

CAPITOLATO



RESIDENZA PARCO DUCALE





APPARTAMENTI IN 4 SCALE

VIA ALESSANDRINI - SASSUOLO (MO)

Edificio **COMPLETAMENTE RISTRUTTURATO** con involucro ad altissima prestazione termica, impianti tecnologici ad elevata prestazione dotati di sistema a pompa di calore elettrica per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, sistemi di accumulo inerziale e acqua calda sanitaria per l'ottimizzazione della produzione di calore gratuita da fonte rinnovabile grazie ai pannelli fotovoltaici e solari termici installati in copertura; impianto di ventilazione meccanica controllata con recuperatore di calore ad alta efficienza.

Il sistema involucro-impianti permetterà all'edificio di raggiungere non solo la classe **A** ma di soddisfare gli stringenti requisiti **NZEB (Near Zero Energy Building)** che classificano l'immobile come edificio ad energia quasi zero.

A) DESCRIZIONE DELLE OPERE

1) STRUTTURE IN ESSERE

2) PARTIZIONI INTERNE

2.1) Divisori interni

Le divisorie interne degli appartamenti saranno in forati di laterizio spessore cm. 8/12, mentre le divisorie interne dei garage verranno realizzate con blocchi in gas beton o lecablok.

3) LATTONERIE

3.1 Grondaie e pluviali

Tutte le opere di lattoniere (grondaie, converse, mantovane, tubi pluviali) saranno eseguite in lamiera preverniciata spessore 6/10.

4) CANNE FUMARIE - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/RAFFRESCAMENTO/ ACQUA SANITARIA - FTV - SCARICHI - COMIGNOLI

L'impianto di riscaldamento a pavimento, condizionamento su base split e/o canalizzato e acqua sanitaria saranno di tipo pompa di calore.

Sarà anche realizzato impianto Fotovoltaico ad integrazione di Energia Elettrica.

I pannelli saranno installati sulla copertura e rivolti verso SUD , SUD/OVEST.

- Non sarà presente il gas metano interno degli appartamenti.
- I comignoli saranno in laterizio con rivestimento in guaina con elemento sovrastante in cemento.
- E' possibile che in qualche vano siano presenti piccole colonne/cavedi contenenti gli scarichi verticali.

5) ISOLAMENTI TERMICI ED ACUSTICI

Per quanto riguarda l'isolamento termico, si procederà nel rispetto della normativa vigente e successivo Regolamento d'Attuazione secondo la relazione depositata in Comune.

Più precisamente si prevede:

- Muratura perimetrale come detto precedentemente, formata da intonaco interno, muratura poroton di circa 30cm, cappotto esterno di circa 14-15 cm ed per uno spessore totale di circa cm. 45.
- Sui solai piani verrà posto un sottofondo grezzo alleggerito dello spessore medio di cm.10/12 di ISOLCAP dettata dalle normative vigenti in materia.
- E' previsto al di sotto delle divisorie interne e sui solai piani degli appartamenti la posa di un isolante acustico onde evitare il riverbero sonoro.
- Gli infissi esterni saranno dotati di vetri con vetrocamera di spessore risultante dai calcoli tecnici.

6) ALTRI IMPIANTI

6.1) Impianto elettrico

Le apparecchiature previste (prese, punti luce, punti TV, punti telefono e videocitofono) sono quelle indicate nella apposita scheda delle dotazioni ed ubicazioni di seguito riportate:

