

Capitolato delle Opere e dei Materiali

Capitolato delle Opere e dei Materiali

Le nuove residenze sono state progettate al fine di dar vita ad un contesto urbano non solo elegante e raffinato ma anche molto accogliente. Per questo la scelta dei materiali elencati nel presente capitolato è stata oggetto di attente valutazioni.

Gli appartamenti sono stati progettati perché fossero unici: ognuno ha un suo carattere, degli spazi differentemente proporzionati, una loro peculiarità, ma tutti indistintamente armonici e pensati per dar vita ad ambienti personalizzati che si distinguono.

Il risparmio energetico e le nuove tecnologie

Con l'accordo di Kyoto l'Italia si era impegnata a ridurre le proprie emissioni di anidride carbonica e degli altri gas che creano un effetto serra maggiore del 6.5% rispetto al 1990.

Ma non si è fatto ancora abbastanza visto che le nostre emissioni hanno continuato a peggiorare al punto che, rispetto agli impegni assunti dal nostro paese, dobbiamo oggi ridurre le emissioni di anidride carbonica del 23,7% rispetto al 1990 (dati Enea). Per diminuire le emissioni inquinanti e di CO2 non occorrono una presa di coscienza generale. Ciascuno di noi, nel nostro piccolo, dovrebbe assumere comportamenti atti a preservare quel bene prezioso che è l'ambiente.

L'Immobiliare ATENA ha voluto seguire questa filosofia, partendo dal progetto fin nella scelta dei singoli materiali, (murature, isolanti) oltre chiaramente al montaggio di serramenti basso- emissivi e all'impianto solare e di riscaldamento

studiati per ridurre al minimo i consumi e le dispersioni. La tabella del DLgs 311 sotto inserita mostra che per la zona climatica “E”, alla quale appartiene la provincia di Milano, è richiesta l’osservanza del limite di trasmittanza termica di $U=0,34$ per il gennaio 2010. Con l’utilizzo dei materiali da noi scelti (murature e isolanti “ISOLMEC”), garantiremo agli appartamenti una certificazione energetica superiore a quanto richiesto dalla normativa vigente $U_{tamponamenti\ perimetrali} \leq 0,30$. Infatti è in corso la certificazione CENED che ci vedrà classificati, in classe B (le altre residenze di nuova costruzione si posizionano mediamente in classe C o, addirittura in classe D), che significa riduzione sensibile dei consumi energetici in materia di riscaldamento ed eventuale condizionamento.

L’ eleganza delle finiture

L’Immobiliare ATENA per distinguersi dal resto del mercato edilizio, ha scelto per questo intervento, finiture sobrie ed eleganti e materiali di indubbia qualità. Nelle specifiche che seguono, dopo la descrizione della parte strutturale, saranno approfondite le descrizioni dei serramenti e di tutte le finiture interne agli appartamenti, nonché dei materiali utilizzati per la pavimentazione esterna, dei terrazzi e delle scale esterne ed interne alle residenze.

Elenco delle descrizione delle opere:

1. STRUTTURA DEL FABBRICATO
2. IMPERMEABILIZZAZIONI
3. TETTI E COPERTURE
4. TAMPONAMENTI ESTERNI
5. PARTIZIONI INTERNE - CASSONETTATURE
6. INTONACI INTERNI
7. INTONACI E RIVESTIMENTI ESTERNI
8. PAVIMENTI IN CALCESTRUZZO
9. SOTTOFONDI E PAVIMENTI INTERNI
10. INFISSI ESTERNI - OSCURAMENTO
11. PORTE INTERNE
12. IMPIANTO IDROSANITARIO E SCARICHI
13. APPARECCHI SANITARI - RUBINETTERIA
14. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO
15. IMPIANTO ELETTRICO
16. SEGNALAZIONI ACUSTICHE
17. OPERE IN PIETRA NATURALE
18. SISTEMAZIONI PARTI ESTERNE
19. RECINZIONI E CANCELLATE
20. INGRESSI COMUNI - VANI SCALE
21. ASCENSORE
22. ESCLUSIONI

1) STRUTTURA DEL FABBRICATO:

Realizzazione di struttura portante in c.a. consistente in:

- Sottofondazioni, fondazioni continue e a plinti isolati
- Muri in elevazione piano cantinato e contropalificazioni
- Muri in elevazione vano ascensore e vano scala
- Rampe scale comuni e pianerottoli, rampe scale interne delle unità all'ultimo piano per accesso alle mansarde
- Travi, corree e pilastri
- Solai del piano cantinato in lastre tipo "predalles" e successivo getto di completamento; i successivi con struttura mista in laterocemento
- Muri in elevazione per parapetti balconi, mensole e abbaini.

