



“RESIDENZA FIORE IN ROMAGNA”

CAPITOLATO DEI LAVORI



COSTRUZIONI SAN MARTINO srl

Via Nuova Circonvallazione, 69 - 47924 Rimini (RN)

Tel. 0541080995 – mail: info@costruzionisanmartino.it

www.costruzionisanmartino.it

- CAPITOLATO DEI LAVORI -
PER LA REALIZZAZIONE DI PALAZZINA
RESIDENZIALE NEL COMUNE DI RICCIONE – VIA ROMAGNA
“RESIDENZA FIORE IN ROMAGNA”

STRUTTURE PORTANTI IN CEMENTO ARMATO

La struttura dell'edificio sarà realizzata in cemento armato, in conformità alle vigenti leggi in materia antisismica (D.M. 17/01/2018 e succ. circolare esplicativa) e sulla base dei calcoli redatti dal Progettista e approvati dall'Autorità competente; sostanzialmente la struttura portante sarà così distribuita:

- platea in cemento armato irrigidita con travi rovesce in corrispondenza spiccato pilastri;
- muri perimetrali del piano interrato in calcestruzzo armato;
- travi e pilastri distribuiti su telai orditi secondo due direzioni a tutti i livelli di piano;
- solai intermedi in latero-cemento gettati in opera;
- solai di copertura a falde in struttura lignea e nelle zone piane in latero-cemento gettato in opera;
- balconi in latero – cemento gettato in opera;
- rampe scale interne/esterne, cornicioni e marciapiedi esterni in getto pieno di calcestruzzo armato.

COPERTURA TETTO

Verrà realizzata una struttura di latero-cemento con spessore $H=24+4$ cm; sarà inoltre adottato adeguato pacchetto di isolamento termoacustico costituito da Barriera al Vapore con Guaina Bituminosa $sp=4$ mm e flessibilità al freddo -10°C o equivalente, Pannello Isolante in Polistirene Espanso Estruso tipo “Styrodur incrociato min. ($sp.=6,0+6,0$ cm)” o equivalente, massetto in cls per le pendenze di raccolta delle acque piovane (in alternativa verrà utilizzato un Pannello Isolante Pendenziato realizzato in XPS150 $sp.=12\text{cm}$ min. con $pend.=1\%$ min. o equivalente), impermeabilizzazione con Guaina Bituminosa Liscia auto-termoadesiva ($sp.=0,4$ cm) con flessibilità al freddo -15°C o equivalente e Guaina Bituminosa Ardesiata da $4,5$ Kg/mq con flessibilità a freddo -10°C o equivalente.

MURATURE

I TAMPONAMENTI ESTERNI saranno in laterizio tipo "POROTHERM 30-25/19" o equivalenti, con giunti verticali ad incastro ed orizzontali di malta continui (sp.=30cm), più cappotto esterno come definito dai calcoli termoacustici redatti secondo la normativa vigente, ovvero in EPS tipo "PREMIERTERM P036/P034 (sp.=10 cm)" o equivalente. Esternamente la parete sarà completata con rasatura e finitura per cappotto (sp.=1,0 cm).

LE MURATURE DI DIVISIONE interna degli appartamenti saranno eseguite con pareti in cartongesso, tipo "parete Knauf W111" o equivalente, con montanti interni in acciaio zincato da 75 mm, lastra diamant Knauf sp=13 mm o equivalente sui due lati, isolamento interno in lana di roccia sp=60 mm con densità 60 Kg/mc e rasatura finale esterna.

Le murature interne tra le varie unità immobiliari saranno realizzate a seconda delle esigenze con doppia/tripla parete in laterizio con singolo/doppio isolamento acustico. In alternativa, a seconda delle esigenze costruttive, potranno essere realizzate in cartongesso e dove necessario, anche con doppio strato di isolamento acustico, tipo "parete Knauf W115+1" o equivalente.

Le murature interne al piano interrato dei vani garages saranno realizzate con blocchi in cls aventi caratteristiche REI di resistenza al fuoco eventualmente richieste.