- L'impianto elettrico con partenza dal contatore, sarà del tipo sottotraccia a sarà eseguito secondo le norme vigenti. I fili saranno antifiamma e di adeguata sezione e le apparecchiature saranno del tipo **ABB serie CHIARA**, con placche in Tecnopolimeri. Si precisa che per punto luce si intende ogni comando o presa anche se posti nella stessa scatola. In particolare saranno installati:
 1. Giardini: 1 punto luce (il solo cavo senza apparato illuminante)
 2. Camera doppia : 1 punto luce a soffitto deviato + 3 prese bipasso 10-16 A + 1 presa TV + 1 presa di rete
 3. Camera singola: 1 punto luce a soffitto interrotto + 2 prese bipasso 10-16 A + 1 presa TV + 1 presa di rete
 4. Bagno: 1 punto luce a soffitto interrotto + 1 punto luce a parete interrotto + 1 presa bipasso 10-16 A + 1 presa universale 16 A
 5. Disimpegno: 1 punto luce deviato a soffitto (3 punti) + 1 presa bipasso 10-16 A
 6. Cucina: 1 punto luce a soffitto interrotto con relativa accensione + 1 prese bipasso 10-16 A + 1 presa forno + 1 presa frigo + 1 presa lavastoviglie + 1 alimentazione accensione fornello + 1 alimentazione cappa aspirazione piano cottura + 1 presa piano di lavoro + 1 presa TV
 7. Soggiorno: 1 punto luce a soffitto deviato + 4 prese bipasso 10-16 A + 1 presa TV + 1 presa satellitare + 1 presa di rete + 1 videocitofono con comandi apriporta, cancello pedonale + 1 cronotermostato per regolazione temperatura
 8. Garage: 1 punto luce interrotto + 1 presa bipasso 10-16 A + 1 presa universale 16 A
 9. Balcone e Portico: 1 punto luce con plafoniera per esterni + 1 presa bipasso 10-16A
- La centralina per ogni appartamento sarà in materiale isolante corredata da un interruttore magnetotermico differenziale IDN=0,03 A IN=16A e n°2 magnetotermici da IN=16A. La centralina per le parti comuni, quali illuminazione corsello garages interrati, cancello automatico per accesso garage, sarà corredata di interruttori magnetotermici differenziali da IN=6÷10 A IDN=0,03A Nell'area cortiliva esterna saranno posizionati dei pozzetti con dispersore a croce in ferro zincato che costituirà l'impianto di messa a terra.

6.2) Impianto TV

L'impianto televisivo prevede la posa di un palo autoportante in acciaio zincato, con installata antenna centralizzata e/o singola per ogni palazzina per il 1°- 2°- 3° canale e quinta banda collegata alla centralina alimentata dal contatore condominiale, impianto satellitare con una presa sat per ogni appartamento, nonché la posa sottotraccia dei tubi rigidi dentro i quali saranno posti i cavi coassiali, della centralina e delle singole prese.

6.3) Impianto telefonico

L'impianto telefonico prevede la posa del tubo sottotraccia e il collegamento alle prese secondarie.

6.4) Impianto videocitofonico

Per quanto riguarda l'impianto videocitofonico, è previsto un sistema di chiamata (campanello), dal cancelletto pedonale, alla porta d'ingresso degli appartamenti, con suoneria localizzata nell'ingresso. Nell'ingresso di ciascun appartamento verrà posizionato anche il videocitofono con display in monocromia con il comando di apertura elettrico del cancelletto pedonale, situato all'ingresso della strada privata al fianco del cancello carraio.

6.5) Impianto idrico sanitario

L'impianto sarà realizzato utilizzando tubazioni in polietilene reticolato multistrato (anima di alluminio all'interno del tubo per avere un'ottima resistenza meccanica) per la distribuzione principale e secondaria nell'unità, nella cucina e nei servizi igienici.

Ogni servizio sarà dotato di valvole di sezionamento.

Sarà realizzata l'impianto di addolcimento delle acque per i condomini mentre solo predisposizione per le villette. I sanitari quali VASO e BIDE, saranno sospesi con cassetta GEBERIT ad incasso, Piatto DOCCIA di prima scelta in ceramica 80x120 in ceramica bianca lucida; la rubinetteria sarà del tipo a miscelatore monocomando di prima scelta e la doccia sarà fornita di miscelatore con doccia e soffione di prima scelta tutte cromate.

Restano esclusi la fornitura e la posa in opera di box doccia, porta carta, portasapone ed altri accessori non contemplati in lista. Sarà realizzata la predisposizione di attacchi a muro o in isola per la cucina, (escluse la fornitura del lavello e del relativo rubinetto) ed attacco lavatrice nel bagno / lavanderia.

