



# CASA FABRICA

## SICURA

Al giorno d'oggi tutti noi siamo potenziali vittime del crimine, i rischi d'intrusione in casa da parte di malintenzionati sono veramente dietro l'angolo; proprio per questo i nostri edifici sono costruiti con accorgimenti volti a salvaguardare maggiormente l'aspetto della sicurezza dell'abitare, impedendo o comunque rendendo più difficile la vita ai malviventi.

Per tale motivo le nostre case sono;

- Realizzate con un sistema di video sorveglianza delle parti comuni, per monitorare i punti più sensibili dell'edificio: ingresso vano scale al piano terra; accesso rampa alle autorimesse
- Dotate di portoncini blindati anti effrazione in classe 3
- Predisposizione per la realizzazione di allarme antintrusione



## CONFORTEVOLE

La grande rilevanza attribuita a questo aspetto, ha portato all'utilizzo nella costruzione delle unità immobiliari di tecniche e soluzioni impiantistiche all'avanguardia e all'impiego di nuovi materiali, che ci permettono di realizzare strutture energeticamente efficienti, dove il comfort abitativo raggiunge livelli di eccellenza.

- Elevato comfort termico
- Elevato comfort acustico
- Ventilazione meccanica flusso semplice
- Predisposizione raffrescamento per split idronici Daikin FWT-CT
- Riscaldamento a pavimento





## TECNOLOGICA

Le nostre case sono dotate delle più moderne tecnologie, sia costruttive che impiantistiche. Ciascuna unità abitativa avrà impianto di riscaldamento con pompa di calore a funzionamento elettrico, pannelli radianti a pavimento, impianto di ventilazione meccanizzata a flusso semplice per il controllo e la qualità dell'aria e predisposizione per il raffrescamento con split idronici Daikin FWT-CT

La dotazione tecnologica viene completata tramite un impianto di domotica in collaborazione diretta con **bticino**

- Automazione oscuranti
- Gestione dei carichi



## EFFICIENTE

L'economicità di una casa si misura dalla quantità di energia consumata per raggiungere il comfort abitativo; di conseguenza, minore è il consumo di energia, maggiore è il risparmio economico.

Il giusto connubio nella scelta ed applicazione dei materiali per la realizzazione dell'involucro edilizio, combinate con le soluzioni impiantistiche adottate, permette alle nostre case di essere certificate a basso consumo energetico.

- Immobili ad alto risparmio energetico
- Dotazione di pannelli fotovoltaici per parti condominali (potenza definita da Legge 10)
- Edifici in classe A



# REGOLAMENTO CONTRATTUALE

## 1. NOTE GENERALI

Si intende escluso tutto quanto non espressamente riportato nella presente descrizione.

Le immagini contenute nella presente descrizione hanno il solo scopo illustrativo dei materiali che verranno impiegati e non sono in ogni modo vincolanti ai fini realizzativi.

Tutte le opere in variante che l'acquirente ritenesse di apportare, dovranno essere preventivamente concordate e definite con l'ufficio varianti sia per quanto attiene le modalità di esecuzione che quelle di pagamento.

Saranno a carico dell'acquirente le spese notarili conseguenti all'acquisto dell'alloggio, la denuncia catastale, l'I.V.A. e gli oneri per gli allacciamenti.

PER TUTTE LE STRATIGRAFIE E PARTICOLARI COSTRUTTIVI SPECIFICI SI RIMANDA AL PROGETTO ESECUTIVO.

## 2. VARIANTI

Eventuali varianti interne dovranno essere richieste alla parte venditrice entro i termini perentori comunicati dalla stessa sulla base del programma lavori, notificato a parte acquirente e dalla stessa sottoscritto in sede di compravendita. Le richieste di variazioni all'interno dell'immobile, comunicate o non confermate al di fuori di detti termini, sono vietate per esplicita previsione contrattuale. Quanto sopra al fine di preservare nella logica di organizzazione del cantiere, le tempistiche di realizzo ipotizzate nel programma lavori visionato e accettato dalle parti.

Si evidenzia che, per il decoro del fabbricato, le regole di emissione del Permesso di Costruire e la necessità di emettere da Parte della nostra società le certificazioni a sostegno della copertura assicurativa postuma decennale introdotta dal D. Lgs. 122/2005 non saranno in alcun caso consentite le seguenti modifiche :

- VARIAZIONI PROGETTUALI CON INCIDENZA SULLE OPERE STRUTTURALI
- POSIZIONAMENTO E DIMENSIONE FINESTRATURE
- POSIZIONAMENTO E DIMENSIONE TERRAZZI E LOGGIATI
- POSIZIONAMENTO QUANTITÀ E TIPOLOGIA CORPI ILLUMINANTI ESTERNI
- POSIZIONAMENTO CALDAIE (indicazioni vincolanti da elaborati termotecnico)
- POSIZIONAMENTO POMPE DI CALORE (indicazioni vincolanti da elaborati termotecnico)
- MODIFICA TIPOLOGIA INGRESSI PEDONALI E CARRALI (materiali e tracciati)
- DISLOCAZIONE BLOCCHI BAGNI- CUCINE (consentite solo riparametrazione nei dimensionamenti senza lo spostamento delle colonne scarico)
- NUMERO E POSIZIONE BOCCHETTE VENTILAZIONE MECCANICA ( a discrezione della D.L.)

## 3. SCORPORI

La normativa attuale impone alla scrivente l'emissione di una garanzia assicurativa POSTUMA DECENNALE che tuteli l'acquirente sulla qualità e durabilità dell'immobile. Tale logica impone l'impossibilità di consentire a Parte acquirente lo scorporo e la diretta realizzazione di opere all'interno dello stesso, pena la decadenza della garanzia suddetta.

## 4. INCONTRI CON GLI ACQUIRENTI

Parte acquirente sarà invitata periodicamente presso gli uffici di FABRICA REAL ESTATE, al fine di definire tutte le scelte inerenti la personalizzazione degli immobili. Si raccomanda il rispetto di quanto già indicato nel precedente articolo (VARIANTI), in merito alle tempistiche di comunicazione e conferma delle scelte riferite all'immobile. Eventuali ritardi nella comunicazione o conferma delle stesse saranno considerate dalla scrivente quale autorizzazione a procedere secondo schemi progettuali e finiture ipotizzate e notificate al cliente nel corso dell'ultimo incontro di personalizzazione dell'unità acquistata. Tale procedimento si rende necessario e vincolante in quanto la mancanza di informazioni non permette il regolare avanzamento delle lavorazioni, con conseguente ritardo nell'esecuzione delle stesse e sensibile incremento dei costi di costruzione.

## 5. VISITE IN CANTIERE

Considerata la particolare pericolosità dei luoghi di lavoro e la sempre più stringente normativa in merito, il numero massimo di visite consentite è di n. 4, con scansione temporale indicata dalla Direzione Lavori e legata alle singole categorie di lavorazione effettuate (TERMINE POSIZIONE TAVOLATI- TERMINE POSIZIONAMENTO IMPIANTI - TERMINE INTONACI SOTTOFONDI- TERMINE POSA PAVIMENTAZIONI E SERRAMENTI). L'accesso al cantiere dovrà essere programmato con i nostri uffici e sarà concentrato per tutti gli acquirenti in 2 giornate al mese (presumibilmente il Sabato, giorno di bassa presenza delle maestranze). Previo appuntamento con idoneo preavviso un responsabile della nostra società vi accompagnerà nel sopralluogo della vostra unità.

Si precisa sin' d' ora che le visite saranno come di seguito regolamentate :

- Sottoscrizione dichiarazione di rispetto delle normative di sicurezza
- Ritiro tessera di riconoscimento con la dicitura visitatore temporaneo
- Consegna al visitatore di caschetto di sicurezza e giubbino catarifrangente
- Visita e passaggi consentiti esclusivamente all'interno dei percorsi posti in sicurezza, opportunamente segnalati e indicati dal responsabile accompagnatore
- Durata massima visita 30 minuti
- Numero massimo di persone per singola visita 3
- Vietato l'accesso ai minori di anni 18
- Vietato l'accesso a persone con disabilità temporanea
- Vietato l'accesso a persone con abbigliamento non idoneo (specificatamente calzature aperte- ciabatte- infradito ecc ecc).



