

# Capitolato commerciale

**Premessa** - La descrizione dei lavori riportata nel presente fascicolo, pur indicando con esattezza le soluzioni tecniche e costruttive, va intesa come sommaria e schematica, con il solo scopo di fissare gli elementi fondamentali e più significativi.

La Società Venditrice si riserva il diritto di apportare modifiche e varianti ai materiali ed alle modalità costruttive, per esigenze organizzative, per difficoltà di reperimento dei materiali, per richieste delle Autorità competenti o per valutazioni strutturali, fermo restando la qualità del prodotto e la finitura a regola d'arte.

Si precisa inoltre che: l'acquirente è consapevole che l'intervento prevede attività di restauro e di risanamento conservativo, essendo l'immobile pre-esistente denominato "A" vincolato dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici, e che quindi parte dell'intervento avrà caratteristiche simili al nuovo, non nuove; le forniture di materiali cosiddetti 'naturali' come legno, pietra e affini potranno presentare al momento della posa differenze rispetto alla campionatura in visione o al materiale fotografico illustrativo. Tali variazioni sono indipendenti dal costruttore (es. disomogeneità della fornitura della pietra, pur proveniente dalla medesima cava di estrazione selezionata, ecc.), che ne garantisce comunque il livello qualitativo; i materiali 'naturali', così come le loro finiture (a mero titolo d'esempio la verniciatura del legno), subiscono dei cambiamenti in funzione dell'esposizione alla luce, all'umidità e al calore. L'acquirente si dichiara edotto che tali materiali sono soggetti a variazioni nel tempo, in particolare se esposti ad uno o più degli effetti sopra citati; l'intero intervento si attiene scrupolosamente alle leggi ed alle normative vigenti, in particolare per quanto riguarda la certificazione antincendio che implica precise scelte architettoniche. Le griglie presenti sull'area cortilizia e ai piani interrati, le serrande dei box con lamiera forata o ad 'alette' per l'aerazione dei piani box interrati (indispensabili per ottenere il nulla osta da parte dei Vigili del Fuoco) sono state posizionate in modo da arrecare il minor disagio agli utenti. Non è tuttavia in alcun modo possibile mettere in atto ulteriori disposizioni per evitare eventuali inconvenienti, come spruzzi in caso di pioggia o vento, senza compromettere il livello di sicurezza dei piani interrati.

**Risparmio energetico** - Tutte le parti di nuova costruzione saranno inserite in CLASSE ENERGETICA A. Le restanti parti in CLASSE B. EPH di progetto da 37,01 kWh/m<sup>2</sup> anno a 25,67 kWh/m<sup>2</sup> anno.

## Parti condominiali

### 1.1 Caratteristiche generali dell'intervento

Il nuovo complesso residenziale di via Giannone 8 è costituito da due corpi abitativi di seguito indicati come "A" edificio storico e "B" nuova costruzione. Il complesso, con i due corpi a formare una corte privata, sarà composto da un edificio di cinque piani fuori terra "A" e da un nuovo edificio interno denominato "B", di sette piani fuori terra, oltre ad un piano sottotetto S.P.P., con destinazione residenziale a partire dal primo piano. Farà parte dell'edificio "B" seppur denominato "C", un corpo edilizio basso, lungo il confine est, in parte destinato a locali tecnici e depositi, con copertura a terrazzo, ed in parte destinato a residenza con accesso indipendente dal cortile, piano primo abitabile e sottotetto S.P.P.. L'intervento prevede il recupero ed il restauro conservativo dell'edificio corpo strada "A" vincolato ai sensi del D.lgs. 42/2004 parte II (tutela monumentale), con il recupero ai fini abitativi del sottotetto esistente, e la realizzazione di un nuovo edificio "B" residenziale con nr. due piani di box interrati. L'edificio "A", successivamente ad indagini accurate, sarà oggetto di restauro conservativo per quanto riguarda balconi, sottobalconi, balaustre, aggetti, cornici, finestre, cornicioni di coronamento, marcapiano, intonaci di facciata, opere in ferro come parapetti ed inferriate, rivestimenti lapidei e portone d'ingresso. All'interno si interverrà puntualmente secondo quanto previsto in accordo con la Soprintendenza. L'accesso principale al complesso rimarrà sul fronte di Via Giannone al civico 8 (edificio "A"), attraverso il grande portale ottocentesco ed il rispettivo androne che avrà un utilizzo prettamente pedonale. Un secondo accesso sarà possibile da Piazza SS Trinità (edificio "B"), da dove si potrà raggiungere anche la rampa che porta ai box interrati. A piano terra, sempre con accesso da Piazza SS Trinità, verranno realizzati tre box singoli. I due piani interrati saranno adibiti a box singoli, doppi o tripli per il ricovero delle auto. Dai corselli dei box sarà possibile accedere ai vani scala/ascensore dei due edifici, per raggiungere il piano terra ed i piani abitati. Il piano interrato dell'edificio "A" ospiterà locali cantine. A servizio dell'intero complesso è stata prevista un'area fitness con ingresso dedicato.

