



DREAM HOME
IMMOBILIARE

Via G. Galilei Traversa III n. 20/22
25010 – San Zeno Naviglio (BS)
P. IVA e C.F. 04417120989



Via Sabotino n.18/A
25010 – Brescia (BS)
P. IVA e C.F. 04481030981

RESIDENCE FUTURA

IL TUO FUTURO PARTE DA QUI

CAPITOLATO DELLE OPERE

COMPLESSO RESIDENCE FUTURA
VIA SAN FILASTRIO SNC.



DITTA ESECUTRICE: G.D. SRL
VIA GALILEO GALILEI TRAV. III 20/22
PARTITA IVA: 04615870989
PROGETTISTA E DIREZIONE LAVORI: GEOM. SALOMONI ANGELO



Via G. Galilei Traversa III n. 20/22
25010 – San Zeno Naviglio (BS)
P. IVA e C.F. 04417120989



Via Sabotino n.18/A
25010 – Brescia (BS)
P. IVA e C.F. 04481030981

INTRODUZIONE

Nel rimettere il presente fascicolo nel quale sono illustrate le caratteristiche dell'intervento, sia sotto il profilo urbanistico-architettonico sia sotto l'aspetto delle soluzioni tecniche adottate, sottoponiamo al Vostro attento esame quanto da noi organizzato per la migliore realizzazione di villetta tipo schiera da edificare in Torbole Casaglia (BS) – Via San Filastrio snc. L'intervento da noi curato è rivolto ad un insediamento residenziale tendente a contribuire alla valorizzazione complessiva della zona e sarà denominato "Residence Futura".

Lo studio tipologico, compatibilmente con i vincoli dettati dalle norme vigenti e dai regolamenti comunali è stato affrontato alla luce delle necessità di soddisfare le esigenze urbanistiche, tecniche ed economiche della residenza in tutte le articolazioni, cercando di conferire altresì alla struttura la massima solidità e robustezza, al fine di realizzare il maggior livello possibile di controllo sia progettuale che esecutivo.

Dalla lettura delle pagine seguenti è possibile desumere la validità della tecnica costruttiva e l'ottima qualità dei materiali impiegati. Particolare attenzione è stata posta sia al calcolo della struttura in c.a., realizzato secondo le più recenti teorie per la progettazione di opere in conglomerato cementizio, che alla scelta dei materiali, in particolar modo per quanto riguarda gli isolamenti termici caratterizzati da elevata coibenza e le finiture interne delle unità, generalmente superiori al livello degli insediamenti residenziali civili. Inoltre, l'impiego di fonti di energia rinnovabile garantisce ottimi risparmi energetici ed economici.

GENERALITA'

L'ubicazione del nuovo insediamento, completamente indipendente, con esposizione solare invidiabile con la possibilità di raggiungere il centro abitato in tutta tranquillità a piedi o in bicicletta. Tutto il complesso è stato progettato secondo le tipologie e le tecniche più avanzate, cercando di dare il massimo della funzionalità, razionalità e indipendenza di accesso alle varie unità abitative. L'intervento prevede la costruzione di villette indipendenti su due o tre lati con garage all'americana.

Gli accessi pedonali sono indipendenti così come i passi carrai.

Il complesso in oggetto sarà costruito secondo i dettami del progetto esecutivo e con la descrizione delle opere di seguito specificate.

CLASSE ENERGETICA A4

Il consumo, l'efficienza energetica, le energie rinnovabili ed il benessere abitativo delle residenze sono temi ai quali è stata prestata enorme attenzione durante la fase di progettazione

del complesso immobiliare concepito per un intervento residenziale proiettato nel futuro, in **classe energetica A4**

L'obbiettivo, così importante, si è raggiunto grazie alla ricerca continua di materiali ad alto contenuto tecnologico, con soluzioni costruttive dell'involucro all'avanguardia, con impianti ad alta efficienza energetica, con sistemi di produzione di energia rinnovabile, confort termico, salubrità ambientale e rispetto dell'ambiente.



✚ COS'E' LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

La certificazione energetica degli edifici attesta la prestazione, l'efficienza e il rendimento energetico di un edificio.

I parametri per il calcolo della classe energetica di appartenenza tengono conto di molteplici fattori: della coibentazione dell'involucro dell'edificio; delle caratteristiche tecniche e di installazione degli impianti di riscaldamento dell'acqua per usi igienico-sanitario e degli ambienti; della progettazione e della posizione in relazione agli aspetti climatici; ed infine dell'esposizione dell'immobile rispetto alla posizione geografica e climatica.

✚ I VANTAGGI DELL'ABITARE IN CLASSE A4, ISOLAMENTO COMFORT TERMICO E BENESSERE ABITATIVO

La scelta di realizzare gli edifici in classe A4, è un passo essenziale verso una filosofia abitativa che pone al centro **il benessere della persona all'interno della propria casa.**

L'alta qualità abitativa è un fattore molto importante nella progettazione e si ottiene in primo luogo con la realizzazione di un "involucro edilizio" costituito da pannelli isolanti a parete ed infissi ad alto isolamento termico per ridurre ai minimi termini le dispersioni termiche.

Anche il riscaldamento a pavimento, installato e integrato alla pompa di calore e al solare termico, contribuisce al confort abitativo in quanto permette di avere una distribuzione omogenea del calore, assicurando un'immediata sensazione di benessere, rispetto agli impianti con piastre tradizionali.

