

SOLEIS  
FOR RESIDENCE  
COMPARTO OVEST - EDIFICIO A-B

# CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE

## PREMESSA

Il presente documento ha lo scopo di illustrare sommariamente e schematicamente le principali caratteristiche costruttive del progetto fissando gli elementi fondamentali e più significativi.

In fase esecutiva la Società Venditrice e/o la Direzione dei Lavori si riservano la facoltà di apportare alla presente descrizione e agli elaborati di progetto qualsiasi variazione eventualmente necessaria per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistico - edilizie, purché le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico e/o economico delle unità immobiliari.

I marchi dei materiali impiegati, segnalati nel presente documento, sono citati in quanto rappresentano le caratteristiche qualitative identificate dalla Società venditrice. La stessa Società, ove lo ritenesse necessario e a suo insindacabile giudizio, potrà provvedere alla scelta di marchi alternativi di pari caratteristiche.

Eventuali varianti richieste dal cliente dovranno essere valutate dalla Società Venditrice che si riserva di accettarle o meno in funzione della compatibilità con i parametri tecnici, estetici e funzionali del complesso.

## 1. DESCRIZIONE GENERALE DEL PROGETTO

Il progetto prevede la nuova edificazione (compresa nei comparti "A+B" di cui al P.R.P.C. di iniziativa privata denominato "Luna Blu") di un fabbricato a 4 piani fuori terra, con 11 alloggi, dei relativi garages seminterrati, cantine e sistemazioni esterne.

L'edificio sarà così composto:

- Un vano scala (comprensivo di ascensore e vani tecnici) che si svilupperà dal piano seminterrato alla copertura. In tale vano saranno presenti anche dei locali adibiti all'installazione delle unità esterne dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento. Sono altresì previsti piccoli vani per l'alloggiamento degli accumulatori di acqua calda sanitaria. Tali vani potrebbero essere di pertinenza promiscua a più unità.
- Un piano seminterrato adibito ad autorimessa (comune a tutte le unità comprese nel comparto ovest) accessibile da Via Dello Stadio mediante una rampa e nel quale saranno realizzati i posti/box auto e le cantine abbinata a ciascuna unità.
- Piano rialzato: comprende al massimo n° tre unità abitative (eventualmente accorpabili) di cui un bilocale centrale e due bicamere sui lati esterni. Queste unità godranno anche di un giardino esterno privato. Nei giardini privati è prevista la sola sistemazione di terra vegetale per la successiva semina (a cura del cliente e come da regolamento condominiale) del verde, della siepe e installazione della recinzione (tutte escluse dal presente capitolato).
- Piano primo e secondo: comprendono al massimo n° tre unità abitative (eventualmente accorpabili) di cui un bilocale centrale e due bicamere sui lati esterni. A queste unità non sono abbinata aree verdi private, ma disporranno di ampi terrazzi.
- Piano terzo: comprende n° 2 appartamenti (eventualmente accorpabili) di dimensioni superiori rispetto ai sottostanti appartamenti. Disporranno di ampi terrazzi e dell'uso esclusivo di una parte del lastrico solare. La dimensione del lastrico utilizzabile è determinata in funzione delle aree necessarie all'alloggiamento degli impianti comuni (fotovoltaico, solare termico, ascensore, vano scala, ecc...). Andrà tuttavia garantito l'accesso al lastrico in caso di necessarie manutenzioni che riguardino le parti comuni.
- Aree esterne comuni: comprendono i vialetti scoperti, i giardini, le aiuole e tutte le aree/accessori comuni al condominio e ai realizzandi comparti. Le aree esterne consentono l'accesso pedonale allo stabile attraverso il vano scale situato sul fronte sud.

## 2. DESCRIZIONE DELLE OPERE

### 2.1 Tipologia costruttiva

La tipologia costruttiva è stata studiata per rispettare precisi parametri strutturali, impiantistici, ambientali ed energetici dell'edificio.

1. Parametri strutturali: rispetto delle N.T. sulle costruzioni (D.M.14/01/2008);
2. Parametri impiantistici: compatibilità della struttura con il tipo di impianti installati;
3. Parametri ambientali: rispetto del regolamento edilizio comunale e dei parametri paesaggistici regionali;
4. Parametri energetici: ottenimento certificazione "CLASSE A".

