

CORTE GRANDIFLORA

Via San Vincenzo 23 Modena

CAPITOLATO DESCRITTIVO

Caratteristiche tecniche-costruttive
Opere di Finitura Intervento di Recupero



Intervento di: M&G Immobiliare srl

Sommario

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	3
1.1 Ubicazione.....	3
1.2 Accessi e Scale	4
1.3 Reti Tecnologiche.....	5
1.4 Parti Comuni	5
1.5 Autorimesse.....	6
1.6 Cantine	6
DESCRIZIONE OPERE STRUTTURALI	6
2.1 Analisi Strutturale.....	6
2.2 Opere Strutturali.....	7
DESCRIZIONE OPERE DI FINITURA	7
3.1 Facciate Esterne.....	7
3.2 Pavimenti.....	7
3.3 Rivestimenti	7
3.4 Isolamenti	7
3.5 Intonaci.....	8
3.6 Tinteggi, rasature e verniciature.....	8
3.7 Zoccolini e battiscopa	8
3.8 Serramenti interni.....	8
3.9 Serramenti esterni.....	9
3.10 Oscuramenti esterni.....	9
IMPIANTI	9
4.1 Ascensori e Piattaforme Elevatrici.....	9
4.2 Impianti climatizzazione invernale ed estiva.....	10
4.2.1 Produzione del caldo	10
4.2.2. Impianto di riscaldamento e predisposizione impianto raffrescamento.....	10
4.2.3 Regolazione della temperatura e dell'umidità	10
4.3 Impianto idrico sanitario	10
4.3.1 Apparecchiature Sanitarie.....	11
4.4 Impianto Elettrico ed Elettronico.....	13
4.4.1 Dotazioni Elettriche Unità Immobiliari	13
4.4.3 Protezione contro contatti diretti (impianto di messa a terra)	15
4.4.4 Utenze Comuni.....	15
4.4.5 Impianto Cucine.....	16
4.4.6 Impianto TV e telecomunicazione.....	16
4.4.5 Impianto telefonico.....	16
4.4.6 Impianto videocitofono e apriporta.....	16
4.4.7 Predisposizione impianto allarme antintrusione.....	16
4.4.8 Impianto ascensore	17
4.4.9 Illuminazione parti comuni	17
VARIANTI E PERSONALIZZAZIONI.....	18
ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	19

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

1.1 Ubicazione

L'immobile oggetto di intervento è ubicato in una zona centrale del Centro Storico di Modena.

L'immobile oggetto di intervento è collocato in via San Vincenzo n° 23, delimitato lateralmente dalla via Modonella e Campanella.



Via

San Vincenzo – Via Modonella – Via Campanella

L'immobile risulta vincolato a Restauro e Risanamento Conservativo ed era sede degli impianti ed uffici Telecom (precedentemente SIP), ora dismessi.

Come si evince dalla mappa del Catasto del 1886 (primo impianto) l'area occupata dall'edificio oggetto di intervento era occupata dalle particelle 972-973.

All'inizio del 1900, la porzione di isolato era infatti costituita da n° 3 case: Casa Amici (acquistata dalla ditta Pochel e Lagader) posta su via San Vincenzo, Casa N° L 1086 posta su via Campanella n° 22 e la Caserma Guardie di Città posta in via Modonella. Quest'ultima nel 1925 viene adattata per la sede della Guardia di Finanza (ASCMo Atti Amministrativi 1925 F. 1109 fasc. 7)

Dalle indagini effettuate, le prime notizie storiche inerenti l'edificio principale (quello posto in via San Vincenzo n° 23) le abbiamo dalla richiesta degli allora proprietari, sig.ri Pochel e Lagader, di sistemazione della loro casa, già denominata 'Casa Amici' sita tra le vie Campanella, San Vincenzo e Modonella (ASCMo 1904 fasc. 8 Ornato particolare).