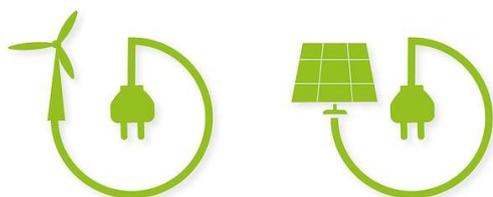
RISPARMIO ECONOMICO ED ENERGIE RINNOVABILI

La scelta della **classe “A”** si traduce in un notevole risparmio nei costi di energia per la gestione della casa, per due motivazioni:

1. il notevole isolamento termico consente una minore dispersione termica, con un conseguente risparmio dei consumi.



2. la produzione di energia rinnovabile, grazie all'installazione dell'impianto solare termico combinato, che sfrutta l'energia solare per riscaldare l'acqua, riesce a coprire totalmente il fabbisogno di acqua calda sanitaria nei sei mesi più caldi. Mentre nel periodo invernale funziona come supporto alla produzione di acqua calda sanitaria, consentendo la riduzione del consumo con un sensibile risparmio economico.



PIÙ VALORE DELL'ABITAZIONE

Gli edifici in classe A hanno indubbiamente un valore molto più elevato rispetto ad altri simili ma in classi energetiche più basse, poiché nel mercato immobiliare attuale la valutazione di un immobile è basata, oltre che sui parametri conosciuti, per di più sulla classificazione energetica. L'efficienza energetica, dunque, protegge e incrementa il valore dell'investimento nel tempo.



RISPETTO DELL'AMBIENTE

Un alto risparmio energetico significa altresì ottenere eccellenti risultati riguardo alle emissioni di anidride carbonica (Co₂) nell'atmosfera. Infatti gli edifici con certificazione energetica in Classe A emettono circa il 60% in meno di Co₂.

ELENCO OPERE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

QUALITA' E PROVENIENZE DEI MATERIALI

I materiali in genere, occorrenti per la costruzione delle opere, proverranno da quelle fonti produttive che il Costruttore riterrà più idonee e riconosciute per la migliore qualità e rispondenti ai requisiti delle norme in vigore.

Si riserva alla D.L. la facoltà di apportare eventuali modifiche alla tipologia dei materiali indicati, mantenendo comunque il medesimo standard qualitativo.

SCAVI E MOVIMENTI DI TERRA

L'impresa eseguirà gli scavi generali occorrenti per le opere di fondazione, i passi carrai e le opere di contenimento e consolidamento del terreno, nonché gli scavi parziali per le eventuali fondazioni speciali e per eseguire l'installazione di tutte le varie condutture di allacciamento previste e necessarie. Gli scavi per le fondazioni saranno spinti fino a terreno stabile e riconosciuto idoneo all'appoggio dei carichi previsti a discrezione del geologo e/o direttore lavori strutturale. A lavori ultimati, l'Impresa provvederà ai rinterri e riporti di terra necessari per raggiungere le previste quote finite del giardino con terra locale.

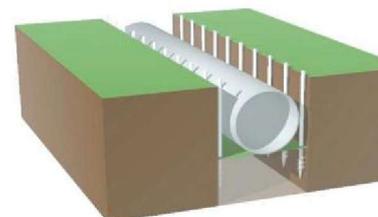


FONDAZIONI

Le fondazioni saranno appoggiate su terreno idoneo; le loro dimensioni ed il loro tipo saranno determinati sulla base dei calcoli di stabilità della struttura in oggetto. Saranno effettuati i getti di sottofondazione con le caratteristiche indicate dalla D.L. Le fondazioni saranno di tipo a platea a seconda delle condizioni geologiche del terreno a fondo scavo. Tutti i getti di calcestruzzo a contatto con il terreno saranno realizzati secondo le prescrizioni dello strutturista.

DRENAGGI E VESPAI

Verrà eseguito un drenaggio a monte dei muri di sostegno in cemento armato al fine di garantire un adeguato smaltimento delle acque meteoriche. Tale drenaggio sarà costituito da un tubo microforato in pvc rivestito da tessuto non tessuto con sovrastante strato di materiale drenante (ciottoli e/o pietre). A conclusione verrà posto un tessuto non tessuto a protezione dello strato drenante con funzione di elemento separatore con il terreno naturale di rinterro.



✚ **STRUTTURE IN CEMENTO ARMATO**

La struttura portante sarà eseguita con un telaio in cemento armato in opera o/e prefabbricato secondo i calcoli eseguiti da ingegnere abilitato in base alla normativa sismica esistente (D.M. 16/01/1996 «norme tecniche relative ai “Criteri generali per la verifica delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi” e s.m.i.». Le strutture portanti comprenderanno: platea di fondazione; eventuali plinti, i pilastri e le travi in c.a.; le separazioni orizzontali costituite da solai tradizionali in struttura mista in latero cemento o interamente in c.a. gettate; le solette di terrazzi e balconi.



Le qualità e la tipologia dei calcestruzzi utilizzati saranno quelle indicate negli elaborati strutturali redatti da professionista incaricato.