Per tali opere si utilizzeranno materiali del tipo:

- Cls dosato a 250 Kg./mc. di cemento del tipo R325 per sottofondazioni, rinfianchi e magroni in genere.
- Cls dosato a 300 Kg./mc. di cemento del tipo 325 per opere di fondazione e muri in elevazione relativamente alle sole recinzioni.
- Cls del tipo Rck 250 Kg./mc per opere di fondazione e muri in elevazione del solo piano cantinato e parapetti.
- Cls del tipo Rck 300 Kg./mc per opere quali muri in elevazione vano ascensore, vani scale rampe e pianerottoli comuni, scale interne, travi e corree, pilastri, solai e sbalzi.
- Ferri per armature e reti elettrosaldate del tipo Fe b 44 k.

N.B Per la realizzazione della struttura ci si atterrà strettamente alle indicazioni riportate sulle tavole dei C.A. previa verifica in cantiere della congruenza delle stesse a quelle degli esecutivi architettonici.

In caso di incongruenze solo ed esclusivamente la D.L. potrà determinare forme risolutive alle stesse.

Per ogni getto di cls saranno conservati almeno due campioni negli appositi contenitori per provini. Saranno conservate n.3 barre della lunghezza di ml.1 per ogni diametro di ferro utilizzato per le armature.

2) IMPERMEABILIZZAZIONI:

Muri contro terra:

- I muri contro terra, ad esclusione di quelli realizzati contro le palificazioni, saranno protetti da guaina dello spessore di mm.4 armata in poliestere con filo spunbond continuo, stesa con giunti sovrapposti saldati a caldo e successiva protezione adeguata. Il riempimento sarà realizzato con mistone riciclato o misto proveniente da scavo.

Terrazzi e balconi:

- Per balconi, terrazzi e cavedii saranno predisposte adeguate pendenze in prossimità di tutti gli angoli retti saranno eseguite guscie a smusso.
- L'impermeabilizzazione sarà eseguita con manto bituminoso e/o membrana armata su indicazioni del Direttore dei lavori.

Per i terrazzi con sottostanti abitazioni sarà realizzato uno strato isolante idoneo, atto a garantire il rispetto delle normative vigenti.

3) TETTI E COPERTURE:

La struttura verrà realizzata in cemento armato e laterizio (gronde e abbaini). L'impermeabilizzazione delle solette inclinate sarà eseguita mediante stesura di guaina elastomerica al poliestere da 4kg/mq. (o materiale similare) sino al termine della gronda, posata a fiamma, con sovrapposizione delle singole fasce di almeno cm.10.

Manto di copertura: tegole laterizio o cemento con coibentazione adeguata a mantenere l'alto livello energetico.

Lattoneria, in particolare, canali di raccolta delle acque meteoriche, pluviali di discesa, converse, scossaline di protezione delle testate libere e tutto quanto necessario e non specificato, saranno realizzate in alluminio preverniciato e/o rame per le parti viste o dove tecnicamente necessario, o in PVC. pesante per quegli elementi non visti e/o dove tecnologicamente più idoneo.

4) TAMPONAMENTI ESTERNI:

Paramento esterno realizzato con blocchetto sp. cm. 12

Rinzaffo interno realizzato con intonaco rustico tirato a frattazzo lungo, senza obbligo di piani a completa chiusura di tutte le fessure.

- Coibentazione termo-acustica realizzata mediante l' interposizione di "pannelli isolanti a tutta altezza" in materiale tipo fibra di vetro dello spessore necessario a mantenere l'alto livello energetico.

Paramento interno realizzato con mattoni forati dim. Cm. 8x24x24 ad una testa spessore cm. 8

N.B. I tamponamenti esterni così realizzati risultano in conformità ai disposti della Legge 9 gennaio 1991 e del DL nr. 311 del 29/12/06 "Norme relative al rendimento energetico nell'edilizia".