Catasto di Impianto Fg 8 Particelle 972-973 – Modena (anno 1886)

Tuttavia la trasformazione edilizia radicale è avvenuta nel 1970 con la Licenza Edilizia n° 239 del 1970. Vengono demoliti i fabbricati corrispondenti a Casa Amici (Pochel-Largader), alla casa n° L1086 di via Campanella 22 e alla Caserma della Guardia di Finanza di via Modonella n° 19, e viene ricostruito un nuovo edificio ad uso uffici per la società SIP.

Il progetto relativo all'immobile in oggetto si identifica come recupero del contenitore e suo riuso attraverso il cambio d'uso da uffici ad abitazioni.

Naturalmente tale percorso passa attraverso la creazione di due nuovi collegamenti verticali, per permettere la distribuzione delle tipologie al piano. I due nuovi vani scala, dotati entrambi di ascensore, vengono collocati uno nell'ala est (interno al fabbricato nella posizione della preesistente scala antincendio) ed uno nell'ala ovest (in prossimità dell'angolo). Il vano scala già esistente verrà anch'esso dotato di ascensore collocato nella tromba delle scale senza modifica delle stesse.

1.2 Accessi e Scale

I tre vani scala distinti servono la totalità degli alloggi. Tutti sono accessibili dall'ampia Corte Interna posta su via San Vincenzo n° 23, mentre il vano Scala A sarà dotato anche di un suo accesso esclusivo da via Campanella n° 22.

Vengono demoliti i fabbricati corrispondenti a Casa Amici (Pochel-Largader), alla casa n° L1086 di via Campanella 22 e alla Caserma della Guardia di Finanza di via Modonella n° 19, e viene ricostruito un nuovo edificio che ha più la conformazione di un 'contenitore' ad uso magazzini e uffici per la società SIP.

1.3 Reti Tecnologiche

Il Palazzo sarà provvisto delle seguenti reti tecnologiche:

- o impianto di adduzione acqua potabile;
- o impianto di riscaldamento con caldaia a pompa di calore idronica di tipo inverter a funzionamento elettrico;
- o produzione acqua calda sanitaria con pompa di calore con accumulo integrato;
- o impianto adduzione gas ;
- o impianto di adduzione energia elettrica;
- o impianto di scarico (fognature) acque meteoriche;
- o impianto di scarico (fognature) acque nere;
- o predisposizione per allaccio impianto per le telecomunicazioni.

Gli impianti di cui sopra saranno dimensionati e realizzati secondo le disposizioni e il progetto approvati dagli Enti gestori. Saranno a carico dell'acquirente le spese di allaccio e di posa dei contatori collocati in appositi spazi.

1.4 Parti Comuni

Sono parti comuni dell'edificio:

- o le fondazioni, le strutture portanti, il tetto, la scale, il portone, l'atrio d'ingresso e i cortili.
- o i corridoi e locali di interesse comune;
- o le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune e precisamente: gli acquedotti, le fognature, i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, il gas, impianti Tv, energia elettrica nonché il cavo principale dei telefoni, il tutto fino al punto di diramazione degli impianti stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli acquirenti.
- o le aree esterne e i percorsi pedonali non in uso esclusivo

Pavimentazioni:

La corte interna con accesso carrabile in comune verrà pavimentata con elementi lapidei in pietra di luserna ed inserti in cottoli di fiume su disegno della DL.

Si prevede di recuperare le pavimentazioni esistenti della scala e dei pianerottoli del Vano Scala A (già esistente). Mentre negli altri vani Scala B-C, le scale saranno realizzate con rampe in metallo verniciato,

gradini rivestiti in pietra e pianerottoli sempre rivestiti in pietra a scelta della DL.

1.5 Autorimesse

L'intervento prevede la creazione di undici autorimesse pertinenziali private, di cui sette con accesso da dalla corte interna su via San Vincenzo, e quattro con accesso da via Modonella. Quest'ultime avranno comunque un collegamento diretto pedonale con la Corte Interna per agevolare l'accesso ai vani scala.

Pavimento - Il pavimento sarà realizzato in gres ceramico carrabile.

Portoni - Le autorimesse avranno un ingresso con portone sezionale o basculia con predisposizione per apertura motorizzata e saranno rivestiti con pannelli a doghe orizzontali di colore secondo disposizione della DL.