IMPERMEABILIZZAZIONE - COIBENTAZIONE STRUTTURA - LATTONERIA

I terrazzi, i balconi, eventuali logge e portici, saranno opportunamente impermeabilizzati mediante l'impiego di prodotti specifici, ovvero guaine bituminose e collanti tipo "MAPELASTIC" o equivalenti, atti a preservare dette aree dal rischio di infiltrazioni.

Alla base dello spiccato delle murature e dopo la prima fila di laterizi al piano terra, sarà posta in opera una guaina del tipo "**Tagliamuro**" atta ad impedire la risalita di umidità.

Tutte le **GRONDAIE**, i discendenti, i pluviali e le scossaline saranno sviluppate secondo disegno e indicazioni della D.L..

Le **CANNE D'ESALAZIONE** per le cucine, i bagni e la fossa Imhoff, termineranno in copertura con appositi "torrini", eseguite nel rispetto di tutte le normative vigenti in materia e secondo le indicazioni impartite dalla D.L..

ISOLAMENTO TERMICO

L'isolamento termico delle pareti, delle coperture, degli infissi e dei solai sarà realizzato in conformità alla L. 10/91 e successivi decreti attuativi (D.lgs 311/96 e s.m.), rivolto comunque

ad ottenere nel caso specifico una **CLASSE ENERGETICA DI TIPO A+** per tutte le unità immobiliari dell'edificio; l'isolamento della struttura verso l'esterno sarà eseguito con sistema a **TERMOCAPPOTTO** di caratteristiche dianzi precisate e risultanti dal calcolo eseguito dal progettista in osservanza alle disposizioni dettate dalla legislazione per il contenimento dei consumi energetici. Ogni unità abitativa sarà dotata di **SISTEMA DI VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA**, con installazione di ventilatore/estrattore della ditta ALDES SRL, o comunque di caratteristiche meccaniche equivalenti. In pratica, sulle pareti di alcuni ambienti, in punti prestabiliti da progetto, verranno installate delle griglie con funzione di immissione aria esterna pulita ed estrazione aria interna viziata; l'obiettivo principale di questo sistema è quello di gestire il necessario ricambio d'aria nel rispetto della vigente legislazione relativa al controllo della percentuale di umidità interna agli ambienti residenziali.

Verranno inoltre coibentate secondo le modalità a termocappotto dianzi richiamate le superfici dei solai esposte verso l'esterno e/o verso ambienti non riscaldati, andando ad eliminare e/o limitare entro livelli consentiti l'effetto dei cosiddetti "ponti termici".

Gli infissi che verranno installati avranno una trasmittanza termica complessiva $U_w < 1,5$ W/mqk, con una trasmittanza termica per il solo vetro $U_w \leq 1,1$ W/mqk .

ISOLAMENTO ACUSTICO

Gli appartamenti saranno isolati acusticamente in modo da rispettare le disposizioni dettate dalla vigente legislazione per l'isolamento acustico degli edifici residenziali.

Nelle intercapedini all'interno delle pareti che dividono singole unità abitative, sarà posto in opera un pannello fono-assorbente.

A livello orizzontale, il solaio di divisione fra i singoli piani, prevede un pacchetto di finitura composto da:

- sottofondo in calcestruzzo alleggerito rasa impianti (sp.=12/16 cm);
- materassino fonoassorbente in gomma tipo "Estra 3D (sp.=0,8 cm)" o equivalente;
- pannello isolante per riscaldamento a pavimento tipo "Rotex Protect 30" o equivalente;
- massetto sottopavimento (sp.=6,00/7,00 cm);
- pavimento (sp.=1,50 cm).

Si prevede inoltre l'utilizzo di tubazioni silenziate tipo Silere della "VALSIR" in propilene a norma UNI EN 1451 o di tipo equivalente.

In alternativa, le tubazioni se non di tipo silenziato, saranno rivestite con materiale isolante avente funzione smorzante, tipo "CONVERSOUND BIT" o equivalente, dotate di collari insonorizzati.

Gli infissi "trasparenti" costituiti da parte opaca (telaio), parte trasparente (vetro) e parti accessorie (chiusura, guarnizioni) saranno dimensionati in maniera tale da garantire un potere fonoassorbente di facciata $R_w \geq 40$ dB come richiesto dalla vigente normativa.