5) PARTIZIONI INTERNE – CASSONETTATURE:

- I tavolati interni di divisione dei locali saranno eseguiti in mattoni forati dim. cm. 8x24x24 (su indicazioni fornite dalla D.L.) ad una testa, dello spessore di cm 8; le pareti divisorie tra i servizi igienici e le camere e/o quando necessario per incasso degli impianti potranno essere di spess. diverso.

I rivestimenti delle vasche da bagno saranno eseguiti con mattoni forati dim .cm. 8-24x24 ad una testa dello spessore di cm. 8, con sagomatura come da disegno fornito dalla D.L.

- I tavolati interni di divisione tra le singole unità abitative e tra le stesse e il vano scala saranno realizzate nel pieno rispetto della Legge 10, mantenendo fede alla Classe Energetica da noi individuata.

Per tubazioni, scarichi e canalizzazioni in genere che non fossero alloggiate nella muratura, sarà realizzata cassettonatura con mattoni forati spess. cm. 4 . E' prevista per le stesse idonea coibentazione acustica.

Le tramezzature divisorie dei boxes saranno realizzate con blocchetti di cemento tipo "VIBRAPAC" posati con fughe a vista o mattoni forati spessore cm. 12 .

- Le tramezzature divisorie delle cantine saranno realizzate con blocchetti di cemento con fughe a vista o mattoni forati spessore cm.8

6) INTONACI INTERNI:

- Intonaco tipo “pronto” e successiva rasatura di gesso scagliola per interni su pareti verticali, orizzontali e inclinate dei singoli appartamenti, ad esclusione dei servizi igienici e cucine; sono previsti paraspigoli in lamiera zincata o alluminio annegati sotto intonaco a tutt'altezza dei locali.

Intonaco finito al civile su base di intonaco cementizio tirato a frattazzo fine per pareti verticali, orizzontali e inclinate di servizi igienici e cucine, ad esclusione delle superfici dove è previsto il rivestimento in ceramica.

Per le cucine aperte alla zona giorno verrà realizzato un intonaco a base cementizio con finiture a gesso ad eccezione degli spazi destinati al rivestimento.

7) INTONACI E RIVESTIMENTI ESTERNI:

- Intonaco in cemento, sarà eseguito su tutte le pareti verticali esterne. Il rivestimento ai silicati (o le similari alternative) è stato determinato col criterio di conferire, oltre che particolare eleganza e pregio all'edificio, di offrire notevoli caratteristiche di durabilità e resistenza agli agenti atmosferici nonché la massima traspirabilità delle pareti.

Rimane comunque sottinteso che il colore nonché il tipo di intonaco e finitura dello stesso potranno essere variate su precise indicazioni del Direttore dei lavori in seguito a sopravvenute esigenze di tipo estetico - architettoniche e/o tecniche, fermo restando la garanzia del mantenimento del medesimo livello di qualità delle suddette eventuali modifiche rispetto a quanto sopra descritto.

- Il rivestimento in pietra naturale o cemento martellinato ove necessario sarà realizzato su precise indicazioni del Direttore dei lavori in seguito a sopravvenute esigenze di tipo estetico –architettoniche.

La tipologia dei materiali sarà indicata dal Direttore dei lavori in base alle esigenze di tipo estetico – architettoniche e/o tecniche nonché alla disponibilità del mercato.

8) PAVIMENTI IN CALCESTRUZZO:

- I pavimenti dei boxes, corsello e spazi di manovra, di colore grigio, saranno realizzati in c.l.s. dosato a 250 kg/mc di impasto tirato in piano perfetto con finitura arricchita con spolvero di quarzo in ragione di 4 kg/mq. dello spessore minimo di cm. 15 , con annegamento di rete elettro saldata ø 5mm. e maglia cm. 20x20, compresi tagli e giunti realizzati in riquadri delle dimensioni massime di m. 4x4.
- La rampa di scivolo di accesso ai boxes, sarà in “Durocrete” di colore grigio dello spessore medio di 8-10 cm. con finitura scanalata a lisca di pesce, incluso sottofondo in c.l.s. dosato a 250 kg/mc di impasto con annegamento di rete elettro saldata ø 5mm. e maglia cm. 20x20.