Allaccio Elettrico – Ogni autorimessa sarà dotata di un allacciamento elettrico collegato al contatore privato. Si prevedono un punto luce, una presa 2x10/A+T stagna e un interruttore.

Si inserirà inoltre la predisposizione (corrugato vuoto) collegato al quadro contatori per futura installazione di ricarica auto elettriche.

1.6 Cantine

L'intervento prevede la realizzazione di undici cantine poste al piano terra: quattro esclusive del Vano Scala A, quattro esclusive del Vano Scala B, due collegate direttamente ad autorimesse ed una dalla corsia comune delle autorimesse poste su via Modonella.

Pavimento - Il pavimento sarà realizzato in gres.

Allaccio elettrico - E previsto un punto luce, una presa 2x10/16°+T bivalente stagna ed un interruttore.

Porte - Le porte delle cantine saranno di tipo ad anta lamiera di alluminio verniciato con colori a scelta della DL complete di maniglia e serrature tipo Yale.

DESCRIZIONE OPERE STRUTTURALI

2.1 Analisi Strutturale

L'attuale edificio è il risultato della ricostruzione avvenuta nel 1970 e pertanto, come emerge dal progetto strutturale reperito, la tecnologia costruttiva è quella del cemento armato. Inoltre vista la destinazione d'uso pregressa (ed il tipo di carico a cui era sottoposto) i solai hanno una portata molto sovradimensionata rispetto a quella di civile abitazione. Le fondazioni sono state create con una platea generale armata e l'edificio è costituito da travi e pilastri in cemento armato.

Anche il solaio di copertura è latero cemento.

2.2 Opere Strutturali

Proprio per la sua natura tecnologica, l'immobile non necessita di nessun consolidamento strutturale e gli interventi fatti (creazione dei due vani scala nuovi e delle aperture delle autorimesse) sono classificabili come 'interventi locali'.

DESCRIZIONE OPERE DI FINITURA

3.1 Facciate Esterne

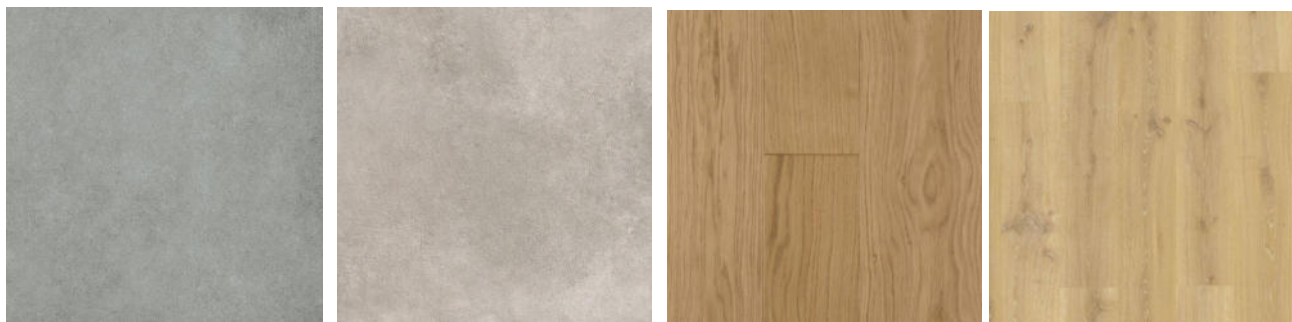
Le facciate poste sulle vie San Vincenzo, Modonella e Campanella verranno recuperate con tinteggi idonei al Centro Storico, comprese lesene e cornici, previa verifica del supporto esistente. I colori saranno definiti dalla D.L. in accordo con il Comune di Modena.

Le facciate della Corte Interna, saranno intonacate nelle parti nuove o modificate e tinteggiate, previa verifica del supporto esistente. I colori saranno definiti dalla D.L. in accordo con il Comune di Modena.

3.2 Pavimenti

I pavimenti dei bagni saranno realizzati in gres porcellanato (prezzo di circa 20-25€/mq).

