

LA PINETA DI RAFFAELLO



**CAPITOLATO DELLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE
E DELLE FINITURE DEL COMPLESSO RESIDENZIALE**

STRUTTURE PORTANTI SISMORESISTENTI

La costruzione sarà realizzata con strutture portanti in cemento armato, dimensionate per resistere alle massime azioni sismiche, nel rispetto delle normative vigenti, come da regolare nulla osta rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Siracusa. Le fondazioni saranno a travi rovesce continue, ammorsate nella roccia calcarea di sedime.

La struttura in elevazione sarà costituita da una serie di telai (travi e pilastri) in c.a. disposti secondo varie direzioni, portanti i solai del tipo misto in laterocemento, con nervature parallele in c.a., interamente gettati in opera, con caldana in calcestruzzo di idoneo spessore, ovvero solette piene in c.a. per le zone dove i calcoli strutturali lo richiedono.

Tutte le parti strutturali di primaria importanza, quali rampe scala, setti di sostegno, parapetti, muri perimetrali di sostegno dei piani cantinati per la parte contro terra e simili, saranno in parete piena di cemento armato, nel rispetto delle migliori regole costruttive.

Le pareti in c.a. del seminterrato saranno protette dall'umidità mediante posa di malta cementizia bicomponente elastica per la protezione impermeabile del calcestruzzo, tipo MAPELASTIC della MAPEI, come da scheda tecnica che segue.



MAPEI

Mapelastc

Malta cementizia bicomponente elastica per la protezione e l'impermeabilizzazione di superfici in calcestruzzo, balconi, terrazze, bagni e piscine

CAMPI DI APPLICAZIONE

Impermeabilizzazione e protezione di strutture in calcestruzzo, intonaci, massetti cementizi.

Alcuni esempi di applicazione

- Impermeabilizzazione di vasche in calcestruzzo per il contenimento delle acque, anche potabili.
- Impermeabilizzazione di bagni, docce, balconi, terrazze, piscine, ecc. prima della posa di rivestimenti ceramici.
- Impermeabilizzazione di muri controterra o manufatti in calcestruzzo da interrare.
- Rasatura elastica di strutture in calcestruzzo con sezioni sottili anche soggette a piccole deformazioni sotto carico (es. pannelli prefabbricati).
- Protezione di intonaci o calcestruzzi che presentano delle fessurazioni causate da fenomeni di ritiro, contro la penetrazione dell'acqua e degli agenti aggressivi

CARATTERISTICHE TECNICHE

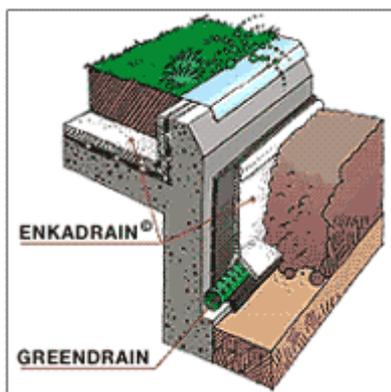
Mapelastc è una malta bicomponente a base di leganti cementizi, inerti selezionati a grana fine, additivi speciali e polimeri sintetici in dispersione acquosa, secondo una formula sviluppata nei laboratori di ricerca MAPEI. Miscelando i due componenti si ottiene un impasto scorrevole facilmente applicabile anche in verticale fino a 2 mm di spessore in una sola mano. Grazie all'elevato contenuto di resine sintetiche e alla loro qualità, lo strato indurito di **Mapelastc** si mantiene stabilmente elastico in tutte le condizioni ambientali ed, inoltre, è totalmente impermeabile all'acqua fino alla pressione positiva di 1,5 atmosfere e all'aggressione chimica di sali disgelanti, solfati, cloruri ed anidride carbonica. L'adesione del **Mapelastc**, inoltre, è eccellente su tutte le superfici in calcestruzzo, muratura, ceramica e marmo, purché solide ed adeguatamente pulite. Queste proprietà fanno sì che le strutture, protette ed impermeabilizzate con **Mapelastc**, anche se poste in climi particolarmente rigidi, oppure in zone costiere ricche di salsedine o in aree industriali, dove l'aria è particolarmente inquinata, siano durevoli.

Sulla malta impermeabile sarà collocato un idoneo sistema di protezione e drenaggio costituito da una speciale membrana in polietilene ad alta densità tipo PLATON, posta in adiacenza alla parete.



Platon è un innovativo sistema di impermeabilizzazione costituito da membrane di drenaggio con camera d'aria, che assicurano la protezione della sottostante impermeabilizzazione dagli urti meccanici al momento del rinterro degli scavi, a causa degli assestamenti del terreno.

Il sistema di drenaggio efficace evita la pressione idrostatica e abbatte le infiltrazioni che possono danneggiare le strutture delle costruzioni.



Le membrane di drenaggio Platon proteggono l'impermeabilizzazione contro i danni meccanici, grazie agli ampi rilievi tronco-piramidali che ripartiscono le forti cariche senza danneggiare l'impermeabilizzazione.

Lungo tutto il perimetro delle pareti in c.a. dei piani interrati, alla base del sistema di impermeabilizzazione sopra descritto, sarà collocato un idoneo sistema di raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, attraverso il posizionamento di tubi drenanti.