### 1.2 Strutture e partizioni

Le strutture, limitatamente alle parti da realizzare ex-novo, saranno in calcestruzzo armato con barre commerciali ad aderenza migliorata. La realizzazione degli elementi strutturali, per quanto riguarda le classi di resistenza del calcestruzzo e i diametri dei ferri d'armatura, seguirà scrupolosamente le indicazioni di progetto con verifiche e controlli certificati. Per quanto attiene le nuove opere ai piani interrati e tra box e piano terra i pilastri, le travi, le murature ed i solai a 'lastre predalles' dovranno garantire tenuta al fuoco in classe REI 120. Le partizioni tra i singoli box saranno realizzate con blocchi in calcestruzzo vibrocompresso, protezione al fuoco REI 60, con fughe stiletate a vista. I piani fuori terra saranno realizzati con telaio strutturale in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento. Sono previste opere di consolidamento per mezzo di sotto-murazioni con caratteristiche variabili lungo il perimetro del lotto.

Le opere strutturali previste per l'edificio ottocentesco riguarderanno il consolidamento delle volte in mattoni tra piano cantinato e piano terra, svuotandone le spalle dai materiali inerti e realizzando il consolidamento mediante soletta in calcestruzzo armato. Sui solai originali in legno si opererà con un sistema detto 'collaborante', che prevede il consolidamento statico tramite speciali profili metallici,

connettori in acciaio e getto in calcestruzzo armato di ridotto spessore. La copertura e le cappuccine dell'edificio storico saranno interamente rinnovate sostituendo le travi esistenti con capriate e travicelli in legno lamellare.

Sia per quanto indicato dalla Soprintendenza che per quanto emerso dalle verifiche statiche non è previsto alcun intervento strutturale di rilievo per quanto riguarda i paramenti murari perimetrali esistenti. Per i nuovi divisori tra le unità abitative sono previste murature a cassa vuota con doppio tavolato in forati di laterizio da cm8 con strato di intonaco e pannelli isolanti interni. I tavolati interni saranno realizzati in blocchi di laterizio spess. cm 8/12. Per migliorare le prestazioni di isolamento termico ed acustico lungo il perimetro dell'edificio, in corrispondenza dei fronti nord e sud, lato interno, negli ambienti non interessati da restauro conservativo, verrà utilizzato un sistema di pannelli in gesso rivestito accoppiato a lana minerale, in alternativa un intonaco termoisolante o altra soluzione idonea ad ottenere le prestazioni previste da progetto.

### 1.3 Coperture e lattonerie

Per l'edificio "A", sulla nuova struttura in legno lamellare verrà realizzato un manto con tegole marsigliesi. Per tutte le lattonerie, i canali di gronda e i pluviali è previsto l'utilizzo di rame naturale spessore 8/10. Per l'edificio "B" la copertura prevista è in lamiera preverniciata. Le coperture dei tre box con accesso a piano terra, lato piazza SS Trinità, saranno trattate con verde pensile.