### 2.2 Struttura

La struttura dell'edificio è costituita da fondazioni, setti, pilastri e solai in calcestruzzo armato con barre in acciaio nervato B450C (UNI EN 10080). La fondazione è del tipo "a platea" sulla quale poggiano i setti ed i pilastri portanti a sostegno dei successivi solai (anch'essi in calcestruzzo monolitico) e rispondenti alle normative antisismiche e alle prescrizioni dettate dai Vigili del Fuoco.

**I solai sono realizzati con la tecnologia della post-tensione. E' assolutamente vietata la realizzazione di fori sui solai e sui pavimenti in calcestruzzo in quanto tali operazioni potrebbero danneggiare i cavi di post-tensione compromettendo irrimediabilmente la struttura portante dell'intero edificio. La Società Venditrice declina qualsiasi responsabilità per l'eventuale mancato rispetto di questa norma.**

### 2.3 Impermeabilizzazioni

Tutte le parti interrate dell'edificio (e/o a contatto con il terreno) saranno opportunamente impermeabilizzate con sistemi garantiti da apposita azienda certificata.

Le terrazze e i lastrichi di copertura saranno appositamente impermeabilizzati con guaine.

### 2.4 Murature

I tamponamenti perimetrali esterni saranno realizzati con laterizi rettificati e/o blocchi cementizi rivestiti con cappotto termico e pittura traspirante.

Internamente saranno realizzate pareti e contropareti in cartongesso che alloggeranno un ulteriore isolante termico in lana minerale.

## 2.5 Copertura

La copertura sarà piana e con struttura in calcestruzzo monolitico. Su lato esterno sarà opportunamente impermeabilizzata ed isolata al fine del raggiungimento degli standard climatici prefissati. Su parte di essa potranno essere realizzati spazi ad uso esclusivo degli appartamenti dislocati al terzo piano (attici). Sulle parti comuni della copertura troveranno spazio gli impianti solare termico e fotovoltaico, nonché qualsiasi altro impianto che dovesse essere necessario allo stabile.

L'arredamento delle aree private dei lastrici solari (pavimenti, legni, eventuali gazebo, ecc..) sono esclusi dal presente capitolato e, se realizzati dagli acquirenti, dovranno rispettare gli standard imposti dal regolamento edilizio comunale e paesaggistico.

## 2.6 Isolamenti

- **Termici:** All'esterno cappotto esterno in isolante EPS ad alta densità, spessore 10 cm con rivestimento a base di resine sintetiche per esterni (colore e granulometria a scelta della Direzione Lavori).  
All'interno delle contropareti in cartongesso inserimento di lana minerale. Il tutto avente caratteristiche minime necessarie al raggiungimento della classe energetica "A" e alla riduzione dei ponti termici.
- **Acustici:** Isolanti per la riduzione dei rumori in corrispondenza delle pareti confinanti con altre unità e/o con parti comuni e sui solai per la riduzione dei rumori derivanti da calpestio.

## 2.7 Murature interne e controsoffitti

Le murature divisorie interne all'edificio saranno diverse a seconda della loro collocazione ed in particolare:

- Divisori interrato: blocchetti prefabbricati in cemento faccia-vista con classe di resistenza al fuoco specifica.
- Divisori tra unità e parti comuni: muro in C.A. o laterizio e controparete in cartongesso con inserimento di adeguato isolamento termico/acustico.
- Divisori tra diverse unità abitative: muro in blocchi e contropareti in cartongesso con inserimento di adeguato isolamento termico/acustico.
- Divisori interni alle unità: pareti in doppia lastra di cartongesso su entrambi i lati, con inserimento di adeguato isolamento termico/acustico.
- Controsoffitti interni in lastra di cartongesso con opportuno isolamento termico.

Il cliente, prima della realizzazione delle pareti e contropareti interne, dovrà comunicare alla Società Venditrice la posizione dei rinforzi per l'installazione di eventuali mobili pensili (es. cucina, bagno, soggiorno, ecc...) esclusi dal presente capitolato. La Società declina qualsiasi responsabilità per l'eventuale danneggiamento delle pareti e contropareti interne in seguito all'installazione di pensili senza i dovuti rinforzi.

## 2.8 Tinteggiature

- Interne: Tinteggiatura con idropittura traspirante data a due mani su pareti e soffitti, in cartongesso o altro, a pennello, rullo o a spruzzo. (Colori a scelta della Direzione Lavori).
- Esterne: Vedasi descrizione cappotto (par. 2.6).

