

1 Piano interrato

- Box, corselli autorimessa, cantine, corridoi, disimpegni e locali tecnici (esclusi sbarchi scale ed ascensori) - pavimenti in massetto di calcestruzzo con finitura a spolvero di quarzo, colore grigio. Pareti in cemento armato a vista e / o blocchetti in calcestruzzo a vista. Solai in elementi prefabbricati in c.a. a vista o solai in cemento armato a vista.

Ove richiesto dalle normative vigenti i locali tecnici saranno pavimentati e rivestiti con piastrelle monocottura, i plafoni e le pareti non rivestite saranno intonacati a civile e tinteggiati con idropittura;

- rampe carrabili eseguite con massetto in c.a. e finitura a spina di pesce;
- serramenti – porte cantine e locali tecnici, basculanti box, realizzate in lamiera zincata con eventuali lamelle / fori di ventilazione ed eventuali sopra luce grigliati. Ove previsto dalla normativa vigente verranno installate porte metalliche di compartimentazione con caratteristiche antincendio. Saranno presenti due cancelli metallici rispettivamente uno per la chiusura dell'accesso carrabile ed uno per la chiusura dell'accesso pedonale all'autorimessa. Il cancello carraio sarà motorizzato e potrà essere ad una o due ante con apertura a battente e dotato dei sistemi di sicurezza previsti dalle vigenti normative;
- impianto elettrico – ad esclusione degli sbarchi scale ed ascensori l'impianto sarà realizzato a vista tramite canaline plastiche e / o rastrelliere metalliche, cassette e frutti esterni. L'impianto elettrico di ogni singola cantina sarà collegato al contatore del relativo appartamento, le cantine saranno dotate di un punto luce e di una presa 16A. L'impianto elettrico di ogni singolo box sarà collegato al contatore delle parti comuni, ogni box avrà un punto luce ed una presa 16A;
- impianto di illuminazione – corselli box con accensione automatica tramite rilevatori di presenza e tramite crepuscolare, corridoi cantine con accensione automatica mediante rilevatori di presenza;
- impianti meccanici, tutte le linee saranno a vista e ove indicato a progetto passeranno a plafone ed a parete, nei corselli, corridoi, cantine e box;

2 Piano terra

- Piazza interna, piloty e camminamenti esterni (esclusi marciapiedi) – pavimentazione con elementi in pietra naturale o in gres ceramico porcellanato con caratteristiche antiscivolo ed antigelive. E' prevista la realizzazione di aree a verde complete di essenze arboree e floreali oltre a punto acqua per un eventuale impianto di irrigazione. L'illuminazione avverrà mediante corpi illuminanti posti sia a plafone del piloty e sia mediante corpi illuminanti posti su pali ed avranno accensione mediante crepuscolare. Le acque piovane verranno convogliate ed allontanate mediante caditoie ed opportune pendenze della pavimentazione.

3 Ingressi, atri, vani scala ed ascensori

L'atrio di ingresso, i pianerottoli comuni di distribuzione agli appartamenti, le pedate e le alzate delle scale, saranno finiti con pietra naturale così come i battiscopa. Le pareti e le solette delle scale saranno intonacate con tinta a scelta della D.L.. Ove previsto a progetto saranno realizzati dei controsoffitti in cartongesso. L'impianto di illuminazione sarà costituito da corpi illuminati a scelta della D.L. comandati da interruttori crepuscolari e pulsanti temporizzati.

Ogni vano scala sarà dotato di un cavedio per il passaggio degli impianti, oltre per il collocamento dei sistemi di contabilizzazione dei consumi di ogni unità immobiliare.

Le impennate di ingresso al piano terra saranno realizzate con telai in alluminio preverniciato con profili a taglio termico e vetrocamera, saranno composti da parti apribili che parti fisse. Gli ingressi saranno dotati di serratura elettrificata, comandata sia da una postazione interna che dall'impianto videocitofonico a colori con postazione esterna collocata in prossimità dei tre ingressi scale al piano terra.