✚ **MURATURE**



Tutte le murature esterne fuori terra, saranno realizzate in laterizio tipo “**Poroton**”, dello spessore totale al netto delle finiture esterne ed interne di **cm 25**, rivestite esternamente con un cappotto in EPS. Mentre le murature interne saranno realizzate in doppio tavolato di gas beton o similari di tipo acustico aventi spessori differenti di cm 12 e 10 con interposta lana minerale.

✚ **SOLAI**

I solai saranno del tipo misto gettati in opera con caratteristiche indicate nei disegni strutturali. Tutti i solai avranno opportuna altezza e saranno atti a garantire un sovraccarico accidentale idoneo per piani di abitazione.



✚ **STRUTTURA COPERTURA TETTO E BOX ESTERNI**

Il tetto piano verrà realizzato in latero cemento, secondo i calcoli dello strutturista debitamente coibentato secondo le prescrizioni del termotecnico.

CANNE ED ESALATORI

La cucina sarà provvista di canna di ventilazione o condotto in p.v.c. per il prelievo e convogliamento di odori e vapori all'esterno. Essa avrà diametro minimo di mm. 100 e sboccherà in appositi esalatori posti all'estradosso del manto di copertura o su facciata. Medesima tubazione è prevista per le colonne verticali di scarico cucina e servizi igienici.

IMPERMEABILIZZAZIONI

Tetto piano: E' prevista la realizzazione di una doppia guaina bituminosa, di cui quella in vista sarà con finitura ardesiata di colore chiaro e del tipo BROOF (che determina la resistenza al fuoco esterno dell'intero sistema termoisolante di copertura).

Aggetti e balconi: E' prevista la realizzazione di una doppia guaina bituminosa, di cui quella in vista sarà con finitura ardesiata di colore chiaro. In alternativa è possibile che venga realizzato uno strato cementizio impermeabile tipo nanoflex della ditta Kerakoll

Sullo spessore della platea verrà installata una guaina bituminosa dallo spessore di mm 4 a protezione di eventuali risalite dell'umidità

ISOLAMENTI

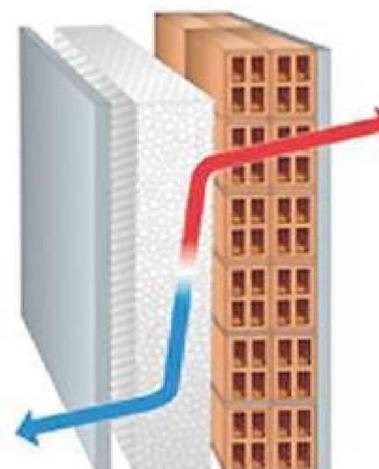
Tetto piano: La coibentazione della copertura sarà realizzata all'estradosso del solaio, previa stesura di barriera a vapore. L'isolante sarà del tipo XPS in pannelli rigidi dallo spessore previsto dal termotecnico (indicativamente spessore min 16 cm).

Pavimento piano terra: Verrà posto un isolante in pannelli rigidi del tipo XPS dallo spessore di 8 cm, su cui verrà posizionato il pannello dell'impianto di riscaldamento a pavimento

Applicazione di un pannello di polistirene espanso sintetizzato autoestinguente spessore cm. 14/16 (secondo le prescrizioni del termotecnico) direttamente sul muro in "Poroton" previa sistemazione del supporto.

Fissaggio meccanico con idonei tasselli nella ragione di 5-6 per mq.

Successiva stesura di un primo strato di collante, su cui verrà posizionata una rete sintetica 160 g/mq per poi rifinire il tutto con un secondo strato di collante specifico per cappotto. Spessore di 3 mm minimo per mano per



Dettaglio rivestimento
cappotto

un consumo di 4 Kg/mq. A finitura del sistema, applicazione di intonachino acril-silosanico colorato, con colorazione definita dalla D.L.

Divisoria tra unità abitative: E' prevista l'installazione di vari strati di lana minerale, poste tra le pareti di muratura e di cartongesso

LATTONERIA

Le opere di lattoneria quali gronde, canali pluviali, converse, scossaline, coperture, tettucci e ogni altra opera analoga saranno realizzati in preverniciato colore antracite (colore RAL indicativo 7016) avente spessore mm 6-8/10.

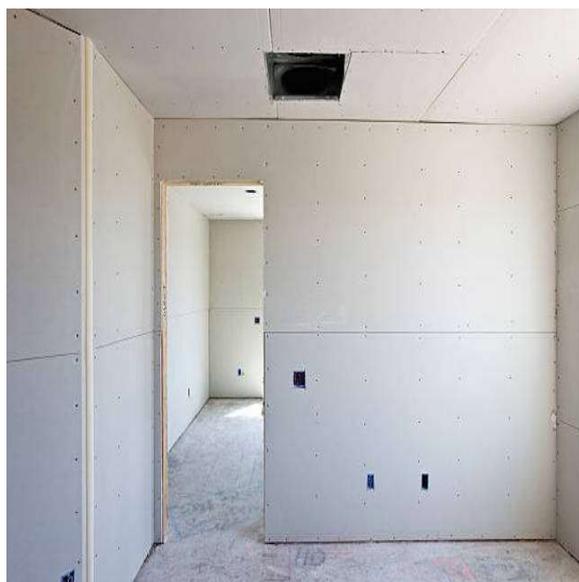
PARETI INTERNE E CONTROPARETI ESTERNE

I tramezzi interni saranno in cartongesso doppia lastra per ogni lato a vista (totale n.4 lastre) su struttura portante da 75 mm completo di materiale fonoisolante in lana minerale. Verso i muri perimetrali verrà posta una controparete in cartongesso con doppia lastra.