## 6. VERBALE DI CONSEGNA

Al termine dei lavori, sarete chiamati ad effettuare opportuna visita di consegna con un nostro tecnico, durante il quale Vi sarà data la possibilità di rimanere nel Vostro appartamento il tempo necessario per verificare personalmente che le opere siano state eseguite a regola d'arte e che tutte le Vostre richieste siano state soddisfatte. Nello stesso momento il Vostro appartamento sarà chiuso con le chiavi definitive (mappatura), in modo che nessuno potrà più accedervi. Le eventuali opere che risultassero incomplete o difettose verranno elencate in specifico verbale e ultimate entro data specifica concordata in loco.

Sarete contattati personalmente da un referente dell'impresa, per l'accesso all'appartamento e la relativa sistemazione delle suddette opere, nel caso in cui le chiavi siano già in Vostro possesso dopo l'atto notarile. Ultimate le opere verbalizzate dovrete compilare un documento, che vi sarà opportunamente consegnato, che attesterà l'effettiva fine lavori e la manleva da parte della società e dell'impresa costruttrice.

## 7. LIBRETTO DI MANUTENZIONE E FASCICOLO TECNICO

Gli alloggi saranno corredati dal Libretto di uso e manutenzione, strumento ideale per mantenere nel tempo la qualità dell'immobile.

Inoltre sarà fornito al condominio, presso l'amministratore incaricato, il Fascicolo tecnico dell'immobile, dove saranno contenute le indicazioni della manutenzione di tutte le parti condominiali, a corredo del quale verranno allegati tutti i documenti tecnico-amministrativi (pratiche edilizie, collaudo statico, certificazioni di conformità degli impianti comuni, ecc.).

PER SPECIFICA ACCETTAZIONE DELLE CLAUSOLE AL PUNTO 1-2-3-4-5- 6-7

FIRMA per accettazione

---

---





## IL CAPITOLATO

### PREMESSE GENERALI

La costruzione sarà realizzata con il sistema chiavi in mano comprendendo in pratica tutte le opere, le prestazioni e tutto quanto si renda necessario per completare totalmente, internamente ed esternamente, l'edificio e i passaggi pedonali e carrali.

Sarà possibile effettuare varianti all'interno delle unità immobiliari, **salvo l'approvazione della D.L.**, sempre che le stesse non pregiudichino l'avanzamento dei lavori, il buon funzionamento degli impianti, non ledano altre proprietà o strutture portanti del fabbricato e non siano in contrasto con il Permesso di Costruire. (vedi art.2 varianti della sezione regolamento contrattuale)

L'inserimento e il posizionamento dei pilastri, travi, impianti, cassonetti, canne fumarie e simili, saranno a discrezione del progettista e direttore lavori dell'opera.

Gli acquirenti non potranno in nessun caso pretendere la modifica della loro posizione, anche se passanti nella proprietà, così come non potranno pretendere lo spostamento delle tubazioni per lo smaltimento delle acque nere e bianche e degli allacciamenti, anche se non indicate o raffigurate nelle tavole progettuali.

Si precisa che la presente descrizione dell'opera è da intendersi sommaria e non esaustiva ai fini tecnico progettuali. La valenza della stessa è meramente descrittiva e ha l'intento di illustrare le caratteristiche e qualità generali degli immobili. Per qualsiasi richiesta specifica in merito ai snodi progettuali e all'esatta e puntuale descrizione degli stessi, si rimanda agli elaborati tecnici depositati presso gli uffici comunali. Si precisa inoltre che, tutte le decisioni inerenti le parti comuni condominiali ( prospetti, coperture, passaggi comuni, vani scala, ecc) saranno ad insindacabile giudizio della direzione lavori.

Le immagini riportate nel presente fascicolo sono indicative e non vincolanti a fine contrattuali.









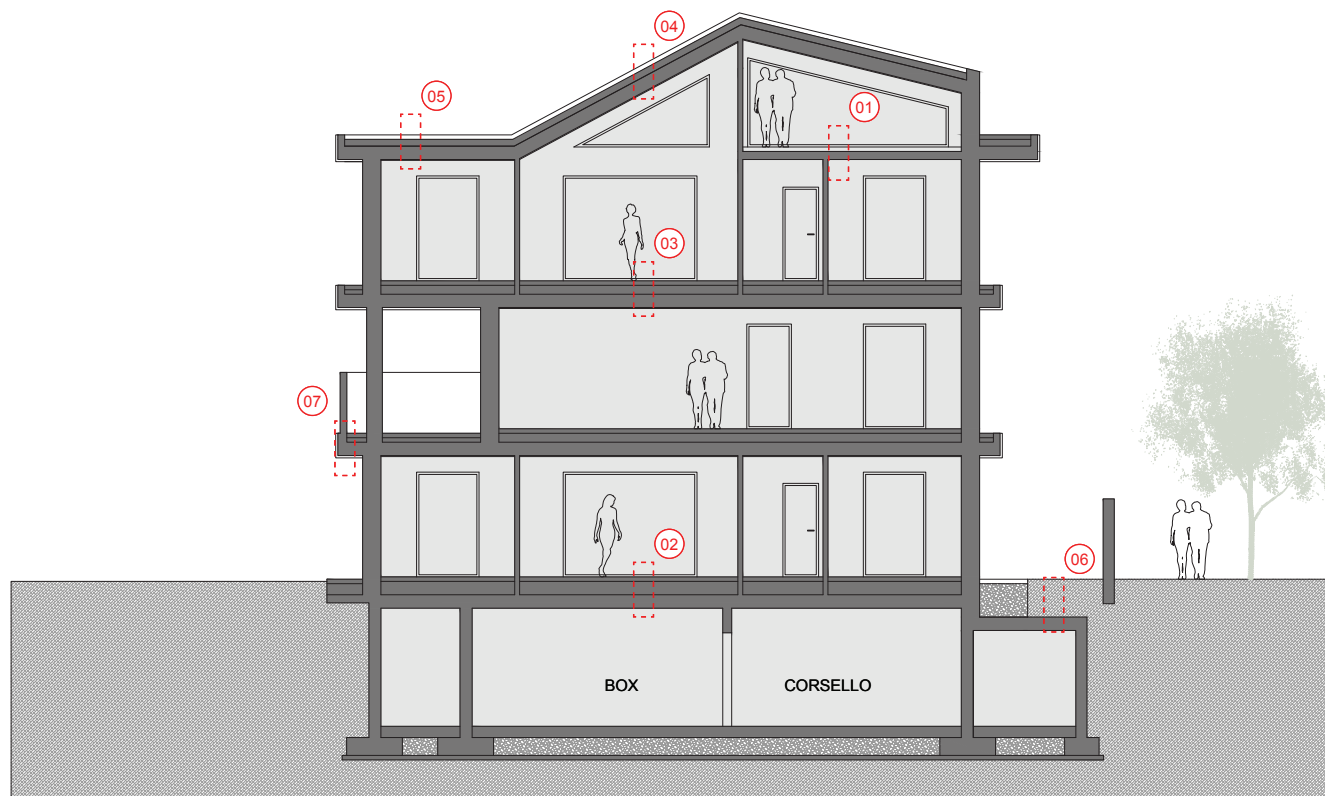
## 1. STRUTTURE – INVOLUCRO PERIMETRALE – ISOLAMENTI

Tutte le strutture saranno realizzate nel rispetto delle prescrizioni e della normativa termica e acustica vigente, (legge n. 10 del 09/01/1991; legge n. 311 del 29/12/2006; DGR 17/07/2015 n. 3868; D.D.U.O. 12/01/2017 N176; D.D.U.O 08/03/2017 N. 2456; D.P.C.M. 5/12/1997; Legge regionale n. 13 del 10/08/2001) come descritto nelle singole voci del presente capitolato e indicato negli specifici allegati del progetto esecutivo, dove vengono riportate le stratigrafie degli elementi strutturali dell'edificio, rappresentati gli accorgimenti tecnici utili ad eliminare i ponti termici ed acustici e disposte le prestazioni minime certificabili per tutti i materiali e manufatti utilizzati.