Al piano terra di ogni scala sarà presente un locale per i contatori di misura della corrente elettrica per ogni appartamento ed attività commerciale.

I parapetti delle scale saranno in ferro realizzati con disegno e finitura a scelta della D.L..

Completano la dotazione di ogni vano scala un impianto ascensore di ultima generazione senza locale macchine, conforme alle normative sulle barriere architettoniche e con finitura interna della cabina in acciaio a scelta della D.L. e specchio di cortesia.

Verranno installati dei casellari postali, modello e disegno a scelta D.L..

4 Isolamenti

Verranno posti tutti gli isolamenti termo-acustici necessari per il rispetto delle normative vigenti e per certificare dal punto di vista termico gli appartamenti in classe A. Si prevede il rivestimento delle facciate con isolamento a cappotto, l'isolamento dei solai di interpiano mediante pannelli termo-acustici e bandelle perimetrali e pannelli in lana di roccia nelle murature tra appartamento e appartamento e tra vano scala ed appartamento.

5 Opere strutturali

Le opere strutturali saranno eseguite come previsto nel progetto esecutivo redatto dal progettista delle strutture e nel rispetto delle normative di settore ed antisismiche vigenti. Le strutture portanti verticali e orizzontali saranno realizzate mediante travi, pilastri e setti in cemento armato gettati in opera con l'impiego di idonei casseri, sono previsti solai in cemento armato prefabbricato per la copertura del piano interrato, oltre ad elementi in carpenteria metallica quali pilastri tondi e travi di coronamento.

Tutti i solai, tramezzi e muri separanti e/o compartimentazione antincendio, saranno realizzati con materiali certificati per la specifica resistenza al fuoco richiesta dalle vigenti normative.

6 Impermeabilizzazioni

Le coperture piane, i terrazzi, i balconi, la copertura dei box ed in generale tutte le parti esposte all'acqua verranno opportunamente impermeabilizzate mediante la stesura di un doppio strato di guaina bituminosa armata con tessuto di fibra di vetro ad alta resistenza ed elasticità, applicate a fiamma previa idonea preparazione dei supporti. In alternativa od in aggiunta alle guaine bituminose, a giudizio della D.L. verranno eseguite impermeabilizzazioni con malte cementizie elastiche bicomponenti armate con rete in fibra di vetro.

7 Finiture esterne di facciata

Le facciate saranno finite con prodotti a base di silicati di colore bianco (od altro colore a scelta della D.L.).

I fronti che si affacciano sulla corte interna in alternativa alla finitura tramite intonaco, potranno, a scelta della D.L. essere rivestiti con piastrelle in gres porcellanato.

Gli elementi metallici di facciata in genere (ringhiere balconi, parapetti, ecc.) saranno verniciati con smalto opaco grigio od altro colore a scelta della D.L..

I davanzali esterni delle finestre, le soglie delle porte-finestre, gli stangoni dei balconi, saranno in pietra naturale, spessore cm 3, con superfici a vista levigate, spigoli smussati e dotate di rompigoocia ove necessario.

I pluviali verticali saranno realizzati in alluminio preverniciato di spessore 8/10 di mm. ed opportunamente dimensionati per l'allontanamento delle acque meteoriche. Le opere in latorneria, canali, scossaline, ecc, saranno eseguite con elementi di alluminio preverniciato o in lamiera zincata di spessore 8/10 di mm, di colore a scelta della D.L..

8 Finiture ed impianti negozi

I negozi - verranno finiti al rustico, lasciando all'acquirente la possibilità di personalizzazione.

I pavimenti saranno completati fino al massetto di copertura dei pannelli radianti, le pareti saranno intonacate con finitura a gesso, i plafoni saranno finiti mediante controsoffitto realizzato con struttura portante metallica e pannelli in fibre.