## 2.9 Serramenti

### 2.9.1 Esterni

I serramenti esterni saranno realizzati con profili in primaria lega di alluminio secondo le norme UNI EN 573, marca Anoxidall o similare. I profilati avranno caratteristiche di taglio termico, cioè vi sarà separazione tra parte esterna ed interna dei profilati stessi, al fine di ridurre la dispersione termica tra le due parti.

Saranno composti da parti fisse ed altre apribili in senso scorrevole oppure ad anta/ribalta. Colore e tipologia dei profili saranno a scelta della Direzione Lavori.

<b>TIPOLOGIA</b>	Finestre e porte finestre	
<b>DIMENSIONE TELAIO</b>	75 mm	
<b>DIMENSIONE ANTA</b>	85 mm	
<b>PERMEABILITA' ALL'ARIA</b>	Classe 4	
<b>TENUTA ALL'ACQUA</b>	Classe 9A	
<b>RESISTENZA AL VENTO</b>	Classe 4	
<b>dB</b>	42	
<b>Uf</b>	1.9 W/m²K	
<b>Ug</b>	0.8 W/m²K	
<b>Uw</b>	1.3 W/m²K	
<b>VETRO</b>	4+4 Energy a controllo solare/15 gas argon/3+3	

<b>TIPOLOGIA</b>	Scorrevoli	
<b>DIMENSIONE TELAIO</b>	125 mm	
<b>DIMENSIONE ANTA</b>	51 mm	
<b>PERMEABILITA' ALL'ARIA</b>	Classe 3	
<b>TENUTA ALL'ACQUA</b>	Classe 7A	
<b>RESISTENZA AL VENTO</b>	Classe 2	
<b>dB</b>	32	
<b>Uf</b>	3.73 W/m <sup>2</sup> K	
<b>Ug</b>	1.0 W/m <sup>2</sup> K	
<b>Uw</b>	1.8 W/m <sup>2</sup> K	
<b>VETRO</b>	4+4 Energy a controllo solare/15 gas argon/4+4	

E' prevista la possibilità di poter installare tendaggi oscuranti e/o filtranti interni all'abitazione "a tenda classica" con scorrimento orizzontale manuale su guida a soffitto (anche incassata) o a rullo avvolgibile con comando elettrico dall'interno dell'abitazione. E' altresì prevista la predisposizione per le zanzariere.

Sui lati esterni delle terrazze lato laguna saranno predisposti gli allacciamenti per un eventuale futura installazione (esclusa dal presente capitolato) di tende ombreggianti la cui tipologia tecnica ed estetica sarà omogeneizzata anche sul regolamento condominiale al fine di ottenere un aspetto estetico uniforme e di rispettare le autorizzazioni paesaggistiche regionali.

### 2.9.2 Portoncino Blindato

La porta blindata posta all'ingresso principale di ogni unità sarà di marca Oikos, modello Tekno o similare con cerniere a scomparsa caratterizzata da performance di alta gamma. Installazione complanare interno con cornice con cerniere a scomparsa. La finitura del pannello interno all'appartamento sarà bianca, mentre la finitura del pannello esterno (lato vano scale) sarà a scelta della Direzione Lavori. E' possibile l'eventuale personalizzazione del pannello interno previo specifico ordine e con spese accessorie (a carico del cliente) da valutarsi in base alla finitura scelta.

<b>TIPOLOGIA</b>	Portoncino Blindato	
<b>MARCA E MODELLO</b>	 Tekno	
<b>CERNIERE</b>	A scomparsa	
<b>ISOLAMENTO ACUSTICO</b>	43 dB	
<b>ISOLAMENTO TERMICO</b>	U = 1.6	
<b>ANTIEFFRAZIONE</b>	Classe 3	

### 2.9.3 Porte interne

Le porte interne saranno in legno tamburato laccate bianche o similari. Il tipo di apertura (ad anta o scorrevole) e le maniglie saranno a scelta della Direzione Lavori. La finitura del pannello sarà in laccato bianco, altri tipi di finitura saranno possibili previa accettazione del relativo preventivo e delle spese extra a carico del cliente. Apertura ad anta o scorrevole e maniglie/ferramenta satinata a scelta della Direzione Lavori.