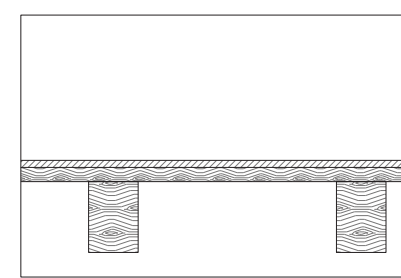
Gli isolamenti dovranno essere marchiati CE (Unione Europea) e riportanti il simbolo Ü accompagnato dal nome dell'ente certificatore e dal numero della certificazione.

La Direzione dei Lavori in accordo con il Committente, potrà valutare soluzioni alternative a quelle indicate purché queste garantiscano il rispetto delle normative vigenti e mantengano inalterato lo standard qualitativo dell'edificio.

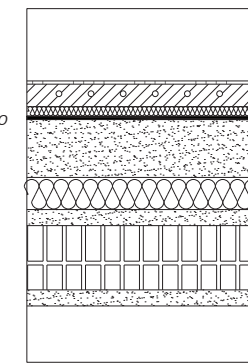
Di seguito vengono illustrati in modo sommario i principali dettagli costruttivi:



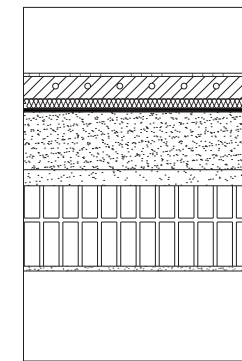
SEZIONE DETTAGLIO SOLAI



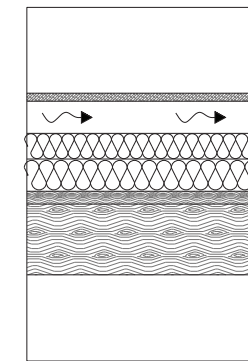
- Dettaglio 01**  
**Soppalco**
- Pavimento in legno 2
  - Assito in legno 4
  - Travetti strutturali i legno



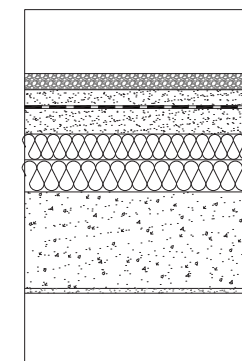
- Dettaglio 02**  
**Solaio verso piano interrato**
- Piastrelle
  - Caldana additivata per pannelli
  - Pannello per riscaldamento a pavimento
  - Strato anticalpestio
  - Sottofondo di CLS alleggerito
  - Polistirene espanso con pelle
  - Solaio tipo predalles



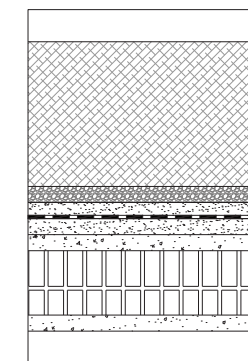
- Dettaglio 03**  
**Solaio interpiano**
- Piastrelle
  - Caldana additivata per pannelli
  - Pannello per riscaldamento a pavimento
  - Strato anticalpestio
  - Sottofondo di c.l.s. alleggerito
  - C.L.S.
  - Soletta in laterizio
  - Intonaco di calce e gesso



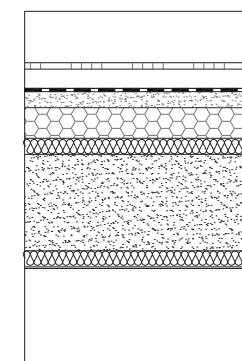
- Dettaglio 04**  
**Solaio copertura inclinata**
- Lamiera aggraffata
  - Ventilazione
  - Isolante in lna di roccia
  - Barriera al vapore
  - Assito in legno
  - Travetto



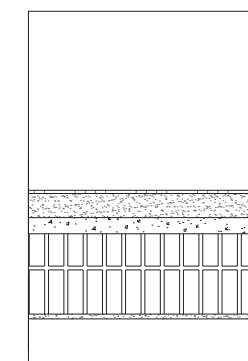
- Dettaglio 05**  
**Solaio copertura piana**



- Dettaglio 06**  
**Solaio verso giardino**
- Terreno
  - Tessuto non tessuto
  - Ghiaia per drenaggio 50
  - Massetto in C.L.S. per pendenze
  - Impermeabilizzazione
  - Massetto in C.L.S. per pendenze
  - Solaio tipo predalles 300



- Dettaglio 07**  
**Solaio balcone**
- Piastrelle 20
  - Aria 60
  - Impermeabilizzazione 10
  - Massetto in C.L.S. 50
  - Isolamento spessore variabile con sola funzione di alleggerimento 95
  - Pannello isolante di polistirene 50
  - Solaio in latero cemento/ getto pieno 200/300
  - Pannello isolante di polistirene rigato senza pelle 50
  - Intonaco plastico per cappotto 5



- Dettaglio 08**  
**Solaio soppalco**
- Pavimentazione 10
  - Massetto in C.L.S.
  - Sottofondo in C.L.S. alleggerito
  - Soletta in laterizio
  - Intonaco di calce e gesso 15



## 2. MURATURE INTERNE – INTONACI – ISOLAMENTI

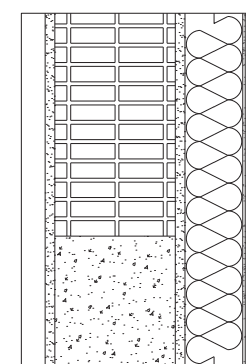
Tutte le unità immobiliari saranno isolate termicamente e acusticamente nel rispetto delle prescrizioni della normativa vigente (legge n. 10 del 09/01/1991; legge n. 311 del 29/12/2006; DGR 17/07/2015 n. 3868; D.D.U.O. 12/01/2017 N176; D.D.U.O 08/03/2017 N. 2456; D.P.C.M. 5/12/1997; Legge regionale n. 13 del 10/08/2001).

Tutte le partizioni interne e i tamponamenti esterni saranno realizzate nel rispetto delle prescrizioni e della normativa termica e acustica vigente, come descritto nelle singole voci del presente capitolato e indicato negli specifici allegati del progetto esecutivo, dove vengono riportate le stratigrafie degli elementi strutturali dell'edificio, rappresentati gli accorgimenti tecnici utili ad eliminare i ponti termici ed acustici e disposte le prestazioni minime certificabili per tutti i materiali e manufatti utilizzati.

Gli isolamenti dovranno essere marchiati CE (Unione Europea) e riportanti il simbolo Ü accompagnato dal nome dell'ente certificatore e dal numero della certificazione.

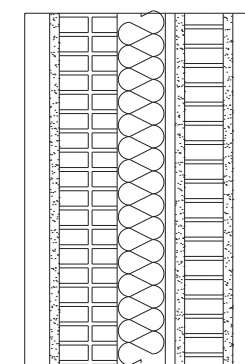
La Direzione dei Lavori in accordo con il Committente, potrà valutare soluzioni alternative a quelle indicate purché queste garantiscano il rispetto delle normative vigenti e mantengano inalterato lo standard qualitativo dell'edificio.

Di seguito vengono illustrati in modo sommario i principali dettagli costruttivi:



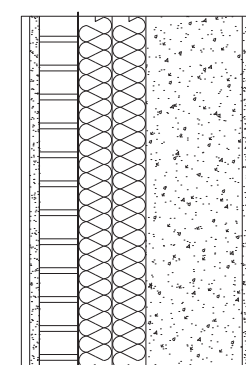
**Dettaglio 01**  
**Parete esterna**

- Intonaco plastico per cappotto
- Pannello neopor
- Intonaco di calce e gesso
- Poroton/ C.L.S.
- Intonaco di calce e gesso



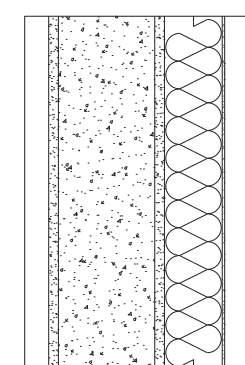
**Dettaglio 02**  
**Parete tra appartamenti**

- Intonaco di calce e gesso
- Muratura in laterizio
- Pannello isolante
- Intercapedine non ventilata
- Malta di calce
- Muratura in laterizio
- Intonaco di calce e gesso



**Dettaglio 03**  
**Parete verso vano ascensore**

- Intonaco di calce e gesso
- Muratura in laterizio/ C.L.S.
- Lana di roccia
- Isolante acustico
- Lana di roccia
- Barriera al vapore
- Muratura in laterizio
- Intonaco di calce e gesso



**Dettaglio 04**  
**Parete esterna vano scala**

- Intonaco di calce e gesso
- Muratura in laterizio/ C.L.S.
- Lana di roccia
- Barriera al vapore
- Muratura in laterizio
- Intonaco di calce e gesso



SEZIONE DETTAGLIO PARETI

## 3. IMPERMEABILIZZAZIONI

I solai orizzontali, le scale e i balconi dovranno essere impermeabilizzati mediante guaine bituminose, monostrato o pluristrato a seconda del campo di utilizzo e comunque come prescritto dalla Direzione dei Lavori.