Per la cucina è prevista una lastra con alte prestazioni meccaniche tipo "solidtex" della "siniat", necessaria per la tenuta dei carichi dei pensili cucina.

Per i bagni è prevista la posa di lastra idonea per ambienti umidi.

Per i muri di divisione da alloggio ad alloggio è prevista una controparete di cartongesso con doppia lastra compresa di lana minerale in accostamento ai muri di gas beton (o similari)



CONTROSOFFITTI

E' prevista la realizzazione di controsoffitti in cartongesso con lastra semplice in tutti gli ambienti abitativi sia del piano terra che del piano primo ad esclusione del box. Nei locali bagno la lastra sarà di color verde idonea per ambienti umidi.

INTONACI

I locali box saranno intonacate a civile con arricciatura di calce tirata al fino su sottostante rinzaffo di malta a base di calce e cemento.



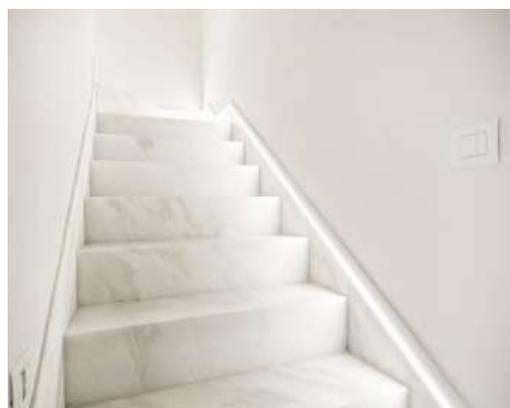
✚ **SOGLIE E DAVANZALI**

I davanzali esterni e le soglie dei vani finestre saranno realizzati in pietra di **Botticino o similari** o in granito spessore cm. 2/3 lavorati costa piana con bisello superiore ed inferiore.

✚ **SCALE**

La scala interna che collega il piano abitativo delle ville identificate con i numeri 8-12-13 (unità immobiliari che prevedono le due camere) sarà di tipo prefabbricato con rampa composta da cosciale e pedate in legno essenza faggio verniciato, ringhiera a colonne in metallo verniciato nero goffrato o grigio argento, con caposcala e corrimano in legno.

Mentre per le restanti unità immobiliari le scale interne che collegano il piani abitativi saranno in cemento armato secondo le prescrizioni dell'ingegnere strutturista, rifinite in marmo di Botticino dello spessore variabile di cm 2-3 rispettivamente per le alzate e pedate. Lo zoccolino posato a nastro sarà del medesimo materiale per lo spessore di cm 8x1.



✚ **PAVIMENTI**

I pavimenti dei **soggiorni, cucine, camere, corridoi, bagni e disimpegni** saranno realizzati con piastrelle di gres porcellanato effetto pietra o legno di prima scelta aventi formato cm. 20x120 o 60x60 posate su idoneo sottofondo in modo ortogonale rispetto le murature interne completi di battiscopa in legno.

La pavimentazione **esterna dei terrazzi** dell'atrio di ingresso e del vano scala sarà realizzata in piastrelle di clinker di prima scelta o gres porcellanato cm 15x30-20x40, posate su idoneo sottofondo.

Le pavimentazioni dei garage e dei posti auto potrebbero essere realizzate in pavimento industriale o in alternativa in gres porcellanato nel garage e blocchetti autobloccanti nei posti auto.

Dei materiali sopra menzionati saranno a disposizione dell'acquirente, presso il fornitore, ampi campionari ad esclusione delle pavimentazioni esterne per le quali la D.L. mette a disposizione proprio campionario.

RIVESTIMENTI

Il rivestimento dei bagni saranno realizzati con piastrelle bicottura tradizionale in pasta bianca di prima scelta (esclusi listelli e decori) formato cm 25x33.5 posate in modo ortogonale (lineare senza fuga). L'altezza del rivestimento sarà fino a cm 120 ad esclusione zona piatto doccia che sarà di cm 220.

A completamento del rivestimento è prevista la posa di un profilo di finitura in alluminio grezzo con spessore mm 2x10.

Dei materiali sopra menzionati saranno a disposizione dell'acquirente, presso il fornitore, ampi campionari. Tutti i rivestimenti saranno stuccati bianco.



Sono esclusi fornitura e posa dello schienale cucina (parete sopra il top), decori, greche, mosaici, fasce e pezzi.



BATTISCOPIA E ZOCCOLINI

In tutti i locali della zona giorno e notte è previsto uno zoccolino in legno dell'altezza di cm. 5-7 di tonalità in linea con i pavimenti forniti a scelta della D.L.

Nei terrazzi nei balconi è prevista la posa di uno zoccolino in clinker dell'altezza di cm. 7.5-10 in linea con le pavimentazioni fornite.

NOTA BENE: Tutti i materiali di pavimentazione e rivestimento interno saranno da scegliere su campionario predisposto dalla impresa venditrice.

Si specifica che in caso di variante della tipologia di ceramiche o di posa, il sovrapprezzo verrà esattamente ed esclusivamente calcolato secondo i listini pubblicati dalla Ditta incaricata al momento della variante stessa, applicando la differenza tra il valore di listino della piastrella scelta in variante ed il valore di listino delle piastrelle a capitolato.