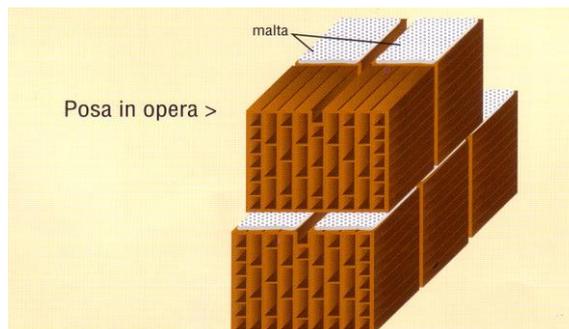
MURATURE - INTONACI – ISOLAMENTO TERMOACUSTICO



Tutti i muri di tamponamento esterno saranno realizzati con blocchi di grande formato di termo laterizio dello spessore di cm 30, aventi elevate caratteristiche di isolamento.

Il termo laterizio garantisce un'elevata permeabilità al vapore d'acqua, che comporta migliori condizioni igrometriche della casa, permettendo lo scambio con l'esterno dell'umidità interna.

I blocchi saranno posizionati a corsi orizzontali, con malta disposta sulle fasce esterne in maniera da eliminare la formazione di ponti termici, evitando il rischio di formazione di condense sugli intonaci interni dei muri perimetrali.



I blocchi di grosso formato saranno posti in opera con apposita malta premiscelata per muratura, per assicurare la costante qualità dell'impasto, che sarà steso in spessore sottile e solamente sulla fasce laterali del blocco, per evitare la formazione di ponti termici in corrispondenza della malta di allettamento.



MALTA PREMISCELATA PER MURATURA

PREMIX

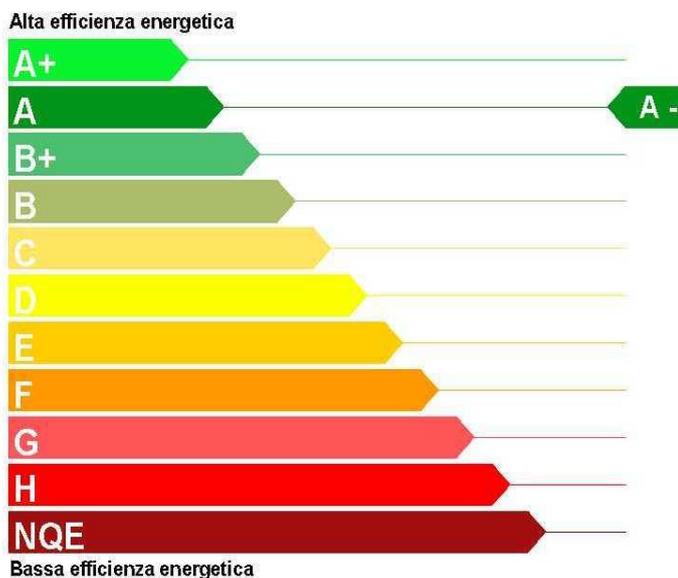
CHE COS'È IL PRODOTTO

È una malta premiscelata secca, a base di cemento, calce idrata e inerti calcarei selezionati, formulata secondo le più affermate e tradizionali ricette, da impiegarsi per la messa in opera di murature. Può essere impiegata anche per rinzaffi a cemento o intonaci rustici.

CARATTERISTICHE

L'accurata scelta delle materie prime e la moderna tecnologia degli impianti della Premix S.p.A. garantiscono la realizzazione di una malta di facile applicazione, con spiccate caratteristiche di leggerezza e lavorabilità. Il MEGAPREM M 240 è impiegabile per erigere muri in qualsiasi materiale (mattoni, blocchetti di calcestruzzo, tufo o pietra).

CLASSE ENERGETICA DELLE COSTRUZIONI



Ciascuna unità immobiliare sarà infatti dotata di Certificazione Energetica ai sensi delle vigenti normative che ne attesti l'appartenenza alla **CLASSE A** che equivale al maggior isolamento termico possibile, con conseguente minore fabbisogno dell'abitazione in termini di consumi energetici.

INTONACO A CAPPOTTO

Su tutte le murature perimetrali esterne sarà realizzato un sistema di isolamento termico a cappotto atto a garantire un elevatissimo isolamento termico degli alloggi.

Le caratteristiche del sistema “a cappotto” impiegato sono quelle desumibili dalla scheda riportata di seguito ovvero di altri sistemi di analoga affidabilità, prodotti da primarie aziende.

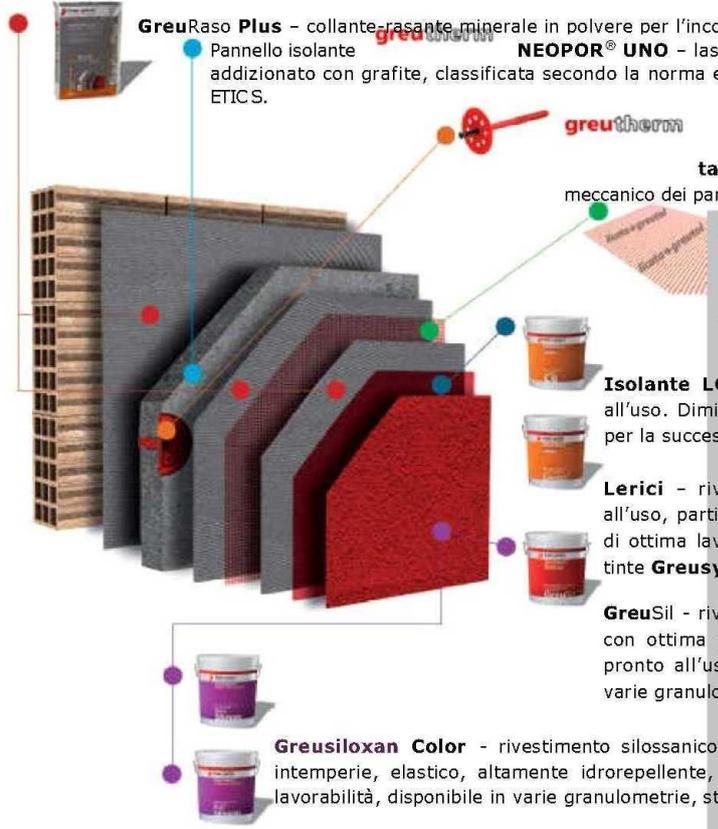
licata+greutol® costruire ricostruire recuperare