<b>TIPOLOGIA</b>	Porte interne	
<b>MATERIALE</b>	Legno tamburato	
<b>TIPOLOGIA</b>	Anta o scorrevoli	
<b>COLORE</b>	Laccato bianco	
<b>MANIGLIE</b>	Cromo satinato	
<b>MISURE (cm)</b>	210 x 75	

## ESCLUSIONI:

- Zanzariere
- Predisposizione per incasso tende sul controsoffitto
- Eventuali porte di vani tecnici esterni

### 2.10 Ascensore

Ascensore a 6 fermate adibito al trasporto di persone per una portata massima di 480 Kg marca KONE o similare.

Azionamento elettrico con cinghie di trazione. Il macchinario sarà installato all'interno di un apposito vano corse. Cabina con struttura in acciaio autoportante e rivestimento a scelta della Direzione Lavori. Sistema telefonico per chiamate di emergenza, il primo contratto di manutenzione obbligatorio e messa in servizio saranno stipulati dalla Società Venditrice.

### 2.11 Impianto idro-termo-sanitario

Il presente capitolato descrive la dotazione standard impiantistica idro-termo sanitaria prevista per le unità abitative.

#### 2.11.1 Riscaldamento

L'impianto termico sarà di tipo autonomo, dotato di pompa di calore del tipo aria-acqua alimentata elettricamente, marca Rotex o equivalente. L'unità esterna realizzerà il riscaldamento invernale, il raffrescamento estivo e la produzione di acqua calda sanitaria.



Le pompe di calore utilizzano la tecnologia "inverter" che permette di azionare l'unità esterna in funzione dell'effettivo fabbisogno.

La regolazione elettronica digitale integrata gestisce in maniera autonoma il funzionamento dell'apparecchio.

Grazie al perfetto controllo delle prestazioni la pompa funziona in modo molto silenzioso.

Il sistema di regolazione digitale posto nell'unità interna è di facile utilizzo. La temperatura dell'acqua per il riscaldamento viene regolata in funzione della temperatura esterna eliminando gli sprechi e migliorando notevolmente il benessere.

La regolazione passa automaticamente dalla funzione estiva a quella invernale ed è dotata di programmazione oraria giornaliera e settimanale consentendo così di ottimizzare gli orari di funzionamento in base alle proprie esigenze.

L'unità interna, situata in un apposito locale tecnico, trasferisce il calore contenuto nel fluido termovettore (refrigerante) al sistema di riscaldamento e produzione di acqua calda.

La distribuzione verrà eseguita con tubazioni in "multistrato" isolato termicamente a partire dall'unità interna e fino ai collettori dell'impianto radiante a pavimento.

### 2.11.2 Raffrescamento

Il raffrescamento estivo viene generato dalla medesima unità esterna di cui al paragrafo precedente (2.11.1) - pompa di calore aria-acqua - che andrà ad alimentare delle unità interne termoventilanti a vista (escluse dalla fornitura). L'installazione prevede la posa di tubazioni in multistrato isolate, tubazione in PeHD per lo scarico condensa e predisposizione linee elettriche.

#### ESCLUSIONI

- Split interni
- Deumidificatori
- Sistemi di ricambio aria

### 2.11.3 Impianto radiante a soffitto (Su richiesta - Escluso dal capitolato)

Il sistema di riscaldamento e raffrescamento sarà radiante a soffitto marca "Leonardo - Eurotherm" o similare gestito con Smartbase - Eurotherm o sistema similare.

Il sistema radiante a soffitto è composto da pannelli in cartongesso modulari con tubazione MidiX già inserita e disposta a serpentina con andamento serpeggiante in modo da massimizzare la superficie di scambio tra tubazione e cartongesso.

Il pannello in cartongesso è fornito accoppiato ad una lastra isolante in polistirene espanso avente conducibilità termica dichiarata pari a 0,030 W/mK.

Per le sue specifiche peculiarità il sistema radiante a soffitto conferisce il giusto grado di comfort ambientale sia in riscaldamento che in raffrescamento durante tutte le stagioni. Bassa inerzia e messa a regime veloce fanno dell'impianto radiante il sistema di riscaldamento e raffrescamento ad alto risparmio energetico. Infatti, rispetto ad un tradizionale radiatore dove si impiega - a causa di una superficie ridotta - una temperatura di mandata elevata (~70°C), nel sistema radiante lo scambio termico avviene su una superficie più ampia diminuendo di conseguenza la temperatura di mandata (~32°C) con un sensibile risparmio sui costi di gestione.