I pavimenti dei soggiorni, delle cucine e della zona notte saranno realizzati a scelta o in legno di rovere spazzolato, verniciato naturale con listelli di dimensioni 14x1500/2000 mm oppure in gres



Gres porcellanato ---

Legno Rovere spazzolato

3.3 Rivestimenti

I bagni saranno rivestiti con grès porcellanato di 1° scelta di dimensioni 30x60, 60x60 cm, 21x18,5cm oppure 20x20 cm. Nelle docce si avrà una altezza di 2.10 m da pavimento.

3.4 Isolamenti

Il progetto di efficientamento energetico dell'immobile redatto da tecnico abilitato prevede di

apportare delle migliorie all'involucro edilizio con l'inserimento di materiali isolanti nelle falde copertura inclinate e nell'intradosso del solaio del Piano Terra (autorimesse e cantine) come da progetto termotecnico depositato.

3.5 Intonaci

Gli intonaci interni su muratura saranno a base di calce idraulica e cemento del tipo premiscelato.

Le eventuali parti rivestite con pannelli in fibrogesso saranno rasate con materiale indicato dal produttore idoneo al successivo tinteggio.

3.6 Tinteggi, rasature e verniciature

Gli appartamenti saranno tinteggiati con pitture ad acqua traspirante, in tinte chiare. Tutte le aree condominiali interne saranno tinteggiate con prodotti a base di silossanici in colore unico.

Tutte le opere in ferro in generale saranno verniciate con vernici prive di emissioni tossiche dannose per l'uomo.

3.7 Zoccolini e battiscopa

In tutti i locali privi di rivestimento saranno messi in opera zoccolini battiscopa in legno con altezza di 5 cm in tinta con le porte.

Negli atrii d'ingresso e nelle scale verrà realizzato un battiscopa in pietra come gradini scala, a scelta della DL.

3.8 Serramenti interni

I portoncini di ingresso agli appartamenti saranno porte blindate con serratura a cilindro europeo antitrapano con defender e sei rostri fissi, scocca in doppia lamiera elettrozincata e coibentata con polistirolo e con quattro rinforzi ad omega.

Il pannello esterno delle porte blindate sarà laccato in colore a scelta della DL e il pannello interno verniciato del colore delle porte interne.

Le porte interne agli alloggi saranno in legno tamburato tipologia da anta con pannello impiallacciato in legno chiaro o finitura laccata coprente, con maniglie in alluminio anodizzato e serratura, con cerniere a scomparsa. Le tipologie sono ad anta o scorrevoli come indicato nella pianta di progetto.



3.9 Serramenti esterni

I serramenti vetrati degli alloggi saranno in legno smaltato con colori a scelta della Direzione Lavori, con aperture ad anta e predisposizione per zanzariera. Nei bagni e nelle cucine sarà predisposta apertura anta/ribalta. Mentre hanno un sovrapprezzo a carico dell'acquirente le aperture anta/ribalta negli altri locali. Nei bagni dotati di finestra ad oblò l'apertura del serramento sarà a vasistas elettrificato. I vetri saranno del tipo vetrocamera stratificati di tipo basso emissivo. La trasmittanza media del serramento sarà U_w pari a $1.588 \text{ W/m}^2\text{K}$ e abbattimento acustico maggiore o uguale e a 40 Dba.

3.10 Oscuramenti esterni

I serramenti sulle Vie San Vincenzo, Modonella e Campanella sono tutti dotati di elementi oscuranti con tipologia a persiana da esterno in legno smaltato con colori a scelta della DL.

Nella Corte interna i serramenti sono dotati di persiane tutti i serramenti tranne quelli posti nel fronte opposto all'ingresso che è stato tenuto privo di oscuramento per ragioni estetiche e per il fatto che le finestre non danno su locali che necessitavo l'oscuramento.

3.11 Soglie e davanzali

Le soglie esterne e i davanzali delle finestre saranno in elementi di pietra naturale o in graniglia di cemento a scelta della DL, levigati nelle parti a vista comprensivo di gocciolatoio.