greutherm

▶ **NEOPOR®**, ottiene il massimo del sistema classico a cappotto, aggiungendo con grafite il pannello isolante in EPS. Adatto all'isolamento sia degli edifici vecchi che di quelli nuovi, **NEOPOR®** è un cappotto innovativo, che riesce a mettere insieme le migliori performance di un isolamento termico con la semplicità e rapidità applicativa. Il sistema rappresenta quindi la soluzione ideale per coloro che cercano un cappotto ad alto coefficiente d'isolamento termico (anche a bassi spessori) e che vogliono costruire in modo facile.

greutherm

NEOPOR® - COMPOSIZIONE DEL SISTEMA



GreuRaso Plus – collante-rasante minerale in polvere per l'incollaggio e la rasatura dei pannelli isolanti.

Pannello isolante **NEOPOR® UNO** – lastra termoisolante in polistirene espanso sinterizzato (EPS), addizionato con grafite, classificata secondo la norma europea EN 13163, a marchio CE, conforme alle norme ETICS.

tasselli – tasselli universali a percussione per il fissaggio meccanico dei pannelli isolanti.

Rete 150 – rete in fibra di vetro ed alcali resistente, soddisfa i massimi requisiti in materia di sicurezza anticrepe e resistenza agli urti.

Isolante LG – primer pigmentabile nel colore della finitura, pronto all'uso. Diminuisce ed uniforma l'assorbimento del supporto, indicato per la successiva applicazione di rivestimenti in pasta.

Lerici – rivestimento in pasta a base di polimeri acrilici, pronto all'uso, particolarmente resistente alle intemperie, elastico, flessibile, di ottima lavorabilità e disponibile in varie granulometrie, strutture e tinte **Greusystemcolors Exterior**.

GreuSil – rivestimento minerale in pasta, a base di silicato di potassio, con ottima permeabilità al vapore e basso assorbimento d'acqua, pronto all'uso e conforme alla normativa DIN 18363 disponibile in varie granulometrie, strutture e tinte **Greusystemcolors Exterior**.

Greusiloxan Color – rivestimento silossanico in pasta, pronto all'uso, particolarmente resistente alle intemperie, elastico, altamente idrorepellente, autopulente e permeabile al vapore acqueo, di ottima lavorabilità, disponibile in varie granulometrie, strutture e tinte **Greusystemcolors Exterior**.

Greusilsan – rivestimento in pasta, a base di silicati silanizzati, idrofobo e con eccellente permeabilità al vapore, pronto all'uso, disponibile in varie granulometrie, strutture e tinte **Greusystemcolors Exterior**.

Greutherm® NEOPOR®

INTONACI INTERNI

I locali interni saranno intonacati mediante intonaco rustico premiscelato a base di Vermiculite espansa e leganti speciali, tirato in piano a frattazzo, successivamente rasato a regola d'arte con rasante a finire, pronto per la pitturazione.



Descrizione del prodotto

Intonaco premiscelato, a base di gesso emidrato ed anidro, prodotti con un particolare procedimento di cottura; Vermiculite espansa; Perlite espansa e additivi chimici dosati automaticamente in rapporto costante. La presenza della Vermiculite espansa conferisce all'intonaco qualità uniche di isolamento termico ed acustico

Utilizzo

L'intonaco "PRONTO" trova applicazione per:

- sostituire i tradizionali intonaci rustici per interni
- realizzare intonaci che assicurino, oltre ad una finitura dei locali, un contributo all'isolamento termico e acustico nonché una protezione antincendio

Principali caratteristiche

- Peso specifico: 550 Kg/mc \pm 10% determinato per caduta libera
- Granulometria: inferiore a 3,15 mm

REI 120' nello spessore di cm 2 sulla faccia esposta al fuoco, e di cm 1 su quella non esposta, su parete di forati da cm 8 (Certificato n° 28840 del 18/7/89 - Istituto Giordano).

REI 180' nello spessore di cm 1,5 su ciascuna faccia della parete di forati da 12 cm (certificato n. 55266/0993 RF del 28/4/92 - Istituto Giordano).

- pH: reazione basica $9,5 \pm 1$
- Tempo di presa: $75' \pm 15'$
- Tempo di lavorabilità: 10'
- Resistenza a compressione: oltre 70 kg/cmq
- Resistenza a flessione: oltre 20 kg/cmq
- Resa: 9 kg/mq per uno spessore di cm 1
- INTONACO PRONTO è un prodotto sotto controllo della normativa tedesca DIN 1168
- Conducibilità termica: $\lambda = 0,12$ kcal/mh °C (certificato n. 3188 del Politecnico di Torino)

INTONACO PRONTO VIC



**MALTA PREMISCELATA
PER INTONACO
INTERNO ED ESTERNO
IDROREPELLENTE**

PREMIX

CHE COS'È IL PRODOTTO

E' una malta premiscelata secca, a base di cemento, calce idrata e inerti calcarei selezionati, formulata secondo le più affermate e tradizionali ricette, da impiegarsi per la realizzazione di intonaci interni ed esterni. E' particolarmente adatta per trattare superfici fortemente esposte alle intemperie, in presenza di spruzzi d'acqua o elevata umidità ambientale.