### 1.4 Restauro

Per l'edificio "A", oltre al restauro integrale delle facciate, si interverrà in alcuni locali interni seguendo le indicazioni progettuali concordate con la Soprintendenza e valutate caso per caso su campionatura\*. I vincoli per gli ambienti interni riguarderanno i pavimenti in seminato di marmo ed in legno ad intarsio, le cornici ed i fregi decorativi in gesso presenti sulle volte e sulle pareti, gli infissi e le cornici interne in legno. *\*Si precisa e si sottolinea che l'intervento su predetti manufatti sarà prescritto in modo vincolante dai funzionari della Soprintendenza e pertanto i materiali, le finiture e talvolta anche le dimensioni non presenteranno le stesse caratteristiche di quelle realizzate ex novo.*

### 1.5 Facciate

Per l'edificio "A" sono previsti interventi di restauro su entrambi i fronti liberi con ripristino degli intonaci, delle cornici e dei balconi. Per le porzioni perimetrali di nuova realizzazione al piano sottotetto si prevede muratura a 'cassa vuota' con doppio corso in blocchi in forati di laterizio spess. cm8/12, intonaco e pannelli isolanti interni, intonaco esterno in facciata e finitura interna al civile. Per l'edificio "B" si prevede una parete perimetrale di tamponamento con sistema 'a cappotto' costituita da muratura in blocchi in laterizio forato tipo Poroton spess. cm 25, strato isolante in lana minerale con densità e spessori utili all'ottenimento della classe energetica prevista, intonaco esterno sottile speciale da posare su rete di armatura in fibra di vetro e successivo rasante, intonaco interno al civile. Le porzioni di facciata arretrate, corrispondenti alle logge ed ai terrazzi, saranno rivestite con pannelli in HPL o materiale similari da fissare meccanicamente su telaio in alluminio con interposti pannelli in lana minerale. A piano settimo, lungo la fascia perimetrale, è prevista la realizzazione di un tamponamento a secco con doppia lastra in cartongesso per esterni, barriera al vapore, lana minerale, pannelli in HPL sul lato esterno e rasatura a gesso pronta per tinteggiatura sul lato interno. Limitatamente a porzioni delle facciate sud ed ovest saranno realizzati telai con pannelli frangisole in profili estrusi effetto legno. I parapetti esterni saranno in vetro stratificato con fissaggio a livello della fascia marcapiano e montanti verticali.

### 1.6 Pavimenti esterni ed aree comuni

**Cortile** - Il cortile interno verrà pavimentato con lastre in porfido, fasce decorative perimetrali e motivi a riquadri in pietra o granito chiaro posati su letto di sabbia e cemento. Rivestimento lungo il perimetro del cortile con lastre di pietra.

**Box, corselli e locali tecnici** - Pavimentazione box e corsello di manovra saranno eseguiti in opera con getto di calcestruzzo, armatura con rete elettrosaldata, finitura superiore con polvere di quarzo liscia ad elicottero. La pavimentazione dello scivolo di accesso ai box sarà realizzata in calcestruzzo, armatura con rete elettrosaldata e finitura superiore con pastina di quarzo stesa a lisca di pesce. Al livello del pavimento a piano terra sono previste griglie di aerazione dei piani interrati in acciaio zincato con superfici 'forate' conformi ai termini di legge. Il pavimento dei locali cantina e dei locali tecnici sarà realizzato in battuto di cemento liscio. Per gli androni interni e le scale comuni dell'edificio "A" è prevista pavimentazione in pietra naturale o marmo chiaro da realizzare su disegno. Pianerottoli in lastre in pietra o marmo 'a casellario'. Per le scale comuni dell'edificio "B" è prevista pavimentazione in pietra naturale o marmo chiaro da realizzare su disegno. Pianerottoli in piastrelle di gres.

