

---

# Comune di San Pietro in Cariano

## EDIFICIO RESIDENZIALE

### realizzazione 4 nuove unità abitative

---



#### CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE

##### 1. Premessa

Il presente documento descrive, attraverso la definizione delle principali opere, il grado di finitura dell'intervento, allo scopo di consentire ai promissori acquirenti la valutazione del livello qualitativo complessivo.

I lavori prevedono l'uso di materiali di ottima qualità, al fine di conseguire un elevato standard costruttivo e comfort abitativo. Sulla base di quanto indicato, i promissori acquirenti potranno scegliere, ove consentito dalla Direzione Lavori (D.L.) e nell'ambito di ciascun valore, i materiali, il tipo di posa e gli accessori, comunicando tempestivamente le loro scelte in modo da consentire l'esecuzione dei lavori nei tempi stabiliti ed affinché eventuali ritardi non intralcino l'esecuzione delle opere.

Possibili differenze sui prezzi dei materiali ed accessori, dovranno essere preventivamente quantificate, concordando il loro pagamento con la promettente venditrice.

## 2. Impresa costruttrice

**COSTRUZIONI GUERRA SRL**, con sede in Via Grunte n. 10 nel comune di Roverè Veronese (VR).

## 3. Progetto

Il progetto, in conformità con le indicazioni autorizzative, prevede un intervento residenziale, di particolare qualità, suddiviso in 4 unità abitative suddivise 2 al piano terra e 2 al piano primo, tutte con ingresso indipendente dal vano condominiale.

Al piano interrato verranno assegnate autorimesse doppie e cantine in proprietà.

Le singole unità saranno così sviluppate:

- n. 2 unità con ampia zona giorno e angolo cucina; la zona notte servita con 2 locali a servizi igienici e 2 camere da letto; e
- n. 2 unità con ampia zona giorno e angolo cucina; la zona notte servita con 2 locali a servizi igienici e 3 camere da letto.

Ogni abitazione sarà dotata di area esterna a giardino di pertinenza per il piano terra, mentre al piano primo di poggiolo e terrazza di proprietà esclusiva.

L'edificio è progettato con l'utilizzo di materiali e tecnologie all'avanguardia atte ad ottenere una certificazione energetica "classe A4"



## 4. Realizzazione

Il bene immobile verrà costruito secondo il progetto approvato dalle competenti autorità comunali, relative all'ufficio Tecnico del Comune di San Pietro in Cariano in provincia di Verona e della competente Soprintendenza per i Beni Paesaggistici di Verona.

Il volume del fabbricato, gli elementi architettonici e tutte le finiture esterne saranno realizzate conformemente a quanto previsto dal progetto e dalle sue eventuali successive varianti.

## 5. Struttura

### 5.a - Scavi:

- Gli scavi saranno eseguiti con idonei mezzi meccanici fino alla profondità di progetto del piano interrato. I materiali scavati, se ritenuti dal Direttore Lavori riutilizzabili, saranno accatastati in cantiere altrimenti saranno trasportati a rifiuto;

### 5.b – Fondazioni:

- Sul piano sbancato si imposteranno le fondazioni che, nel caso specifico, saranno di tipo a trave rovescia.

### 5.c - Struttura verticale portante “interrata”

- Le murature perimetrali portanti interrate, saranno eseguite in strutture di calcestruzzo armato contro terra, mantenendo lo spessore del getto di calcestruzzo, secondo le prescrizioni indicate e dimensionate nella relazione di calcolo strutturale.

### 5.d - Impermeabilizzazioni verticali contro terra

- Impermeabilizzazioni delle strutture in calcestruzzo armato contro terra, con strato di guaina di impermeabilizzazione, spessore adeguato, membrana protettiva in polietilene estruso ad alta densità bugnata

### 5.e - Struttura verticale portante “fuori terra”:



**Le murature perimetrali portanti, saranno eseguite con il blocco cassero ISOTEX in legno cemento HDIII 38/14, con grafite Neopor® BMBcert™**

Il Blocco avrà uno spessore di 38 cm con un inserto di isolante continuo di 14 cm, mantenendo lo spessore del getto di calcestruzzo di 15 cm.