All'interno poi MEGAPREM NW è l'intonaco ideale per ambienti umidi, quali cucine, bagni, locali sotterranei, cantine e garage. Il MEGAPREM NW possiede bassa resistenza alla diffusione del vapore acqueo, e contribuisce ad eliminare i problemi dovuti ai ponti termici quali condense, muffe ed efflorescenze.

Nei servizi l'intonaco sarà invece del tipo tradizionale in malta cementizia, in opera a due strati, ottenuto con intonaco premiscelato MEGAPREM NB o NW della PREMIX, o equivalente della WEBER BROUTIN, di elevatissima qualità e di costanti caratteristiche tecniche e dotato di ottima idrorepellenza, particolarmente idonea in locali con alto tasso di umidità, ideale quindi per ambienti umidi quali cucine, bagni, locali sotterranei, cantine e garage.

La finitura delle parti di pareti dei servizi non rivestite in piastrelle sarà effettuata con tonachina finissima a base di calce-cemento, anch'essa premiscelata, tipo T 600 della Premix, atta a garantire una finitura uniforme delle pareti.



**TONACHINA
FINITURA PREMISCELATA
TRADIZIONALE**

PREMIX

CHE COS'È IL PRODOTTO

E' una malta premiscelata secca, a base di calce idrata, cemento e inerti calcarei selezionati, formulata secondo le più affermate e tradizionali ricette, da utilizzarsi per la finitura delle pareti, di colore bianco. Il MEGAPREM T600 è una tonachina adatta per le applicazioni sia all'interno che all'esterno.

MEGAPREM T600 è ideale per ambienti umidi, quali cucine, bagni, locali sotterranei, cantine e garage. Il MEGAPREM T600 possiede bassa resistenza alla diffusione del vapore acqueo, e contribuisce ad eliminare i problemi dovuti ai ponti termici quali condense, muffe ed efflorescenze.

IMPERMEABILIZZAZIONE E COIBENTAZIONE DELLE COPERTURE

Onde assicurare una coibentazione termica che garantisca il massimo isolamento dei locali sottostanti, sarà collocato un pannello in polistirene estruso dello spessore di 8 cm, indispensabile per garantire il rispetto delle prescrizioni delle vigenti normative di contenimento dei consumi energetici ed assicurare la classe energetica complessiva dell'edificio.

Sul pannello isolante sarà realizzato un massetto in malta cementizia, armata con rete in poliestere, impermeabilizzato con strato di malta elastica bicomponente, anch'essa armata con rete in poliestere, tipo Mapelastic Smart o similare.



Le lastre isolanti poste al di sotto dell'impermeabilizzazione saranno in polistirene estruso HD alta densità sinterizzato, a ritardata propagazione di fiamma, delle dimensioni 1000 x 500 mm, squadrate a spigolo vivo.



RIVESTIMENTI DELLE PARETI ESTERNE

Le pareti esterne e le falde della copertura del complesso edilizio, secondo le previsioni progettuali e le simulazioni effettuate con rendering tridimensionale, saranno rivestite con lastre di pietra chiara (pietra bianca di Modica, pietra di Lecce o pietre analoghe, anche “sintetiche”, in gres porcellanato antipioggia), lavorate con leggermente liscia o bocciardata.



La finitura di alcune parti limitate delle pareti esterne sarà eseguita con tonachina premiscelata a base di calce e inerti selezionati, nelle tinte che saranno scelte, sulla base delle previsioni di progetto e delle prescrizioni impartite dalla Soprintendenza, onde assicurare sempre il massimo risultato estetico e figurativo della costruzione.



PAVIMENTAZIONI ESTERNE

Il vialetto di accesso pedonale e tutte le aree esterne pavimentate delle verande coperte e scoperte saranno rifinite con lastre in pietra di Modica, spazzolata antiscivolo, ovvero in gres porcellanato, anch'esso con finitura simile alla pietra naturale.



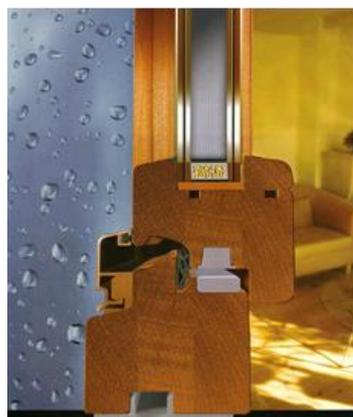
Tutti gli altri elementi costruttivi e decorativi esterni di dettaglio saranno scelti di concerto con l'Architetto progettista dell'opera, per assicurare il massimo risultato estetico e funzionale dell'intera costruzione, secondo il progetto approvato dalla Soprintendenza e le indicazioni del fotorendering di simulazione delle costruzioni.

INFISSI ESTERNI

Gli infissi esterni saranno realizzati in legno, che sarà di tipo “lamellare”, per evitare qualsiasi deformazione nel tempo a causa della naturale stagionatura del materiale, con sistema di chiusura atto ad eliminare ogni infiltrazione di aria ed acqua meteorica, con trattamenti protettivi con speciali vernici ecologiche all’acqua, di elevata durabilità e facile manutenzione.



Le sezioni e i particolari costruttivi dei serramenti saranno comunque tali da assicurare una notevole resistenza agli agenti atmosferici esterni, con interventi di manutenzione nel tempo estremamente ridotti, unitamente ad un elevato grado di confort, decoro e rifinitura della costruzione e saranno realizzati dalla De Carlo Infissi S.p.A., o altra primaria azienda nazionale.



