

1. UBICAZIONE E CARATTERISTICHE GENERALI

Il presente capitolato si riferisce alle Residenze Immobiliari denominate "Corte Degli Angeli " in costruzione nel Comune di Fontanafredda in tra le vie Brugnera e Nicològrassi non distante dalla statale pontebbana, a poche centinaia di metri dall'ingresso della bretella autostradale e dalla stazione ferroviaria..

L'area del centro residenziale è caratterizzata da eleganti palazzine poste tutte con l'affaccio sul costituendo parco di uso esclusivo dei condomini che, una volta realizzato sarà di circa 20.000 mq. Questo sarà accessibile unicamente ai residenti della residenza " Corte degli Angeli " ed eventualmente dei loro ospiti. Se le condizioni economiche ed urbanistiche lo permetteranno (senza nessun costo aggiuntivo per gli acquirenti)verrà realizzata una piccola struttura ad uso ludico esempio per compleanni, riunioni ecc ecc. Nella residenza "Corte degli Angeli "" saranno costituite distinte palazzine con tre o più piani fuori terra al solo uso abitativo od eventualmente per uso ufficio solamente se il flusso di gente sarà limitato. L'area è caratterizzata da una recinzione per tutto il perimetro ed ha due cancelli carrabili uno di ingresso uno di uscita, mentre per i ciclisti o i pedoni ci sono due accessi e relative uscite per accedere alla pista ciclopedonale che sarà lunga quanto il perimetro interno circa 400/500 mt completamente lastricata di massetto. L'area di parcheggio, anch'essa caratterizzata da un lastricato in massetto può contare su una cinquantina di posti auto. L'area è a senso unico. Tutte le luci comuni sono a led per avere il massimo risparmio energetico.

La residenza " Corte degli angeli " possiede una propria cabina elettrica alla quale tutte le abitazioni sono allacciate, questo permette di avere notevoli vantaggi economici in merito alla spesa per l'energia.

2. OPERE DA MURATORE

2.1 Strutture portanti verticali e fondazioni

Le strutture portanti saranno realizzate in conformità alle norme antisismiche e saranno composte da muri di conglomerato cementizio armato dello spessore di cm. 25 nelle parti interrato, con fondazioni a platea, mentre da struttura intelaiata da travi e pilastri in cemento armato con muro in laterizio forato (tipo poroton) dello spessore di cm. 20, nelle parti fuori terra.

2.2 Divisori, tamponamenti ed isolamenti

A ridosso dei muri esterni sarà costruita una parete in laterizio forato da cm. 8 con interposto isolamento in doppi pannelli di " Grafite " dello spessore di cm 5 pere ognuno allocati " ad incrocio " in modo da non avere alcuna possibilità di ponti termici per un totale di isolamento di cm. 10.

I pavimenti saranno isolati con materiale idoneo tipo Isocal o cemento cellulare dello spessore minimo di cm. 8/10.

I divisori interni saranno eseguiti in laterizio forato da cm. 8.

Il solaio di copertura verrà isolato con pannelli in " grafite " come sopra descritto mentre quelli del piano interrato saranno isolati con stirodur di cm 5

Tra gli appartamenti, inoltre, verranno realizzati isolamenti sui pavimenti, a mezzo di rotoli a doppio strato di polietilene e guaina elastomerica, tipo mapei-silent spess. mm. 7, questi ultimi con funzione specifica di isolamento al calpestio. Inoltre l'impianto di riscaldamento a pavimento verrà realizzato utilizzando speciali pannelli in polistirene sinterizzato i quali garantiranno ulteriore riduzione di ponti termoacustici. Tutti gli isolamenti saranno conformi alla Legge 10/91, aggiornata secondo DL 192/05 e DL 311/06, in recepimento alla Direttiva Europea 2002/91/CE per il contenimento del consumo energetico.

2.3 Strutture portanti orizzontali/solai

I solai saranno realizzati in latero-cemento di altezza cm. 20+5 tipo eurosolaio opportunamente armati e vincolati alle armature; nelle zone sopra le autorimesse, invece, saranno eseguiti in calcestruzzo armato tipo Predal.

2.4 Strutture di copertura

Il tetto sarà inclinato a unica falda con orditura in legno lamellare non a vista e sporti di gronda a vista in legno lamellare sbiancato, copertura con acciaio zincato del tipo aggraffato che garantisce una tenuta pressoché eterna.

2.5 Pavimenti e rivestimenti

La pavimentazione dell'intero appartamento sarà in piastrelle o listoni di legno tipo prefinito con la possibilità di scelta tra vari formati e misure e posa scelta dall'acquirente. i rivestimenti delle pareti dei bagni potranno essere realizzati, sempre compreso nel prezzo ad una altezza di mt.2,20 . Nel caso in cui si optasse per un mobile da bagno con inserito il lavandini, il costo quest'ultimo sarà detratto. I pavimenti dei terrazzi, dei vani tecnici e dei porticati saranno in piastrelle di gres porcellanato da esterno a scelta della D.L. Gli zoccolini battiscopa dei vani interni saranno in legno mentre quelli dei terrazzi, vani tecnici e porticati saranno dello stesso materiale delle piastrelle del pavimento.