Le soglie interne di ingresso agli appartamenti, tra pavimenti di diverso materiale, saranno in graniglia di cemento o a scelta della DL.

3.12 Lattonerie

Tutti gli elementi necessari a proteggere il fabbricato dall'acqua piovana e a permetterne il convogliamento agli scarichi saranno realizzate in rame 6/10.

L'intervento si caratterizza per la scelta di soluzioni tecnologiche finalizzate a garantire comfort e funzionalità, uniti al rispetto per l'ambiente e al massimo contenimento dei consumi.

IMPIANTI

4.1 Ascensori e Piattaforme Elevatrici

I tre Vani Scala saranno tutti dotati di piattaforma elevatrice a tre fermate costudita da castelletto autoportante in metallo e cabina con porte automatiche.

Scala A: il tamponamento esterno del vano corsa sarà in vetro.

Scala B-C: il tamponamento sarà in muratura

4.2 Impianti climatizzazione invernale ed estiva

4.2.1 Produzione del caldo

La progettazione degli impianti è stata eseguita con l'obiettivo di garantire buone condizioni di comfort contenendo i costi di realizzazione e i costi di gestione ed esercizio, tenendo conto della necessità di avere un impianto facile da usare e manutentare, della durabilità dei materiali e delle apparecchiature in relazione all'ambiente di installazione ed esercizio. In particolare sono stati adottati accorgimenti necessari a soddisfare le richieste di contenimento dei consumi energetici e di rendimento degli impianti. Il sistema edificio impianto è stato progettato per risultare conforme ai requisiti della DGR 20 luglio 2015, n.967 allegato 2. per quanto possibile trattandosi di un edificio tutelato.

Il fabbricato sarà dotato di impianto centralizzato alto rendimento per il riscaldamento degli ambienti costituito da Pompa di Calore modulante con inverter e caldaia a condensazione.

4.2.2. Impianto di riscaldamento e predisposizione impianto raffrescamento

L'impianto di riscaldamento previsto è a pavimento A BASSA INERZIA con termorredo nei bagni. L'impianto di raffrescamento sarà costituito da ventilconvettori incassati con inverter per il controllo della temperatura estiva e dell'umidità.

Si prevede inoltre un impianto di ricambio aria (ventilazione controllata) per ogni alloggio.

All'ingresso di ogni appartamento è prevista l'installazione di un contacalorie per la misura dei consumi volontari.

4.2.3 Regolazione della temperatura e dell'umidità

La regolazione della temperatura negli alloggi avverrà per mezzo di un termostato a piano nella zona giorno e predisposizione di termostato nella zona notte.

4.3 Impianto idrico sanitario

Le reti di distribuzione saranno in elettrosaldato coibentate secondo le prescrizioni del DPR412/93 e norme UNI.

L'impianto partirà a valle del contatore generale e sarà installato, secondo le indicazioni dell'Ente erogatore e della D.L.

Dopo la valvola di intercettazioni generale vi sono le diramazioni, ognuna delle quali sarà intercettata con proprio rubinetto, per la distribuzione dell'acqua calda le tubazioni saranno opportunamente isolate, contro la dispersione di calore, e saranno così suddivise:

- derivazione per gli apparecchi sanitari e gli attacchi nel bagno principale;
- derivazione per le apparecchiature della cucina;
- derivazione per gli apparecchi sanitari e gli attacchi del bagno secondario o della lavanderia.

Tutte le diramazioni saranno intercettate da valvole a saracinesca, ogni alloggio sarà dotato di contatore divisionale per la personalizzazione del consumo di acqua, valvola di non ritorno, da questo contatore sarà prelevata l'acqua per il fabbisogno della singola utenza.

4.3.1 Apparecchiature Sanitarie

I sanitari dei bagni saranno in porcellana smaltata di colore bianco, il wc ed il bidet sono previsti a pavimento oppure sospesi, il lavabo sarà sospeso, la ditta e la serie disponibili a scelta saranno le seguenti:

- Pozzi Ginori serie "Easy .02" sospesa;
- Flaminia serie "Link" sospesa;
- Flaminia serie "Spin" sospesa;
- Duravit serie Starck 3;
- Villeroy & Boch serie Subway



Pozzi Ginori – Easy02



Flaminia Link



Flaminia Spin



Duravit Starck 3



Villeroy & Boch serie Subway

E' previsto il piatto doccia in acrilico in abbinamento di colore alle serie su indicate o piatto doccia sagomabile nei bagni non squadrati.