9) SOTTOFONDI E PAVIMENTI INTERNI:

Finiture interne personalizzabili

L’Immobiliare ATENA per questa residenza, volendo imprimere stile, eleganza e sobrietà, ha selezionato i materiali di arredo interni con cura cercando di fornire prodotti di marche di prestigio.

Sarà comunque facoltà dell’Acquirente poter personalizzare la propria dimora scegliendo serramenti interni, pavimentazioni, elementi sanitari alternativi a quelli previsti da capitolato recandosi presso gli show-rooms nostri partners in questa opera, e dandone comunicazione alla Quality House (Società del Gruppo Vinco).

- I sottofondi dei pavimenti saranno realizzati in parte con materiale alleggerito per l'appoggio del pannello radiante e in parte con impasto di sabbia e cemento dosato a 200 kg/mc tirato a piano perfetto per uno spessore di cm. 5-10 con finitura superiore arricchita con spolvero di cemento tipo R 325, atta a ricevere la posa in opera dei pavimenti con specifici collanti.
- L’isolamento acustico e termico tra i piani sarà realizzato attraverso l’interposizione di materassino isolante idoneo a rispettare la classe energetica da noi individuata.

- I pavimenti di tutti i locali interni ai singoli appartamenti saranno in piastrelle in ceramica

Le piastrelle ceramiche saranno di prima scelta, delle dimensioni cm. 20x20 e/o cm. 30x30 con finitura lucida, opaca o semilucida; una vasta gamma di colori e combinazioni è prevista, a scelta da parte dell'acquirente, presso l'esposizione del nostro fornitore.

Una descrizione più dettagliata risulterebbe in questa sede eccessivamente lunga, articolata e oltretutto non attuale considerato il costante rinnovamento delle qualità offerte dal mercato.

Il parquet in essenza Iroko o Rovere lamellare, spessore mm. 10 , sarà posizionato nelle camere da letto.

I pavimenti dei balconi e cavedii saranno in piastrelle di grès porcellanato per esterni con ampia gamma disponibile a scelta della Venditrice e/o della D.L. presso il nostro fornitore, e/o in marmettoni di cemento e granulato di granito posato con sistema tipo "galleggiante" (ove questo tipo di pavimentazione si rendesse necessaria per motivi pratici).

RIVESTIMENTI INTERNI

I rivestimenti delle pareti saranno realizzati con piastrelle ceramiche monocottura, posa completa di stuccatura con specifico sigillante per un'altezza di circa cm. 160 per le cucine nelle pareti attrezzate e cm. 180 per i servizi igienici in funzione del modulo delle piastrelle; finiture e colori a scelta fra quelli scelti e da visionare presso il nostro fornitore.

10) INFISSI ESTERNI – OSCURAMENTO:

Gli infissi esterni di tutti gli appartamenti saranno in legno di Pino di Svezia e/o douglasia o altra essenza simile, con chiusura ermetica e sezione maggiorata per contenimento di vetrocamera spessore idoneo a mantenere l'alto livello energetico. L'oscuramento delle aperture finestrate sarà realizzato con scuri in legno.

11) PORTE INTERNE:

▪ I portoncini blindati di ingresso ad ogni singolo appartamento saranno ad una anta battente, montati su telaio d'acciaio con stipite rinforzato con chiavistelli; la struttura dell'anta sarà del tipo scatolato, composta da due lamiere d'acciaio con interposto pannello fonoassorbente resistente al fuoco, la serratura sarà a doppia mappa con chiavistelli e corredata da una chiave per l'azionamento del solo scrocco e da chiavi per l'azionamento della serratura di sicurezza.

Le porte interne agli appartamenti saranno ad una anta battente con struttura tamburata finite superficialmente con essenze di noce Tanganika, Faggio, Ciliegio e bianco, il modello sarà in esposizione presso il nostro fornitore.

▪ Le porte basculanti dei boxes saranno in lamiera d'acciaio zincato stampata e profilata, complete di serratura centrale tipo Yale e maniglia fissa.

▪ Le porte delle cantine saranno ad anta battente in lamiera di acciaio zincata con adeguata aerazione al disopra delle stesse.