I pavimenti dell'androne, del pianerottolo, delle scale saranno rivestiti in marmo levigato e lucidato con medesimo battiscopa o comunque dello stesso materiale usato per il pavimento.

La pavimentazione degli accessi pedonali esterni sarà realizzata in pietra e/o massello di cemento colorato, quella delle autorimesse e della relative corsie di accesso in getto di calcestruzzo armato con rete; lo strato superficiale verrà trattato antiusura con impasto di "quarzo" i davanzali saranno in marmo..

2.6 Intonaci e tinteggiatura

L'intonaco sarà del tipo civile premiscelato idrofugato, fibrato.marca Fassabortolo, pronto per la tinteggiatura e completo di parapigoli in acciaio zincato; per le parti esterne l'intonaco sarà il medesimo, previa spruzzatura. I soffitti e le pareti delle autorimesse saranno lasciati grezzi.

La tinteggiatura delle superfici esterne verrà eseguita con due mani di pittura lavabile silossanica al quarzo di uno o più colori a scelta D.L., previa mano di isolante. Le pareti interne, invece, saranno tinteggiate con tre mani di tintura traspirante di colore bianco o pastello. O se in tempo del colore desiderato dall'acquirente.

3. OPERE DI FABBRO E LATTONERIA

Scossaline, converse, grondaie e pluviali in acciaio zincato e preverniciato con disegno e sagoma come da progetto; posa in opera di griglie metalliche in ferro zincato a caldo per canalette raccolta acque di scolo delle rampe di accesso alle autorimesse; portoni basculanti di chiusura delle autorimesse in acciaio zincato e verniciato predisposti per la motorizzazione.

Cancello carraio e parapetti scale in acciaio zincato e verniciato . I serramenti di chiusura e di ingresso dei vani scala saranno in vetro di sicurezza con telaio alluminio preverniciato colore. Le porte dei vani tecnici di ogni appartamento saranno in acciaio preverniciato con lo stesso colore degli scuri, mentre le porte dei locali seminterrati saranno del tipo tagliafuoco.

4. OPERE DA FALEGNAME

I serramenti esterni saranno in legno lamellare , mordenzato con impregnante fungobattericida, verniciati con vernice atossica all'acqua per esterni color bianco, guarnizione di tenuta termica sulla cassa, gocciolatoio, raccoglicondensa, ferramenta e maniglia cromo satinata, coprifili filo cassa. Per contenere al minimo le dispersioni termiche tutti i serramenti esterni saranno dotati di vetrocamere realizzate con speciali vetri "basso emissivi" con doppia camera e triplo vetro accoppiato, quelli delle porte-finestre avranno anche vetri stratificati "di sicurezza" mentre la grande porta-finestra "alzante scorrevole" del soggiorno avrà vetro "di sicurezza" all'interno e vetro "antintrusione" all'esterno.

Gli scuri a monoblocco saranno eseguiti alla " vicentina " con chiusura dell'anta verso l'interno, con spessore totale di mm. 40, in legno multistrato marino spessore mm. 40 verniciato con vernice atossica all'acqua per esterni, I monoblocchi delle finestre e porte-finestre a battente saranno inoltre predisposti per l'inserimento di zanzariera integrata mentre le finestre dei bagni avranno anche l'apertura ad "anta ribalta".

Le porte interne saranno in legno ad anta liscia rivestita laccate di bianco, con coprifili ad incastro; la ferramenta e le maniglie saranno in finitura cromo satinato.

I portoncini blindati d'ingresso, del tipo fonoisolante con abbattimento acustico avranno cassa e struttura in acciaio, saranno esternamente laccate e personalizzabili nel lato interno all'abitazione, con le stesse finiture previste per le porte interne.

5. IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico verrà eseguito secondo le norme della Legge 46/90 e della L.R. 57/88 con interruttori e prese marca bBticino con placche di copertura in tecnopolimero di colore a scelta della committenza e quadro generale di comando con salvavita. Sono previsti punti luce interrotti, devianti o invertiti, punti presa luce e forza motrice, gruppo prese cucina per frigo-lavastoviglie-forno, , campanello su entrata, citofono con vano porta posta, n. 4 prese Telecom (complete di predisposizione linee per allacciamento che sarà effettuato dai tecnici Telecom), n. 4 prese TV, luce di emergenza, applique per illuminazione esterna, linea di messa a terra, antenna tv digitale terrestre e satellitare, predisposizione dell'impianto antifurto con sensori a contatto magnetico montati su tutti i serramenti esterni e predisposizione per volumetrico- motorizzazione dei due cancelli carrai uno in entrata uno in uscita, fornitura di telecomando a codice con doppio pulsante, uno per apertura del cancello carraio d'ingresso, l'altro per quello di uscita. C'è la possibilità di motorizzare il basculante ed avere un unico telecomando multifunzione.

6. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Il sistema d'impianto cosiddetto "MultiAutonomo", che contraddistingue il Centro Residenziale Corte degli Angeli è la soluzione che concilia i vantaggi degli impianti autonomi con quelli dei centralizzati. Un'unica caldaia "a condensazione"per ogni vano scale, ma ogni utente, tramite un modulo di contabilizzazione e regolazione individuale, previsto per ciascun appartamento, può gestire autonomamente la temperatura e pagare in ragione degli effettivi consumi; in pratica si ottiene il confort tipico degli impianti autonomi abbinato con il risparmio e la sicurezza degli impianti centralizzati. L'evoluzione tecnologica di tale impianto permette inoltre di integrare al meglio l'energia solare prodotta dai Pannelli Solari Termici che verranno installati sul tetto del Centro Resi-

denziale Corte degli Angeli; tale impianto contribuisce alla produzione di acqua calda ad integrazione del riscaldamento, mentre nei mesi in cui l'impianto di riscaldamento non è acceso fornirà acqua calda per uso sanitario.

Il riscaldamento è del tipo a pavimento, integrato con predisposizione di radiatori portasalviette nei bagni. L'impianto a pavimento sarà realizzato con il sistema a tubi in polietilene reticolato diam. mm. 17x2, posizionato con passo 08÷16 su pannelli in base PSE stampato in idrorepellenza a densità 23-25 Kg/M spessore mm. 30, fasce perimetrali in PE espanso a cellule chiuse spessore 6 mm altezza 130 mm, collettori in ottone per la sola distribuzione dei tubi nei locali completi di valvole di taratura detentori e raccordi, liquido addittivo termofluidificante e valvola tre vie a punto fisso. I circuiti saranno indipendenti per ciascun locale ed i termostati ambiente saranno due per ogni appartamento: uno per la regolazione del riscaldamento a pavimento e l'altro per la regolazione dei caloriferi portasalviette. Per gli appartamenti del blocco " F " è previsto un terzo cronotermostato per la zona notte, mentre per gli appartamenti denominati B 2 - B 4 - B 6 sono da definire insieme all'acquirente.

Verrà inoltre predisposto l'impianto di condizionamento con tubazioni in rame e scatola di contenimento tubazioni interne del tipo 1 unità esterna + 1 unità interna. Predisposizione per il doppio split nell'edificio " F ".

7. IMPIANTO SANITARIO

Sano realizzati i servizi indicati nelle piante di progetto; gli apparecchi sanitari sono in ceramica del tipo "sospeso" di colore bianco europeo di primaria marca, completi di scarico automatico, miscelatori monocomando con corpo in ceramica (Hansgrohe); . I piatti doccia saranno di tipo " Corian con posa a filo pavimento.. Cassette water interne Geberit con doppia quantità di scarico del tipo con isolamento antirumore ed anticondensa. Nel vano tecnico sono previsti gli attacchi, gli scarichi e le predisposizioni per l'installazione di lavatrice, di asciugatrice e di un lavatoio.

7.1 Cucina

Attacco per successiva installazione di lavello cucina e lavastoviglie, compreso di sifone ad incasso Coes e rubinetto con attacco in gomma

Attacco gas cottura: realizzato in tubo di rame protetto da guaina di plastica con partenza dalla centrale termica ed arrivo al sottolavello.

Condotti per l'esalazione odori cucine predisposti al collegamento di cappe aspiranti realizzati in tubo di plastica e previsti fino a sopra il tetto di copertura.

Fori di ventilazione: grigliati di sezione adeguata praticati su parete esterna nella parte bassa in conformità alle norme UNI CIG 7131.

8. IMPIANTO IDRICO

Tubazione idrica in polipropilene del tipo Fusiotherm per formazione linee adduzione acqua calda e fredda dei servizi e cucina.

Scarichi tipo Geberit per la formazione della rete di scarico a pavimento con giunzione mediante saldatura di testa o con manicotto elettrico e rivestiti da apposita guaina fonoassorbente.

Colonne montanti (acque bianche e nere) per bagni e sfiati fino sul tetto realizzarsi in plastica a saldare tipo Geberit.

Sono messe in opera e posizionate nei pozzi di raccolta acque piovane, situato sotto la rampa di accesso alle autorimesse, tre pompe sommerse per il sollevamento delle acque piovane collegata al gruppo di alimentazione di emergenza (gruppo elettrogeno) e predisposta per l'attivazione automatica in caso di black out.

Letto, approvato, sottoscritto, ed allegato al Preliminare di Compravendita.

Fontanafredda (PN)

La Parte Venditrice

La Parte Acquirente