Bagno principale

- 1 piatto doccia in porcellana smaltata 90x75 – 80x160 – 80x130 circa (come da elaborati)
- 1 lavabo
- 1 bidet
- 1 vaso con sedile e coperto in pvc tipo pesante e cassetta a incasso a doppio tasto di risciacquo
- miscelatori monocomandati (doccia/vasca, lavabo, bidet) a scelta fra i seguenti modelli:
- Serie Ceramix Blu marca Ideal Standard
- Serie Focus di marca Hansgrohe
- Serie Eurodisc marca Grohe
- Marca Fantini serie "Mare"
- Marca Gessi serie Small
- Nelle docce sarà installato oltre al gruppo miscelatore con monocomando apposito saliscendi con doccetta Cromo 2 jet della ditta Hansgrohe o similare.

Bagno secondario (ove previsto)

- 1 piatto doccia in porcellana smaltata 90x75– 80x130(come da elaborati)
- 1 lavabo
- 1 bidet
- 1 vaso con sedile e coperto in pvc tipo pesante e cassetta a incasso a doppio tasto di risciacquo
- 3 miscelatori monocomandati (doccia/vasca, lavabo, bidet) a scelta fra i seguenti modelli:
- Serie Ceramix Blu marca Ideal Standard
- Serie Focus di marca Hansgrohe
- Serie Eurodisc marca Grohe
- Fantini serie "Mare"
- Marca Gessi serie Small
- Nelle docce sarà installato oltre al gruppo miscelatore con monocomando apposito saliscendi con doccetta Cromo 2 jet della ditta Hansgrohe o similare.

Attacco e scarico lavatrice.

Cucine

È prevista la sola predisposizione delle adduzioni acqua calda e fredda con relativi scarichi.

- Attacchi lavello acqua calda, fredda e scarico;
- Attacco e scarico lavastoviglie.

Rete scarichi acque nere

Tutte le reti interne al fabbricato saranno in polietilene silenziate tipo GEBERIT- SILENT o similare installate secondo le indicazioni del Direttore dei Lavori e dotate di tutti i pezzi speciali, ispezioni, ventilazioni, braghe, giunti di dilatazione.

Varie

Sono previste inoltre le seguenti predisposizioni:

- Irrigazione pianta corte interna
- Lavatoio condominiale Centrale Termica – adduzione idrica e scarico
- Irrigazione terrazzo

4.4 Impianto Elettrico ed Elettronico

Ogni utente stipulerà un contratto di fornitura individuale con l'ente erogatore del servizio

I tubi protettivi saranno in PVC pesante autoestinguente col marchio IMQ e saranno del tipo flessibile se posati sotto traccia. L'impianto comprende le installazioni elettriche nelle singole unità immobiliari e nelle parti comuni. Le prime sono costituite, per ciascun'unità, da:

collegamento al contatore con linea dimensionata per 3 kW ad alloggio;

quadretto d'utenza con interruttore generale automatico con relè differenziale e quattro interruttori automatici magnetotermici che serviranno:

c.to luci e prese di servizio;

c.to prese elettrodomestici;

circuiti ai punti luce ed ai punti prese di corrente in esecuzione incassata.

4.4.1 Dotazioni Elettriche Unità Immobiliari

Tutti i punti di comando e prelievo energia saranno realizzati con placche marca BTicino Light colore bianco.