**Pavimentazione terrazzi** - Per tutti i terrazzi di nuova realizzazione sia per l'edificio "A" che per l'edificio "B" è previsto un rivestimento in gres ceramico con colorazione in pasta ad alta resistenza per esterni, zoccolatura coordinata ove prevista e caditoie. Soglie e davanzali esterni di porte-finestra e finestre in pietra. Per i restanti balconi dell'edificio "A" da realizzare su disegno degli esistenti si prevede lastra di beola o similare.

**Area fitness** - I pavimenti dell'area fitness saranno in materiale di facile pulizia.

### 1.7 Impermeabilizzazioni, isolamenti termo-acustici e sottofondi

Le guaine saranno di tipo e caratteristiche diverse per ogni parte dell'edificio in base alle prestazioni richieste: singole, doppie, rinforzate con fibre sintetiche, da posare in rulli o liquide. I pannelli isolanti saranno in lana minerale o EPS con densità e spessori previsti dalle relazioni tecniche di progetto per l'ottenimento delle prestazioni indicate secondo la classe energetica. A livello dei pavimenti si prevede l'inserimento di feltri acustici per limitare la trasmissione di rumori da calpestio tra le diverse unità abitative. I massetti saranno di tipo alleggerito.

### 1.8 Serramenti e chiusure

**Basculanti box** - A chiusura dei singoli box verranno installate porte basculanti, interamente zincate, con verniciatura a polveri e predisposizione per motorizzazione, serratura con cilindro profilato. In corrispondenza dei cavedi di aerazione dei piani box a piano

secondo interrato, e come previsto dalla normativa antincendio, le basculanti saranno realizzate con lamiera a doghe o perforata con capacità aerante sufficiente a soddisfare i requisiti antincendio dei VVF. I pannelli dei portoni box a piano terra saranno del tipo a pannello sandwich con isolamento in poliuretano ad alta densità e guarnizione perimetrale antirumore.

**Cancelli e recinzioni** - Lungo P.zza SS Trinità verrà realizzata una recinzione con due accessi, carraio e pedonale, in acciaio zincato a caldo. Pensilina, pannello citofonico, corpi lampada e buca per posta e pubblicità integrate da realizzarsi a disegno. Il cancello avrà apertura gestita da centralina di comando e motorizzazione azionabile tramite pulsantiera, scheda elettronica di comando e ricevitore radio per radiocomando. Dotazione di un telecomando per ogni box.

**Porte metalliche e REI** - In corrispondenza dei vani scala ed ascensore verranno installate porte tagliafuoco REI 120 con anta in acciaio zincato, verniciatura RAL, telaio in lamiera d'acciaio zincato, con molla incorporata. Serratura universale con cilindro tipo Yale, guarnizione termo-espandente premontata sui battenti, certificata e omologata secondo UNI 9723.

**Porte e portoni in vetro edificio "A"** - Portone principale d'ingresso in legno verrà interamente restaurato e dotato di serratura elettrificata. Porta vano scala in vetro e legno con chiusura elettrificata. Portoncini blindati, sicurezza classe 3, per accessi agli uffici (scheda A1) ed al monolocale a piano terra (scheda A3) dall'androne esterno. Per le unità A01 ed A04 con porzione di cortile ad uso privato sono previsti serramenti in legno lamellare, con vetrocamera e predisposizione antifurto

**Porte e portoni in vetro edificio "B"** - Portone principale d'ingresso all'edificio "B" completamente vetrato con porta a doppia anta in vetro con serratura elettrificata. Le porte d'accesso ai locali fitness condominiali verranno realizzati in vetro stratificato di sicurezza con chiusura elettrificata. Ingresso unità singola confine Est con ingresso autonomo con portoncino, classe di sicurezza 3.

**Lucernari e serramenti in copertura** - Per l'edificio "A" sono previste finestre in copertura ad apertura manuale a bilico e finitura interna naturale tipo Velux. Telaio e battente in legno. Rivestite all'esterno in rame o alluminio plastificato. Complete di vetrocamera isolante basso emissivo stratificato di sicurezza con funzione di protezione dalla grandine ed autopulente. Sensore pioggia, motore, telecomando. Per l'edificio "B" sono previsti lucernari con vetri fissi con telai in alluminio, vetrocamera isolante basso emissivo stratificato di sicurezza con funzione di protezione dalla grandine. Guarnizioni resistenti ai raggi UV, gocciolatoi perimetrali in profili o lattennerie metalliche. Veranda a copertura della scala privata con apertura ad anta a battente per accesso a terrazza in copertura di pertinenza in vetro con serratura a chiave.