Ogni Sanitario sarà completo di tutti gli accessori necessari per il montaggio ed il funzionamento. Le tubazioni di scarico saranno realizzate in materiale idoneo alle esigenze impiantistiche nella salvaguardia del contenimento Acustico fra unità abitative diverse. Saranno di materiale tipo P.V.C. di Forte Spessore e raccordi a saldare o ad innesto.

6.6) Impianto di condizionamento

Le unità immobiliari hanno installato impianto di climatizzazione composti da unità esterna e da split interni con modalità canalizzata.

7) SERRAMENTI

7.1) Serramenti esterni

- I telai delle finestre e delle porte finestre saranno ad una anta, a due ante, a tre ante in legno tipo pino lamellare, color bianco laccato, completi di vetrocamera dello spessore risultante dai calcoli a firma di perito incaricato, ferramenta d'uso colore acciaio satinato e zanzariere incorporate, montati su cassamatta premurata in legno o lamiera zincata con meccanismo vasistas per tutte le finestre. Le vetrate dei soggiorni saranno di tipo alzante scorrevole.
- Gli avvolgibili saranno in alluminio con isolamento all'interno e saranno motorizzati.
- I portoni dell'autorimessa saranno del tipo basculante con contrappesi, con telaio e tamponatura in profilati di ferro zincato verniciato completi di serratura Yale o similari non motorizzati.
- I portoncini d'ingresso saranno blindati.

7.2) Serramenti interni

- Le porte interne saranno Filomuro verniciabili a scelta secondo tinta delle pareti. Tutte le porte saranno complete di serratura con scrocco e mandata, maniglia in acciaio satinato.

8) FINITURE

8.1) Bancali, soglie, filette balconi

I bancali e soglie saranno realizzati in marmo. Le pareti esterne saranno intonacate con premiscelato eseguito in due strati. Le pareti interne verranno intonacate con intonaco premiscelato.

8.2) Parapetti balconi

I parapetti dei balconi saranno realizzati in parte in vetro temperato e in parte in muratura a discrezione della D.L.

8.3) Scala

- Le alzate, le pedate, i gradini ed il battiscopa saranno realizzati in marmo.
- I corrimano delle scale saranno in ferro zincato e verniciato a caldo.

8.4) Pavimenti e rivestimenti

La posa in opera delle piastrelle avverrà in modo:

- Pavimenti: la pavimentazione delle autorimesse sarà in calcestruzzo liscio e trattato in superficie con spolvero di quarzo. La pavimentazione del portico, del marciapiede, dei percorsi pedonali e dei balconi sarà in gres ceramico di prima scelta per esterni a norma Legge n. 13/89 ed in materiale antigelivo antiscivolo; Tutti i locali costituenti gli appartamenti compreso i bagni saranno pavimentati con piastrelle di ceramica di prima scelta tipo gress porcellanato retificato secondo formati e tipologie come da lista allegata.
- Rivestimenti: i bagni saranno rivestiti con piastrelle di ceramica di prima scelta tipo gress porcellanato retificato secondo formati e tipologie come da lista allegata nelle seguenti aree (zona doccia 80×120× 220h, zona sanitari 180×150h, zona mobile 240×120h) con possibilità di abbinamento con un tessuto tecnico bidirezionale antisismico decorativo (EQ-dekor di Inkiostro Bianco) secondo scelta del committente da eseguire sul sito internet WWW.INKIOSTROBIANCO.COM nelle medesime quantità. Le spalle delle cucine saranno rivestite con piastrelle di ceramica di prima scelta tipo gress porcellanato retificato secondo formati e tipologie come da lista allegata in alternativa ad un tessuto tecnico bidirezionale antisismico decorativo (EQ-dekor di Inkiostro Bianco) secondo scelta del committente da eseguire sul sito internet WWW.INKIOSTROBIANCO.COM per un massimo di 4 m² .
- Per quanto concerne la scelta dei pavimenti e dei rivestimenti in ceramica potrà essere fatta presso la sala mostra della ceramica Iris. Qualora la scelta fosse orientata, in tutto o in parte, verso materiali o tipi di posa fuori capitolato (posa con fuga, in diagonale, decori, listelli, pezzi speciali) l'acquirente si impegnerà a corrispondere la differenza di costo nei termini e nei modi che verranno in quella sede concordati. Per quanto concerne la scelta dei pavimenti in legno potrà essere fatta presso il cantiere analizzando relative campionature o presso il punto vendita del produttore. Qualora la scelta fosse orientata, in tutto o in parte, su questa tipologia il materiale e la relativa posa saranno da conteggiare come fuori capitolato di conseguenza l'acquirente si impegnerà a corrispondere la differenza di costo nei termini e nei modi che verranno in quella sede concordati.