Il portoncino blindato di ingresso agli appartamenti avrà un potere fonoisolante $R_w \geq 40$ dB come richiesto dalla vigente normativa.

INTONACI

Gli intonaci **ESTERNI** ove presenti saranno realizzati con malte cementizie premiscelate **idrofughe**.

I locali tecnici ed i vani interni dell'unità abitativa saranno rivestiti da intonaci per **INTERNO** realizzati con malte premiscelate a base cementizia costituiti da un primo strato di "rinzafo" e un secondo strato di finitura a "frattazzo". Qualora previsto da specifico accordo contrattuale, i sottotetti ad uso ripostiglio (se presenti) saranno rivestiti da intonaci per **INTERNO** realizzati come dianzi specificato.

Le pareti ed i soffitti dell'**INTERRATO**, non saranno intonacati e rimarranno a vista.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

La pavimentazione interna dei piani residenziali, sarà realizzata in grés porcellanato di prima scelta nei formati cm 45x45, 60x60, 30x60 ed anche grés effetto legno di varie tonalità e dimensioni fino 20x80 cm, in ogni caso per tutte le tipologie con costo di listino fino ad un massimo Euro 80,00; formato e colori saranno scelti dal cliente nell'ambito del campionario fornito dal costruttore. La disposizione delle mattonelle, avverrà in squadra ortogonale alle pareti e saranno poste in opera a colla su idoneo sottofondo adeguatamente preparato.

Tutto il piano interrato - ovvero i garages, il corsello, sarà pavimentato con calcestruzzo di tipo industriale e finitura al quarzo così come la **rampa d'accesso** che avrà la superficie antisdrucchiolo.

I pavimenti dei **balconi, terrazzi, logge, portici, lastrici solari, vialetti d'ingresso e camminamenti pedonali** saranno realizzati con mattonelle in **grés antigelivo**, nei formati standard 20x20, 40x20 e colorazioni a scelta del costruttore.

Tutti i locali residenziali oggetto di vendita, esclusi i garages, avranno **battiscopa** in legno impiallacciato laccato bianco (RAL 9010 o 9016); mentre, sulle logge, sui balconi e sui lastrici saranno realizzati dello stesso materiale della pavimentazione.

I rivestimenti interni per bagni e cucine saranno realizzati in mattonelle di ceramica di prima scelta dal costo di listino fino a Euro 80,00, nei formati che il cliente potrà scegliere nell'ambito del campionario messo a disposizione dal costruttore.

Tutti i rivestimenti saranno posti in opera a colla su pareti intonacate al rustico, e successivamente stuccate (sono esclusi dalla fornitura i pezzi speciali); la disposizione delle mattonelle sulle pareti, avverrà in squadra senza "fuga".

Tutti i bagni avranno le pareti rivestite per un'altezza max. di metri 2,20; le cucine e gli angoli cottura, avranno il rivestimento sulle sole pareti attrezzate, limitatamente alla porzione di area

ricavabile tra lo spazio destinato ai mobili pensili ed ai mobili a terra.

Per il rivestimento del bagno, in alternativa a quanto sopra descritto, limitatamente alla sola zona del box doccia o vasca, si potrà optare anche per rivestimenti in lastre di grés effetto marmo o effetto resina di grandi dimensioni (ad esempio cm. 80x180x0.5, 40x180x0.5, 120x120x0.5 fino a 80x260x0.5), a scelta fra le tipologie messe a disposizione dal costruttore e comunque dal costo di listino fino ad Euro 120,00 a mq.

MARMI E PIETRE NATURALI

Tutte le **SOGLIE** e le **BANCHINE** saranno realizzate in marmo di Trani dello spessore min. di cm 3 complete di gocciolatoio a superficie liscia.

Le **SCALE ESTERNE**, **MARCIAPIEDI** ed i **PIANEROTTOLI** saranno realizzati in cemento armato con pavimentazione antisdrucciolo.