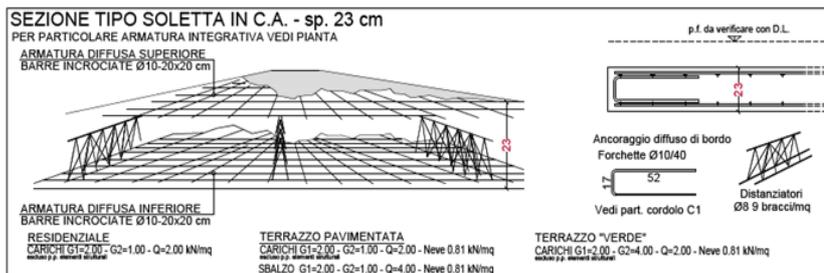
Per la realizzazione di tutti i prodotti Isotex vengono utilizzate materie prime di assoluta qualità: legno di abete 100% riciclato, cemento Portland puro al 99%, ossido di ferro, acqua, per ottenere un prodotto salubre, privo di additivi e sostanze chimiche. Il legno viene mineralizzato con l'impiego di un minerale naturale, che lo rende inerte

quindi resistente al fuoco (REI120), agli agenti atmosferici e ai parassiti.

Molta importanza viene data anche alla qualità e dalla sostenibilità dell'isolante all'interno del blocco cassero Isotex in quanto è stato scelto l'isolante in EPS made of Neopor® BMBcert™ di BASF dove fino il 100% delle fonti fossili primarie viene sostituito da fonti rinnovabili sostenibili e certificate, ovvero da biomassa. Un'innovazione che permette di ridurre le emissioni di CO2 del 42% rispetto al Neopor® tradizionale.

## 5.f - Struttura orizzontale portante interpiano:

- 1° e 2° solaio interpiano in struttura di totale di c.a. (cemento armato), composta da doppia armatura a barre incrociate.
- travi "in spessore"



## 6. Copertura e lattonerie

### 6.a – struttura portante della copertura

- elementi di legno lamellare andranno a comporre la struttura portante del tetto, con travi principali in appoggio alla muratura verticale portante e i travi di falda e passafuori poste ad interasse di circa cm. 65, fissate in luce ai colmi mediante viti, in appoggio alla restante struttura principale e alla muratura. Verrà fissato alle strutture portanti, tramite adeguate chiodature, il tavolato a vista in legno massiccio di abete, lavorato maschio femmina; i prodotti lignei sopraesposti, verranno protetti preventivamente contro gli agenti aggressivi biologici mediante trattamenti eseguiti con impregnanti a base acquosa.



### 6.b – pacchetto di isolamento e ventilazione



- verrà applicata sul tavolato una membrana di polipropilene con rete di rinforzo con funzione di freno alla aria per tetti a falda. il telo verrà sormontato di circa 10 cm. e sigillato tramite doppia bandella adesiva per garantire una migliore tenuta alla aria
- lo strato coibente e termoacustico, in lana di roccia, andrà a comporre l'isolamento e pacchetto di isolamento, con pannelli rigidi di lana per uno spessore complessivo di 16 cm (nello specifico doppio strato accoppiato 8 cm + 8 cm)
- uno strato di telo permeabile al vapore e impermeabile all'acqua, verrà posato in opera, con giunti sovrapposti di 10 cm sulle lastre isolanti e sigillato tramite doppia bandella adesiva con cimosa per garantire una migliore tenuta all'aria e migliore impermeabilità

- Listellatura in legno di abete realizzata mediante la posa di morali essiccati da cm. 4x5 opportunamente fissati mediante viti al mutuo interasse delle travi di falda e quindi ortogonalmente alla linea di gronda al fine di ottenere una camera di ventilazione del tetto con una altezza pari a cm.5;
- Successiva listellatura in legno di abete costituita da morali essiccati di dimensioni pari a cm. 4x5 da predisporre ad interasse cm. 33 per la posa delle tegole e/o coppi chiodata alla listellatura prima descritta

#### 6.c – manto di copertura

Il manto di copertura sarà realizzato e costituito da elementi in laterizio similcoppo con posa della listellatura precedentemente descritta:

- Manto di copertura eseguito con in UNICOPPO di colore ROSSO posato su listelli, completo di gancio antiscivolo da posizionarsi sulla listellatura prima descritta; - Pz./mq. N°12;
- Elementi di colmo ventilato in Inox forata e munita di bandelle laterali in alluminio plissettato e verniciato con adesivo butilico che consentono una perfetta adesione al manto di copertura, completo di staffe regolabili in altezza e necessarie per l'ancoraggio alla superficie portante;
- Parapettine in lamiera preverniciata da posizionarsi in gronda lungo il lato parallelo alla linea di colmo al fine di non consentire agli uccelli di potersi inserire sotto il manto medesimo



#### 6.d - Lattonerie

- Le lattonerie saranno eseguite in lamiera preverniciata 6/10 e di colore TDM (testa di moro).
- Le cornici di gronda sono provviste di canali sagomati secondo particolari costruttivi. Esse saranno in lamiera preverniciata 6/10 e di colore TDM (testa di moro) e dello sviluppo variabile di cm 50/70 e le giunzioni saranno sovrapposte e fissate con rivetti e siliconate.
- I pluviali saranno in lamiera preverniciata 6/10 e di colore TDM (testa di moro) a sezione rotonda del diametro di cm 8/10, completi di distanziatori a muro.