## 1.9 Impianto idrico, smaltimento e riscaldamento

**Raccolta e smaltimento acque meteoriche** - La raccolta delle acque piovane del cortile sarà realizzata con caditoie, con chiusini ispezionabili, lungo il perimetro lastricato. Ai piani box interrati per mezzo di griglie carrabili in acciaio zincato e canaline di raccolta con impianto di sollevamento tramite 2 pompe con motore per immissione in rete fognaria. Completi di pozzetti di raccolta in calcestruzzo con desolatori. Tutti gli impianti sono progettati da professionisti abilitati ed in conformità a leggi e regolamenti in vigore. Saranno realizzati nel totale rispetto della normativa vigente.

**Impianto di riscaldamento** - Di tipo centralizzato, l'energia necessaria al riscaldamento e raffrescamento delle unità abitative sarà prodotta da pompa di calore ad alta efficienza ed espansione diretta, alimentata a gas metano tipo GHP con un motore endotermico. La rete di alimentazione dei fluidi sarà realizzata con tubazioni d'acciaio nero isolate correnti sotto traccia sino alle colonne di distribuzione. Dalle colonne si staccheranno i circuiti di ogni singolo alloggio con propria cassetta di contabilizzazione. Il sistema di riscaldamento-raffrescamento sarà composto da pannelli radianti annegati nella soletta a pavimento. Nei bagni saranno installati, in aggiunta all'impianto radiante a pavimento, scaldasalviette con valvola termostatica. Gestione controllo del crono-termostato ambiente con doppia funzione estate/Inverno a programmazione settimanale delle 24h.

**Impianto di ventilazione meccanica e deumidificazione** - Ogni appartamento sarà provvisto di recuperatore di calore con funzione di deumidificazione, l'unità centrale sarà collocata nei locali di servizio dove è stato previsto un ribassamento con controsoffitto. La distribuzione dell'aria negli ambienti sarà realizzata con canali in lamiera zincata, con immissione negli ambienti tramite bocchette. Sono previste canne di esalazione per aspirazione di odori e fumi sia per le cappe aspiranti dei piani cottura delle cucine sia per i locali bagno senza ricambio d'aria naturale, tramite estrattore elettrico automatico.

**Impianto idraulico** - L'acqua calda sanitaria sarà prodotta centralmente e distribuita alle utenze previa contabilizzazione, attraverso una rete di adduzione generale di acqua calda dal locale Centrale Termica e acqua fredda dal vano contatore, fino all'interno delle unità immobiliari. La rete sarà realizzata in acciaio coibentato fino alle unità abitative ed in polipropilene multistrato pre-isolato all'interno delle stesse. La rete di adduzione acqua calda sarà provvista di ricircolo tramite pompa situata in Centrale Termica. La rete di scarico acque nere/chiare partirà dal sifone dei singoli apparecchi sanitari e verrà convogliata in tubazioni in PE o PP ad alta densità a norma UNI 8451 e 8452 sino alle colonne verticali realizzate con lo stesso materiale di tipo silenzioso. Ogni colonna sarà dotata d'idoneo sfiato in copertura.

**Addolcitore dell'acqua** - a scambio di ioni ad una colonna e filtri autopulenti di tipo semiautomatico.

**Impianto gas metano condominiale** - La distribuzione avverrà con punto d'inizio dal contatore fino ai generatori di calore in Centrale Termica a piano terra tramite tubazioni in polietilene per i tratti interrati e in acciaio zincato per quelli a vista e colonne montanti. Non si prevede alcun allaccio al gas all'interno delle unità abitative.