I locali bagno, antibagno e deposito saranno ultimati con pavimentazione in gres porcellanato. I rivestimenti nei bagni saranno eseguiti con piastrelle in ceramica monocottura, le porzioni delle pareti non rivestite con piastrelle verranno finite con intonaco tipo civile e tinteggiate con idropittura. Su tutte le pareti non rivestite sarà posato uno zoccolino in legno.

Le vetrine saranno realizzate con telai in alluminio preverniciato con profili a taglio termico e saranno dotati di vetrocamera rispondenti alle normative termo-acustiche vigenti, avranno nella parte superiore una fascia metallica cieca coibentata per la posa delle insegne.

Gli impianti di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria sono derivati dalla linea di teleriscaldamento, i negozi 1 e 5 saranno predisposti per la posa di un boiler elettrico.

Il riscaldamento avverrà tramite pannelli radianti a pavimento, e nei locali bagno verranno installati dei termoarredi dotati di valvole termostatiche.

Ogni negozio sarà predisposto per un impianto di condizionamento.

I consumi per il riscaldamento, acqua calda e fredda sanitaria saranno rilevati da appositi contabilizzatori ubicati al piano nei cavedi condominiali.

I locali bagno saranno dotati di canna di esalazione sfociante in copertura. I negozi 2-3-4 saranno predisposti per una cappa di aspirazione per eventuale cucina ed allaccio alla linea gas.

I servizi igienici saranno allestiti secondo le normative vigenti sulle barriere architettoniche.

Impianto elettrico, si prevede una tubazione vuota dal contatore fino all'interno dell'unità, i locali bagno saranno finiti e completi di prese elettriche e punti luce.

Impianto tv satellitare e digitale, è prevista la predisposizione al collegamento all'impianto condominiale mediante tubazione vuota.

Impianto di telecomunicazione (Tp) previsto fino all'ingresso dell'unità immobiliare.

9 Finiture ed impianti appartamenti

- I tavolati interni saranno in laterizio forato di spessore 8 cm mentre i tavolati dei bagni e delle cucine attrezzate con impianti idrico-sanitari, saranno realizzati, ove necessario, con laterizi forati di spessore 12 cm;
- intonaci di finiture cucine e bagni saranno a base di cemento con finiture di tipo civile, negli altri locali avranno finitura liscia a gesso;
- I portoncini di primo ingresso saranno del tipo blindato di produzione nazionale, a battente cieco a più punti di chiusura, con serratura di sicurezza con cilindro europeo, dotati di coibentazione termica ed acustica a norma di legge;
- Le porte interne saranno di tipo a battente, od a scorrere interno muro così come riportato nel progetto. Esse saranno di produzione nazionale ad anta cieca tamburata;
- I serramenti esterni saranno realizzati in profili estrusi in lega di alluminio a taglio termico ed avranno caratteristiche costruttive tali da consentire prestazioni di abbattimento acustico ed isolamento termico nel rispetto delle normative vigenti. La finitura dei telai sarà colore grigio od altro colore a scelta della D.L.. I serramenti saranno dotati di avvolgibili in PVC pesante di tipo antigrandine, colore bianco od altro colore a scelta della D.L., dotati di apertura e chiusura motorizzata. I serramenti circolari dei bagni saranno privi di tapparelle ed avranno apertura a bilico.
- I rivestimenti del bagno principale saranno con piastrelle in ceramica monocottura formato cm 30x30, 30x60, fino ad una altezza di circa 220 cm, di primaria marca Italiana. I rivestimenti del bagno secondario saranno in ceramica monocottura formato cm 20x20, fino ad una altezza di circa 220 cm di primaria marca Italiana. Le pareti non rivestite ed i soffitti saranno tinteggiati con idropittura bianca;
- I rivestimenti delle cucine saranno eseguiti, limitatamente alla parete attrezzata ed ai risvolti per 60 cm sulle pareti laterali, con piastrelle in ceramica monocottura o gres porcellanato formato cm 30x30, 30x60 fino ad una altezza di circa 160 cm di primaria marca Italiana;
- I pavimenti dei bagni principali saranno eseguiti con piastrelle in gres porcellanato formato cm 30X30, 30X60, posato a correre, di primaria marca Italiana. I pavimenti dei bagni secondari saranno eseguiti con piastrelle in gres porcellanato formato cm 20X20, 30X30, 30X60, posato a correre, di primaria marca Italiana;
- I pavimenti delle cucine saranno in piastrelle in gres porcellanato formato cm 30X30, 30X60, posato a correre, di primaria marca Italiana;
- I pavimenti soggiorno, camere, disimpegni, in gres porcellanato formato cm 30X30, 30X60 posate a correre, di primaria marca italiana o in alternativa, per le camere da letto ed i disimpegni/corridoi, è prevista una pavimentazione in parquet prefinito, spessore 10-11 mm, dimensioni indicative 70-90 cm x 9-10 cm, essenza in rovere, o doussiè o iroko, od altri formati ed essenze a scelta della D.L, posato a correre