RECINZIONI E PARAPETTI

I parapetti balconi e dei terrazzi saranno realizzati in ferro verniciato a disegno della direzione lavori (in alternativa il parapetto dei balconi sarà realizzato con elementi verticali).

Le recinzioni poste sul lato strada verso via San Filastrio saranno realizzate in ferro a doghe orizzontali, mentre quelle interne al lotto saranno del tipo orso-gril (o similari).



Tutte le opere in ferro saranno verniciate con una mano di antiruggine e due mani di smalto RAL di colore a scelta della Direzione Lavori.



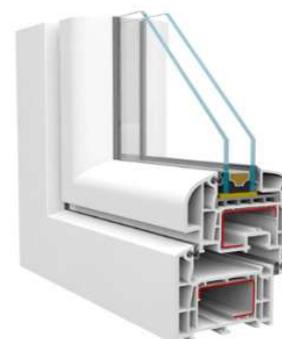
TINTEGGIATURE

La tinteggiatura esterna è compresa nella stratigrafia dell'isolamento a cappotto.

Le opere da fabbro saranno protette mediante l'applicazione di una mano di antiruggine e due mani di smalto con colore RAL da definire a discrezione della direzione lavori. All'interno delle singole unità abitative non è prevista tinteggiatura, sarà a carico del cliente la decorazione delle parti private.

SERRAMENTI ESTERNI LOCALE ABITAZIONE

I serramenti esterni delle unità saranno in pvc bianco, dello spessore di circa 72-82 mm con guarnizioni laterali e soglia inferiore in alluminio lavorato e fornito di ferramenta in acciaio. Saranno dotati di **doppio vetro** camera basso emissivo e una trasmittanza termica U_w pari o minore di 1.3 W/mqK..





DREAM HOME

Via G. Galilei Traversa III n. 20/22
25010 – San Zeno Naviglio (BS)
P. IVA e C.F. 04417120989



Via Sabotino n.18/A
25010 – Brescia (BS)
P. IVA e C.F. 04481030981

Per l'oscuramento saranno poste avvolgibili in alluminio coibentato a comando elettrico.



In alternativa per l'oscuramento saranno posti dei "frangisole"

Le misure e le prestazioni dei serramenti possono subire variazioni per esigenze di classe energetica a discrezione dell'impresa costruttrice. Da capitolato tutti i serramenti avranno anche l'apertura a vasistas.

PORTONCINO D'INGRESSO

I portoncini di accesso alle abitazioni saranno del tipo blindato con anima metallica con serratura a doppia mappa e specchiatura interna ed esterna rivestita da pannelli pantografati in pvc o similare a scelta della direzione lavori, colore a scelta della D.L., completi di controtelaio in lamiera pesante, para aria, apertura controllata, pomolo fisso esterno, ferramenta interna ed esterna in alluminio bronzato, classe di sicure.



CANCELLI E SEZIONALI



Il cancello d'ingresso carraio sarà creato in elementi metallici con apertura a scorrere e verrà comandato dal videocitofono o dall'apposito telecomando (due telecomandi in dotazione standard).

Il cancellino pedonale sarà composto anch'esso da elementi metallici e verrà comandato dall'interno tramite videocitofono o dal citofono al piano primo, mentre all'esterno dall'apposita serratura. Cassetta postale posizionata sulla recinzione perimetrale, a disegno semplice colore a scelta della D.L.

Le abitazioni saranno in oltre dotate di sezionali per consentire la chiusura dei box auto, queste saranno in possesso di motorino che consentirà l'apertura automatica con telecomando (1 in dotazione di serie) , il colore sarà deciso a discrezione della D.L..



POSTO AUTO ESTERNO

Tutte le unità avranno a disposizione posti auto non coperti oltre al garage, questo sarà all'interno della proprietà e vi si potrà accedere direttamente dalla strada privata.



PORTE INTERNE

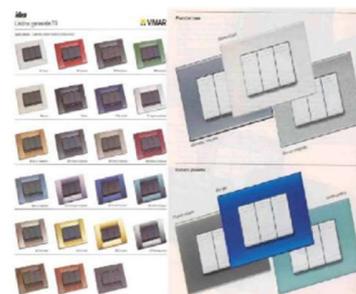
Le porte interne delle singole unità abitative saranno montate su controtelaio in abete, saranno di tipo tamburate con vetro stampato bianco unico, complete di telai della stessa essenza, mostre e contromostre, serrature, con maniglie di colore ottone lucido o cromo.

Possibilità di scelta del colore.

Si specifica che in caso di variante della tipologia di porte, il sovrapprezzo verrà esattamente ed esclusivamente calcolato secondo i listini pubblicati dalla Ditta competente al momento della variante stessa, applicando la differenza tra il valore di listino della porta scelta in variante ed il valore di listino della porta a capitolato

IMPIANTO ELETTRICO, CITOFONICO E TELEFONICO

Sarà realizzato a perfetta regola d'arte e in conformità alle norme CEI. Completamente sottotraccia, di livello 2. Le scatole di alloggiamento degli apparecchi, di derivazione ecc., saranno in PVC, incassate, di adeguate dimensioni. Ogni alloggio sarà dotato di apparecchiature modulari per il comando e il prelievo di energia, serie Living Now o similari, complete di placche in resina o tecnopolimero a scelta della D.L.