**Contabilizzazione di riscaldamento, condizionamento e ACS** - Per ogni unità immobiliare, è previsto un satellite d'utenza che provvede alla regolazione ON/OFF del riscaldamento/rinfrescamento/regolazione umidità, alla distribuzione e miscelazione istantanea dell'acqua sanitaria, alla contabilizzazione dei consumi termici. In entrambi gli edifici sarà installato un impianto per il rimando delle contabilizzazioni e la diagnostica ad un unico punto, per calcolare l'effettivo consumo di acqua sanitaria calda e potabile fredda saranno utilizzati misuratori volumetrici.

**Antincendio** - Come previsto dalla normativa verranno installate cassette da esterno in acciaio inox con portello in alluminio e gruppi d'attacco per motopompa VVF e idranti antincendio a muro secondo DN 45 UNI EN 671/2.

## 1.10 Impianti elettrici ed illuminazione

**Quadri elettrici** - A livello condominiale sono previsti quadri elettrici distinti dotati di protezione magnetotermica differenziale selettiva: generali per parti comuni; centrale termica; pompe di sollevamento; appartamenti

**Condutture per reti telefoniche, internet e TV** - Sono previste condutture vuote dal punto d'ingresso della compagnia telefonica fino ai punti terminali nelle unità immobiliari.

**Videocitofonia** – Ad ogni ingresso: doppio modulo videocitofonico mod. Sfera sia per l'edificio "A" che per l'edificio "B".

**Impianto trasmissione dati, TV e satellitare** - Avrà origine dal gruppo antenne e parabola satellitare poste sulla copertura. La centrale potrà ricevere i segnali eteri per la distribuzione di 15 segnali televisivi. La parabola sarà orientata per ricevere i segnali Sky dal satellite.

**Dotazioni box e corselli di manovra** - In ogni box e nei corselli saranno installate plafoniere rettangolari con caratteristiche di protezione IP65, dotate di lampada al neon da 58W. Ogni singolo box avrà una presa standard bivalente 10A. Nei corselli di manovra è prevista illuminazione con plafoniere rettangolari con caratteristiche di protezione IP65 oltre ad un'illuminazione d'emergenza in caso di black-out.

**Impianto di messa a terra** - Sarà realizzato un impianto di dispersione ad anello composto di corda in rame con dispersori a picchetto di acciaio ramato posti in pozzetti ispezionabili.

**Illuminazione esterna e parti comuni** - La facciata edificio "A" su via Giannone verrà realizzata con corpi illuminanti in alluminio anodizzato e fonte luminosa a LED le ottiche sono state studiate per ottenere effetti decorativi in facciata. Tutti i balconi avranno corpi illuminanti da parete con sorgente luminosa a fluorescenza. Vani scala edificio "A" corpi illuminanti. Per l'androne ed i pianerottoli dell'edificio "B" è previsto un sistema a linee luminose per ottenere una perfetta integrazione con il disegno originale dei controsoffitti. Per la corte interna saranno predisposti apparecchi a LED e a fluorescenza di tipo segna-passo, a parete e a spot per creare scenari luminosi in grado di valorizzare il verde, i camminamenti ed i fronti. Il verde verticale sarà illuminato con faretti a LED.

### 1.11 Videosorveglianza

L'impianto di videosorveglianza sarà dotato di rete di telecamere collocate ai piani box ed a piano terra in direzione degli ingressi e della corte interna. Videoregistratore digitale e monitor LCD saranno collocati in un locale condominiale.

### 1.12 Impianto ascensore

Per l'edificio "A" è previsto un impianto elevatore di tipo panoramico, sistema oleodinamico o a funi, con due lati vetrati, sette fermate, portata kg 480, apertura singola con vano realizzato in vetro trasparente e telaio di supporto metallico. Per l'edificio "B" è previsto un impianto elevatore con due aperture adiacenti, sistema oleodinamico o a funi, rivestimenti cabina in acciaio antigraffio o spazzolato e legno, portale di sbarco ai piani con finiture come pianerottoli, portata Kg 630, vano in calcestruzzo armato.