N.B. eventuali variazioni saranno possibili in conseguenza della disponibilità del mercato; rimane comunque sin d'ora garantito un prodotto di pari caratteristiche e qualità di quanto sopra descritto.

12) IMPIANTO IDROSANITARIO E SCARICHI:

L'impianto idrosanitario sarà realizzato con tubazioni in acciaio zincato per la distribuzione principale, polipropilene saldate per la distribuzione sottotraccia; dimensionate per una velocità massima dell'acqua di c.a. mt. 1 al secondo e opportunamente incassate nelle murature.

La rete di scarico sarà realizzata con l'utilizzo di tubazioni di PP pesante con o-ring per quanto riguarda la rete verticale, in PP o PVC pesante per la rete orizzontale. Le colonne montanti verticali verranno opportunamente ventilate con esalatori in copertura.

Sarà prevista la sola predisposizione dell'impianto di condizionamento.

13) APPARECCHI SANITARI E RUBINETTERIA:

Gli apparecchi sanitari dei servizi igienici di tutti gli appartamenti saranno della ditta Ideal Standard completi di rubinetteria, pezzi speciali e tutto quanto necessario per dare l'opera finita. Ogni servizio sarà dotato di apparecchi della medesima serie e rubinetteria della stessa marca.

Bagno padronale: gli apparecchi saranno in ceramica smaltata della serie sospesa "Ideal Standard" di colore bianco, modello ESEDRA, o similare la rubinetteria sarà in acciaio serie Ideal Standard modello "**Ceraplan**", con finitura lucida; la dotazione comprenderà:

vasca da bagno in metacrilato rivestito da uno strato di vetroresina delle dimensioni di c.a. cm. 170x80, completa di gruppo miscelatore monocomando esterno con deviatore automatico e bocca di erogazione, oltre a doccetta con saliscendi con supporto a inclinazione regolabile e tubo flessibile;

lavabo in ceramica smaltata dim. c.a. 60x50, compreso di miscelatore monocomando con bocca di erogazione fissa dotata di rompigitto, completo di asta di comando scarico e piletta;

- Bidet in ceramica smaltata dim. c.a. 60x37 completo di miscelatore monocomando con bocca di erogazione fissa dotata di getto orientabile e rompigitto, asta di comando scarico e piletta;
- Vaso in ceramica smaltata dim. c.a. 60x37 con scarico a pavimento, completo di sedile tipo pesante e cassetta murata Geberit 110/700.

Bagno di servizio: gli apparecchi saranno in ceramica smaltata della serie "**Esedra**" della Ideal Standard di colore bianco; la rubinetteria sarà in acciaio della ideal standard modello ceraplan, con finitura lucida; la dotazione comprenderà:

piatto doccia in metacrilato rivestito da strato di vetroresina delle dimensioni di cm. 80x80, completo di miscelatore monocomando ad incasso corredato da asta murale con supporto per doccetta scorrevole e inclinabile, doccetta a getto regolabile con tubo flessibile da mm. 1500;

- lavabo in ceramica smaltata, delle dimensioni di c.a. cm. 57x54, compreso di miscelatore monocomando con bocca di erogazione fissa dotata di rompigitto, completo di asta di comando scarico e piletta;
- bidet in ceramica smaltata, delle dimensioni di c.a.cm.55x37, completo di miscelatore monocomando con bocca di erogazione fissa dotata di getto orientabile e rompigitto, asta di comando scarico e piletta;

vaso a cacciata in ceramica smaltata dim. c.a. 55x40 con scarico a pavimento, completo di sedile tipo pesante e cassetta murata Geberit 110/700;

- attacco lavatrice previsto con linea separata.

N.B. La marca e i modelli dei sanitari e della rubinetteria potranno essere oggetto di variazione in seguito alla disponibilità del mercato e/o alla produzione di modelli più attuali; sarà comunque sempre garantito un livello di qualità almeno pari a quanto sopra descritto.

14) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO:

Impianto solare per l'acqua calda sanitaria

L'Immobiliare ATENA, sarà dotata di impianto solare per la produzione di acqua calda sanitaria, dimensionato a norma della Vigente Normativa Nazionale/Regionale, in ragione del 50% del fabbisogno annuo. Quindi la produzione di acqua calda sarà effettuata con l'energia recuperata dall'impianto solare, realizzato con pannelli standard, in grado di funzionare con buoni rendimenti anche nel periodo invernale.