### 7. Isolamenti acustici

Particolare attenzione verrà data alla relazione sui requisiti acustici passivi, individuando prodotti termoacustici in grado di soddisfare le esigenze del Dpcm del 5 Dicembre 1997

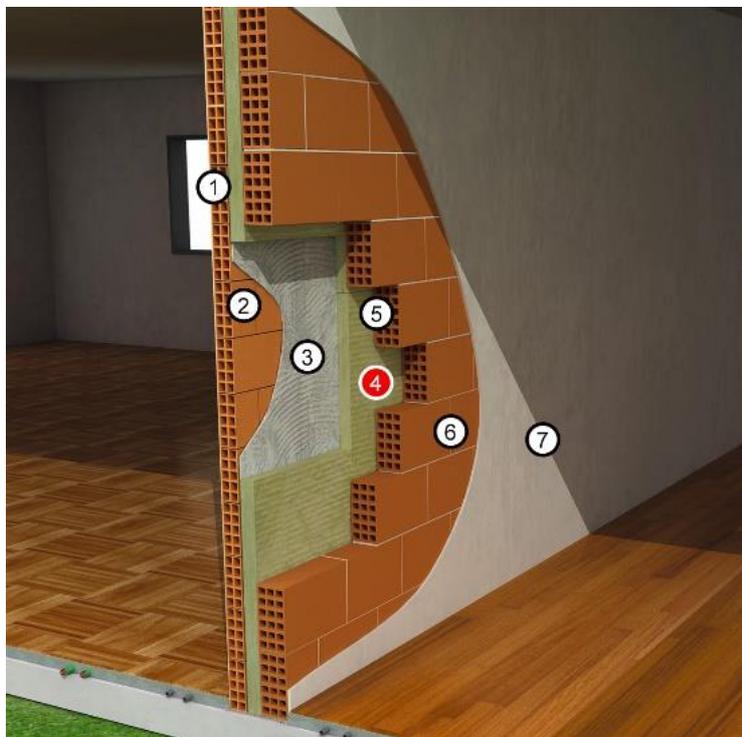
L'isolamento termo-acustico dei pavimenti degli alloggi verrà eseguita negli spessori come da stratigrafie disegnate, secondo le prescrizioni del tecnico incaricato in materia di acustica e con applicazione di materiale "guaine" anticalpestio FONOSTOP DUO o similari.

## 8. Pareti interne

Le pareti divisorie interne sono previste in struttura tradizionale di laterizio dello spessore idoneo

Verrà applicato a finitura uno strato di intonaco su entrambi i lati della parete e regolarmente finita con la cosiddetta malta fina.

Le singole unità abitative verranno separate con la seguente stratigrafia di parete:



- 1) Intonaco 15 mm
- 2) Mattone forato leggero 80 mm
- 3) Intonaco 15 mm
- 4) Lana di roccia 60 mm
- 5) Stesura di lamina fonoimpedente
- 6) Mattone forato leggero 120 mm
- 7) Intonaco 15 mm

L'utilizzo di uno strato isolante di lana aumenta sensibilmente i valori di isolamento acustico e termico di una parete realizzata con intercapedine tra mattoni forati, aumentandone potere fonoisolante e trasmittanza termica.

## 9. Intonaci

### 9.a - Intonaco interno ed esterno

- Gli intonaci interni delle abitazioni ed esterni dell'immobile saranno eseguiti con impasto premiscelato a base calce o cemento e successiva finitura al civile per le singole abitazioni.

## 10. Tinteggiature

### 12.a - Tinteggiature esterne

- L'uso di intonachino colorato in massa evita la stesura di ulteriori strati di verniciatura.

### 12.b - Tinteggiature interne

- Le pareti saranno consegnate su fondo in intonaco in tinta di colore bianco.

### 13. Recinzioni e cancelli

Sarà eseguita una recinzione con una base in calcestruzzo armato (fondazione + muretto), con soprastante pannello in rete plastificata rigida, su pannello modulare, ancorata con tasselli al sottostante muretto.

Tutte le opere e le lavorazioni in ferro saranno eseguite così come previste nel progetto architettonico approvato.