### 1.13 Verde ed arredi esterni

Per la corte interna, lungo il confine est, è prevista la realizzazione di un'installazione permanente destinata a verde verticale. Si tratta di moduli pre-coltivati, posati in opera su telaio metallico e irrigati con sistema automatico. Una porzione di cortile sarà trattata a verde con prato ed essenze arbustive.

### 1.14 Area fitness

Nei locali destinati al fitness, verrà predisposta al piano terra uno spazio per relax e ginnastica ed un locale spogliatoio con docce e servizi igienici, al piano primo una sala palestra con attrezzi.

## Capitolato commerciale alloggio *comfort* edificio "B"

### 1.1 Pavimenti e rivestimenti

Per le aree della zona giorno e dei disimpegni è previsto un pavimento in plance multistrato in legno da posare a colla della ditta Berti o altra azienda similare di alta qualità nei pavimenti in legno con le seguenti caratteristiche: Serie: BOEN, Maxi listone, Spessore mm 14,0, Larghezza mm 139, Lunghezza mm 2200-139 giuntata in lunghezza per effetto posa a cassero, Finiture: Rovere sbiancato o naturalizzato vernice matt., Doussiè, Iroko, Posa in opera: Incollato, zocolatura inclusa coordinata con pavimento. In alternativa, sempre per zona giorno e disimpegni, potrà essere posato un pavimento in gres di Casalgrande Padana o altra azienda similare con le seguenti caratteristiche: serie: PIETRA BASALTINA, DI SARDEGNA, ETRUSCHE, dimensioni: cm 30X30 30X60 60x60. Per rivestimento a parete sopra piano cottura della cucina si prevede la posa di piastrelle in gres per massimo mq 5. Per i bagni (esclusi eventuali locali lavanderie che non prevedono rivestimenti) sono previsti pavimenti e rivestimenti\* in gres di Casalgrande o altra azienda similare con le seguenti caratteristiche: Serie PIETRA BASALTINA, DI SARDEGNA, ETRUSCHE, Dimensioni: cm30X30 30X60.\**Rivestimento bagni: gres fino ad h cm 200.* Tutti i locali verranno consegnati con rasatura ad intonaco civile o gesso premiscelato pronto per tinteggiature. Le controsoffittature ove previste saranno realizzate a singola lastra di cartongesso, spessore mm 12,5. Verranno realizzati pannelli ispezionabili in corrispondenza delle macchine di climatizzazione installate a soffitto.

### 1.2 Impianto idrico sanitario

Le reti di distribuzione di acqua fredda/calda potabile e di ricircolo interne alle unità immobiliari verranno derivate dai singoli contatori. Oltre i sanitari e gli elettrodomestici relativi alla cucina sono previste le seguenti alimentazioni: attacco rubinetto e scarico lavatrice, attacco rubinetto e lavello cucina. attacco rubinetto portagomma da incasso a muro per irrigazione del verde privato (su balconi e terrazze con superficie superiore a 6mq). Le dotazioni di massima previste per il singolo alloggio:

**Bagno principale:** Lavabo: sospeso o a semicolonna serie Connect di Ideal Standard, colore bianco, Vaso: sospeso, c/sedile, serie Connect di Ideal Standard, colore bianco, Bidet: sospeso, serie Connect di Ideal Standard, colore bianco, Vasca: marca Connect montata su muretti da rivestire in gres (come rivestimento bagno),Rubinetterie: serie XT o X-Light cromo di Newform. Miscelatore per

vasca esterno c/flessibile cromo. Cassetta di risciacquo da incasso serie Unica+ placca bianca con doppio tasto modello Samba. Nota: l'immobile A02 prevede nell'unico bagno l'installazione della doccia e non della vasca.

**Bagno secondario** : Lavabo: sospeso o a semicolonna serie Connect di Ideal Standard, colore bianco, Vaso: sospeso, c/sedile, serie Connect di Ideal Standard, colore bianco, Bidet\*\*: sospeso, serie Connect di Ideal Standard, colore bianco - **\*\*solo dove previsto**, Doccia: piatto serie Ultra Flat di Ideal Standard dim. cm 80x80 o cm 70x90, Rubinetterie: serie XT o X-Light cromo di Newform. Soffione doccia cm20x20 e braccio cm30 di Ercos, Cassetta di risciacquo da incasso serie Unica+ placca bianca con doppio tasto modello Samba.