Le membrane saranno posate su massetto in CLS munito di adeguate pendenze; sopra le guaine sarà posto uno strato separatore di polietilene e uno strato di protezione in CLS armato con rete metallica elettrosaldata.

Particolare attenzione andrà posta da parte dell'Appaltatrice in fase di impermeabilizzazione dei solai orizzontali a copertura del piano interrato, ove la stessa dovrà prevedere in aggiunta a quanto sopra descritto la stesa di materiale drenante (ghiaia) protetto da tessuto non tessuto e la creazione di idonee pendenze da realizzarsi sopra la struttura del solaio, al fine di convogliare facilmente le acque piovane verso gli scarichi previsti in progetto.

Al fine di convogliare le acque piovane verso i punti di scarico, sarà valutata in accordo con la Direzione dei Lavori, eventuale necessità in alcuni tratti di idonea tubazione di drenaggio, descritta in altro paragrafo della presente descrizione.

Analogamente si procederà per la realizzazione del pacchetto impermeabile delle coperture degli edifici, da eseguire secondo le prescrizioni del progetto esecutivo.

L'impermeabilizzazione delle pareti verticali interrate sarà realizzata con guaina impermeabilizzante protetta da idoneo telo bugnato antistrappo; si prescrive alla base delle suddette, al fine di meglio raccogliere le acque piovane, la stesa di idonea tubazione di drenaggio, protetta da feltro in tessuto non tessuto e strato in ghiaietto lavato.



In alternativa per le sole superfici dei balconi e delle terrazze ( solo dove è previsto il pavimento incollato) verrà eseguita impermeabilizzazione con prodotti del tipo NANOFLEX o MAPELASTIC, da realizzare sopra il massetto per incollaggio delle piastrelle, per la protezione dello stesso e per prevenire infiltrazioni sotto pavimento con conseguente fuoriuscita di calcare o altri fenomeni simili.

Per il passaggio di tutti gli impianti o fognature dovranno essere predisposte idonee camice e/o bocchettoni.

#### 4. PAVIMENTI RIVESTIMENTI

I pavimenti di tutti i locali al piano interrato (escluse le taverne) saranno realizzati in calcestruzzo del tipo industriale con strato superiore trattato con indurenti al quarzo e lisciato a macchina, armati con rete elettrosaldata.

I pavimenti dei corselli carrali saranno rifiniti come sopra descritto; le rampe di accesso avranno finitura superficiale scanalata a lisca di pesce.

#### ZONA GIORNO

I pavimenti degli alloggi (cucine, soggiorni, ripostigli, servizi igienici) saranno realizzati con piastrelle di gres ceramico di prima scelta, posate con collanti specifici e fugate su sottofondo in sabbia e cemento. Il prezzo di listino dei pavimenti in gres ceramico è pari a € 40,00/mq (escluso posa in opera, colle, stucchi, ecc.). Non sono previste piastrelle decorate, listelli e simili. Per gli appartamenti al piano terra è prevista anche la pavimentazione delle taverne (ove previste in progetto), da realizzare con piastrelle di gres ceramico analoghe a quelle utilizzate per gli altri locali, con prezzo di listino pari a € 40,00/mq (escluso posa in opera, colle, stucchi, ecc.). La cucina verrà rivestita solamente la parete attrezzata con ceramiche ad altezza h 160 cm.



#### ZONA NOTTE

I pavimenti della zona notte e nel relativo disimpegno saranno in legno prefinito, realizzato con listoni (lunghezza mista purchè rientri nel valore da capitolato ), posati a correre (si esclude qualsiasi altro tipo di posa in opera), disponibile in vari colori e finiture. Il prezzo di listino dei pavimenti in legno è pari a € 60,00/mq (escluso posa in opera, colle, stucchi, ecc.). Sono compresi i listelli in alluminio a separazione tra pavimenti di diverse qualità.



#### ZONA BAGNO

I servizi igienici degli alloggi avranno rivestimento in piastrelle di ceramica di prima scelta, posati con idonei collanti su sottofondo in intonaco rustico e fino all'altezza di m 2,10 per i bagni.

Il prezzo di listino dei pavimenti in gres ceramico è pari a € 40,00/mq (escluso posa in opera, colle, stucchi, ecc.).

Non sono previste piastrelle decorate, listelli e simili.



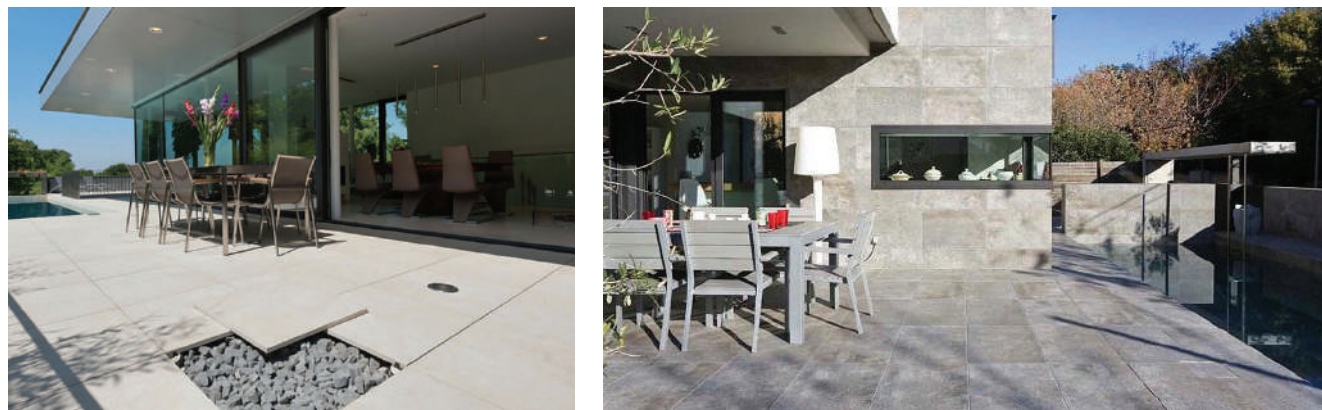
#### PORTICATI E BALCONI

I pavimenti dei balconi saranno realizzati con piastrelle di gres antigelivo cm 60x60 o altro formato, specifiche per esterni, oppure realizzate con il sistema detto "galleggiante", con posa in piano su sostegni di gomma dura.

Questo sistema permette la posa in piano perfetto, evitando la formazione di pendenze ed il taglio antiestetico delle pavimentazioni tradizionali; inoltre evita la realizzazione di canalette di raccolta delle acque pluviali e garantisce maggiore praticità in caso di manutenzioni nel tempo e facilità di sostituzione anche di un singolo pezzo.

Le pareti verticali dei balconi saranno dotate al piede di zoccolino battiscopa del medesimo materiale.