8.5) Tinteggi e battiscopa

- Tutte le pareti intonacate saranno tinteggiate a tempera con colore bianco.
- I portoni delle autorimesse saranno in lamiera zincata a vista.
- Negli altri locali tinteggiati e non rivestiti verrà posto in opera un battiscopa in legno o ceramica.
- Esternamente il fabbricato verrà tinteggiato a mezzo intonachino del cappotto stesso (colori previsti come da render previo accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale).

9) SISTEMAZIONE ESTERNA

9.1) Fognature e c analizzazioni telefoniche ed altro

- Le fognature saranno realizzate seguendo lo schema di progetto con l'utilizzo di pozzetti prefabbricati in cemento, di varie dimensioni, completi di lapide, di fosse biologiche, pozzetti condensa-grassi per cucine e tubi in PVC opportunamente rinfiancati in calcestruzzo.

9.2) Recinzioni

- La recinzione sul fronte strada, dove prevista, sarà costituita da un muretto in calcestruzzo alto cm. 10-15 con sovrastante cancellata zincata di disegno semplice e verniciato (a discrezione della D.L.)

9.3) Pavimentazioni esterne ed area verde

- Il marciapiede, i portici e gli altri percorsi pedonali saranno costituiti da piastrelle idonee per esterni antiscivolo come prevede la L. n. 13/'89. Per la sistemazione dell'area cortiliva si fa riferimento all'apposita tavola facente parte integrante del progetto le cui indicazioni possono anche essere suscettibili di lievi modifiche in corso di esecuzione dei lavori.

A tal proposito si precisa quanto segue:

- La zona verde prevede la sola stesura del terreno vegetale senza piantumazioni e senza semina di prato o piante trattandosi di area condominiale all'intero complesso e divisibile solo con vasi.

B) VISITE E SOPRALLUOGHI

Il Tecnico di Cantiere designato dalla società venditrice su richiesta degli acquirenti predisporrà durante l'esecuzione dei lavori le visite in cantiere necessarie alla definizione di eventuali accordi. Per motivi di sicurezza sono tassativamente vietate le visite in cantiere in mancanza di autorizzazione e di accompagnamento da parte di personale dell'impresa esecutrice dei lavori. A tutti i clienti verrà incluso nel costo dell'acquisto degli appartamenti, il progetto in pianta con incluso il progetto impiantistico relativo alla suddivisione degli spazi interni includendo i render grafici. Ovviamente tale progetto potrà essere modificato secondo indicazioni del committente durante la fase di acquisizione dell'immobile prima della ultimazione del tracciamento degli impianti.