N° 1 Centralino posto immediatamente a valle della fornitura ENEL, completo di interruttore magnetotermico-differenziale ad uso generale ed un interruttore di protezione della propria linea.

N° 1 Centralino generale, posto internamente all'alloggio nelle immediate vicinanze della porta di ingresso, di sezionamento e protezione completo di interruttore magnetotermico-differenziale atto a sezionare l'impianto elettrico per la linea di illuminazione e linea prese, nonché a servizio delle varie utenze.

N° 1 Videocitofono posto nell'ingresso dell'alloggio con comando apertura cancelletto pedonale e carraio.

N° 1 citofono posto al piano primo dell'alloggio con comando apertura cancelletto pedonale.

N° 1 Cronotermostato elettronico per la programmazione e regolazione della temperatura ambiente.



Elenco delle apparecchiature nelle unità abitative

❖ Soggiorno/Pranzo:

- n° 1 Punto chiamata esterna con targhetta (per portoncino d'ingresso degli appartamenti)
- n° 1 Punto citofonico interno completo di apparecchio (chiamata dal cancello pedonale)
- n° 1 Punto collegamento cronotermostato, completo di cronotermostato settimanale
- n° 2 Punti luce invertiti a parete o a soffitto
- n° 2 Punti presa 16 A + T
- n° 1 Punto presa 10 A + T n° 1 Punto presa TV
- n° 1 Punto presa Telefono

❖ Angolo cottura/ cucina:

- n° 1 Punto luce interrotto a parete o soffitto
- n° 3 Punti presa 16 A + T di cui due protetti con interruttore bipolare (forno – lavastoviglie)
- n° 2 Punti presa 16 A + T (per piano lavoro)
- n° 1 Punto presa 10 A + T comandata (per cappa aspirazione forno)

❖ **Disimpegno/i:**

- n° 1 Punto luce invertito a parete o soffitto
- n° 1 Presa da 10 A
- n° 1 Quadretto modulare da incasso con 1 interruttore differenziale e 2 interruttori magnetotermici

❖ **Bagno principale:**

- n° 2 Punti luce interrotti (1 sul lavabo)
- n° 1 Punto presa 16 A + schuko universale

❖ **Bagno di servizio:**

- n° 2 Punti luce interrotti (1 sul lavabo)
- n° 1 Punto presa 10 A + T
- n° 2 Punto presa 16 A in scatola 504 + schuko (per lavatrice e asciugatrice)

❖ **Camere Singole:**

- n° 1 Punto luce deviato a parete o soffitto
- n° 1 Punto chiamata interna
- n° 1 Punto presa 10 A + T
- n° 1 Punto presa 16 A + T
- n° 1 Punto presa TV
- n° 1 Punto presa Telefono

❖ **Camera Matrimoniale:**

- n° 1 Punto luce invertito (con accensione in 3 punti diversi) a parete o soffitto
- n° 2 Punto chiamata interna
- n° 2 Punto presa 10 A + T
- n° 1 Punto presa 16 A + T
- n° 1 Punto presa TV
- n° 1 Punto presa Telefono

❖ **Corridoio notte:**

- n° 1 Punto luce invertito a parete o soffitto
- n° 1 Presa da 10 A
- n° 1 Punto collegamento cronotermostato, completo di cronotermostato

❖ **Balcone/i piano primo:**

- n° 1 Punto luce interrotto a parete (escluso corpo illuminante)
- n° 1 Punto presa 10 A + T per esterni

❖ **Eventuale Ripostiglio:**

- n° 1 Punto luce interrotto a parete o soffitto

❖ **Cantina:**

- n° 1 Punto luce interrotto a parete o soffitto
- n° 1 Punto presa 10 A + T protetta

❖ **Autorimessa:**

- n° 1 Punto luce deviato a parete o soffitto
- n° 1 Punto presa 16 A + T
- n° 1 Punto interruttore apertura sezionale

❖ **Marciapiedi piano terra:**

- n° 1 Punto luce interrotto a parete per singola facciata libera (escluso corpo illuminante)
- n° 2 Punti presa 16 A + T

❖ **Giardino:**

- n° 2 Predisposizione punti in pozzetto per futura illuminazione

❖ **Impianto antenna TV per singola unità immobiliare**

❖ **Impianto antifurto:**

sono comprese tutte le tubazioni e le opere murarie necessarie alla predisposizione di impianto di allarme del tipo a sensori (di contatto) di apertura e N°3 punto per rilevatori volumetrici; N°1 punto centralina e N°1 punto sirena, N°2 punti tastiera (una per ciascun piano).

NOTA BENE – Nell'impianto elettrico sono esclusi tutti i corpi illuminanti interni ed esterni.

Tutto l'impianto dovrà essere messo a terra mediante la realizzazione di una rete esterna di dispersione ad anello, in corda nuda di rame della sezione minima di 35 mm², collegata ad un sufficiente numero di puntazze (dispersori) infissi nel terreno.

L'impianto generale dell'energia elettrica ha partenza dal quadro contatori posto nell'apposito vano ubicato all'inizio del lotto di edificazione.