Il cancello pedonale d'ingresso così come il cancello carraio di accesso alla proprietà saranno in ferro, il primo dotato di serratura elettrica, il secondo con apertura motorizzata sia a mezzo chiave in apposito quadro, sia a distanza mediante un telecomando di cui ogni unità immobiliare sarà fornita

### 14. Sistemazioni esterne

#### 14.a - Giardini

- I giardini privati di pertinenza verranno sistemati e consegnati con terra di coltura. L'eventuale piantumazione e scelta di essenze è a discrezione ed onere della clientela.

#### 14.b - Marciapiedi e vialetti comuni e privati

- Le proprietà saranno dotate di pavimentazione perimetrale nonché di vialetti pedonali di accesso, realizzati mediante stesura di massetto cementizio e idonea rete metallica, successiva posa di gres ceramico del tipo antigelivo a scelta della D.L compreso ogni altro onere occorrente ad una perfetta esecuzione di quanto richiesto.

### 15. Pavimentazioni



#### 15.a - Pavimenti

- La scelta delle pavimentazioni a capitolato sarà possibile tra quelle di campione selezionate dalla Direzione Lavori.

Per la **zona giorno** e per la **zona notte** è prevista una campionatura di piastrelle in gres porcellanato di formato 60x60 dal costo massimo di fornitura di listino pari ad **€ 45,00 al mq**

#### 15.b - Rivestimenti

- Saranno previsti rivestimenti in gres porcellanato di formato 30x60 e/o 60x60, posati a colla sulle pareti verticali e dal costo massimo di fornitura di listino pari ad **€ 45,00 al mq**.

Nei bagni verrà previsto un rivestimento su tutte le pareti fino all'altezza di 120 centimetri, mentre nell'interno doccia verrà raggiunta la quota pari a 210 centimetri di rivestimento



#### 15.a - Pavimenti esterni terrazze

- La scelta delle pavimentazioni a capitolato sarà possibile tra quelle di campione selezionate dalla Direzione Lavori. Per la terrazza al primo piano è prevista una campionatura di piastrelle in gres porcellanato nel formato 40x40, 30x60, posato su sottofondo impermeabilizzato e regolarmente in pendenza. Costo massimo di fornitura e posa in opera, di listino pari ad € **40,00 al mq.**

#### 16. Zoccolini e battiscopa

- Tutti gli zoccolini dei pavimenti interni saranno in legno duro tipo ramino da cm 7 di altezza x 1 cm di spessore.
- Gli zoccolini della pavimentazione esterna verranno posati nello stesso materiale dei pavimenti ed avranno un'altezza di cm. 10 o 15.
- Lungo le terrazze verranno eseguiti zoccolini nello stesso materiale eseguito nella pavimentazione ed avranno anche in questo caso un'altezza di cm. 10 o 15.

#### 17. Porte interne e d'ingresso

##### 17.a - Porte interne

- Le porte interne, saranno cieche in laminato bianco (RAL 9010) con coprifilo piatto ad incastro e guarnizione di battuta e nelle dimensioni standard pari a 80 x 210 cm di altezza, con applicata la maniglia tipo Hoppe in alluminio finitura argento satinato di linea moderna e serratura patent con chiave.

##### 17.b - Portoncino d'ingresso

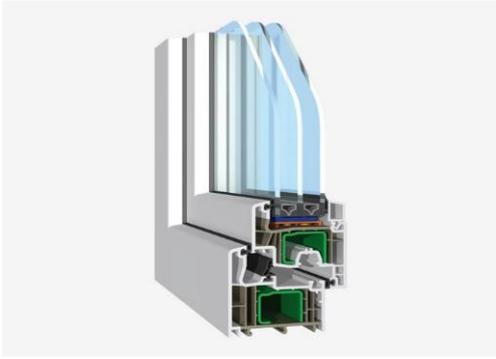
- I portoncini d'ingresso delle unità abitative, saranno blindati ad una anta con struttura in doppia lamiera in acciaio elettrozincato con rinforzi verticali. Dimensioni standard. Pannello interno in tinta con le porte interne e pannello esterno con caratteristiche e colori a scelta del Progettista Architettonico. Cilindro europeo di sicurezza classe 3. Limitatore di apertura azionabile solo dall'interno. Lama parafreddo. Coibentazione ed isolamento acustica in lana minerale ignifuga ad altissima densità, ecocompatibile.

##### 17.c – Garage

- nell'accesso al vano garage, verrà posizionata e applicata una porta basculante con modello in acciaio zincato a nervature verticali (utilizzando lamiera d'acciaio stampato e profili di rinforzo orizzontali all'interno), predisposto per l'azionamento meccanico anche a distanza.