SERRAMENTI ESTERNI

Gli **INFISSI ESTERNI**, installati nei locali residenziali, per finestre e porte-finestre, saranno realizzati in profili di P.V.C. classificati come da Norma UNI-EN 12608 di colore a scelta del Costruttore compatibilmente all'estetica del fabbricato, forniti e posati nel rispetto della normativa vigente in merito requisiti termoacustici del D.lgs. 311/06; le finestre e le porte-finestre saranno a battente, con 1,2,3 o 4 ante a seconda delle dimensioni dell'apertura, con l'eccezione delle sole porte-finestre collocate nella zona pranzo/soggiorno di larghezza maggiore a 2,00m, che saranno realizzate con sistema traslante scorrevole. In generale le caratteristiche del sistema "serramento esterno" saranno: cassonetto a scomparsa con ispezione inferiore e controtelaio con spallette coibentate, tapparelle esterne in ALLUMINIO MOTORIZZATE, telaio dell'infisso in PVC completato con VETRO CAMERA di spessore mm. 44.2/18gas/33.1.

La ferramenta sarà in acciaio standard della ditta MAICO (o similare), con asta a leva sulla seconda anta e almeno 3 punti di chiusura antieffrazione.

SERRAMENTI INTERNI

I PORTONI D'ACCESSO ALL'ABITAZIONE saranno del tipo blindato a scelta del costruttore, completi di telaio in acciaio, rivestimento esterno fresato pantografato laccato Bianco sp=7mm, rivestimento interno liscio melaminico sp=7mm con bordo metallico in vista e mostrine piatte 70x10, soglia inferiore antispiffero, pomolo fisso esterno alluminio/argento, maniglia interna alluminio/argento, spioncino e serratura tipo Revolution con cilindro Astral BKP (o equivalente). I portoni che verranno installati avranno una trasmittanza termica complessiva $U_w < 1,8$ W/mqk e potere fonoisolante complessivo $R_w \geq 40$ dB così come richiesto dalla vigente

normativa e saranno in classe di sicurezza 3.

Le porte interne a tutti i piani, saranno del tipo tamburate a battente/scorrevole (secondo quanto previsto negli elaborati grafici di progetto), che l'acquirente potrà scegliere nell'ambito delle finiture e colorazioni messe a disposizione dal costruttore.

Trattasi in ogni caso di porte nelle misure standard 70/75/80 x 200/210, con anta tamburata placcata con MDF da 4mm sui due lati con bordo in massello, cornici ad incastro piane da cm 7, guarnizioni in gomma in battuta, stipite in abete listellare rivestito e stondato raggio 10 mm, ferramenta cromo satinato.

La **PORTA BASCULANTE** d'accesso ai garages del piano interrato sarà realizzata in lamiera zincata con verniciatura RAL a scelta della D.L., completa di serratura, accessori e comprensiva di predisposizione per apertura automatizzata.

OPERE DA FABBRO

I parapetti dei balconi saranno realizzati secondo le indicazioni di progetto fornite dalla Direzione Lavori; nello specifico potranno essere in muratura, con rasatura esterna a colla sui due lati, finitura a spatola, completi di coprimuro superiore in marmo di Trani dello spessore min. di cm 2 a superficie liscia con gocciolatoio, o in alternativa con posa in opera di ringhiera in ferro di forma e dimensione standard a scelta del Costruttore.

Il corrimano delle ringhiere delle scale interne/esterne sarà in ferro così come le ringhiere stesse, di forma e dimensione standard a scelta del costruttore; sarà inoltre realizzate in ferro anche le pensiline a protezione degli accessi pedonali all'area condominiale e quelle eventualmente previste in progetto per ragioni estetiche in corrispondenza delle porte-finestre non protette da cornicione e/o balcone sovrastante.

Il cancello carrabile di accesso ai garages del piano interrato sarà motorizzato.

I cancelli pedonali di accesso alle aree condominiali e private saranno apribili con comando elettrico.

Sul perimetro dell'area condominiale, tra la stessa e i giardini pertinenziali del piano terra, nonché fra gli stessi giardini pertinenziali, saranno realizzate recinzioni con muretto e sovrastante ringhiera metallica e/o in alternativa pali con rete metallica plastificata e piantumazione di siepe schermante, ad insindacabile scelta del Costruttore.