**Lavanderia**: Lavabo sospeso o a semicolonna serie Connect di Ideal Standard, colore bianco.

### 1.3 Serramenti interni ed esterni

**Porte di primo ingresso** - Le porte di ingresso alle unità abitative, forniranno prestazioni di alto livello: classe 3 per quanto riguarda l'antiefrazione da norma ENV 1627, 3 cerniere registrabili, 4 rostri fissi e soglia mobile parafreddo. Il falso telaio sarà in lamiera di acciaio piegato da 20/10mm. La serratura verrà fornita con cilindro a profilo europeo e piastra in acciaio anti trapano.

**Porte interne** - Basic 09\_00 bianca o crema, Basic tre varie essenze di Acem o similare.

**Serramenti esterni** – Per l'edificio "B" i serramenti esterni saranno con ante e telai maestri in alluminio a taglio termico, profondità profili cassa 70mm, profondità anta finestra e porta balcone 80mm, vetrocamera e chiusura con cremonese ad inversione con più punti di chiusura regolabili, cerniere per anta ribalta dove previste. Permeabilità all'aria classe 4, resistenza al carico del vento classe C5, tenuta all'acqua classe E1200, in base alle normative UNI-EN più recenti. I serramenti verranno forniti con predisposizione antifurto costituita da sensori installati nel telaio e nel controtelaio. Sistema oscurante tramite avvolgibili motorizzati in alluminio estruso coibentati. Cassonetto integrato nel sistema monoblocco coibentato con pannelli XPS a celle chiuse.

### 1.4 Impianti elettrici e domotici

**Impianto elettrico** - Ogni unità abitativa sarà dotata di impianto elettrico conforme alle più recenti normative secondo gli standard della norma CEI 64-8 come definito nel presente capitolato e nella scheda allegata specifica per la singola unità abitativa, per quanto riguarda punti luce e prese comandate, punti presa forza motrice, punto per videocitofono, TV terrestre e satellitare, termoregolazione, predisposizione per installazione impianto antintrusione. Centralino ubicato in ciascuna unità abitativa e domotica gestita dal sistema My Home di Bticino con tecnologia BUS digitale che consente una gestione avanzata del comfort, del risparmio energetico, della sicurezza e della multimedialità. La presenza di moduli liberi consentirà di aggiungere nuove funzionalità.

**La dotazione standard prevista comprende:** gestione tramite Touch Screen 3,5 pollici delle luci e degli scenari. Uno stesso comando, secondo configurazione, può essere dedicato ad accendere/spengere una luce, un gruppo di luci o tutte le luci, ad azionare gli avvolgibili (se previsti), tutti simultaneamente, a gruppi o singolarmente; comandi e prese serie Livinglight nel numero previsto dalla scheda allegata relativa alla singola unità abitativa; quadro con moduli liberi: in numero maggiore rispetto alle dotazioni previste da capitolato per poter agevolmente incrementare e personalizzare il sistema Domotico.

### 1.5 Impianti telefonico, videocitofonico, TV, satellite

**Condutture per reti telefoniche** - L'impianto prevede la stesura di condutture vuote dal punto d'ingresso della compagnia telefonica fino ai punti terminali nelle unità immobiliari.

**Videocitofonia** - All'interno della singola unità immobiliare è previsto un videocitofono con schermo a colori mod. Swing di Bticino.

**Impianto trasmissione dati, TV e satellitare** - Avrà origine dal gruppo antenne e parabola satellitare poste sulla copertura. La centrale potrà ricevere i segnali etere per la distribuzione di 15 segnali televisivi. La parabola sarà orientata per ricevere i segnali Sky dal satellite. Ogni singola unità sarà dotata di presa per digitale terrestre e predisposizione satellite.