L'accumulo di acqua viene effettuato attraverso un sistema di accumulo ad elevato livello di isolamento, posto nel locale tecnico dedicato. Soluzione questa che permette di accumulare l'energia termica nei momenti di maggior apporto e di sfruttarla al bisogno, riducendo al minimo di Legge, il 50% del totale l'apporto di calore dalla Caldaia a condensazione a servizio dell'impianto di riscaldamento.

Il consumo di energia termica fornita dalla caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria sarà contabilizzato in modo separato.

Il consumo generale di acqua calda sanitaria verrà contabilizzata da un conta litri dedicato, i consumi delle singole unità immobiliari saranno ripartiti mediante lettura centralizzata dei contatori installati a servizio di ogni appartamento.

Impianto acqua fredda sanitaria

L'acqua fredda consumata dal condominio sarà contabilizzata mediante un unico contatore generale, ma i consumi individuali saranno ripartiti mediante lettura centralizzata dei contatori installati a servizio di ogni appartamento.

Impianto di riscaldamento a pavimento

L'impianto di riscaldamento di tutti gli appartamenti sarà di tipo "a pavimento", realizzato con pannelli riscaldanti, conosciuti per le ottime prestazioni fornite.

- Nel bagno padronale è prevista la dotazione di scaldasalviette d'arredo a parete, in alluminio preverniciato.

Gli appartamenti saranno, dal punto di vista termico, autonomi pur avendo una caldaia, di ultima generazione a condensazione, centralizzata e pannelli solari per la produzione integrativa di acqua calda sanitaria condominiale (come consigliato dai principi di bioarchitettura).

Questo è infatti possibile grazie alla dotazione, per ciascun appartamento, di un apposito conta-calorie elettronico a lettura centralizzata, che misurerà l'effettivo consumo di calore (in MKWh mega kilovatt ora) ad uso riscaldamento di ogni singolo appartamento e l'effettivo consumo (in mc) sia di acqua fredda che di acqua calda (come detto precedentemente) ad uso sanitario.

L'impianto di riscaldamento sarà eseguito nel pieno rispetto della normativa vigente e allo scopo di ottenere un risparmio energetico possibile, avendo rivolto la scelta sulla soluzione combinata di:

- * acqua calda sanitaria, prodotta parzialmente dall'energia solare;
(come imposto dalla vigente normativa)
- * acqua calda per riscaldamento, prodotta da una caldaia di ultima generazione a condensazione di tipo centralizzato.

Questa soluzione, unita all'efficiente sistema di isolamento scelto per le murature, sia esterne che interne, permetterà un grande risparmio

della spesa di riscaldamento oltre ad un ovvio abbattimento dei costi di manutenzione delle caldaie, in quanto da ripartire in base ai millesimi sull'intera residenza.

La documentazione riguardante la classificazione energetica, di alto livello, sarà fornita alla consegna delle chiavi.

Per garantire l'alto livello di classe energetica, se necessario, verranno installati recuperatori di calore e ventilatori meccanici con eventuali tubature all'interno di contro soffitti.

15) IMPIANTO ELETTRICO

Realizzato secondo le NORME CEI, in modo conforme, secondo quanto previsto dalla normativa e dalle disposizioni di legge di cui all'art. 6/7 e succ. della legge 46/1990

- Il quadro elettrico di ogni singolo appartamento sarà installato in posizione facilmente accessibile, solitamente in prossimità dell'ingresso, in corrispondenza dell'arrivo della linea di alimentazione. Sarà del tipo ad incasso in PVC con sportello apribile trasparente.
- Gli impianti saranno eseguiti sottotraccia con l'utilizzo di tubazioni del tipo flessibile in PVC autoestinguente, serie pesante per la posa a pavimento e serie leggera per parete o plafone, con scatole di derivazione del tipo ad incasso in fusione di lega leggera e/o in materiale plastico rinforzato con fibra di vetro con coperchi fissati tramite viti.
- Sarà prevista la sola predisposizione dell'impianto d'allarme.
- Sarà prevista la sola predisposizione dell'aria condizionata
- Gli apparecchi di comando e le prese a spina saranno alloggiati in scatole portafrutto ad incasso, del tipo rettangolare completi di supporto e placca della ditta B Ticino serie "living" o similare.