Il riscaldamento ed il raffrescamento radiante a soffitto offre un benessere silenzioso ed invisibile che ci accompagna durante tutto l'anno.

L'anima di ogni impianto è il sistema che ne regola il funzionamento, e come tale, fa la differenza. Deve essere efficiente nel gestire i consumi energetici e al tempo stesso garantire sempre le condizioni di comfort più appropriate al passo con il cambiamento delle stagioni. Per tale motivo verrà installato un sistema di regolazione intelligente ottimizzato per l'impianto radiante. Il suo punto di forza è gestire con un'unica interfaccia-utente tutti gli aspetti del comfort indoor, dal riscaldamento alla climatizzazione, passando al controllo dell'umidità.

Sarà installata la sonda esterna di temperatura indispensabile per il funzionamento del regolatore climatico Smartcomfort.

Inoltre sarà installata una sonda ambiente cieca di temperatura/umidità o sola temperatura da posizionare in ogni ambiente trattato dall'impianto radiante e da collegare via bus alla Smartbase.

Nell'era della tecnologia mobile, Smartcomfort si dota di un'applicazione compatibile con i più comuni sistemi operativi in commercio, e capace di gestire totalmente il comfort

ambientale. Dal nostro smartphone sarà quindi possibile misurare e regolare i valori di temperatura e umidità per ogni singola stanza, garantendo una gestione ottimizzata dell'impianto radiante.



**All'interno dei pannelli di cartongesso che costituiscono il controsoffitto delle unità abitative, sono incorporate le tubazioni di distribuzione dell'acqua calda e/o fredda necessaria per riscaldare e/o raffrescare i locali. Tutti i fori necessari all'installazione di lampadari o lampade in genere dovranno quindi essere predisposti con la Direzione Lavori prima della realizzazione del controsoffitto. Alla consegna dell'immobile sarà rilasciato lo schema "as built" dell'impianto ove sarà indicato il percorso delle tubazioni.**

**La società venditrice non sarà responsabile per eventuali danni causati da opere eseguite dal cliente dopo la consegna dell'immobile.**

#### **2.11.4 Impianto idrico e sanitario**

La distribuzione partirà dai contatori acqua posti in opportuni spazi; nel tratto interrato la tubazione sarà in polietilene ad alta densità ed all'interno dell'edificio verrà connesso a tubazione "multistrato" PeX-Al-PeX. Il tubo "multistrato" alimenterà l'acqua sanitaria all'interno dell'edificio fino all'intercettazione generale (nel locale caldaia), per proseguire poi dalla caldaia e fino ai collettori dai singoli bagni e/o cucine. La distribuzione dai collettori alle singole apparecchiature sarà realizzata con tubazioni in "multistrato".

Tutte le tubazioni "multistrato" saranno termicamente coibentate, con funzione di anticondensa per le tubazioni acqua fredda e secondo i disposti di cui al Dpr 412/93 e s.m.i. per le tubazioni di acqua calda.

Le tubazioni della rete di scarico acque reflue sarà realizzato in polietilene ad alta densità tipo GEBERIT o similari; ogni colonna di scarico sarà realizzata con sistema "silent" per garantire un isolamento acustico adeguato e sarà dotata di ventilazione primaria con torrino di evacuazione oltre la copertura.

E' prevista l'installazione delle seguenti apparecchiature igienico/sanitarie:

- **CUCINA**

- presa acqua calda e fredda e scarico per lavello;
- presa acqua fredda e scarico sifonato per lavastoviglie.

**PER OGNI BAGNO**

DOTAZIONE	MARCA E MODELLO	IMMAGINE
N° 1 VASO + 1 BIDET	<p><b>CATALANO</b></p> <p>SFERA - SOSPESO</p>	
N° 1 LAVABO	<p>SFERA - SOSPESO 65x48</p>	
PIATTO DOCCIA	<p><b>teuco</b></p> <p>ACRILICO</p> <p>80x80 cm</p>	
RUBINETTERIA LAVABO	<p><b>Hansgrohe</b></p> <p>FOCUS</p>	
RUBINETTERIA BIDET	<p><b>Hansgrohe</b></p> <p>FOCUS</p>	
MISCELATORE DOCCIA	<p><b>Hansgrohe</b></p> <p>FOCUS</p>	