## 18. Serramenti esterni



Le finestre e le porte finestre saranno con profilo in P.V.C., di colore bianco predisposte per la zanzariera complete di ogni accessorio, con maniglie in linea alle porte interne.

Sulle porte – finestre, verrà previsto il sistema di anta a ribalta e verrà applicato un profilo inferiore (a pavimento) in alluminio estruso di altezza complessiva di 30 mm con funzione di battuta inferiore, raccolta scarico acqua piovana o condense accumulate.

L'elegante anta finestra con rinforzi in acciaio di abbondante dimensione e struttura a più camere è garante della massima sicurezza. Con tre livelli di tenuta perimetrali, il serramento, offre una protezione ottimale dalle intemperie. A questo modo è possibile risparmiare in modo permanente sulle spese di riscaldamento e di energia. Le superfici delle finestre sono prodotte in PVC ad alta densità e quindi sono molto facili da pulire e da mantenere.

- Vetrocamera con spessore variabile da 26 mm a 30mm

Gli oscuranti saranno in multistrato di Okoume' (pannello) in 'classe 3' con collante di resina melaminica; il pannello viene certificato ed è adatto all' uso esterno.

La ferramenta degli oscuranti sarà standard nera e fissata a viti con bandelle esterne e spagnoletta interna tutta altezza anta.

### Funzionamento di un sistema con pompa di calore

#### Introduzione:



Sistema con pompa di calore aria/acqua reversibili ad inverter “splittate”, costituito da una unità motocondensante esterna e da un modulo idronico interno, con alimentazione monofase.

Il circuito acqua è completamente protetto dal gelo, perché installato all'interno della abitazione (in questo caso non occorre aggiungere l'antigelo); risulta quindi una soluzione particolarmente indicata per zone climatiche fredde.



Le versioni MAGIS PRO ErP sono ideali per climatizzare ambienti in riscaldamento (massima temperatura di mandata 55 °C), in raffrescamento e possono produrre acqua calda sanitaria in abbinamento ad una unità bollitore separata. Tra motocondensante esterna e modulo idronico interno occorre eseguire i collegamenti frigoriferi.

A livello di applicazioni impiantistiche, il sistema può essere affiancato a resistenze elettriche/caldaia; per la produzione di acqua calda sanitaria, MAGIS PRO ErP è dotata di valvola 3 vie motorizzata integrata di serie (collegamento ad un boiler separato).

## 19. Impianto idrosanitario

L'acqua calda sanitaria sarà prodotta da boiler integrato alla pompa di calore avente capacità idonea potenzialità e accumulata alla temperatura massima di 60°C; quindi tramite miscelatori l'acqua calda sanitaria verrà distribuita alle utenze alla temperatura massima di 45°C..

- L'ambiente comprende tutte le tubazioni dell'acqua calda e fredda per gli impianti sanitari, con tubazioni di idonee dimensioni in multistrato, a partire dai contatori che verranno posizionati come concordato dalla D.L. con la ditta erogatrice del servizio.
- 

I servizi e locali bagni, saranno dotati di accessori di prima qualità e delle migliori marche (tipo Ideal Standard serie "i.life B" sospesi e completi di rubinetteria marca Grohe serie "Eurostyle Cosmopolitan")

Per ciascuna unità immobiliare sono previsti due locali bagno completi di:



- wc sospeso marca "Ideal Standard" serie "'i.life B", completo di sedile, staffaggi e raccorderia varia
- bidet sospeso marca "Ideal Standard" serie "'i.life B"
- lavabo sospeso con semicolonna marca "Ideal Standard" serie "'i.life B"
- piatto doccia 80x100 marca "Ideal Standard" completo di ogni accessorio e rubinetteria: miscelatori a dischi ceramici, con bocca di erogazione orientabile, corredati di rompigetti
- rubinetteria marca Grohe serie "Eurostyle Cosmopolitan".



## 20. Scarichi verticali

- Gli scarichi di acque calde e fluidi aggressivi all'interno del fabbricato saranno realizzati garantendo il massimo comfort acustico e nello specifico verranno utilizzati tubi Polocal 3S (Bampi) aventi 3 strati: PP (polipropilene) / PP-MV (porolen) / PP (polipropilene). Esente da alogeno, cadmio e metalli pesanti.