Al termine dei lavori sarà rilasciata idonea certificazione attestante la conformità dell'esecuzione dell'impianto ai dettami della legge 37/08.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, ACQUA CALDA SANITARIA E V.M.C. (ventilazione meccanica controllata)

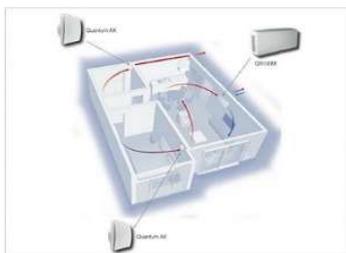


L'impianto di riscaldamento e quello di distribuzione dell'acqua calda sanitaria sarà del tipo autonomo con pompa di calore aria/acqua dedicata. In particolare l'ACS sarà prodotta da pompa di calore con accumulo da 150-200 litri tipo **BAXI CSI**. Il riscaldamento del pavimento radiante sarà sempre garantito dalla stessa pompa di calore a bassa temperatura con funzione esclusiva e sezionabile con flussostati al collettore.

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo a pannelli radianti a pavimento, ed eseguito secondo il progetto termotecnico e nel rispetto delle vigenti leggi in materia di contenimento dei consumi energetici. L'impianto è diviso in due zone principali (piano terra e piano primo) per una migliore gestione del calore a seconda delle abitudini e necessità dell'utente.

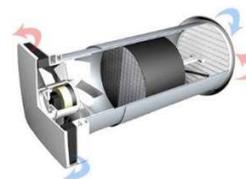


Ogni unità abitativa sarà provvista di ventilazione meccanica controllata per il ricircolo dell'aria interna con comando programmato per un costante afflusso di aria fresca al fine di garantire ottime condizioni igieniche negli ambienti. Per le villette in oggetto il sistema di ventilazione meccanica controllata sarà di tipo puntuale per ogni locale (singole camere e zona giorno con telecomando indipendente) e non centralizzato.



La V.M.C è totalmente automatica, 24 ore su 24 e del tutto priva di correnti d'aria. Particelle di sporcizia, sostanze nocive, polveri e pollini vengono filtrati. Il rumore e gli insetti restano fuori. L'aria viziata e gli odori il sistema li espelle attraverso l'aria ripresa in modo ancor più affidabile che con l'apertura delle finestre. Il calore l'umidità preziosi, che andrebbero perduti aprendo le finestre per ventilare, vengono recuperati.

Il sistema puntuale tipo TecnoGas Alone Assolo garantisce autonomia sui singoli ambienti ed è gestibile separatamente con singolo telecomando



IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO

Sfruttando l'inversione di ciclo dell'unità esterna che d'estate produrrà acqua refrigerata, l'impianto di raffrescamento per le varie stanze (camere, soggiorno ed eventualmente cucina) viene previsto attraverso la predisposizione dell'installazione di ventilconvettori a parete. Le posizioni in cui saranno collocati i ventilconvettori sarà competenza della Direzione Lavori.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO



L'impianto solare a pannelli fotovoltaici sarà dimensionato in base agli attuali coefficienti di copertura del fabbisogno energetico con fonti rinnovabili in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire. Tale impianto andrà a fornire l'energia primaria alle pompe di calore durante i picchi di produzione oltre al necessario fabbisogno energetico di corrente elettrica dell'abitazione. La potenza sarà di 3,5 ai 5,0 a seconda delle unità KW.

IMPIANTO IGIENICO SANITARIO

–,Piatto doccia di dimensioni 70 x 90 a 80x120 della serie
in ardesia, miscelatore a incasso marcaserie
"..... (box escluso);

-Una predisposizione per attacco mobile lavabo (fornitura mobile
miscelatore e specchio esclusa);

-Un bidet a filo pavimento di colore bianco marcaserie
"....." completo di gruppo rubinetteria marca
serie scarico sifonato .



-Un vaso a filo pavimento di colore bianco marca serie "....." completo di cassetta di risciacquo (con risparmio idrico) ad incasso, completo di coperchio e sedile in plastica pesante;

-Attacco acqua fredda con scarico per lavatrice;

-Rubinetto di intercettazione e chiusura acqua calda e fredda in collettore per ogni bagno e cucina

-Per il lavello cucina saranno installati gli attacchi per il gruppo miscelatore (fornitura esclusa) ad un' altezza dal pavimento di cm. 50 comprendente carico acqua fredda, calda e scarico;

-Per la lavastoviglie sarà installato attacco acqua fredda sul fianco degli attacchi lavello,

-Lo scarico della lavastoviglie non è previsto, infatti dovrà essere convogliato a cura del cliente nel sifone dedicato al lavello.

RECINZIONI

Le recinzioni perimetrali sulla strada provinciale saranno realizzate con muretti in C.A. a vista, a bordi smussati, con sovrastante pannello modulare a doghe orizzontali di colore antracite a scelta della Direzione Lavori. Le altre recinzioni verso le abitazioni limitrofi saranno realizzate con muretto in C.A. sottostante ove possibile e necessario e/o rete palificata per meglio seguire la morfologia del terreno esistente.

CANCELLI

Il cancello di ingresso pedonale privato sarà eseguito in ferro di disegno semplice a doghe orizzontali e verniciato con una mano di antiruggine e due mani di smalto RAL antracite. I pilastri saranno in acciaio ed accoglieranno videocitofono e numerazione civica.