mediante collante su idoneo sottofondo. Su tutte le pareti perimetrali non rivestite sarà posato uno zoccolino con finitura color rovere, doussiè, iroko, laccato bianco, od essenze a scelta della D.L;

- balconi e terrazzi saranno finiti con pavimento e zoccolino in gres porcellanato formato cm 15x15, 30x30 posato a correre, di tipo antigelivo ed antisdrucchiolo di primaria marca Italiana;
- controsoffitti in cartongesso, in base al layout architettonico verranno realizzati per l'inserimento delle unità di ventilazione meccanica controllata, compresi i relativi canali d'aria. saranno eseguiti con lastre di cartongesso standard od idrofughe, a seconda dell'ubicazione;
- ogni appartamento è dotato di contabilizzatori per i fluidi di riscaldamento, acqua calda sanitaria ed acqua fredda sanitaria, i contabilizzatori saranno posti nei vani scala in appositi armadi.
- gli impianti di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria sono derivati dalla linea di teleriscaldamento condominiale, il riscaldamento avverrà tramite pannelli radianti a pavimento e nei bagni è prevista anche l'installazione di termoarredi dotati di valvole termostatiche.
- impianto di condizionamento, è prevista la predisposizione per il collocamento delle macchine motocondensanti esterne (che potranno essere installate o sul terrazzo condominiale in copertura o sui terrazzi dei singoli appartamenti, in base al progetto costruttivo degli impianti) e split interni nelle camere e nel soggiorno;
- gli appartamenti saranno dotati di impianto di ventilazione meccanica controllata (VMC) con scambiatore di calore per il ricambio dell'aria senza che il calore degli ambienti venga disperso. Le macchine verranno collocate a soffitto nei bagni e nei disimpegni all'interno di controsoffitti in cartongesso;
- impianto gas, per ogni unità, in corrispondenza del punto di ingresso, sarà predisposto un rubinetto di arresto. I singoli contatori gas verranno installati al piano terra in apposite nicchie;
- impianto idrico sanitario, sarà eseguito con tubazioni in acciaio zincato e polipropilene, i bagni principali saranno dotati di:
 - o vaso igienico ceramico bianco 'sospeso' con cassetta da incasso Geberit,
 - o bidet ceramico bianco 'sospeso' completo di rubinetteria con miscelatore
 - o lavabo ceramico con semicolonna, completo di rubinetteria con miscelatore,
 - o piatto doccia in acrilico di dimensioni variabili in base al progetto, completi di rubinetteria con miscelatore.

I bagni secondari saranno dotati di:

- o vaso igienico ceramico bianco "sospeso" con cassetta da incasso Geberit;
- o bidet ceramico bianco "sospeso" completo di rubinetteria con miscelatore;
- o lavabo ceramico con semicolonna, dimensioni 55x43 cm, completo di rubinetteria con miscelatore,
- o piatto doccia in acrilico, le dimensioni variano in base al progetto, completo di rubinetteria con miscelatore.