## 21 - Impianto di riscaldamento e raffrescamento

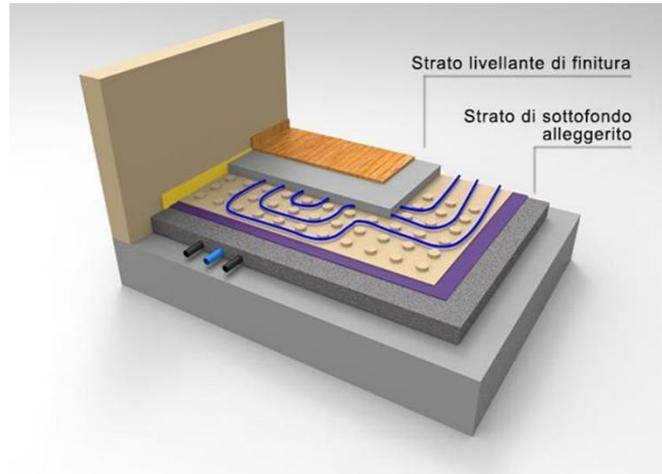
L'impianto è autonomo a pompa di calore elettrica che produrrà acqua calda d'inverno e acqua refrigerata d'estate.

La potenzialità della centrale termo-frigorifera sarà conforme a quanto specificato nella relazione tecnica di cui ai disposti del D.Lgs 192 (ex Legge 10/91) e relativo regolamento d'attuazione.

In regime invernale l'acqua calda sarà prodotta alla temperatura massima di 40° C e tramite valvole automatiche di regolazione distribuirà l'acqua calda per il sistema di riscaldamento.

In regime estivo l'acqua refrigerata sarà prodotta alla temperatura minima di 7°C e, tramite valvole automatiche di regolazione, distribuirà l'acqua fredda per il sistema di raffrescamento alla temperatura minima di 16°C ad evitare problemi di condensa.

L'unità residenziale sarà riscaldata e raffrescata con un sistema costituito da pannelli radianti a pavimento



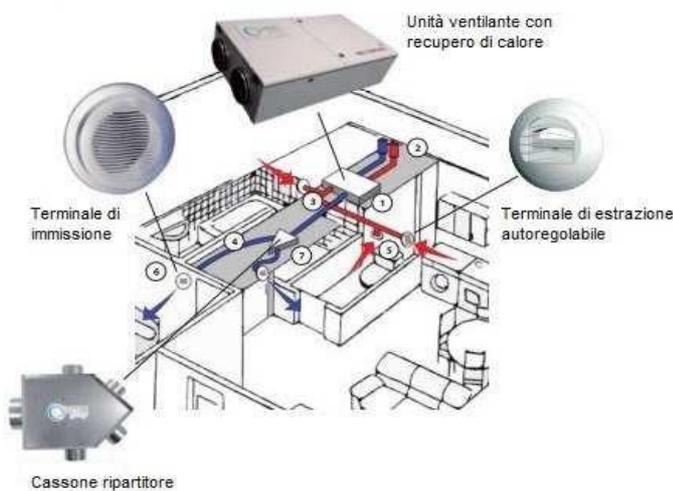
Per un maggior comfort oltre ai pannelli radianti verranno installate macchine deumidificatrici al servizio della unità residenziale che provvede al controllo dell'umidità relativa ambiente ed alla integrazione frigorifera quando previsto.

Il tutto tramite un controllo sistema di regolazione automatico sia della temperatura che dell'umidità.

Tutti gli impianti sono progettati da Professionista abilitato ed in conformità a leggi e regolamenti in essere; sono realizzati da Ditte specializzate di comprovata esperienza ed affidabilità, nel totale rispetto della normativa vigente.

## 22 – Impianto di ventilazione meccanica VMC

La VMC assicura una ventilazione costante garantendoci benessere e risparmio energetico, tramite un piccolissimo ricambio d'aria, continuo ed adattabile ai reali fabbisogni della nostra abitazione, evitando sprechi di energia ed ingresso di rumore dall'esterno.



Questo sistema è composto da una rete di estrazione dagli ambienti tecnici (bagni e cucine) e da una rete di immissione dell'aria negli ambienti nobili (soggiorni e camere da letto).

Entrambi i flussi vengono convogliati in un recuperatore di calore, all'interno del quale l'aria estratta a temperatura ambiente cede calore a quella immessa, preriscaldandola. Invernale, abbattendo notevolmente le dispersioni energetiche dovute al ricambio dell'aria. Ciò garantisce un ottimo comfort interno e consente una migliore classificazione energetica dell'edificio.

Il sistema VMC a doppio flusso autonomo è composto da un'unità di ventilazione che può essere posizionato in un controsoffitto o in un locale tecnico.