Gli infissi esterni saranno muniti di vetro camera “basso emissivo”, che garantisce l'isolamento termico degli ambienti dall'esterno, onde assicurare il massimo contenimento delle dispersioni e dei rientri di calore attraverso le aperture ed un conseguente risparmio di gestione dell'impianto di riscaldamento invernale e di raffrescamento estivo, unitamente ad un risultato di valenza estetica elevata, in linea con il decoro complessivo e lo stile dell'intero complesso residenziale.



Negli infissi dei finestroni a tutta altezza, il vetro sarà sempre del tipo vetrocamera ma con la lastra esterna tipo "Visarm", spessore 6-7 mm, antiurto e di sicurezza, con elevata resistenza allo sfondamento.

L'essenza di tutti gli infissi esterni sarà il rovere naturale, con finitura in colorazione miele, per assicurare la massima valenza estetica dei serramenti.



In ciascuna casa sarà inoltre collocato un portoncino d'ingresso in essenza e finitura analoghe agli infissi esterni dell'intera di primaria produzione nazionale e di elevato grado di finitura estetica, completo di ogni accessorio di montaggio e funzionamento.

IMPIANTO ELETTRICO

bticino



Tutti gli impianti elettrici avranno inizio dal quadro contatori-limitatori ENEL da cui si dipartiranno le linee di trasferimento dell'energia elettrica sino al quadro generale collocato all'interno di ciascuna unità.

Da qui le linee principali dorsali raggiungeranno le scatole di distribuzione interna, da cui con percorso dorsale distribuiranno energia ai vari punti di utenza nei singoli vani.

Le linee saranno incassate entro tubi corrugati, flessibili, in materiali termoplastici non propaganti l'incendio e di diametro adeguato.

Per le condutture si adotteranno cavi non propaganti l'incendio, in numero e sezione rispondenti alle correnti di circuito e con colorazioni differenziate a norma. Tutte le linee interne agli appartamenti saranno protette con interruttori differenziali e le apparecchiature di comando e le prese di utilizzo saranno del tipo modulare per incasso di primaria marca, tipo **bticino – serie AXOLUTE** o equivalente di altra primaria azienda nazionale.

La distribuzione di energia elettrica all'interno di ciascuna abitazione avverrà con 3 circuiti indipendenti, di cui il primo alimenterà le prese bipasso di potenza distribuite in cucina e per la lavabiancheria (dotate di quadretto autonomo di comando), il secondo e il terzo alimenteranno rispettivamente e separatamente i punti luce e le prese di tutta l'abitazione.

La distribuzione dei punti di utilizzo prevede le seguenti utenze tipo, in relazione alla destinazione d'uso dei vari locali:

- ingresso: N. 1 pulsante campanello con punto suoneria;
N. 1 presa comandata o punto luce a soffitto;
- corridoi: N. 2 punti luce a relais comandati da più punti;
N. 2 prese bipasso;
- pranzo: N. 1 punto luce commutato;
N. 2 prese comandate;
N. 4 prese bipasso;
- salone: N. 1 punto luce commutato;
N. 2 prese comandate;
N. 4 prese bipasso;
- cucina: N. 1 punto luce interrotto;
N. 2 prese bipasso;
N. 4 prese bipasso per elettrodomestici (comandate da quadro di zona);
- bagni: N. 2 punti luce interrotti;
N. 2 prese;
N. 1 pulsante di chiamata a tirante;
- letto: N. 1 punto luce interrotto;
N. 1 comando luce corridoio;
N. 1 presa comandata;
N. 3 prese;
- lavanderia-dispensa:
N. 1 punto luce interrotto;
N. 2 prese e bipasso;
- verande: N. 1 punto luce interrotto;
N. 1 presa.

Sarà predisposta sottotraccia la canalizzazione dell'impianto telefonico con una presa in ciascuna camera, opportunamente collocata secondo le richieste dell'acquirente.

Ciascun appartamento sarà altresì attrezzato con l'impianto di ricezione televisiva, con n. 3 punti presa TV nella zona giorno/cucina al piano terra ed un punto presa TV in ciascuna camera da letto, completo di antenna, centralina, cavi e quanto occorrente per il perfetto funzionamento dell'impianto.

È inoltre compresa negli oneri dell'impresa costruttrice la sola realizzazione della canalizzazione sottotraccia, completa di scatole e pozzetti di derivazione, per la installazione di un impianto antifurto, che sarà eseguito durante il corso dei lavori, ovvero anche dopo la consegna dell'immobile, a cura e spese dell'acquirente, da ditta di sua fiducia, con la quale definirà le caratteristiche, la tecnologia ed il costo della parte impiantistica.



Nella falda di copertura dei vani scala di ciascuna unità immobiliare sarà collocato un lucernario realizzato con una finestra "solare" a vasistas Relux, con apertura elettrica motorizzata tramite telecomando a distanza, alimentata da batteria solare incorporata, con chiusura automatica in caso di pioggia, con anta avente struttura in legno rivestita di poliuretano verniciato di colore bianco, che non richiede alcuna manutenzione, completa di vetrata isolante a bassa emissività.

In ciascuna casa sarà inoltre collocato un portoncino d'ingresso in essenza e finitura analoghe agli infissi esterni dell'intera costruzione ovvero laccato bianco, a scelta dell'acquirente, di primaria produzione nazionale e di elevato grado di finitura estetica, completo di ogni accessorio di montaggio e funzionamento.

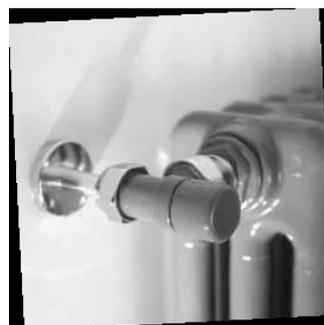


IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE



La casa sarà dotata di un impianto di climatizzazione invernale, del tipo a termosifone, con radiatori in ogni ambiente, adeguatamente dimensionati per garantire il massimo confort dell'alloggio, nel rispetto delle vigenti normative in materia.