Il cancello di ingresso carraio sarà realizzato in ferro a disegno semplice a doghe orizzontali, con apertura del tipo scorrevole completo di motorizzazione elettrica con comando a distanza (telecomando bicanale in numero 1 per unità abitativa)

AREE VERDI

Tutte le aree di pertinenza destinate al verde privato saranno sistemate e livellate con terreno locale, inoltre in ogni area privata sarà posizionato un pozzetto drenante con all'interno un rubinetto porta gomma. Nelle stesse aree private sarà realizzata idonea pavimentazione in autobloccanti o pavimentazione industriale di calcestruzzo liscio per raggiungere la zona di posto auto. Sono esclusi: la semina del prato verde e la piantumazione di alberi e siepi (salvo diverse disposizioni comunali), la formazione di aiuole terrazzamenti e muretti di contenimento.

STRADA PRIVATA

Le due strade di accesso al lotto su via San Filastrio e la strada all'interno, sono di natura privata. Pertanto la loro proprietà verrà divisa in quote proporzionali alle unità abitative. Il senso di marcia verrà indicato dalla direzione lavori. La pavimentazione verrà eseguita in asfalto, illuminata tramite dei lampioni, essi avranno un contatore separato da quelli delle abitazioni. La gestione delle quote proporzionali, (strada e illuminazione) sarà gestito da un amministratore che redigerà un regolamento condominiale. La designazione dell'amministratore (solo per il primo anno) verrà fatta dalla società venditrice.

CONDIZIONI DI VENDITA

Le unità immobiliari precedentemente descritte vengono cedute alle seguenti condizioni che si intendono parte integrante del Contratto Preliminare di Vendita e perciò di stretto rigore:

1. La società costruttrice si riserva di apportare al progetto dell'edificio tutte le modifiche strutturali e/o estetiche che si rendono necessarie a giudizio della Direzione Lavori, o che fossero richieste dalle Autorità competenti;
2. I materiali previsti nel presente capitolato potranno essere sostituiti, a giudizio della Direzione Lavori, nel caso in cui non siano più in produzione o ne fosse difficile il reperimento con altri di eguale pregio e valore.
3. Le facoltà di scelta di pavimenti, porte, impianti ecc. all'interno di quanto previsto nel capitolato dovrà essere esercitata dalla parte acquirente con congruo anticipo sui tempi di lavorazione. In mancanza di comunicazione alla direzione lavori delle scelte esercitate, la stessa procederà con materiali di propria scelta.

4. Le richieste di sostituzione di qualsiasi materiale previsto nel presente capitolato o le richieste di modifiche interne da parte degli acquirenti dovranno essere trasmesse alla direzione lavori per iscritto con congruo anticipo sui tempi di esecuzione dei lavori interessati; la direzione lavori ne valuterà la compatibilità con il progetto ed il costo aggiuntivo.
5. Sarà cura della promittente la vendita produrre il certificato di abitabilità per i fabbricati ceduti ultimati.
6. La società costruttrice si esonera da ogni e qualsiasi onere di pulizia dei locali degli appartamenti che comunque verranno consegnati liberi e sgombri da qualsiasi materiale o scarto di lavorazione.

ALLACCIAMENTI

Saranno predisposti tutti gli allacciamenti ai pubblici servizi (telefono TELECOM - energia elettrica ENEL - acqua).

Sono a carico dell'acquirente i costi di tali allacci come la richiesta dei singoli contatori con i relativi diritti. Tali costi PREVENTIVABILI IN € 2.700,00 (duemilasettecento/00 euro), da definire in fase esecutiva con Ente erogatore, verranno corrisposti al venditore prima del rogito notarile di compravendita.

ACCATASTAMENTO FABBRICATO

Le denunce catastali saranno fatte a cura dell'impresa costruttrice.

ONERI A CARICO DEL COMPRATORE

Sono a carico dell'acquirente:

Spese Tecniche per varianti interne eventualmente richieste dall'acquirente in ritardo rispetto ai termini prescritti;

I.V.A. 4% se prima casa o 10% se seconda casa;

Spese di rogito;



Via G. Galilei Traversa III n. 20/22
25010 – San Zeno Naviglio (BS)
P. IVA e C.F. 04417120989



Via Sabotino n.18/A
25010 – Brescia (BS)
P. IVA e C.F. 04481030981

POLIZZA ASSICURATIVA

Ai sensi dell'art. 4 del decreto legislativo n. 122 del 20 giugno 2005 il costruttore è obbligato a contrarre ed a consegnare all'acquirente all'atto del trasferimento della proprietà una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente e con effetto dalla data di ultimazione dei lavori a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, cui sia tenuto ai sensi dell'articolo 1669 del codice civile, derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, e comunque manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione.

NOTA BENE:

Colori, rendering e tipologie in genere rappresentate nelle immagini del presente capitolato sono da intendersi, puramente indicativi ed a parità di prestazioni fornite potranno subire variazioni in fase esecutiva della costruzione secondo le indicazioni impartite dalla Direzione Lavori.

Il presente accordo è il risultato di una negoziazione tra le parti con riferimento ad ogni sua clausola, in relazione a ciò le parti si danno reciprocamente atto che le disposizioni degli art. 1341 e 1342 del Codice Civile trovano applicazione.

Si approva il contenuto del presente capitolato composto di n .23 pagine .

_____ lì ___/___/202_

La Parte venditrice

La Parte acquirente

.....

.....