Essa è composta da uno scambiatore di calore in controcorrente, un ventilatore collegato alla rete di estrazione dagli ambienti tecnici, e di un ventilatore di immissione che provvede al rinnovo dell'aria negli ambienti nobili.

I flussi vengono fatti transitare nello scambiatore, provvisto di filtri, che garantirà il recupero dell'energia termica con rendimenti prossimi al 90%.

### 23. Impianto elettrico

L'impianto sarà di tipo civile eseguito ad incasso e saranno impiegate tubazioni del tipo corrugato, flessibile nelle diverse colorazioni a



seconda del tipo di circuito (Nero per la luce e forza motrice – Verde per impianto TV – Blu per videocitofonia).

Saranno impiegate apposite cassette di derivazione da incasso, con pareti sfondabili pre-tracciate a coperchio in urea bianca verniciabile. I conduttori saranno del tipo flessibile, con isolamento 450/700V, tipo FS17 (come previsto dal regolamento CPR per tutti gli impianti realizzati dopo luglio 2017); i colori saranno quelli previsti dalla normativa, in particolare il colore Azzurro e/o blu per il neutro e Giallo Verde per il

conduttore di messa a terra.

Saranno installati appositi quadri elettrici con custodie da incasso e/o parete, con idonei gradi di protezione in relazione al luogo di installazione.



I frutti di comando e le prese di tensione saranno del **tipo BTICINO, serie LIVING NOW** bianca con supporto in materiale isolante, fissaggio a scatto e placca in tecnopolimero nelle tre colorazioni standard: bianca - nera - sabbia. **La serie permette l'eventuale utilizzo di dispositivi "SMART" atti a realizzare delle funzioni domotiche base.** Il termine domotica significa "automazione della casa". Esso si utilizza per indicare tutti i sistemi e i dispositivi che permettono di migliorare il comfort e l'efficienza di un'abitazione. La soluzione domotica

tradizionale prevede funzionalità cablate e integrate nell'impianto elettrico, collegate ad una centralina dedicata e gestibili da una sola app oppure da un unico display touch screen.

La domotica copre tutte le principali esigenze legate alla vita domestica, dal comfort alla sicurezza passando per la gestione audio/video. Essa può integrare soluzioni di produttori diversi per una completa personalizzazione, garantisce il totale controllo della propria casa anche da remoto, e consente il monitoraggio continuo dei consumi.

### **le dotazioni nelle unità abitative, prevedono:**

- Soggiorno-Cucina

N. 4 Punti luce (parete-soffitto); N. 7 punti presa 10/16; N.6 punti presa universale; N. 7 punti comando; N. 01 punto comando con spia; N. 1 punto presa TV-SAT; N. 1 punto predisposto per 6 prese; N.1 punto TL-Dati; N. 01 punto videocitofono; N. 01 punto alimentazione cappa; N. 01 punto alimentazione piano induzione; N. 01 punto illuminazione emergenza; N. 01 punto suoneria; N. 01 Punto termostato ambiente;

- Corridoio 1-2

N. 03 punti luce; N. 02 bipresa; N. 04 punti comando; N. 01 quadro elettrico generale; N. 01 collegamento collettore; N. 01 punto alimentazione VMC;

- Bagni 1-2

N. 05 punti luce; N. 03 bipresa; N. 01 presa universale; N. 04 punti comando; N. 01 punto tirante bagno; N. 01 punto aspiratore; N. 02 punto termostato ambiente; N. 02 Punto predisposto termoarredo; N. 01 presa lavatrice con interruttore bipolare 16A;

- Camera matrimoniale

N. 02 punto luce; N. 04 punti comando; N. 01 punto comando con spia; N. 02 presa 10A; N. 4 bipresa; N. 01 presa universale; N. 01 presa TV-SAT; N. 01 presa TL-Dati; N. 01 punto termostato ambiente;

- Camera singola

N. 01 punto luce; N. 04 bipresa; N. 01 presa 10A; N. 02 punto comando; N. 01 punto presa TV-Sat; N. 01 punto presa TL-Dati; N. 01 Punto termostato ambiente;

- Balcone – Esterni

N. 03 punti luce; N. 02 punto presa universale + protezione IP44; N. 01 punto pulsante campanello con targa; N. 01 punto alimentazione pompa di calore.