SET DOCCIA	<p style="text-align: center;"><b>Hansgrohe</b></p> <p style="text-align: center;">CROMA 100 Vario</p>	
------------	--	---

**ESCLUSIONI:**

- *Box doccia*
- *Mobili e accessori bagno*
- *Termoarredo*
- *Sistema rallentamento coperchio vaso*
- *Rubinetti terrazze*

**2.12 Impianto elettrico**

La progettazione dell'impianto elettrico, oltre che a soddisfare le comuni esigenze abitative, è volta a:

- garantire un'ambiente salubre dal punto di vista dell'inquinamento elettromagnetico;
- garantire un'elevata efficienza energetica;
- utilizzare componentistica compatibile con l'ambiente:

Ogni alloggio sarà dotato di impianto elettrico autonomo (potenza contrattuale di 3 KW) realizzato secondo le norme CEI di tipo civile con condutture incassate nelle strutture.

PLACCHE FI FINITURA	<p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;">Serie Living Light Quadra</p> <p style="text-align: center;">Bianco</p>	
---------------------	---	--

Ogni singolo alloggio sarà dotato di centralino di protezione incassato sulla parete con all'interno gli interruttori di protezione per circuiti prese, luce distinti. Ciascuno dei due interruttori sarà dotato di protezione contro i cortocircuiti sovraccarichi e le dispersioni. Entrambi gli interruttori saranno dotati di autoriarmino per garantire la sicurezza e la verifica dell'impianto visto che solo in situazioni di sicurezza si riattiva automaticamente.

Su specifica richiesta del cliente (e a prezzi da concordare) vi sarà la possibilità di implementare l'impianto elettrico con sistema domotico.

## **2.12.1 DOTAZIONI ELETTRICHE APPARTAMENTI BILOCALE**

### **INGRESSO**

N°1 Punti Luce  
N°1 Comando Interrotto  
N°1 Presa 10/16 A  
N°1 Videocitofono  
N°1 Campanello

### **CUCINA-SOGGIORNO**

N°4 Punti luce  
N°4 comandi interrotti o deviati  
N°3 Prese Shuko per elettrodomestici  
N°2 Prese 2P+T 10/16 A piano di lavoro  
N°1 Collegamenti elettrici piastra ad induzione  
N°1 Presa TV-SAT  
N°1 Presa Telefono-dati  
N°4 Prese 2P+T 10/16 A di servizio

### **DISIMPEGNO**

N°1 Punto luce  
N°1 comando invertito o a pulsante  
N°1 Presa 2P+T 10/16 A  
N°1 Lampada di emergenza  
Quadro elettrico generale

### **PER OGNI BAGNO**

N°1 Punto luce centro stanza  
N°1 Punto luce specchio  
N°2 comandi interrotti  
N°1 Pulsante tirante vasca-doccia  
N°1 Presa 2P+T 10/16 A

### **CAMERA MATRIMONIALE**

N°2 Punti luce  
N°2 comandi invertiti-deviati  
N°5 Prese 2P+T 10/16 A  
N°1 Presa TV-SAT  
N°1 Presa telefono-dati

### **TERRAZZE**

N°2 Punti luce  
N°2 Comandi deviati  
N°1 Presa Stagna Shuko  
N°1 Presa 2P+T 10/16 A stagna  
N°1 Predisposizione tenda elettrica

## **2.12.2 DOTAZIONI ELETTRICHE APPARTAMENTI BICAMERE**

### **INGRESSO**

N°1 Punti Luce  
N°1 Comando Interrotto  
N°1 Presa 10/16 A  
N°1 Videocitofono  
N°1 Campanello

### **CUCINA-SOGGIORNO**

N°4 Punti luce  
N°4 comandi interrotti o deviati

Rev. 4

N°3 Prese Shuko per elettrodomestici  
N°2 Prese 2P+T 10/16 A piano di lavoro  
N°1 Collegamenti elettrici piastra ad induzione  
N°1 Presa TV-SAT  
N°1 Presa Telefono-dati  
N°4 Prese 2P+T 10/16 A di servizio

#### **DISIMPEGNO**

N°1 Punto luce  
N°1 comando invertito o a pulsante  
N°1 Presa 2P+T 10/16 A  
N°1 Lampada di emergenza  
Quadro elettrico generale