La dotazione minima per ogni singolo appartamento comprenderà:

- quadro di distribuzione generale con interruttore bipolare magnetotermico circuito forza, magnetotermico circuito luce, distintamente per la zona giorno e per la zona notte nonché ulteriore per gli attici.
- cucine: n. 1 punto luce a parete, n. 1 punto luce a plafone, n. 2 prese forza per lavastoviglie e frigorifero, n. 1 prese per cappa e n° 1 presa h. 110 per piano di lavoro;
- locali di soggiorno o similari fino a mq. 25 di superficie: n. 1 o 2 punti luce devianti a secondo della planimetria dei locali stessi, n. 1 presa forza, n. 3 prese luce, n. 1 attacco TV allacciato all'impianto antenna centralizzato comune con relativa presa luce doppia, n. 1 presa satellitare normalmente in soggiorno e/o nell'attico per gli appartamenti agli ultimi piani, 1 presa telefonica
- camere da letto: n. 1 punto luce deviato, n. 3 prese luce (n. 2 per le camere singole) n. 1 presa telefonica, n. 1 attacco antenna TV;
- ripostigli: n. 1 punto luce interrotto a plafone;
- servizi igienici: n. 1 punto luce interrotto a plafone, n. 1 punto luce interrotto a parete sopra lavabo, n. 1 presa comandata in prossimità del lavabo;
- balconi e terrazzi: n. 1 punto luce interrotto a plafone, n. 1 presa stagna;
- boxes e cantine: n. 1 punto luce interrotto a plafone, n. 1 presa per esterni.

16) SEGNALAZIONI ACUSTICHE

- Campanelli con placca, pulsante e targhetta porta nome saranno installati in prossimità del portoncino di ingresso di ogni appartamento, la suoneria sarà differente da quella prevista per i cicalini dei bagni, questi realizzati con pulsante a tirante per docce e vasche da bagno.
- Impianto video - citofono: ogni appartamento sarà dotato di n.1 monitor con risponditore citofonico posizionato solitamente in prossimità dell'ingresso, solo citofono per gli attici, collegato con la telecamera inserita nel modulo di primo ingresso pedonale comprendente anche i campanelli di chiamata.

All'ingresso delle singole scale sarà predisposta una seconda batteria di campanelli di chiamata con contatto auto-innescante per l'apertura della sola porta di ingresso del vano scale selezionato.

Parti esterne:

- Cancello carraio in acciaio, chiusura ad una o due ante con automazione a pistone o pompa a pavimento, completo di segnalatore luminoso;
- Cancelletto di ingresso pedonale con pulsantiera citofonica e microfono, cassa e videocitofono, luce crepuscolare di cortesia e comando apri cancello in prossimità dello stesso.

L'illuminazione sulle rampe, pianerottoli e vano di primo ingresso, sarà garantita nel pieno rispetto delle normative.

- Vani scale: n. 1 punto luce ogni rampa, n. 1 punto luce per ogni pianerottolo di ingresso agli appartamenti e idoneo numero di faretti incassati nel contro soffitto o pavimento relativamente al vano di primo ingresso, n° 1 presa per pianerottolo.
- L'illuminazione delle parti comuni e dei balconi sarà realizzato dalla venditrice su indicazione della D.L. e addebitati all'acquirente.

17) OPERE IN PIETRA NATURALE

- Davanzali soglie: i davanzali saranno in granito come previsto per eventuali rivestimenti e come per le soglie delle portefinestre
- La pavimentazione dei porticati sarà realizzata con le qualità di marmi sopra indicate o similare, in alternativa piastrelloni ad alta resistenza tipo Maspe ; la posa sarà su disegno architettonico in accordo ai rivestimenti esterni degli ingressi comuni, alle superfici verticali dei porticati stessi nonché alle vetrine dei negozi.

N.B.i tipi di pavimentazioni sopra indicati potranno essere oggetto di variazione su indicazione del Direttore dei lavori o per sopravvenute diverse disponibilità di mercato. Rimane sin d'ora garantito, comunque, un livello di qualità e valore almeno pari a quanto sopra descritto.

