



ecostrutture®

CASE ECOLOGICHE



Comparto C2.11 Colombara

The Blueberry Village

Le Budrie – San Giovanni in Persiceto



THE BLUEBERRY VILLAGE
Le Budrie

1. Premessa

Il progetto "The Blueberry Village" è stato sviluppato con il preciso intento di offrire ai clienti una **dimora di prestigio, in grado di trasmettere un forte senso di esclusività e di accoglienza** attraverso scelte mirate di carattere sia formale che funzionale.

Il comparto nasce alle spalle di un piccolo quartiere residenziale elegante, tranquillo e immerso nel verde, caratterizzato da una bassa densità insediativa e da tipologie edilizie raffinate.

La privacy e la sicurezza sono garantite dalla scelta di raggruppare un limitato numero di abitazioni all'interno di un comparto interamente privato, accessibile attraverso un unico varco di accesso e servito da una viabilità interna riservata ai residenti.

La qualità architettonica è sottolineata da scelte stilistiche estremamente moderne, eleganti ed essenziali, che vestono volumi armonici e proporzionati, generati dall'aggregazione di unità abitative autonome, ma concentrate in un solo comparto funzionale.

Comfort, tecnologia costruttiva e qualità delle prestazioni pongono ogni villa ad un livello di eccellenza.

Le ville saranno realizzate completamente con struttura in legno, con pannelli in legno lamellare a strati incrociati X-LAM.

Le ville, le autorimesse e le parti comuni verranno consegnate completamente ultimati e rifiniti secondo quanto previsto dal presente Capitolato, cioè "chiavi in mano" in perfetto stato di abitabilità e di uso.

Tutte le indicazioni contenute nel Capitolato potranno essere variate da parte della Direzione Lavori per esigenze costruttive, normative e/o di approvvigionamento e sostituite con soluzioni di qualità equivalente.

1.1 Opere e servizi

Nel prezzo pattuito sono comprese a carico dell'impresa Venditrice:

a) Spese tecniche quali:

- Progettazione dell'edificio residenziale;
- Indagini geologiche sulla natura del terreno di fondazione;
- Calcolo delle fondazioni in c.a. e delle strutture in legno secondo i D.M. vigenti (struttura antisismica);
- Calcolo del contenimento dei consumi energetici;
- Progettazione e calcolo degli impianti elettrici e termo-idraulici;
- Progettazione dei piani di sicurezza in fase progettuale ed esecutiva;
- Direzione lavori;
- Assistenza tecnica sino all'ultimazione dei lavori e consegna del fabbricato;

b) Spese di pre-allaccio del fabbricato ai pubblici servizi e precisamente:

- Allaccio alla rete elettrica;
- Allaccio alla rete dell'acquedotto comunale;
- Allaccio alla rete telefonica.



- c) Contributi di urbanizzazione U1 ed U2;
- d) Contributi relativi al costo di costruzione;
- e) Eventuale monetizzazione per gli standard urbanistici relativi ai parcheggi pubblici;
- f) Oneri assicurativi obbligatori come previsti da DL 122 del 20/06/2005.

Saranno a carico dell'Acquirente:

- a) Imposta sul valore aggiunto (I.V.A.) di legge da applicare al momento del rogito;
- b) Spese tecniche di frazionamento del fabbricato ed inserimento in mappa dello stesso, l'accatastamento delle unità immobiliari, la determinazione dei millesimi di proprietà, il regolamento delle parti comuni, nonché relazione tecnica da produrre al notaio rogante per l'atto di trasferimento di proprietà;
- c) Spese di allaccio (contatori) rete elettrica, telefonica ed acquedotto;
- d) Corpi illuminanti delle parti comuni esterne;
- e) I casellari postali;

Le prestazioni di cui ai punti da b) a e) sono quantificate in € 2.500,00 oltre IVA di legge.