I radiatori saranno in acciaio verniciato a fuoco in colore bianco, del tipo "d'arredo", modello Ardesia della Cordivari o equivalente di altra primaria azienda, con design di particolare pregio, come da schede sotto riportate.



In ogni bagno sarà collocato un radiatore del tipo "termoarredo", con funzione di scalda - asciugamani, modello Lisa della Cordivari o equivalente di altra primaria azienda, sempre con elevata qualità di realizzazione, pulizia delle saldature e ottimo processo di verniciatura per assicurare massima efficienza termica ed elevata estetica



- Ha dimensioni compatte, soprattutto per quanto riguarda la profondità: solo 25,4 cm!
- Offre un'ulteriore rassicurazione all'Utente in fatto di sicurezza perché viene alloggiata all'esterno dell'abitazione.
- È ulteriormente protetta contro le avverse condizioni atmosferiche, proprio perché alloggiata all'interno di un telaio da incasso.



La produzione dell'acqua calda per il riscaldamento a termosifone e per l'integrazione del sistema elio termico, sarà assicurata da apposita caldaia murale a gas "a condensazione" di primaria marca, completa in ogni sua parte per garantire il funzionamento dell'impianto, con ridotti consumi energetici, in linea con la **classe energetica "A"** della costruzione.

CLIMATIZZAZIONE ESTIVA

La villa sarà dotata di tutte le predisposizioni impiantistiche necessarie per la futura installazione di un sistema multisplit per la climatizzazione estiva degli ambienti.

Saranno realizzate le linee del gas refrigerante, gli scarichi della condensa e le linee di alimentazione elettrica fino ai singoli punti di utenza, in tutte le camere da letto, nel pranzo-soggiorno ed in cucina, con relative cassette ad incasso per la successiva collocazione delle unità interne.

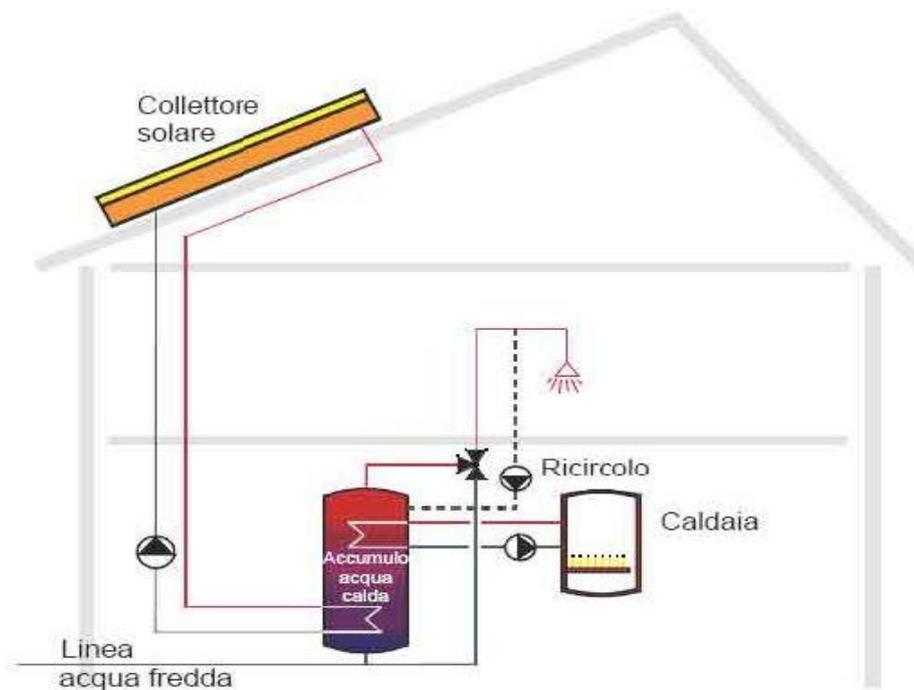
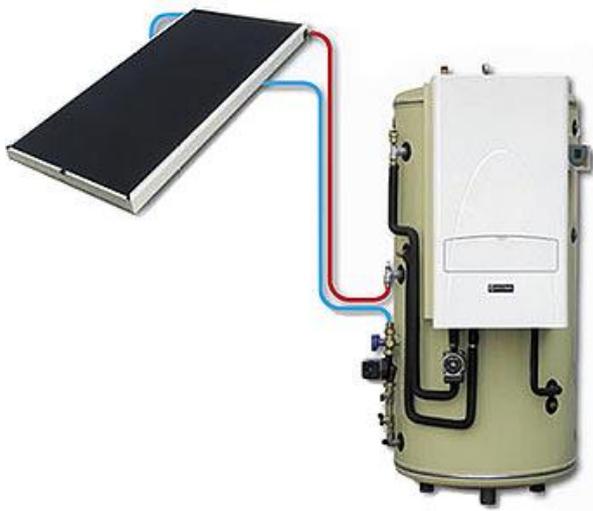
Tutte le predisposizioni sopra descritte saranno convogliate in punto esterno, ove saranno collocate le unità refrigeranti.

Restano escluse le apparecchiature che saranno eventualmente collocate a cura e spese dell'acquirente, da ditta di fiducia dello stesso, che ne curerà direttamente la manutenzione e l'assistenza.