Ogni appartamento sarà dotato di:

- o attacco lavello cucina;
- o attacco per lavatrice;
- o attacco per lavastoviglie;
- o attacco acqua sui terrazzi di copertura;
- le canne per l'evacuazione dei prodotti di combustione a servizio degli apparecchi di cottura saranno conformi alle norme vigenti e del tipo individuale per ogni singolo appartamento e sfocianti oltre la copertura. In tutte le cucine saranno previste bocchette d'aerazione munite di griglia interna ed esterna; tutte le prese d'aria saranno dotate di kit acustici rispondenti alle normative vigenti;
- l'impianto elettrico sarà realizzato nel rispetto di quanto previsto dalle normative vigenti. Al piano terra di ogni scala è ricavato un locale adibito alla posa dei contatori di misura dai quali avrà origine ogni singolo impianto. L'impianto sarà composto da un avvanquadro con funzioni di protezione della linea fino al quadro d'utenza ubicato all'interno dell'appartamento, costituito da interruttore generale, interruttori differenziali, circuiti, moduli di riserva, morsettiera di terra, ronzatore. Dal quadro si deriveranno i punti luce, i punti presa ed i punti di alimentazione degli impianti. Ogni ambiente avrà punti luce e prese di corrente in numero sufficiente come da progetto esecutivo. Le tapparelle dei serramenti saranno elettrificate con i relativi comandi disposti in prossimità del serramento, all'ingresso di ogni appartamento sarà presente un pulsante per abbassare od alzare tutte le tapparelle contemporaneamente. I frutti ed i comandi saranno di colore bianco, tipo Bticino o Gewiss o equivalente a scelta della D.L..

- impianto videocitofonico, ogni appartamento, sarà dotato di videocitofono a colori, con postazione di chiamata posta all'esterno (al piede di ogni scala al piano terra).
- impianti TV, saranno due, uno digitale terrestre ed uno satellitare. Per la tv digitale terrestre è prevista una derivazione in ogni locale principale (cucina, soggiorno, camere) mentre per la TV satellitare sarà presente una derivazione nel soggiorno.
- impianto di telecomunicazione, previsto fino alla prima presa ubicata nel locale principale (soggiorno) mentre saranno predisposte una serie di tubazioni vuote facendo capo al punto principale in ogni camera;
- impianto allarme, saranno predisposte tubazioni vuote per il controllo di tutte le aperture verso l'esterno (serramenti e porta d'ingresso) oltre alla predisposizione mediante tubazioni vuote per i sensori volumetrici.