## 5. SPECIFICHE REGOLAMENTAZIONI VARIANTI POSA IN OPERA

- POSA: la posa rettificata è sempre a PAGAMENTO (anche se la tipologia di piastrella scelta dovesse rientrare nella cifra prevista da capitolato); il costo della posa delle piastrelle non rettificata fino ad un formato 60x60 cm rientra nel capitolato (per formati superiori, anche nel caso di grès "effetto legno", il costo è sempre a PAGAMENTO); la posa diversa dalla regolare o ortogonale è sempre a PAGAMENTO)
- Scorpi: Saranno attribuiti solo e d'esclusivamente in caso di INTERI LOCALI non piastrellati o rivestiti (al 50% come da capitolato allegato preliminare)
- Qualora la parte acquirente intenda realizzare in variante un cambio di pavimentazione, passando da ceramica/ grès ad un legno, pagherà in favore della parte venditrice l'importo di € 20,00/mq dovuto per l'esecuzione del trattamento antiumidità sui sottofondi in cemento, per i maggiori oneri di posa in opera tra ceramica e legno, oltre che per l'utilizzo, necessario in funzione dell'antiumidità, di collanti per la posa

## 6. SOGLIE, DAVANZALI, RIVESTIMENTI SCALE, TIPOLOGIA SCALE PRIVATE

### SOGLIE E DAVANZALI

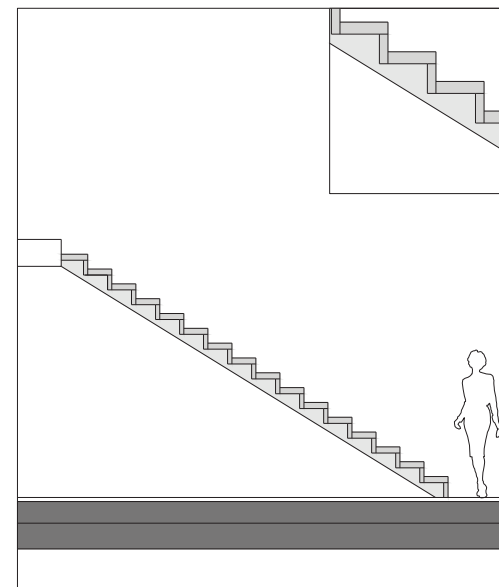
Le soglie delle porte finestre su portici, terrazzi e balconi e di delimitazione dei terrazzi e le soglie dei portoncini d'ingresso dovranno essere realizzate in beola grigia o equivalente spessore 3 cm, larghezza variabile, con battente passante riportato se necessario, costa quadra, levigate o spazzolate nelle parti a vista a discrezione della Direzione dei Lavori.

I davanzali delle finestre, dei balconi e dei terrazzi (nelle parti con parapetto in ferro e vetro) e le copertine dei parapetti in muratura dovranno essere realizzati in beola grigia o equivalente spessore 3 cm, larghezza variabile con listello passante riportato se necessario, alette laterali e gocciolatoio, levigati o spazzolati nelle parti a vista a discrezione della D.L.

La posa dovrà avvenire mediante interposizione di strato coibente, così da abbattere il ponte termico interno / esterno.

### TIPOLOGIA SCALE PRIVATE

Scale interne private gettate in cls in opera, come da schema.



### RIVESTIMENTO SCALE APPARTAMENTI

Le pedate, le alzate e gli zoccolini delle scale interne alle abitazioni potranno essere realizzati in pietra naturale, lucidata, levigata, posata con pedate con costa quadra spessore 3 cm, alzate spessore 2 cm e zoccolino sezione cm 8x1; le pietre naturali tra cui effettuare la scelta di capitolato sono le seguenti:



Beola Favalle



Botticino



## 7. MANUFATTI IN FERRO

I manufatti in ferro previsti da progetto saranno realizzati come segue: barriere balconi, barriere scale, sportelli contatori con profili in ferro a disegno semplice, verniciati antiruggine e finitura ferro malto con colori a scelta definiti dalla D.L..

Le recinzioni interne per dividere i giardini privati saranno realizzate in rete plastificata o materiale simile a discrezione della Direzione Lavori.

Le scale comuni se previsto dal progetto saranno provviste di parapetto in metallo realizzato su disegno del Progettista, con profilati normali di ferro verniciato in opera con antiruggine e finitura ferro smalto; se richiesto dalle normative locali, sarà installato corrimano in tubolare metallico.

I parapetti delle scale interne, se presenti, saranno realizzati con barriere di ferro a disegno semplice, verniciate con antiruggine con colore a scelta del cliente.

Dove previsto dal progetto, i parapetti dei balconi saranno realizzati con lastre di vetro stratificato temperato montate su telai in profilati normali di ferro zincato verniciato in opera.

## 8. SERRAMENTI, PORTE E ZOCCOLINI

### SERRAMENTI

I serramenti esterni delle nostre case hanno standard qualitativi elevati e prestazioni termiche ed acustiche che rispettano pienamente i parametri imposti dalle relazioni specialistiche di progetto, per il conseguimento della classe energetica A.

Vengono utilizzati serramenti in legno costituiti da legno lamellare giuntato con il sistema "finger-joint", che garantisce una giunzione più stabile nel tempo ed hanno sia il telaio fisso che l'anta mobile di spessore pari a mm 68, sono dotati di doppia guarnizione sulle battute tra telaio e anta, in modo da garantire un'ottima tenuta all'aria, all'acqua, oltre ad una ottimale performance acustica e termica. I serramenti saranno verniciati, nel rispetto delle normative sull'inquinamento e tossicità dei materiali, con vernici all'acqua di colore ral 9010.

### TRASMITTANZA TERMICA

La maggior parte dei consumi di energia e dell'inquinamento dipende dal riscaldamento e raffreddamento delle costruzioni; da queste considerazioni emerge la necessità di rendere più efficiente l'impiego dell'energia nel comparto edilizio tenendo conto che un ruolo rilevante è ricoperto dalla dissipazione dovuta ai serramenti (circa il 35 % totale delle dispersioni).

I serramenti di cui sono dotati i nostri edifici ottengono una certificazione con valori di trasmittanza termica di assoluta eccellenza (in media  $U_w 1,4 \text{ Kw/m}^2\text{K}$ ), soddisfacendo appieno i requisiti richiesti dal progetto esecutivo per la classe energetica prevista.

### ISOLAMENTO ACUSTICO

La prestazione acustica di un serramento è influenzata dalla permeabilità all'aria, dal tipo di vetro e dalla posa in opera; i nostri infissi forniscono prestazioni di abbattimento certificate e di ottimo livello, grazie all'utilizzo di vetrate stratificate, il tutto a norma di legge

### IL VETRO "BASSO-EMISSIVO"

Per soddisfare ampiamente il risparmio energetico ed il comfort abitativo abbiamo installato sui nostri serramenti un vetro-camera "basso emissivo" (che disperde poca energia termica), con doppia lastra interna di vetro, intercapedine di gas argon disidratata e doppia lastra esterna di vetro antieffrazione.

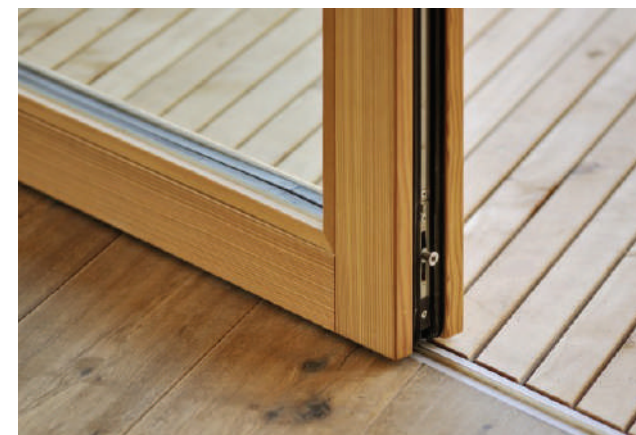
Il vetro composto da quattro lastre, grazie ai fogli di polietilene che accoppiano le lastre, risponde ai requisiti di sicurezza (in caso di rottura il vetro non va in frantumi), termica ed acustica.

Inoltre una delle doppie lastre accoppiate, è trattata sulla faccia interna (verso l'intercapedine di gas argon) con un rivestimento metallico sottilissimo ed invisibile che permette ai raggi solari di penetrare all'interno dell'alloggio, riscaldare naturalmente ed allo stesso tempo di trattenere il calore all'interno dell'alloggio evitando di disperderlo, consentendo quindi un notevole risparmio energetico. Infine il GAS ARGON utilizzato per il riempimento dell'intercapedine del vetrocamera contribuisce considerevolmente ad aumentare le caratteristiche di isolamento termico del vetro stesso.

Le colorazione e la tipologia (battente, scorrevole, basculante, etc.) rimarranno a discrezione della Direzione dei Lavori.