C) CONDIZIONI GENERALI

Prima di descrivere le opere che si intendono attuare, per la realizzazione dell'intervento in oggetto, onde informare gli acquirenti sulla qualità e sul grado di finiture delle abitazioni proposte, si ritiene necessario puntualizzare quanto segue:

- 1) Per quanto concerne le dimensioni delle unità immobiliari, si fa esplicito riferimento al disegno proposto ed allegato dalla parte venditrice, precisando che le quote riportate sugli elaborati grafici di progetto sono da ritenersi approssimative; variazioni delle quote e dimensioni dell'unità immobiliare oggetto di compravendita non possono essere oggetto di risoluzione del presente contratto e/o richiesta di rimborsi o compensi di alcun genere degli acquirenti.
- 2) Il materiale grafico allegato deve ritenersi puramente orientativo anche se le opere descritte non potranno subire modifiche radicali.
- 3) In corso d'opera la Direzione Lavori potrà apportare le modifiche al progetto che riterrà necessarie per esigenze di ordine tecnico-progettuale di ogni ordine e grado, per cause di forza maggiore, con particolare riferimento al posizionamento ed agli ingombri delle canne fumarie, colonne di scarico o di ventilazione, con conseguente eventuale diverso posizionamento degli apparecchi sanitari; inoltre l'impresa costruttrice si riserva la facoltà di apportare modifiche al capitolato per esigenze costruttive, di cantiere o per difficoltà di approvvigionamento dei materiali.
- 4) Eventuali varianti minime di dimensioni agli alloggi dovute ad esigenze tecnico-strutturali, non potranno essere motivo di richiesta di risoluzione del presente contratto e/o rimborsi o compensi di alcun genere degli acquirenti.
- 5) Le finiture delle unità immobiliari dovranno essere accettate dalla parte acquirente nello stato dei fatti in cui si trovano, con redazione di specifico verbale di sopralluogo, prima di stipulare l'atto notarile di compravendita (rogito). Eventuali difetti non saranno riconosciuti e ripristinati dalla parte venditrice dopo tale data.
- 6) La società **Ink Home Srl** resterà esente dalle spese condominiali degli appartamenti invenduti per 24 mesi dal primo rogito.

7) Oltre alle opere descritte al successivo punto b), il prezzo proposto comprende;

- l'acquisizione dell'alloggio e delle pertinenze con relativo rogito;
- oneri d'urbanizzazione secondaria (U2) ed il costo di costruzione;
- spese di progettazione e Direzione Lavori;
- assistenza tecnica amministrativa;
- spesa per adempimenti di cui alla legge 09.01.1991 n° 10 (relazione illustrativa inerente l'isolamento e il calcolo termico);
- espletamento pratiche per ottenimento della prescritta concessione edilizia e conseguente abitabilità

N.B. : sono escluse al prezzo proposto e pertanto a carico dei singoli acquirenti le seguenti spese:

- spese per eventuale contratto di mutuo individuale;
- spese per atto notarile di acquisto individuale (rogito);
- spese per registrazione della promessa di vendita (compromesso);
- spese per eventuale polizza assicurativa personale;
- spese per eventuali specifiche varianti richieste dai singoli acquirenti in tempo utile;
- I.V.A. nella misura prevista dalla legge al momento del pagamento;
- Spese per l'accatastamento, tabelle millesimali di proprietà, certificazione energetica ed allacciamenti per utenze acqua, gas, energia elettrica, telefono contabilizzati fin d'ora a forfait in €. 2.500,00 per alloggio/unità immobiliare.