I cancelli pedonali e carrabili, nonché le recinzioni, saranno dello stesso tipo a scelta dal costruttore.

TINTEGGIATURE INTERNE

Nei vani residenziali sarà prevista tinteggiatura a soffitto e a parete con 2 mani a coprire di

idropittura traspirante di colore "bianco".

Nei garages verranno applicate 2 mani a coprire di pittura di colore "grigio cemento".

TINTEGGIATURE ESTERNE

Le parti esterne del fabbricato saranno realizzate secondo i disegni esecutivi forniti dalla Direzione Lavori e in conformità alle disposizioni di legge; inoltre saranno rifinite con tinta del tipo **spatolato** e con rivestimento in **grés** (o equivalente) ove eventualmente previsto negli elaborati grafici esecutivi di progetto, mentre ai plafoni degli sbalzi e delle scale, cornicioni, porticati ecc., sarà applicata una tinta liscia al quarzo o in alternativa sempre del tipo spatolato, nei colori scelti dal costruttore.

SISTEMAZIONI ESTERNE

Le pavimentazioni esterne, le recinzioni, i percorsi carrabili e pedonali, i cancelli, il verde ecc... saranno organizzati in ossequio agli elaborati grafici esecutivi forniti dalla Direzione Lavori, prevedendo poi adeguata illuminazione esterna e rubinetto portagomma nei giardini.

Il sistema delle fognature esterne bianche e nere sarà realizzato con tubazioni in pvc pesante, i pozzetti prefabbricati in cemento e i chiusini, laddove occorra, saranno carrabili.

Saranno realizzate le canalizzazioni ENEL, TELECOM ed HERA fino ai relativi box contatori; restano a carico degli acquirenti, salvo i casi in cui diversamente specificato nel preliminare di compravendita, gli oneri di allaccio generale al fabbricato e di utenza.

Le recinzioni fronte strada saranno realizzate con base di muretto e avranno una sovrastante ringhiera in acciaio zincato a caldo e verniciato. Per gli ingressi alle singole proprietà del piano terra e a quella condominiale, sarà posto un cancello pedonale, uno carrabile invece sarà previsto per l'accesso ai garages del piano interrato; quelli pedonali saranno corredati di pulsantiera citofonica e completi di serratura elettrica apribile dall'interno della singola unità abitativa.

Il vano delle utenze contatori sarà opportunamente chiuso da sportelli, conformi alle prescrizioni degli Enti gestori delle utenze; saranno fornite e poste in opera cassette portalettere.

Le **OPERE a VERDE** saranno realizzate secondo gli elaborati grafici esecutivi forniti dalla Direzione Lavori, dettate anche dalle prescrizioni normative e regolamentari impartite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rimini in sede di rilascio del Permesso di Costruire relativamente alla % di superficie esterna da prevedere come permeabile.

Per le zone a giardino sarà prevista solo la preparazione del fondo, mentre non sarà prevista la piantumazione del prato, mentre sarà realizzata quella eventuale di siepi e alberi secondo le prescrizioni progettuali del verde allegate al permesso di costruire.

IMPIANTI IDRO-SANITARIO E DI RISCALDAMENTO

L'impianto sarà **AUTONOMO** per ogni singola unità abitativa, alimentato con sistema a **POMPA DI CALORE**, con dunque l'eliminazione della fornitura di GAS NATURALE; verranno installati al riguardo macchinari della ditta ROTEX (o equivalenti) e realizzato nel completo rispetto delle normative vigenti.

E' previsto idoneo impianto ad energia rinnovabile, come da normativa vigente, ovvero tale da coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico della singola unità abitativa.

Ogni impianto sarà composto dagli elementi e nelle quantità stabilite dal progetto esecutivo.

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo "A PAVIMENTO" con installazione N.1 TERMOSTATO per regolazione della temperatura interna nella zona giorno e solo predisposizione per l'installazione negli altri ambienti.

I vasi del bagno saranno tipo serie sospesa senza brida "EDEN" della ditta "CERAMICA GALASSIA" o equivalente, con colorazione bianca standard e composti da:

- VASO con cassetta a muro,
- BIDET.