### APERTURE

Dove indicato dal progetto le grandi portefinestre dei soggiorni dovranno essere realizzate con due ante di cui una scorrevole su binario basso, con fermavetri predisposti per vetrocamera doppio vetro stratificato basso emissivo (vetro esterno ed interno di sicurezza) e con ferramenta adeguata al peso del serramento.





### SISTEMI OSCURANTI

Dove indicato dal progetto i sistemi oscuranti saranno realizzati con tapparelle avvolgibili con telo costituito da stecche aventi fessure di aerazione in alluminio coibentato, verniciato con colori chiari, con cassonetto murato precostruito coibentato ed autoportante, con sistema di comando dell'avvolgimento motorizzato.

### FINESTRE PER TETTI

Dove indicato nel progetto dovranno essere previste finestre per tetti con apertura manuale a bilico tipo Velux o equivalente, in legno, con rivestimento esterno in alluminio, vetrata isolante antigraffio, predisposte per il montaggio di tutti gli accessori (tenda oscurante interna manuale, persiana avvolgibile esterna elettrica telecomandata, zanzariera).

### PORTE INTERNE

Le porte interne degli alloggi saranno di tipo tamburato con telaio fisso e anta cieca liscia con battente unico, porte serie Quadra, rivestite sulle due facce con laminato sintetico antigraffio, poste in opera complete di coprifili, ferramenta di movimento e maniglie in Cromo satinato, in diversi colori a scelta del cliente (alcuni dei quali qui di seguito riprodotti – Ciliegio, Noce Nazionale, Bianco Opaco, Avorio Opaco, Tanganika Naturale, Rovere Poro, Rovere Mielato, Bianco Lares). Il prezzo di listino delle porte interne di capitolato è pari a € 250,00/cad (escluso falso telaio e posa in opera). Ogni unità immobiliare sarà dotata di n. 1 porta a scomparsa con controtelaio metallico, da posizionarsi a scelta del cliente, nel rispetto delle esigenze strutturali dell'immobile.



Ciliegio



Noce Nazionale



Bianco Opaco



Avorio Opaco



Tanganika Naturale



Rovere Pro



Rovere Mielato



Bianco Lares

### PORTONCINO BLINDATO

Il portoncino d'ingresso degli alloggi sarà blindato e certificato nella Classe 3 antieffrazione, con telaio e contro telaio in acciaio, anta con struttura scatolare in lamiera d'acciaio rivestita sul lato interno con pannello del colore delle porte interne da capitolato e sul lato esterno con pannello pantografato colore legno o a scelta della D.L., completo di guarnizioni, serratura di sicurezza ferramenta di movimento in acciaio, spioncino grandangolare, pomolo esterno e maniglia interna in acciaio con finitura satinata. Al fine di soddisfare i requisiti termo-acustici richiesti dalle normative, i portoncini dovranno essere dotati di una lama parafreddo a ghigliottina con discesa automatica nella parte inferiore dell'anta.



Portoncino Blindato

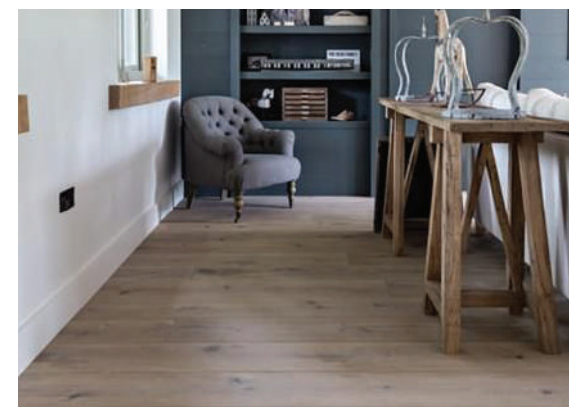
### PORTE VANI SCALA

I serramenti del vano scala comune saranno realizzati in alluminio anodizzato, finiti con colore coordinato con i serramenti, a scelta della Direzione dei Lavori, completi di vetrocamera di sicurezza antieffrazione. Saranno per alcune specchiate fissi, per altre apribili a vasistas e per altre apribili a battente, in relazione agli ingombri della rampa delle scale. Non saranno dotati di alcun sistema di oscuramento.

La porta di accesso al vano scala, sarà apribile a battente con serratura comandata elettricamente.

### ZOCCOLINI

In tutti i locali degli alloggi sarà posato uno zoccolino in MDF o similare, sezione mm 60x7, fissato con chiodi di acciaio, in tinta con le porte da capitolato.





## 9. PORTE AUTORIMESSE E SERRAMENTI IN METALLO

Le porte delle autorimesse saranno del tipo bassculanti in acciaio verniciate a caldo colore 9010. Le porte di divisione tra abitazioni e autorimessa saranno del tipo tagliafuoco omologate e certificate per resistenza al fuoco REI 120



## 10. CANNE DI ESALAZIONE E FOGNATURE

Gli alloggi saranno provvisti di canna di esalazione per vapori cucina, realizzata con pvc pesante silenziato e conforme alla normativa vigente, con collegamento al relativo comignolo in copertura.

L'impianto di fognatura sarà realizzato con una doppia rete distinta per le acque chiare (meteoriche) e per le acque nere.

Le acque nere saranno smaltite nella pubblica fognatura, se necessario anche mediante l'ausilio di pompe elettriche.

Le acque chiare saranno smaltite in un pozzo perdente di dimensione adeguata, come da elaborato grafico fornito dalla Direzione dei Lavori.

In qualsiasi caso, le reti di scarico delle acque di fognatura saranno realizzate nel rispetto dei regolamenti locali.

Le tubazioni verticali e orizzontali saranno in pvc ad alta resistenza, complete di ispezioni e sifoni al piede delle stesse, inguainate con materiale per coibentazione acustica per garantire il rispetto delle normative vigenti.

Le tubazioni per lo smistamento degli impianti elettrici all'esterno degli alloggi saranno in pvc flessibile corrugato.

I pozzetti, le caditoie e le canalette di raccolta delle acque pluviali saranno realizzati con manufatti prefabbricati in calcestruzzo vibro compresso; chiusini e griglie forate nei percorsi carrabili saranno in ghisa sferoidale a norme UNI EN 124; chiusini e griglie nei percorsi pedonali saranno del tipo a telaio metallico porta pavimento.

## 11. SISTEMAZIONI ESTERNE

I pavimenti dei marciapiedi esterni saranno realizzati con piastrelle di gres antigelivo cm 60x60 o altro formato, specifiche per esterni, incollate su sottofondo in sabbia e cemento oppure realizzate con il sistema detto "galleggiante", con posa in piano su sostegni di gomma dura. La Direzione dei Lavori potrà valutare altre soluzioni senza ridurre lo standard qualitativo del complesso edilizio. Il giardino sarà consegnato con il terreno spianato e livellato alle quote del progetto approvato, con esclusione delle opere di giardinaggio. In ciascun giardino saranno installate prese d'acqua con idonei pozzetti e rubinetti di chiusura collegati alla rete idrica dell'alloggio con il seguente criterio:

per gli appartamenti con giardino fronte/retro, installazione di	n. 2 prese acqua
per gli appartamenti con giardino unico, installazione di	n. 2 presa acqua
per gli appartamenti con terrazzi o logge	n. 1 presa acqua

Saranno previsti anche punti luminosi con cavo all'interno di idoneo pozzetto predisposto per futura vostra installazione corpo illuminante, con il seguente criterio

per gli appartamenti con giardino su lato unico	n. 1 punto luminoso
per gli appartamenti con giardino su due lati	n. 2 punti luminosi

I vialetti pedonali condominiali saranno realizzati con materiale idoneo con scelta a carico della D.L.

## 12. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di produzione di energia termica dovrà essere costituito da pompa di calore aria/acqua di idonee potenze e di primarie marche, a funzionamento esclusivamente elettrico. La pompa di calore dovrà alimentare un compensatore idraulico coibentato termicamente da dove dovranno partire le tubazioni di collegamento al collettore di distribuzione dei fluidi primari del riscaldamento degli ambienti e la predisposizione del sistema di raffrescamento. Per il riscaldamento delle abitazioni dovrà essere previsto un circuito con elettropompe singole e con sistema di regolazione climatica proporzionale.