Per ogni locale saranno previsti i seguenti componenti:

Bagno

o 1 Punto luce interrotto (centro stanza)

1 Punto luce parete (specchio)

1 Presa 2P+T 10A (specchio)

Lavanderia (ove presente)

o 1 Punto luce interrotto (centro stanza)

1 Punto luce parete

1 Presa 2P+T 10A

1 presa shuko 16°

Camera matrimoniale

- 1 Punto luce invertito
- 1 predisposizione presa antenna TV
- 1 predisposizione presa telefonica
- 2 Prese 2P+T 10/A (lampade comodini)
- 2 Prese 2P+T 10/A

Camera singola

- 1 Punto luce deviato
- 1 predisposizione presa antenna TV
- 1 predisposizione presa telefonica (laterale letto)
- 1 Prese 2P+T 10/A (lampade comodini)
- 2 Prese 2P+T 10/A

Bagno

- o 1 Punto luce interrotto (centro stanza)
- 1 Punto luce parete (specchio)
- 1 Presa 2P+T 10A (specchio)
- 1 presa shuko 16° (ove non è presente la lavanderia)

Cucina

- 1 Punti luce interrotto
- 3 Prese 2P+T 10/A (cappa, fuochi, luci pensili)
- 3 Prese 2P+T 16A prese shuko (forno, lavastoviglie, frigo)
- 3 Prese 2P+T 10/A (zona TV)
- 1 predisposizione presa antenna TV
- 1 Rivelatore di gas con elettrovalvola

Disimpegno

- 1 Punti luce invertito
- 1 Presa 2P+T 10/A

Ripostiglio (ove presente)

- 1 Punto luce interrotto
- 1 Presa 2P+T 10/A

Soggiorno-pranzo

- 2 Punti luce invertiti
- 1 Punto luce deviato
- 6 Prese 2P+T 10/A
- 1 Presa antenna TV e TV-SAT
- 1 predisposizione presa telefonica

- 1 Termostato ambiente
- 1 Videocitofono o citofono
- 1 Suoneria elettronica (campanello)
- 1 Pulsante con targa portanome (pianerottolo)

Cantine

- 1 Punto luce (centro stanza)
- 1 Prese 2P+T 10/A

Autorimesse

- 1 Punto luce (centro stanza)
- 1 Presa 2P+T 10/A

Terrazzo (ove presente)

- 1 Punto luce interrotto
- 1 Presa 2P+T 10/A IP55

Generale

predisposizione impianto di gestione climatizzazione

Quadro Elettrico Appartamento

Quadro valle contatori

Canalizzazioni

Linee Elettriche

Predisposizione Impianto antintrusione volumetrico {scatole e tubazioni}

4.4.3 Protezione contro contatti diretti (impianto di messa a terra)

La protezione contro i contatti indiretti sarà garantita dalla realizzazione di un impianto di terra unico nel pieno rispetto della norma CEI 64-8, coordinato con le singole protezioni delle varie utenze. L'impianto di terra, distribuito in ogni alloggio, farà capo all'impianto di dispersione condominiale.

4.4.4 Utenze Comuni

La scala, l'ascensore e le relative parti comuni, i corridoi delle cantine, l'illuminazione esterna, le centrali tecnologiche comuni, l'illuminazione delle parti comuni saranno alimentati elettricamente da contatore condominiale le cui competenze saranno suddivise con i criteri condominiali.

4.4.5 Impianto Cucine

L'impianto consente di alimentare con gas metano le utenze domestiche per la cottura dei cibi. L'impianto partirà dal punto di consegna da parte dell'Ente erogatore e raggiungerà i contatori individuali, dai quali partiranno le tubazioni per l'allacciamento interno degli alloggi.

I contatori divisionali per le singole utenze domestiche saranno alloggiati entro contenitore metallico aerato la cui collocazione verrà concordata con l'Ente erogatore.

Ogni ambiente cucina è dotato di sistema per cappa di aspirazione per fuochi cucina con condotti sfocianti in copertura.

4.4.6 Impianto TV e telecomunicazione

Le unità immobiliari fanno capo ad un'unica antenna televisiva centralizzata idonea per la diffusione di segnali televisivi terrestri digitali in posizione identificata dalla DL.

4.4.5 Impianto telefonico

La rete telefonica di ogni appartamento farà capo alla cassetta di derivazione di piano, posta nel vano tecnico. La colonna montante farà capo al box Telecom posto al piano terra. Ogni appartamento avrà la predisposizione per l'allaccio al gestore della telefonia.