- Antintrusione predisposta (tubo e cavo)

N. 06 punto perimetrale; N. 01 punto tastiera; N. 01 Punto centrale allarme; N. 01 punto sirena.

- Box auto – Cantina

N. 03 punto luce a vista; N. 02 punto presa 2P+T10/16A a vista; N. 01 quota parte distribuzione;

- Fotovoltaico

N. 01 Impianto fotovoltaico da 2,35KWp (5 x 470Wp) con inverter da 3KW su lamiera grecata predisposta;

Esecuzione delle predisposizioni (tubazioni e scatole vuote) per l'ingresso e distribuzione alle abitazioni della fibra ottica.

### **le dotazioni elettriche nelle parti comuni, prevedono:**

- Vano scale – Esterni – Autorimessa:

N. 05 punto luce parete; N. 03 punto luce a terra; N. 01 posto esterno videocitofono; N. 01 Quadro elettrico a valle del contatore; N. 01 quadro elettrico parti comuni; N. 03 punto comando sensore movimento; N. 01 punto luce emergenza; N. 04 punto luce a vista; N. 03 punto luce a parete corsia autorimessa; N. 02 punto presa universale a vista; N. 01 predisposizione per stazione ricarica auto elettrica Wall Box; N. 01 Impianto centralizzato ricezione segnale TV-SAT; N. 01 Impianto di messa a terra generale; N. 01 punto alimentazione pompa sollevamento;

- Corpi illuminanti parti comuni:

N. 05 corpo illuminante vano scale IP55 LED 24W; N. 03 corpo illuminante a parete vialetto ingresso LED 14W; N. 03 corpo illuminante LED a parete IP65 corsia autorimessa; N. 08 corpo illuminante LED 25W a parete, balconi; N. 05 plafoniera 34W LED IP65 box auto; N. 04 corpo illuminante a plafone LED 10W IP44, cantine.

*\*\* A lavori conclusi saranno eseguite le verifiche previste dalla normativa, saranno consegnati gli schemi elettrici unifilari aggiornati, le dichiarazioni di conformità di Legge e relativi allegati. Per ogni abitazione sarà consegnato il "libretto uso e manutenzione" dell'impianto.*



\*\*\* Le immagini contenute nella seguente relazione sono puramente indicative. Si fa inoltre presente che in fase di realizzazione potranno essere apportate delle modifiche a quanto precedentemente descritto.

### 23. Varianti

Le varianti che verranno richieste dall'acquirente con riferimento ai materiali e/o alle prestazioni da realizzarsi da parte della Società costruttrice, ai sensi della presente descrizione tecnica, dovranno essere previamente concordate per iscritto in quanto ad entità e tipologia e dovranno essere pagate per il 50% all'accettazione del preventivo ed il saldo dopo la loro esecuzione.

### 24. Condizioni generali di vendita

Le unità immobiliari fino qui descritte vengono cedute in diritto proprietà alle condizioni sotto elencate, che si intendono integranti del contratto di cessione e perciò di stretto rigore:

- tutti gli acquirenti si sottopongono a tutti gli oneri, obblighi e diritti che riguardano la comunione dell'immobile per i luoghi e gli impianti comuni previsti dal Codice Civile (art.1117 e seguenti) con osservanza degli oneri del rogito di provenienza e di quelli derivanti dalla Convenzione Contrattuale;
- le unità sono cedute a corpo;
- l'allacciamento esterno alla fognatura, alla linea elettrica, all'acquedotto e al telefono è a carico della Società alienante. Sono a carico degli acquirenti gli oneri per l'installazione dei contatori privati;
- tutte le opere saranno realizzate come da capitolato e disegni relativi che saranno allegati al contratto. Vengono però riservate all'ufficio tecnico della Società, tutte le variazioni volumetriche, strutturali e architettoniche che si rendessero necessarie per la buona riuscita dell'opera e tali da non comportare notevoli differenze di valore dell'immobile;
- la parte acquirente ha la facoltà di poter chiedere, per iscritto e in tempo utile, eventuali modifiche o varianti interne, che non comportino richiesta di una variante delle Autorizzazioni Edilizie o una modifica della qualificazione dell'immobile. Dette modifiche dovranno essere preventivamente concordate, sia per il prezzo che per le modalità di esecuzione;
- sono a carico dell'acquirente: IVA, IMU, dalla data della consegna alla data del Rogito, spese notarili di rogito e spese per la pratica di Mutuo;
- ogni altra precisazione, modifica o deroga al presente capitolato, sarà contenuta nel rispettivo contratto di cessione.

per presa visione e accettazione

.....

San Pietro in Cariano, li .....

**Responsabile Vendite**

Alberto Parma  
045 2222109 – 333 6321543  
a.parma@tecnocasa.it



.....  
Affiliato Tecnocasa – Filiale di San Pietro in Cariano