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo radiante a pavimento con tubazione in PE-PEX, completo di barra di fissaggio per l'ancoraggio delle tubazioni, striscia isolante di bordo e n. 2 raccordi per giunzione della tubazione con interasse di cm 30 circa (realizzato in tutti i locali abitati, comprese le taverne ed i ripostigli del piano interrato). Il pannello sarà in polistirene estruso, fornito in lastre di densità 35 kg/mc, autoestingente classe 1, completo di foglio protettivo in polietilene. Nei bagni l'impianto di riscaldamento sarà integrato da un radiatore scaldasalviette in acciaio tubolare, colore bianco, funzionante ad acqua. L'impianto sarà dimensionato secondo il progetto esecutivo redatto da un termo tecnico abilitato, nel pieno rispetto delle normative vigenti in materia ed in conformità al Regolamento Edilizio. In tutte le unità sarà predisposto un impianto di raffrescamento tramite split idronici installati a parete, collegati alla pompa di calore in dotazione di capitolato, distribuiti con il seguente criterio:

Penta-locali	n. 5 split (soggiorno + 4 camere)
Quadri-locali	n. 4 split (soggiorno + 3 camere)
Tri-locali	n. 3 split (soggiorno + 2 camere)
Bi-locali	n. 2 split (soggiorno + 1 camera)

La predisposizione consiste nella fornitura e posa sottotraccia di tutte le tubazioni necessarie per il futuro completamento dell'impianto, dagli spazi destinati agli split fino alla pompa di calore e degli alloggiamenti per gli split incassati nei tavolati divisorii, nella esecuzione delle alimentazioni elettriche e degli scarichi delle condense.



### 13. IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto idrico-sanitario dovrà partire dalla rete dell'acquedotto comunale, dovrà prevedere la distribuzione passando possibilmente nelle parti comuni e si dovrà sviluppare successivamente nelle colonne montanti, per terminare con tutte le derivazioni occorrenti alla distribuzione nelle singole abitazioni.

L'impianto di produzione dell'acqua calda di consumo sarà costituito da preparatore di acqua calda sanitaria ad elevata superficie di scambio, alimentato termicamente dalla pompa di calore aria/acqua.

Tutte le tubazioni, principali e secondarie, dovranno accuratamente essere protette ed isolate con guaine flessibili a celle chiuse in gomma sintetica espansa, a norma di legge. La rete di distribuzione dell'acqua, sia calda sia fredda, sarà realizzata con tubature in polietilene ad alta densità, con saracinesche di intercettazione e isolamento adeguato.

È prevista l'installazione dei seguenti apparecchi, specificata per ciascun alloggio:

#### Cucina

- n. 2 punti acqua fredda (lavello e lavastoviglie)
- n. 1 punto acqua calda (lavello)
- n. 2 punti di scarico (lavello e lavastoviglie)

#### Bagno

- n. 1 vaso con cassetta di scarico ad incasso con doppio comando ( sospeso o in appoggio)
- n. 1 bidet ( sospeso o in appoggio)
- n. 1 lavabo con colonna o semicolonna
- n. 1 vasca da cm 170x70 in vetroresina o doccia cm 80x80 (posa da definire in fase di impianti)

#### Attacco per lavatrice

n° 1 previsto per ogni appartamento (posizione a discrezione del cliente)

#### Lavanderia (ove presente)

n° 1 lavatoio / lavabo



Vasca incasso Connect Air



Piatto doccia Ideal Standard Ultraflat

Saranno installati sanitari sospesi o a pavimento di colore bianco, con rubinetti monoforo a miscelatore, provvisti di tutti gli accessori necessari per il perfetto funzionamento.

La vasca sarà del tipo ad incasso da murare, ditta Ideal Standard Connect Air dimensioni cm 170x70; il piatto doccia sarà in resina della ditta Ideal Standard, modello Ultraflat con bordo ribassato, dimensioni cm 80x80 (posa anche a filo pavimento).

La doccia sarà dotata di miscelatore ad incasso e soffione con braccio fisso rotondo.

Gli apparecchi sanitari e lavabi potranno essere scelti indifferentemente tra quelli di seguito elencati.

Marca Ideal Standard serie Connect o serie New Tesi, tutti in colore bianco lucido, con rubinetteria monoforo a miscelatore marca Ideal Standard serie Ceramix oppure marca Paffoni serie Light.



Ideal Standard Connect



Ideal Standard New Tesi



Soffione doccia con braccio



Ideal Standard Ceramix Paffoni Light



## 14. IMPIANTO FOTOVOLTAICO

In conformità alle normative vigenti, sarà realizzato un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile (solo condominiale), da realizzare sulle coperture. La potenza dell'impianto verrà comunicata successivamente al progetto esecutivo dello stesso impianto.

## 15. IMPIANTO ELETTRICO

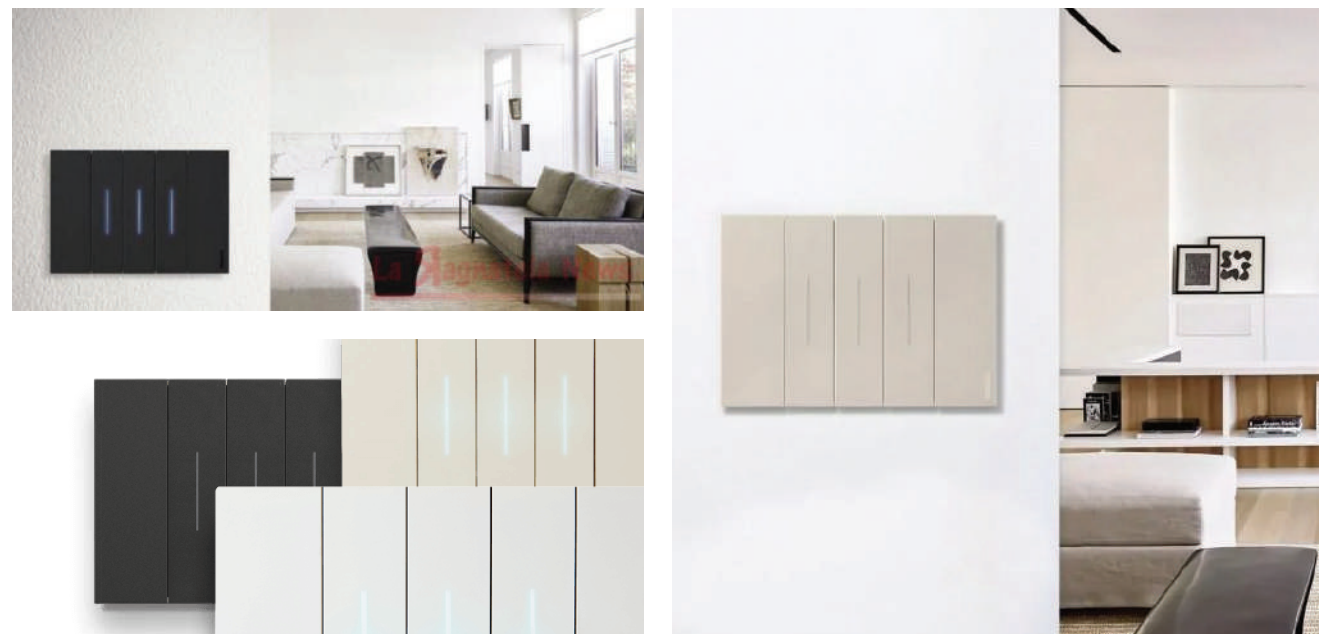
L'impianto elettrico sarà realizzato a norma della normativa A CEI 64-8/3, con tubazioni sottotraccia in pvc e scatole da incasso rettangolari con allocazione standard per tre frutti; l'impianto sarà dotato di idonea rete di messa a terra realizzata con conduttori in corda di rame isolata in pvc.

Saranno installati comandi BTicino serie Living Now, finitura quadra, con placca e tasti di colore bianco, nero e sabbia.

Le dotazioni impiantistiche dell'unità abitativa verranno eseguite secondo il Decreto ministeriale 37/8 della Norma CEI 64-8.