IMPIANTO ELIOTERMICO A PANNELLI SOLARI

Ciascun alloggio sarà dotato di un impianto di produzione dell'acqua calda sanitaria con pannelli solari collocati sulla copertura, con annesso serbatoio di accumulo della capacità di 300 litri, adeguata all'utenza, integrato con la caldaia murale a gas incassata per la produzione dell'acqua calda sanitaria, in modo da assicurare la massima disponibilità di acqua calda sanitaria anche in caso di minore insolazione, nel rispetto delle vigenti normative in materia di contenimento dei consumi energetici.



IMPIANTO IDROSANITARIO

La rete sottotraccia per l'adduzione idrica e il riscaldamento sarà realizzata con il sistema **Geberit** PushFit o Mepla, composto da tubi multistrato, resistenti e flessibili e da raccordi robusti, facili da collegare e sicuri.



Il sistema Geberit permette la realizzazione di un impianto completo di adduzione idrica garantito da Geberit per 50 anni a 10 bar di pressione, 70°C di temperatura d'esercizio con picchi annuali di 150 ore a 95°C, cioè ben al di là delle normali situazioni di esercizio dell'impianto.

La rete idrica principale di distribuzione ai vari apparecchi sanitari dei servizi sarà collegata ad un collettore centralizzato per ciascun servizio, con possibilità di intercettazione dei singoli punti di erogazione dell'acqua, con maggiore flessibilità dell'impianto in caso di guasto.

IMPIANTO DI VIDEOCITOFONO

La villa sarà dotata di impianto di videocitofono-apricancello, collegato al cancello pedonale e carrabile di accesso alla strada privata della lottizzazione.

Le apparecchiature impiegate saranno di tipo adatto all'elevato standard di qualità dell'intera costruzione e coperte da servizi di assistenza in zona.

RIFINITURE INTERNE DEGLI ALLOGGI

L'Impresa provvederà alla rifinitura delle pareti interne di ogni ambiente con idropittura lavabile a base di resine sintetiche, dotata di elevata traspirabilità, con finitura satinata, nelle tinte base che saranno indicate dall'acquirente, mentre eventuali rifiniture di particolare pregio potranno essere realizzate previa definizione delle relative caratteristiche e costi.



Gli ambienti della zona giorno saranno pavimentati in piastrelle in cotto trattato antimacchia o in gres porcellanato di grande formato di prima scelta e di ottima qualità, del prezzo indicativo a listino di circa €/mq 35,00, da porre in opera secondo disegni geometrici semplici, con o senza fughe secondo le caratteristiche delle piastrelle prescelte.





L'acquirente potrà scegliere liberamente i pavimenti da collocare in opera presso fornitori primari di fiducia dell'impresa costruttrice, avendo pertanto a disposizione tutte le tipologie, le campionature ed i cataloghi disponibili presso detti fornitori.

La zona notte sarà pavimentata in parquet in legno in listoncini prefiniti trattati con vernici ecologiche antigraffio, delle dimensioni indicative di cm 7-8x50-60 e spessore mm 10, in essenze quali rovere, doussiè, faggio, iroco o altre di pregio equivalente, incollato su sottofondo idoneo atto a garantire la perfetta aderenza del parquet.





Gli ambienti pavimentati con parquet in legno saranno rifiniti con zocchetto battiscopa in legno, di analoga essenza o laccato in colore bianco.



I rivestimenti ed i pavimenti dei servizi saranno in ceramica smaltata in monocottura, in gres porcellanato, o in tessere di mosaico, con elevato grado di qualità e design, in prima scelta e di primaria marca, del prezzo indicativo a listino di €/mq 35,00, da collocarsi in corrispondenza dei pezzi sanitari, secondo le indicazioni dell'acquirente, mentre le parti rimanenti delle pareti dei servizi saranno rifinite con stucco spatolato lucido.



Anche in questo caso l'acquirente potrà scegliere liberamente i pavimenti da collocare in opera presso fornitori primari di fiducia dell'impresa, avendo pertanto a disposizione tutte le tipologie, le campionature ed i cataloghi disponibili presso detti fornitori.

I sanitari di tutti i servizi e le rubinetterie saranno prodotti da primaria azienda nazionale, con possibilità di scelta da parte dell'acquirente tra le serie di livello elevato di ciascuna casa, con l'eccezione di serie con design particolari fuori standard; i sanitari saranno completi di rubinetteria in ottone pesante del tipo monocomando, anch'essa di ottima marca.





Nei bagni saranno collocati, secondo progetto, piatti doccia in resina di ampie dimensioni, prodotti da primaria azienda, completi di impianto a parete con miscelatore, doccia fisso e doccetta a telefono mobile.

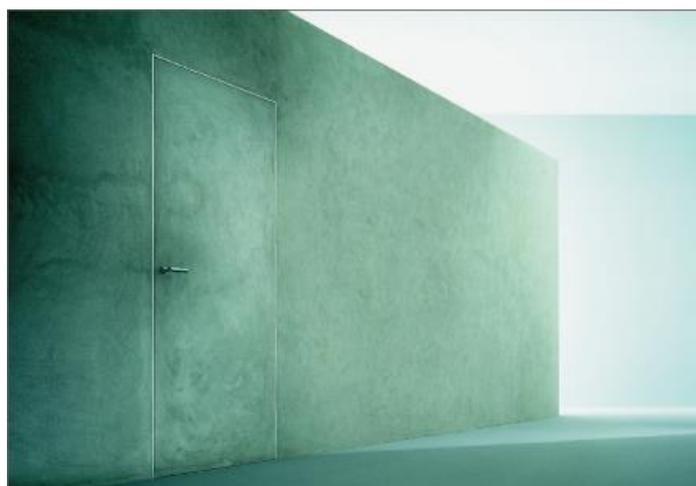


FINITURA DELLE PARETI INTERNE

L'Impresa provvederà alla rifinitura delle pareti interne di ogni ambiente con idropittura lavabile a base di resine sintetiche, dotata di elevata traspirabilità, con finitura satinata, nelle tinte base che saranno indicate dall'acquirente, mentre eventuali rifiniture di particolare pregio potranno essere realizzate previa definizione delle relative caratteristiche e costi.