Il LAVABO, anch'esso della ditta "CERAMICA GALASSIA" serie "EDEN" o equivalente, sarà del tipo sospeso di colorazione bianca con sifone cromato a vista, di dimensioni 60x48 cm.

Nel bagno verrà installata una doccia, fornita di miscelatore incassato, asta in acciaio cromato sali-scendi e piatto in ceramica fino a dimensioni massime 120x80 con altezza minima di 6,0 cm.

In alternativa alla doccia, potrà essere fornita e installata una vasca da incasso di dimensioni standard 170x70 e colorazione bianca, posta in opera con tutte le lavorazioni di finitura e rivestimento da concordare nello specifico e in ogni caso a carico del cliente.

La rubinetteria cromata per lavabo, bidet, doccia o vasca, sarà del tipo a miscelatore della ditta "PAFFONI" e nello specifico della serie "BLU".

Gli **SCARICHI INTERNI** per bagni, servizi, cucine, colonne montanti o a soffitto e cassette wc, saranno in materiali insonorizzanti; le cassette w.c. saranno del tipo a doppia erogazione.

Le aspirazioni di cucine e bagni sino in copertura, saranno in pvc pesante.

Realizzazione di impianto di raffrescamento con inserimento di **SPLIT** a parete di tipo "idronico" di cui uno nella zona giorno ed uno nella zona notte adeguatamente dimensionati in funzione della superficie degli ambienti da raffrescare; i suddetti split saranno del tipo modello "FLY" della ditta SABIANA o comunque similare, a tre velocità con valvola a due vie, completi di telecomando a raggi infrarossi e di colore bianco.

Sarà realizzato n.1 attacco lavatrice per unità immobiliare in corrispondenza del previsto vano tecnico indicato negli elaborati grafici (se presente), o in alternativa in un qualsiasi punto

indicato dall'acquirente.

All'interno dei bagni verranno installati termoarredi di tipo classico a scaletta, di colore bianco e dimensioni 60/120.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà realizzato sotto traccia nel completo rispetto delle normative vigenti.

Gli impianti previsti risultano i seguenti:

- Quadro generale di distribuzione;
- Impianto di distribuzione (F.M. ed illuminazione) alle singole unità abitative comprensivo di linea dedicata al piano cottura ad induzione;
- APPLICATIVI DI DOMOTICA sull'impianto elettrico tradizionale di ciascuna unità abitativa, attraverso l'aggiunta delle funzioni "SMART" della ditta "BTICINO" (o equivalente), per gestione (anche in remoto) di on/off tapparelle esterne, scenari luci interne/esterne, impianto di riscaldamento e controllo carichi sull'impianto elettrico;
- Predisposizione per WALL BOX di ricarica elettrica per auto in ciascun garage;
- Impianto di distribuzione (F.M. ed illuminazione) parti comuni completo di tutte le apparecchiature elettriche;
- Impianto videocitofonico completo e funzionante, con n°1 postazione esterna secondo le indicazioni impartite dalla D.L;
- Impianto telefonico;
- Impianto di messa a terra;
- Videocitofono.
- Per ogni appartamento è prevista adeguata illuminazione dei rispettivi giardini, scoperti, loggiati, balconi/terrazzi ove presenti, secondo quanto previsto negli elaborati grafici esecutivi forniti dalla Direzione Lavori.
- La dotazione elettrica di ogni unità abitativa sarà conforme quanto richiesto dalla norma CEI 64-8/3 art. 37.5 tabella A qui di seguito riportata:

Per ambiente ⁽⁵⁾		Punti Prese ⁽¹⁾	Punti luce ⁽²⁾	Prese TV/SAT
Per ogni locale (ad es. camera da letto, soggiorno studio, ecc) ⁽¹⁰⁾	8 < A ≤ 12 m ² 12 < A ≤ 20 m ² A > 20 m ²	4 [1] 5 [2] 6 [3] ⁽¹²⁾	1 1 2	1
Ingresso ⁽¹³⁾	-	1	1	-
Angolo cottura	-	2 (1) ⁽³⁾	-	-
Locale cucina	-	5 (2) ⁽³⁾	1	1
Lavanderia	-	3	1	-
Locale da bagno o doccia ⁽¹¹⁾	-	2	2	-