#### **PER OGNI BAGNO**

N°1 Punto luce centro stanza  
N°1 Punto luce specchio  
N°2 comandi interrotti  
N°1 Pulsante tirante vasca-doccia  
N°1 Presa 2P+T 10/16 A

#### **CAMERA MATRIMONIALE**

N°2 Punti luce  
N°2 comandi invertiti-deviati  
N°5 Prese 2P+T 10/16 A  
N°1 Presa TV-SAT  
N°1 Presa telefono-dati

#### **CAMERA SINGOLA**

N°2 Punti luce  
N°2 comandi deviati  
N°4 Prese 2P+T 10/16 A  
N°1 Presa TV-SAT

#### **TERRAZZE**

N°2 Punti luce  
N°2 Comandi deviati  
N°1 Presa Stagna Shuko  
N°1 Presa 2P+T 10/16 A stagna  
N°1 Predisposizione tenda elettrica

### **2.12.3 DOTAZIONI ELETTRICHE TRICAMERE ATTICI**

#### **INGRESSO**

N°1 Punti Luce  
N°1 Comando Interrotto  
N°1 Presa 10/16 A  
N°1 Videocitofono  
N°1 Campanello

#### **CUCINA-SOGGIORNO**

N°4 Punti luce  
N°4 comandi interrotti o deviati  
N°3 Prese Shuko per elettrodomestici  
N°2 Prese 2P+T 10/16 A piano di lavoro  
N°1 Collegamenti elettrici piastra ad induzione  
N°1 Presa TV-SAT  
N°1 Presa Telefono-dati  
N°4 Prese 2P+T 10/16 A di servizio

Rev. 4

## **DISIMPEGNO**

N°1 Punto luce  
N°1 comando invertito o a pulsante  
N°1 Presa 2P+T 10/16 A  
N°1 Lampada di emergenza  
Quadro elettrico generale

## **PER OGNI BAGNO**

N°1 Punto luce centro stanza  
N°1 Punto luce specchio  
N°2 comandi interrotti  
N°1 Pulsante tirante vasca-doccia  
N°1 Presa 2P+T 10/16 A

## **CAMERA MATRIMONIALE**

N°2 Punti luce  
N°2 comandi invertiti-deviati  
N°5 Prese 2P+T 10/16 A  
N°1 Presa TV-SAT  
N°1 Presa telefono-dati

## **CAMERA SINGOLA**

N°2 Punti luce  
N°2 comandi deviati  
N°4 Prese 2P+T 10/16 A  
N°1 Presa TV-SAT

## **TERRAZZE**

N°2 Punti luce  
N°2 Comandi deviati  
N°1 Presa Stagna Shuko  
N°1 Presa 2P+T 10/16 A stagna  
N°1 Predisposizione tenda elettrica

## **SOLARIUM**

N°4 Punti luce  
N°2 comandi deviati  
N°2 Prese Shuko  
N°3 Prese 2P 10/16 A  
N°1 Presa TV-SAT

## *ESCLUSIONI*

- *Lampadari in genere, plafoniere, applique, faretti*
- *Predisposizioni per faretti ad incasso*
- *Domotica*
- *Predisposizione antifurto*

## **2.13 Energie Rinnovabili**

- Solare termico: l'edificio sarà dotato di un impianto solare termico condominiale per la produzione di acqua calda sanitaria in grado di coprire parte del fabbisogno di energia primaria. L'acqua prodotta dall'impianto solare termico andrà ad integrare l'accumulo termico della pompa di calore, abbattendo quindi i consumi legati alla produzione di acqua calda sanitaria.
- Fotovoltaico: l'edificio sarà inoltre dotato di un impianto fotovoltaico; l'energia prodotta verrà utilizzata dall'impianto elettrico condominiale a cui saranno collegate anche le pompe di calore al fine di ridurre il prelievo di energia elettrica dalla rete. La ripartizione dei consumi elettrici delle singole unità sarà garantita dalla presenza di un contatore di energia installato su ciascun impianto.

## **2.14 Impianto videocitofonico**

L'impianto videocitofonico sarà costituito da unità esterna installata nella zona di accesso ai piedi dell'edificio. All'interno di ogni alloggio è prevista l'installazione di un monitor con dispositivo video e audio. Dallo stesso sarà possibile, oltre che l'apertura del portoncino d'ingresso, anche la regolazione della luminosità e del volume.