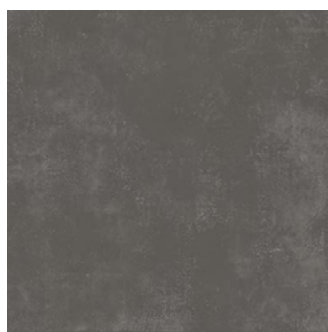


SUPERFICI PIASTRELLE



COLL. AVISTA

BRAVE BLACK



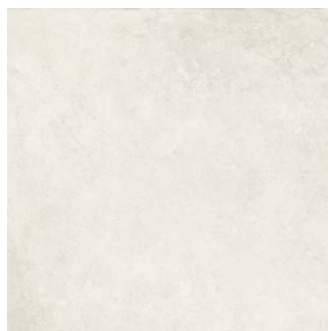
30x60
60x60

RAW BROWN



30x60
60x60

SAVAGE WHITE



30x60
60x60

UNCUT GREY



30x60
60x60





COLL. MADEIRA

BIANCO



**30x60
60x60**

BEIGE



**30x60
60x60**

CORDA



**30x60
60x60**

GRIGIO



**30x60
60x60**

ANTRACITE



**30x60
60x60**

COLL. PIETRA DI BASALTO

BEIGE



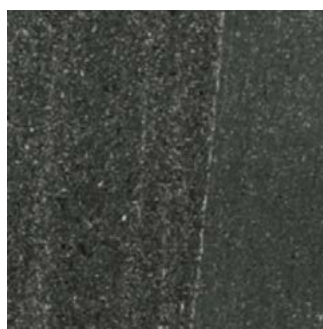
**30x60
60x60**

BIANCO



**30x60
60x60**

NERO



**30x60
60x60**

GRIGIO



**30x60
60x60**

MORO



**30x60
60x60**





COLL. VICTORIA STONE

MOON CREAM



**30x60
60x60**

SILVER GREY



**30x60
60x60**

BAY CLIFF BLACK



**30x60
60x60**

FOREST GREEN



**30x60
60x60**

**LIME STONE
BEIGE**



**30x60
60x60**

COLL. WALK ON

SNOW



**30x60
60x60**

SAND



**30x60
60x60**

DUSK



**30x60
60x60**

SILVER



**30x60
60x60**

HAZEL



**30x60
60x60**





COLL. WHOLE

WHITE



**30x60
60x60**

GREY



**30x60
60x60**

BLACK



**30x60
60x60**

TOBACCO



**30x60
60x60**

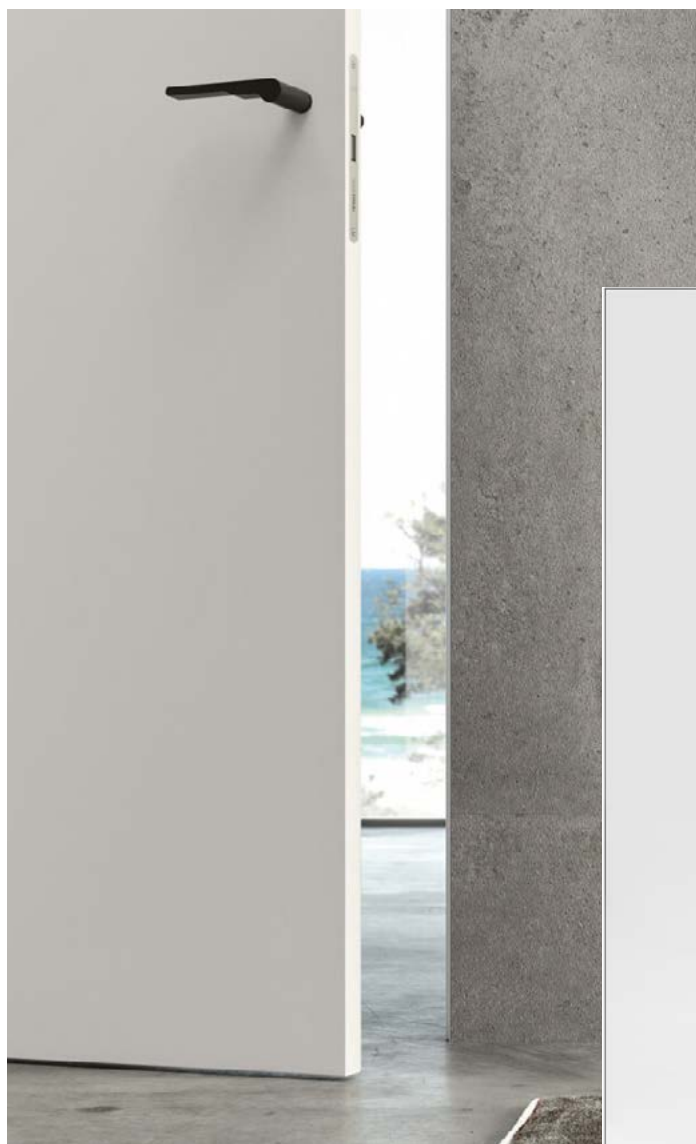
SAND



**30x60
60x60**



PORTE



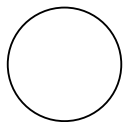
VENUS DESIGN
Collezione Rasoplan
porta a filomuro 2.10m×80m
pittata/laccata.