PORTE INTERNE

Le porte interne saranno in legno, di ottima qualità e di primaria azienda, del costo indicativo a listino di circa €/cad 600,00 (Seicento/00), con telaio fisso e coprifili in legno ed anta mobile costituita da robusta struttura alveolare coperta sulle due facce con pannelli in legno pregiato, con piani e bordi rivestiti in essenze pregiate, ovvero laccate in bianco a scelta dell'acquirente.



In alternativa, a scelta dell'acquirente, potranno essere collocate porte sempre in legno ma del tipo "raso muro" per ottenere particolari effetti "a scomparsa" del serramento, che sarà rifinito come le pareti adiacenti.

Tutte le porte interne saranno complete di maniglie di design adeguato allo standard generale delle abitazioni.



SCALA INTERNA

La scala di collegamento tra la zona giorno e la zona notte a vista in maniera da realizzare uno spazio unico, che conferirà maggiore profondità e luminosità al soggiorno-ingresso.

Sarà realizzata in c.a. e rifinita in pietra di Modica, lavica o di pregio equivalente, con ringhiere in ferro verniciato con finitura ferromicacea.





AUTORIMESSE

Tutti i locali ai piani interrati destinati ad autorimessa e deposito saranno intonacati al civile e rifiniti con idropittura murale lavabile.

L'interno dei depositi e locali accessori similari sarà pavimentato in piastrelle di grès porcellanato di tipo "base".

l'accesso al piano seminterrato (garage) sarà dotato di serranda di chiusura in lamiera verniciata a polveri con disegno a doghe orizzontali di primaria azienda nazionale, del tipo basculante, adatta alla collocazione di impianto di apertura elettrica automatica (questa esclusa).



Nel piano seminterrato sarà realizzato un adeguato impianto elettrico, dotato indicativamente di sei punti luce e sei prese.

Il piano seminterrato sarà in collegamento diretto, tramite la scala interna, con il piano sovrastante, per consentire di raggiungere facilmente dall'autorimessa l'interno dell'alloggio; il collegamento sarà con una rampa scala in c.a., rivestita in pietra naturale, come per le altre rampe.

SISTEMAZIONE ESTERNA



La rampa di accesso carrabile al seminterrato sarà realizzata con una pavimentazione continua in moduli autobloccanti in cemento vibrato con finitura simile alla "pietra naturale" o materiali di pregio equivalente, di disegno e colore atti a garantire il massimo grado di finitura dello spazio esterno, con impiego di tipologie idonee al tipo edilizio in progetto. Nelle aree da sistemare a verde sarà collocato uno strato di terra vegetale dello spessore medio di 30 cm, pronto per l'impianto del verde, che rimane escluso dalle opere previste e che sarà eventualmente oggetto di accordi separati, su richiesta del committente.



Sarà realizzato anche un sistema d'illuminazione esterna, con lampioncini in numero adeguato, opportunamente dislocati per garantire un idoneo grado d'illuminamento.



All'ingresso del lotto, in corrispondenza del viottolo che conduce alla residenza, sarà collocato un cancello pedonale con chiusura elettrica, da realizzare secondo il disegno esecutivo che sarà definito dall'architetto progettista, secondo un criterio di uniformità e massimo decoro dell'intera lottizzazione.

La società costruttrice si riserva comunque la possibilità di apportare tutte quelle modifiche alle rifiniture esterne previste nel presente capitolato tecnico, che saranno ritenute opportune dal Progettista e dal Direttore dei Lavori, adottando materiali di pregio equivalente ovvero superiore, in funzione delle architettonico-compositive dell'opera da realizzare, allo scopo di ottenere il massimo decoro del complesso residenziale.

Le marche dei prodotti delle schede tecniche allegate, come pure le rappresentazioni fotografiche dei vari materiali e le ambientazioni proposte devono intendersi puramente indicative del tipo e della qualità, riservandosi il costruttore la facoltà di proporre all'acquirente soluzioni alternative equivalenti in termini di costo, di qualità e di affidabilità.

Poiché ciascuna unità abitativa, pur essendo totalmente autonoma, fa parte dell'intero complesso residenziale vi saranno talune infrastrutture che dovranno essere gestite unitariamente.

In particolare poiché la stradella privata della lottizzazione passerà in comproprietà pro-quota ai residenti del complesso, tutte le opere di urbanizzazione ivi ricadenti, pur essendo state regolarmente collaudate dall'Ufficio Tecnico del Comune, saranno anch'esse di proprietà privata ed uso esclusivo dei condomini, che dovranno curarne la manutenzione.

A tal proposito l'Impresa costruttrice predisporrà ed allegherà agli atti pubblici di compravendita un idoneo regolamento per la gestione delle parti condominiali, redatto nel rispetto delle relative norme del Codice Civile e secondo le migliori prassi.

L'IMPRESA COSTRUTTRICE

L'ACQUIRENTE

Il presente capitolato costituisce elaborato tecnico riservato, di esclusiva proprietà della Società ASSENNATO COSTRUZIONI EDILIZIE srl, e pertanto ne è vietata la riproduzione anche parziale e l'uso da parte di altro soggetto non autorizzato, nel rispetto dei diritti di utilizzazione della proprietà intellettuale connessa al progetto in questione. Eventuali abusi saranno perseguiti secondo Legge.