4.4.6 Impianto videocitofono e apriporta

L'impianto sarà così costituito da una unità di ripresa esterna collocata al portone dell'ingresso principale, costituita dalla telecamera con ottica di ripresa e da una piastra in alluminio anodizzato con protezione trasparente infrangibile e pulsantiera dei campanelli di chiamata.

4.4.7 Predisposizione impianto allarme antintrusione

Si prevede la predisposizione del sistema di allarme negli alloggi.

Le tubazioni saranno in PVC di idoneo diametro e scatole di derivazione, atte a contenere i conduttori per un futuro sistema di allarme.

4.4.8 Impianto ascensore

Gli alloggi saranno serviti da piattaforma elevatrice ad azionamento elettrico con motore in vano corsa con cabina di dimensioni idonee a ricevere una carrozzella per portatori di handicap.

Sarà montato un impianto di tipo automatico.

La cabina sarà rivestita e rifinita a scelta della Direzione Lavori.

L'impianto sarà munito di accessori d'uso e impianti elettrici a norma, e di tutti quegli apparecchi necessari per un perfetto funzionamento e per garantire la massima sicurezza.

L'impianto avrà le seguenti caratteristiche:

portata secondo normative legge 13;

velocità circa 0,50 m/sec.;

fermate n. 3;

manovra automatica di ritorno al piano ed apertura porte;

porta cabina con funzionamento automatico e dotata di cellula fotoelettrica.

4.4.9 Illuminazione parti comuni

L'impianto di illuminazione delle parti comuni prevedrà una distribuzione di punti luminosi secondo le indicazioni della D.L., in modo da ottenere una razionale ed uniforme illuminazione di tutte le parti comuni.

VARIANTI E PERSONALIZZAZIONI

I Sig.ri Acquirenti hanno facoltà di scegliere le finiture interne che più desiderano tra le diverse proposte presenti all'interno del Capitolato di vendita, e la società Venditrice si impegna a realizzare e portare a finitura la residenza, in base alle scelte che le verranno comunicate. La suddivisione interna ed il numero di stanze e servizi saranno quelli corrispondenti alla planimetria allegata al Preliminare di Vendita.

E' facoltà della parte Acquirente richiedere varianti interne di finitura. Qualsiasi scelta fatta che esuli dal Capitolato dovrà essere trattata e definita economicamente con il Venditore, il quale redigerà un preventivo a riguardo, che sarà approvato per iscritto dall'Acquirente. Il corrispettivo per le eventuali varianti che l'Acquirente avrà concordato, sarà versato alla società Venditrice prima del rogito ad integrazione del prezzo pattuito per la residenza.

Non potranno essere concordate varianti col personale di cantiere solo verbalmente, non saranno vincolanti ai fini dell'esecuzione dei lavori per la società Venditrice. Ogni variazione distributiva dell'unità immobiliare, dovrà essere concordata per iscritto con la D.L. e sarà soggetta all'approvazione delle autorità preposte.

I lavori di variante, se di natura consistente, potranno fare slittare il termine di consegna degli alloggi. Eventuali ritardi nella consegna dell'immobile non potranno essere imputati alla società Venditrice, qualora siano conseguenza di tardive scelte per le finiture interne da parte dell'Acquirente.

Si sottolinea che il cantiere è un luogo di lavoro, pertanto soggetto al rispetto di quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di sicurezza del lavoro, per questo motivo non potranno essere autorizzate in alcun caso visite al cantiere da parte di persone diverse dagli Acquirenti o dai loro tecnici. Le visite in cantiere dei Sig.ri Acquirenti, dovranno comunque essere concordate con la Direzione dei Lavori.

ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Documentazione denuncia N.C.E.U.;

Spese allacciamenti (gas, acqua, luce, telefono);

Spese di registrazione preliminare;

Spese notarili;

I.V.A.;

e quanto non previsto dal presente capitolato di vendita.

M&G IMMOBILIARE srl

L'ACQUIRENTE