Locale servizi (WC)	-	1	1	-
Corridoio	≤ 5 m	1	1	-
	>5 m	2	2	-
Balcone/terrazzo	A ≥ 10 m ²	1	1	-
Ripostiglio	A ≥ 1 m ²	-	1	-
Cantina/sofitta ⁽⁹⁾	-	1	1	-
Box auto ⁽⁹⁾	-	1	1	-
Giardino	A ≥ 10 m ²	1	1	-
Per appartamento ⁽⁵⁾		Area		Numero
Numero dei circuiti ⁽⁶⁾ ⁽⁸⁾		A ≤ 50 m ²		2
		50 < A ≤ 75 m ²		3
		75 < A ≤ 125 m ²		4
		A > 125 m ²		5
Protezione contro le sovratensioni (SPD) secondo CEI 81-10 e CEI 64-8 Sezione 534		SPD all'arrivo linea se necessari per rendere tollerabile il rischio 1		
Prese telefono e/o dati		A ≤ 50 m ² 50 < A ≤ 100 m ² A > 100 m ²		1 2 3
Dispositivi per l'illuminazione di sicurezza ⁽⁷⁾	A ≤ 100 m ² A > 100 m ²	1 2		
Ausiliari e impianti per risparmio energetico		Campanello, citofono o videocitofono		

- (1) Per punto presa si intende il punto di alimentazione di una o più prese all'interno della stessa scatola. I punti presa devono essere distribuiti in modo adeguato nel locale, ai fini della loro utilizzazione.

- (2) In alternativa a punti luce a soffitto e/o a parete devono essere predisposte prese alimentate tramite un dispositivo di comando dedicato (prese comandate) in funzione del posizionamento futuro di apparecchi di illuminazione mobili da pavimento e da tavolo.

- (3) Il numero tra parentesi indica la parte del totale di punti prese da installare in corrispondenza del piano di lavoro. Deve essere prevista l'alimentazione della cappa aspirante, con o senza spina. I punti presa previsti come inaccessibili e i punti di alimentazione diretti devono essere controllati da un interruttore di comando onnipolare.

- (5) La superficie A è quella calpestabile dell'unità immobiliare, escludendo quelle esterne quali terrazzi, portici, ecc e le eventuali pertinenze.

- (6) Si ricorda che un circuito elettrico (di un impianto) è l'insieme di componenti di un impianto alimentati da uno stesso punto e protetti contro le sovracorrenti da uno stesso dispositivo di protezione (articolo 25.1).

- (7) Servono per garantire la mobilità delle persone in caso di mancanza dell'illuminazione ordinaria.
- NOTA A tal fine sono accettabili i dispositivi estraibili (anche se non conformi alla Norma CEI 34-22) ma non quelli alimentati tramite presa a spina.
- (8) Sono esclusi dal conteggio eventuali circuiti destinati all'alimentazione di apparecchi (ad es. scaldacqua, caldaie, condizionatori, estrattori) e anche circuiti di box, cantina e soffitte.
- (9) La Tabella non si applica alle cantine, soffitte e box alimentati dai servizi condominiali.
- (10) Nelle camere da letto si può prevedere un punto presa in meno rispetto a quello indicato.
- (11) In un locale da bagno, se non è previsto l'attacco/scarico per la lavatrice, è sufficiente un punto presa.
- (12) Nella parentesi quadra, è indicato il numero di punti prese che possono essere spostati da un locale all'altro, purchè il numero totale di punti presa nell'unità immobiliare rimanga invariato.
- (13) Se l'ingresso è costituito da un corridoio più lungo di 5 m, si deve aggiungere un punto presa e un punto luce.

I frutti saranno della ditta "BTICINO - SERIE LIVING NOW" o equivalenti, con placche in tecnopolimero di colore bianco.

E' previsto inoltre l'impianto completo per la televisione (digitale terrestre) e l'impianto di ricezione satellitare (n°1 punto ad appartamento).

Ogni unità abitativa avrà in dotazione una torcia autonoma di emergenza estraibile.