## **2.15 Impianto centralizzato TV Satellitare**

L'impianto di ricezione Tv Sat compreso di parabola è previsto per la ricezione di tutti i canali digitali e terrestri ed all'interno dell'alloggio. Le antenne potranno, a scelta della Direzione Lavori, servire anche le ville singole e bifamiliari antistanti i condomini.

## **2.16 Impianto parti comuni e autorimesse**

Nel piano interrato tutti gli impianti saranno realizzati a vista in materiale termoplastico. Verrà predisposta l'automazione per l'accesso alle autorimesse e ad ogni singolo box auto.

Per il risparmio energetico verranno installati dei dispositivi automatici per l'accensione e lo spegnimento graduale delle luci e i sistemi di segnalazione delle emergenze.

## **2.17 Impianto antintrusione**

Ogni alloggio potrà (su specifica richiesta) essere predisposto per l'installazione di un impianto di allarme volumetrico e perimetrale.

## **2.18 Pavimenti e rivestimenti**

- 2.18.1 Per la zona giorno e bagni è previsto l'utilizzo di ceramiche/gres di vari formati e comunque secondo quanto esposto nell'apposita mostra presso il punto vendita di riferimento della Società Venditrice. La posa prevista a standard di tali piastrelle sarà "dritta" con adeguata fuga e restano escluse dal capitolato eventuali greche, inserimento di profili di vario genere e pose in senso diagonale o di piastrelle di grandi formati. Per i bagni è previsto il rivestimento delle pareti fino all'altezza di 2,00 metri. Spessore delle piastrelle 10 mm. Prezzo massimo di acquisto € 18,00.

2.18.2 Per la zona notte è previsto l'impiego di legno prefinito (dimensioni: lunghezza 350/800 mm , larghezza 65/70 mm spessore 10 mm), incollato su sottofondo cementizio. Il cliente potrà scegliere tra le diverse essenze predisposte dalla Direzione Lavori sulla base della miglior compatibilità con le caratteristiche strutturali ed impiantistiche dell'edificio. Prezzo massimo di acquisto € 24,00

2.18.3 Pavimenti terrazze: Saranno realizzati in gres porcellanato avente spessore di 20 mm con posa sopraelevata su appositi piedini. Finitura a scelta della Direzione Lavori.

In genere gli spessori dei pavimenti sono definiti dalla Direzione Lavori. Eventuali extra capitolato proposti dal cliente dovranno prima essere avvallati dalla Direzione Lavori sulla base delle compatibilità tecnico/strutturali e di efficienza impiantistica.

ESCLUSIONI:

- Rivestimento parete cucina.
- Posa pavimento in diagonale o di grandi formati.
- Greche, listelli, profili angolari aggiuntivi
- Resine o particolari pitture

## **2.19 AREE ESTERNE**

I giardini esterni di proprietà privata saranno consegnati con terra vegetale vagliata, esclusa la semina di erba e/o piante e l'installazione della recinzione. Sarà possibile l'eventuale piantumazione di piante purché di basso fusto e la cui altezza massima dovrà essere mantenuta secondo le modalità previste dal regolamento condominiale. Stesso dicasi per la recinzione.

I vialetti esterni saranno realizzati con apposita pavimentazione da esterno a scelta della Direzione Lavori.

ESCLUSIONI:

- Semina verde e siepi e piante/alberi in genere
- Impianto di irrigazione
- Piscine e predisposizioni per piscine
- Illuminazione esterna (portici, terrazzi e giardini)

## **3. CERTIFICAZIONI**

Alla consegna delle unità immobiliari, in sede di rogito notarile, verrà consegnata la seguente documentazione:

- certificazioni impiantistiche: dichiarazioni di conformità e schemi degli impianti;
- certificazione energetica: A. C. E. (Attestato di Certificazione Energetica);

#### 4. NOTE FINALI

La venditrice predisporrà una campionatura dei materiali di finitura previsti nel presente capitolato descrittivo. Ogni modifica o miglioria che l'acquirente dovesse richiedere, sia nelle parti costruttive, sia nei materiali - previa accettazione della società venditrice - comporterà un aumento di prezzo che sarà concordato di volta in volta; tale modifica dovrà essere comunicata tempestivamente e dovrà risultare per iscritto.

Il pagamento delle varianti dovrà essere effettuato all'ordine.

Il presente capitolato sostituisce ed annulla ogni precedente documento.

Lignano Sabbiadoro, \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Fradom SpA

L'acquirente

---

---