettura di apposito contatore energetico di energia utilizzata privatamente.

---

## **PARTE SECONDA – SISTEMAZIONI ESTERNE**

---

### **RACCOLTA E SMALTIMENTO DELLE ACQUE DI FOGNATURA**

La rete di raccolta e smaltimento delle acque nere sarà realizzata con recapito nella fognatura comunale posta su Via Allende, mediante tubazioni di adeguata sezione in pvc e pozzetti disposti nei tratti. La rete di smaltimento sarà a soffitto ed a vista (come gli impianti elettrici e meccanici) nel livello interrato all'interno

del corello e delle autorimesse e cantine. Le tubazioni potranno attraversare alcuni garage e/o cantine.

### **MARCIAPIEDI E PERCORSI PEDONALI GIARDINI PRIVATI**

Pavimentazione del marciapiede attorno al fabbricato in gres porcellanato da esterno antigelivo ed antiscivolo, oppure in betonella di formato vario a scelta della DL. Il Battiscopa lato edificio sarà in gres porcellanato abbinato al pavimento o metallico di colorazione a scelta della DL.

### **PERCORSI PEDONALI COMUNI**

I percorsi pedonali privati condominiali saranno in betonella con formato e colore a scelta della Direzione Lavori. Il percorso pedonale condominiale sarà dotato di idonea illuminazione segnapasso o lampioni a led.

L'area centrale condominiale pedonale tra la Palazzina A e la Palazzina B sarà finita superficialmente in cubetti di pietra di Luserna o similare, con posa ad "archi contrastanti".

### **RAMPA CARRABILE PER ACCESSO AL PIANO INTERRATO DI GARAGE E CANTINE**

Per accedere al piano interrato sarà realizzata un'unica rampa carrabile in calcestruzzo a spina di pesce, con opportuna illuminazione a parete a Led. La rampa sarà collocata nell'area privata condominiale, all'interno della sbarra condominiale automatizzata.

### **RECINZIONI TRA AREE PRIVATE E TRA AREE PRIVATE E AREE CONDOMINIALI O PUBBLICHE**

Le recinzioni dei giardini privati verso l'area condominiale tra la Palazzina A e B saranno realizzate tipo in lamiera microforata o stirata, colore a scelta della Direzione lavori, su basamento in calcestruzzo di circa 20 cm, per una altezza totale di circa 1,5 metri.

Le altre recinzioni tra giardini saranno costituite da montanti e rete metallica plastificata colore verde su muretto intonacato per un'altezza totale di circa 1,5 metri.

### **SISTEMAZIONE AREE VERDI PRIVATE**

Stesa e sagomatura di terreno vegetale per uno spessore appropriato al fine di rendere praticabili le aree verdi di pertinenza delle singole proprietà. Le aree verdi saranno dotate di un pozzetto o punto presa acqua e un pozzetto di arrivo dell'impianto elettrico privato. La semina finale e la stesura di siepi o arbusti saranno a cura e spese dei futuri proprietari degli alloggi, come gli eventuali impianti di illuminazione esterni privati.

I corpi luminosi da apporre sopra le porte finestre, contro degli alloggi

### **MANUFATTO PER BUCLETTE POSTALI, PULSANTIERA CAMPANELLI E VIDEOCITOFONO**

Le buchette postali, la pulsantiera per campanelli ed il videocitofono saranno localizzati al piano terra ed integrati nella vetrata del vano scale.

### **IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PERCORSI E AREE COMUNI**

Per le aree comuni e i percorsi pedonali di accesso vi sarà un impianto di illuminazione con corpi illuminanti a LED a diffusione, a segna passo e/o a lampione, con comando di accensione automatico tramite crepuscolare, e sezionamento degli impianti in base alle diverse modalità di utilizzo.