Nelle autorimesse saranno previsti impianti in tubazioni e scatole in pvc a vista.

Il cancello carrabile fronte strada per l'accesso alla rampa sarà motorizzato con comando a distanza (n.1 telecomando per unità abitativa); i cancelli pedonali di accesso privati e condominiali, così come la porta di ingresso al vano scala comune raggiungibile dal camminamento pedonale esterno, saranno dotati di serratura elettrica comandata direttamente dall'interno dell'appartamento.

E' previsto idoneo impianto fotovoltaico, come da normativa vigente, ovvero tale da garantire almeno 1 KW per Unità Abitativa.

Impianto elettrico parti comuni

L'impianto parti comuni è costituito dall'illuminazione del vano scala/ascensore, della rampa di accesso al piano interrato e relativo corsello di accesso alle singole autorimesse, dal camminamento pedonale e l'area antistante l'ingresso al vano scala/ascensore, nonché dall'alimentazione del cancello comune carrabile di accesso ai garages interrati, dell'impianto ascensore e delle pompe di sollevamento al piano interrato.

Sarà realizzato l'impianto completo per la segnalazione luminosa ed acustica delle "pompe di sollevamento non funzionanti".

L'edificio sarà dotato di un ascensore per edifici residenziali.

ANNOTAZIONI

L'edificio nella sua interezza verrà realizzato come da progetto all'uopo predisposto ed approvato dalle Autorità Comunali, fatte salve tutte quelle variazioni di tipo estetico, che la Direzione Lavori riterrà opportuno apportare durante il corso dei lavori, in sintonia con le leggi e le disposizioni in atto al momento del rilascio del Permesso di Costruire o Variante.

Le superfici di progetto potranno avere una tolleranza, in più o in meno, del 2%, così come potranno variare anche a seconda dei materiali usati e/o per cause di forza maggiore; inoltre, le quote indicative sugli elaborati grafici sono da intendersi come suscettibili di variazioni conseguenti alle definitive suddivisioni o per il passaggio di impianti e tubazioni o pilastri che potrebbero non apparire sugli elaborati grafici al momento attuale.

In sede esecutiva, le scelte di carattere tecnico, come ad esempio (a titolo meramente indicativo ma non esaustivo): percorsi, attraversamenti, posizionamenti, ubicazione, ecc., di tubazioni in genere, cavi in genere, colonne di scarico, colonne di ventilazione, cavidotti, vasche, fosse imhoff, impianti tecnologici vari, pompe di sollevamento per immisione nella rete fognaria ecc.. sono di esclusiva competenza della Direzione Lavori e nessuna scelta od opposizione potrà essere esercitata dai clienti acquirenti.

Tutti i materiali la cui scelta spetta all'acquirente saranno scelti nei luoghi indicati dall'impresa costruttrice, tra quelli messi a campionario.

La Direzione Lavori si riserva la facoltà di variare il presente capitolato in relazione ad esigenze connesse alle varie normative o all'interpretazione di esse, nonché a seconda delle esigenze di cantiere, pur impegnandosi – in quest'ultimo caso - a mantenere equivalenza di valore e pregio.

La parte Acquirente ha la facoltà di apportare varianti all'immobile promesso in vendita e, nell'ipotesi di varianti rispetto al presente capitolato od ai disegni allegati al Permesso di Costruire, dette varianti saranno valutate a parte.

Ad ogni buon fine, si precisa che le varianti devono essere preventivamente autorizzate dalla Direzione Lavori e dovranno comunque essere richieste in tempo utile all'impresa esecutrice.

Eventuali indicazioni di arredi o dotazioni riportate nei disegni, nelle piantine, nei render e negli elaborati, in genere allegati agli atti di prenotazione o di vendita preliminare (compromesso) per individuare l'unità immobiliare e sue pertinenze, non hanno carattere esecutivo. Pertanto, l'acquirente dovrà riferirsi ed attenersi esclusivamente al presente capitolato ed ai disegni approvati dagli organismi comunali competenti.

Letto, approvato e sottoscritto il _____

PARTE VENDITRICE

PARTE ACQUIRENTE