18) SISTEMAZIONE PARTI ESTERNE

- Tutti i camminamenti esterni saranno in marmettoni di cemento e granulato di granito o altre finiture tipo Maspe posati con allettamento di malta cementizia su massetto in cls dello spessore di cm. 10 e binderi o cordoni di contorno a sezione regolare in C.A. "faccia vista" completi di zoccolino.

- Eventuale giardino interno potrà essere di uso condominiale e/o di godimento esclusivo.
- Sarà prevista la predisposizione dell'impianto di irrigazione del giardino.

19) RECINZIONI E CANCELLATE

Le cancellate saranno realizzate con struttura in profilati d'acciaio forniti già con trattamento antiruggine di fondo, la finitura sarà effettuata con smalto del tipo "ferromicaceo": per la realizzazione sarà predisposto specifico disegno architettonico. Dove previsto in progetto le cancellate saranno fissate su muretti in C.A. o direttamente ancorate alla muratura e/o alle colonne dei porticati.

20) INGRESSI COMUNI E VANI SCALE

Gli ingressi comuni saranno studiati nei minimi dettagli, sia dal punto di vista del progetto architettonico dei singoli particolari costruttivi che nella definizione dei materiali e componenti di finitura degli stessi.

Pertanto le opere di seguito descritte potranno essere modificate in seguito al completamento del progetto e alle indicazioni fornite dal direttore dei lavori nel corso della realizzazione delle stesse.

- Il rivestimento delle rampe scale, spazi comuni, alzate e pedate, pianerottoli di ingresso compreso zoccolatura, sarà realizzato in lastre di "granito" con idonea finitura della superficie.
- Il pavimento di primo ingresso sarà in granito.
- La finitura delle pareti di primo ingresso e delle pareti dei vani scala sarà del tipo "intonaco" con applicato vernice a tempera.

- I corrimani delle rampe saranno realizzati in profilati tubolari a sezione tonda di acciaio verniciato e fissati alle pareti con bulloni e tasselli ad espansione.

Il portoncini di primo ingresso e i serramenti di chiusura saranno realizzati in profilati d'acciaio e/o alluminio anodizzato e cristallo del tipo stratificato Visarm;

- I portoncini saranno completi di maniglioni in acciaio inossidabile e/o ottone, realizzati su disegno.

21) ASCENSORE

Verranno posizionati n. 1 impianto di sollevamento nel pieno rispetto della Direttiva Europea 95/16/CE, completo di apparecchio telefonico bidirezionale a viva voce installato in cabina per il collegamento permanente dell'impianto con il centro operativo, apparecchio di sicurezza a presa progressiva bidirezionale contro l'eccesso di velocità della cabina in discesa, protezione in lamiera per il contrappeso da filo pavimento fossa fino ad un'altezza minima di mm 2500, termostato per il controllo del corretto funzionamento dell'impianto con una temperatura del locale del macchinario compresa fra + 5°C + 40°C, pulsante di allarme in fossa e sul tetto di cabina al fine di evitare rischi di intrappolamento nel vano.

22) ESCLUSIONI

Rimangono escluse e saranno quantificate a preventivo singolarmente, le opere sotto elencate oltre a quelle specificamente richieste dall'acquirente e non comprese nella presente descrizione generale, più dettagliatamente:

Tutte le porte differenti da quelle indicate nel progetto allegato alla presente, sopraluci e vetri inseriti nelle medesime porte.

- Contro soffittature e ribassamenti.
- Pianali in marmo sagomati nei servizi igienici per inserimento sottopiano o ad incasso di lavabi d'arredamento.
- Apparecchi igienici d'arredamento e comunque di marca e modello differenti da quelli previsti in capitolato.
- Impianti informatici e telematici.
- Apparecchi illuminanti parti comuni

N.B. L'Immobiliare ATENA s.r.l. si riserva la facoltà di apportare, in qualsiasi momento e senza alcun obbligo di preavviso, tutte quelle modifiche che riterrà opportune, a sua completa discrezione o su indicazione del Direttore dei lavori, per sopravvenute diverse condizioni in fase di realizzazione delle opere, sempre e comunque al fine di migliorare la qualità del prodotto finale