Per Ambiente		Punti prese	Punti luce	Prese Radio/TV	Prese telefoniche
Per ogni locale, ad esclusione di quelli sotto in Tabella, ( ad es. camera da letto, soggiorno,...)	8 m <sup>2</sup> < A ≤ 12 m <sup>2</sup>	4	1		
	12 m <sup>2</sup> < A ≤ 20 m <sup>2</sup>	5	1	1	1
	20 m <sup>2</sup> < A	6	2		
Ingresso		1	1		1
Angolo cottura		2 (1)			
Locale cucina		5 (2)	1	1	1
Lavanderia		3	1		
Locale da bagno o doccia		2	2		
Locale servizi (WC)		1	1		

ESTRATTO DELLA TABELLA 1 - DOTAZIONI MINIME LIVELLO 1



## 16. IMPIANTO DOMOTICO

In ciascuna unità immobiliare verrà realizzato impianto domotico a un modulo funzionante, integrato con l'impianto elettrico e predisposto per la successiva installazione (a cura del cliente), di eventuali moduli aggiuntivi.

Saranno utilizzati impianti My Home di BTicino, da sempre leader in Italia per l'impiantistica elettrica per la casa e per l'edificio.

- **GESTIONE DEI CARICHI** Il sistema Controllo carichi MyHome gestisce la massima potenza impiegata scollegando automaticamente in caso di sovraccarico tramite gli attuatori, gli elettrodomestici meno importanti per evitare il blackout
- **APERTURA TAPPARELLE** Il primo modulo riguarda l'azionamento delle tapparelle che avviene con comando singolo a muro abbinato con comando centralizzato; un solo tocco permette di aprire e chiudere contemporaneamente tutti gli avvolgibili dell'abitazione, lasciando comunque inalterata la possibilità della movimentazione differenziata per ciascuna posizione.



bticino touch screen



## 17. IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE DELLE PARTI COMUNI

L'impianto elettrico delle parti comuni sarà realizzato con le stesse caratteristiche di quello degli alloggi, in conformità alle normative vigenti in materia. Compongono l'impianto delle parti comuni il quadro dedicato con contatore separato, un numero adeguato di corpi illuminanti per il vano scala comune, per la rampa di accesso, per il corsello autorimesse, per gli ingressi e i percorsi pedonali, scelti a discrezione dalla Direzione dei Lavori. Il cancello carrabile sarà motorizzato e verrà fornito n. 1 telecomando di apertura per ogni unità immobiliare.



illuminazione portici o sottobalconi



illuminazione vano scala



illuminazione camminamenti condominiale



## 18. IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA FLUSSO SEMPLICE

Tutte le abitazioni dovranno essere dotate di sistema di ventilazione meccanica a semplice flusso per estrazione autoregolabile. L'impianto di ventilazione meccanica dovrà essere dimensionato per garantire l'estrazione in continuo dall'ambiente di aria carica di vapore acqueo e di agenti inquinanti prodotti dalle normali funzioni degli occupanti.

L'estrazione dell'aria dovrà avvenire dai locali tecnici (servizi igienici e cucine) attraverso bocchette autoregolanti, mentre l'aria esterna dovrà essere immessa negli ambienti principali (soggiorni e camere da letto) sempre attraverso bocchette autoregolanti, secondo la normativa UNI TR 14788. La portata totale di ventilazione calcolata per la zona notte verrà estratta dalla bocchetta installata nei servizi igienici, mentre la portata di ventilazione della zona giorno sarà estratta dalla bocchetta collocata in cucina. Tutte le bocchette d'ingresso e d'uscita dell'aria avranno dispositivo silenziatore per l'abbattimento acustico, montate nelle murature perimetrali delle camere da letto e dei soggiorni, con apertura dimensionata per immettere la stessa quantità di aria che viene estratta per sopperire alla depressione interna, certificate secondo le vigenti norme relative ai requisiti acustici passivi degli edifici; in alternativa ed a scelta del Direttore Lavori, le prese d'aria esterne potranno essere ricavate direttamente nei cassonetti delle tapparelle avvolgibili mediante apposite griglie. Il sistema di ventilazione NON va mai scollegato.

## 19. IMPIANTO ASCENSORE

L'edificio è dotato di impianto elevatore elettrico a basso consumo, con ritorno automatico al piano ed apertura porte in caso di interruzione di forza motrice, installato nel vano scala comune a servizio dei 4 livelli della costruzione (interrato, terra, primo, secondo). L'impianto elevatore sarà di primaria marca, con capienza sino a 6 persone e portata sino a 480 Kg.

Il pavimento sarà rivestito in granito sintetico e la cabina sarà dotata di specchio montato sulla parete opposta alla bottoniera. Movimenti della cabina dolci e silenziosi, un livello eccezionale di allineamento ai piani evitando il fastidioso e pericoloso scalino tra il pavimento dell'ascensore ed il pianerottolo di sbarco; inoltre, la sinergia tra le cinghie e la macchina a bassissima inerzia, garantisce una rumorosità minima e di gran lunga inferiore ai convenzionali impianti elevatori, mentre il controllo elettronico del sistema permette di ottimizzare i tempi di percorrenza e di attesa, ottenendo sempre il massimo delle prestazioni variando la velocità in funzione del carico presente in cabina (a cabina vuota la velocità è massima, all'aumentare del carico in cabina diminuisce).

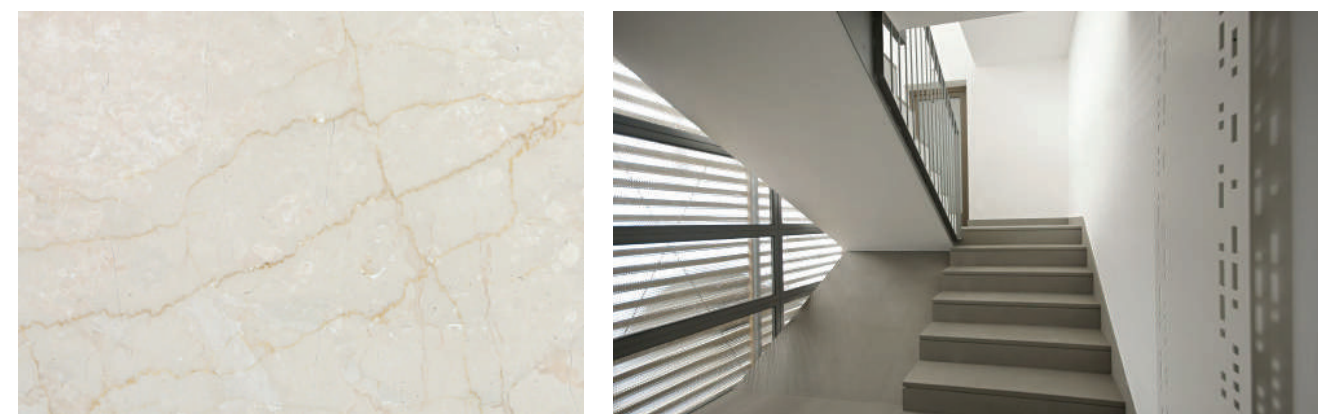
NOTA: La realizzazione dell'impianto verrà effettuata conformemente alla normativa vigente, in particolare alla legge 13/89 nazionale, DM 236 de 14.06.89, LR 6/88 e successive modifiche ed integrazioni ed alle prescrizioni VVF.



## 20. RIVESTIMENTO SCALE COMUNI

Le rampe delle scale interne comuni, i pavimenti dei pianerottoli e dei relativi disimpegni d'ingresso al piano terra ed al piano interrato, dovranno essere pavimentati con Botticino lucidato, levigato o spazzolato; tutte le pietre avranno spessore pari a cm 2; solo la pedata delle rampe scale avrà spessore di cm 3, le pedate saranno di tipo bocciardato.

Le soglie dei portoncini blindati interni dovranno essere realizzati in Botticino lucidato, levigato o spazzolato, spessore 3 cm. Nei disimpegni di ingresso, sui pianerottoli e sulle rampe dei vani scala comuni dovrà essere posato zoccolino in Botticino sezione cm 8x1, lucidato, levigato o spazzolato.



## 21. RIVESTIMENTI ESTERNI IN FACCIATA

I rivestimenti in facciata verranno realizzati con pietra naturale o ricostruita con finitura a scelta della D.L.



NON SARÀ ESEGUITA NESSUNA TINTEGGIATURA ALL'INTERNO DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI

# FABRICA