10 Impianti condominiali

- L'impianto antincendio verrà realizzato in base a quanto risultante da specifica progettazione nel rispetto della normativa vigente, l'immobile sarà dotato di impianto idrico antincendio costituito da idranti UNI45 e sarà derivato direttamente da acquedotto cittadino, senza vasca di accumulo. Al piano terra sarà installato un attacco di mandata autopompa UNI 70. In ragione del numero di autoveicoli ed in considerazione del layout dell'autorimessa saranno dislocati estintori del tipo a polvere, con capacità estinguente 21A - 89B. Altri estintori saranno dislocati all'interno dei corridoi cantine, nei vani scala dell'edificio e nei locali tecnici, il tutto come da progetto presentato ai VVFF.
- l'impianto di fognatura sarà conforme alle norme vigenti nazionali e regionali, le colonne di scarico verticale e le colonne di ventilazione secondaria saranno realizzate con tubazioni tipo Geberit Silent od altro prodotto simile a scelta D.L., le ventilazioni sfoceranno in copertura in appositi torrini. Nei tratti sub orizzontali attraversanti i negozi al piano terra, saranno previsti rivestimenti acustici in poliuretano espanso. Al piede di tutti i pluviali saranno posti dei sifoni ispezionabili. Prima dell'immissione nella rete stradale sarà realizzato il gruppo ispezione sifone braga. Le acque meteoriche della rampa, delle aperture per aerazione delle autorimesse e delle intercapedini, confluiranno in un pozzetto disoleatore ove verranno rilanciate verso il collettore fognario;
- impianto di teleriscaldamento realizzato in ottemperanza alle normative vigenti nazionali e regionali, al piano interrato in apposito locale tecnico sarà presente il modulo / scambiatore per il teleriscaldamento ed i serbatoi di accumulo dell'acqua calda sanitaria. Il riscaldamento delle unità immobiliari e la produzione dell'acqua calda sanitaria avverranno pertanto tramite rete di teleriscaldamento;
- centrale idrica, sarà realizzata al piano interrato. Per mantenere la pressione costante a tutti i piani verranno installati dei riduttori di pressione al piano. L'impianto sarà dotato di pompe ad inverter. Sulla parte terminale di ogni colonna saranno presenti "anti colpo d'ariete" per prevenire la rumorosità e contraccolpi sulle colonne;
- canne di ventilazione, usciranno all'esterno della copertura e saranno munite di torrini e/o comignoli. Il locale deposito immondizia sarà dotato di canna di esalazione. Tutti i locali filtro del piano autorimessa avranno aerazioni di tipo naturale sfociante in copertura e della sezione pari a quanto previsto dalle normative vigenti o aerazioni verso l'esterno tramite griglie, il tutto come meglio specificato e descritto nel progetto approvato dai VVF;
- l'impianto di terra sarà realizzato nel rispetto di tutte le normative vigenti, esso sarà realizzato come misura di protezione contro i contatti indiretti e contro possibili inneschi di incendio dovuti a dispersioni di corrente verso terra. Tutti i poli di terra delle prese a spina, tutte le custodie e le parti metalliche dei quadri e delle apparecchiature elettriche in classe I, tutti i corpi metallici di notevole estensione, quindi tutte le masse e le masse estranee saranno collegate all'impianto di terra;
- impianto fotovoltaico, sarà installato sulla copertura dell'edificio, nella terrazza condominiale, i pannelli produrranno corrente a supporto dell'impianto elettrico condominiale, quali ascensori, pompe di distribuzione liquidi (acqua fredda ed acqua calda sanitari), ecc.

11 Avvertenze

Ferme restando le caratteristiche generali del Complesso Immobiliare, così come delle singole Unità Immobiliari, quali potranno essere realizzate in forza del Permesso di Costruire rilasciato alla Promittente Venditrice, la Proprietà e la D.L. si riservano il diritto, durante l'esecuzione dei lavori, di apportare, sia alle singole unità immobiliari ricomprese nel Complesso Immobiliare, sia alle parti comuni interne ed esterne all'edificio nello

stesso ricomprese, anche in deroga al capitolato di massima, tutte le varianti di ordine tecnico, statico, estetico e/o inerenti alla destinazione d'uso e/o relative alla distribuzione degli spazi che riterrà opportune o necessarie per ottemperare alle richieste o alle prescrizioni delle competenti autorità e/o alle esigenze di natura tecnica o costruttiva; e/o sostituire materie prime, impianti e qualsiasi tipo di bene indicato in tale capitolato di massima che possano/possa diventare, di volta in volta, non più disponibili/e. Le tubazioni dell'acqua potabile, fognatura, energia elettrica condominiale, gas, etc., potranno essere collocate in vista nelle cantine di proprietà, nei boxes, nei corridoi della zona cantine ed ove altro opportuno, nelle stesse zone potranno trovarsi pilastri ed elementi strutturali.

La presente non costituisce elemento contrattuale né di misura, riservandosi la società proprietaria dell'immobile, la più ampia possibilità di modifica. Le modifiche possono scaturire da una più ampia attenzione al progetto costruttivo, impiantistico, ed architettonico, coordinato dai progettisti e dal D.L..