SANITARI

colore Bianco lucido
Glossy white



Vaso sospeso (Vertigo)

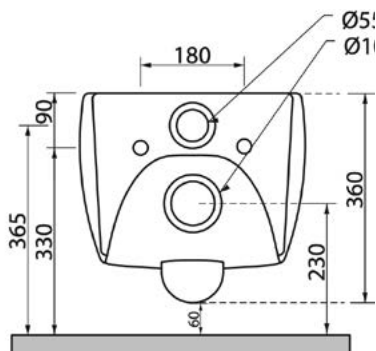
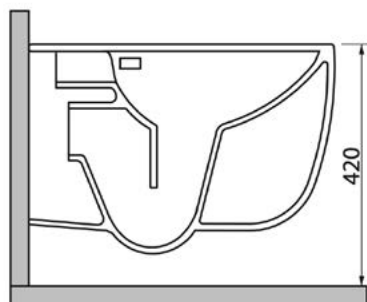
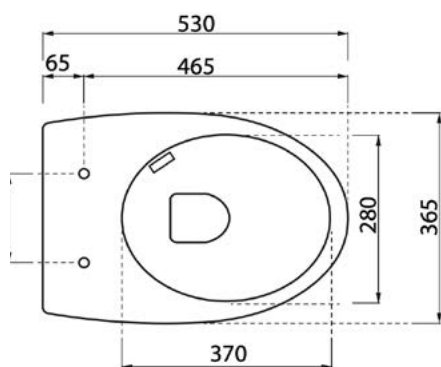


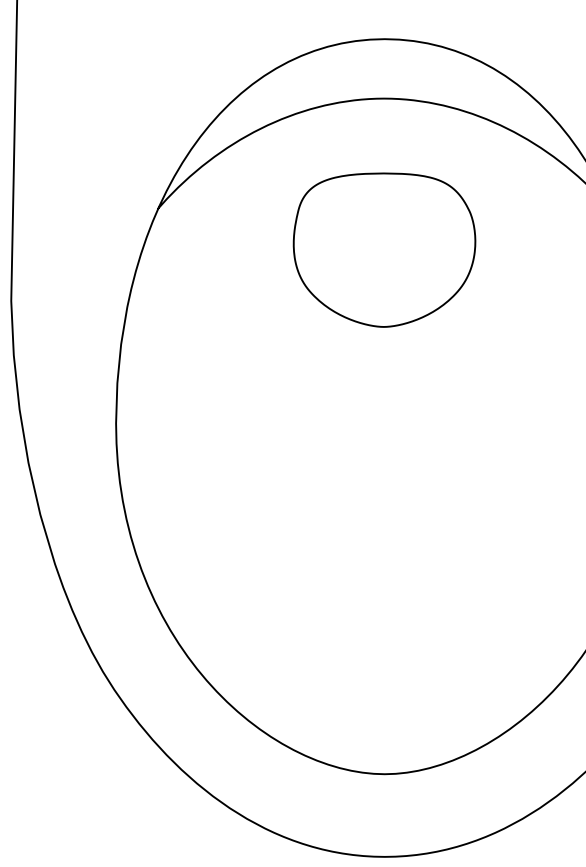
COLL. BULL

S.D.R Ceramiche



• Kg 23 • cm 53x36xh 39 • Pz./Pallet 15 • Ceramic







RUBINETTI



Rubinetto collezione Teo Line,
Bossini.

Cromo
Miscelatore monocomando
lavabo TEO-M con scarico 1"1/4
e flessibili inox 3/8" F.





PIATTO DOCCIA

Piatto doccia in
S.D.R Ceramiche



M00768 - COSMO Ø
230 mm -
Single Lever - 2 WAYS

Long Life ceramica
LL820