1.2 Proprietà

La società garantisce la piena libertà degli immobili da qualsiasi vincolo pregiudizievole, la piena proprietà delle singole unità immobiliari e la compravendita sulle parti comuni dell'edificio, sugli impianti e sull'area.

Si precisa a tal proposito che le aree verdi al centro del comparto, l'area d'ingresso, la strada e lo stradello ciclo pedonale resteranno parti comuni e saranno idealmente ripartiti secondo millesimi di proprietà.

2. Descrizione dell'intervento

2.1 Localizzazione

Il progetto sorge nella zona nord della città di Bologna, nelle tranquille campagne de "Le Budrie" tra San Giovanni in Persiceto, Anzola dell'Emilia e Castelfranco Emilia in via Salvador Allende. L'intervento è inserito in un nuovo quartiere residenziale già dotato di tutti i servizi primari e ottimamente collegato, in particolare si trova a 4 minuti dalla via Emilia tra Modena e Bologna, e a 7 minuti dal casello autostradale di Valsamoggia e a pochi minuti da San Giovanni in Persiceto.

2.2 Consistenza

L'area interessata dall'intervento "The Blueberry Village" fa parte di un comparto identificato nel Piano Strutturale Comunale di San Giovanni in Persiceto come "C2.11 Colombara".

Le ville appartengono ad un comparto interamente privato diviso in 24/25 lotti accessibili attraverso un unico varco di ingresso con viabilità interna riservata ai residenti.

Le ville si svilupperanno prevalentemente su un unico piano o al massimo 2 piani. Lo schema nasce concettualmente dall'aggregazione di 24/25 nuclei indipendenti che si uniscono a formare un unico complesso esclusivo: "The Blueberry Village".



Ogni villetta verrà realizzata su un lotto edificabile da circa 750 / 1000mq. A seconda della scelta. Dove la parte adiacente alle parti comuni sarà lasciata aperta priva di recinzioni, mentre la parte posteriore alla villa sarà delimitata da recinzioni.

2.3 Accessi, sistemazioni esterne, pertinenze

L'accesso al viale condominiale avviene attraverso un cancello carraio e pedonale dalla strada pubblica.

In corrispondenza di tale accesso è posta in opera una pulsantiera con videocitofono collegato alle unità.

L'accesso carraio è dotato di cancello con apertura automatizzata.

La sistemazione delle aree esterne è conforme al progetto esecutivo e alle disposizioni della D.L., e include le seguenti opere:

- dotazione integrale delle aree comuni;
- pavimentazioni esterne;
- recinzioni.

Il marciapiedi verrà realizzato per una larghezza di circa 80/100 cm sul perimetro dell'abitazione.

Il bordo piscina sarà realizzato per una larghezza di circa 40/50 cm.

Le aree a verde di proprietà o in uso esclusivo vengono preparate con terreno naturale previa preparazione meccanica dello stesso, senza semina del manto erboso. Le aree a verde in uso esclusivo verranno delimitate con recinzione in rete e un cancelletto di accesso pedonale.

Dal momento della consegna dell'immobile la manutenzione e la cura delle aree verdi di proprietà o di uso esclusivo saranno a carico delle unità immobiliari.

Mentre le aree verdi comuni e quelle private fronte viale condominiale saranno gestite da ditta specializzata che verrà incaricata al momento della costituzione del condominio.

Vengono posti in opera lampioni su stelo con diffusore, scelti dalla Direzione Lavori, dotati di lampade a led a basso consumo, comandati da cellula fotoelettrica e crepuscolare, allacciati al contatore generale.

La semina del tappeto erboso e la messa a dimora delle piante e cespugli nelle aree a verde di proprietà o in uso esclusivo sono a carico dell'acquirente.

2.4 Reti tecnologiche

Il comparto è predisposto con le seguenti reti tecnologiche:

- impianto di adduzione acqua potabile;
- impianto di adduzione energia elettrica;
- impianto di scarico (fognature) acque meteoriche;
- impianto di scarico (fognature) acque nere;
- impianti per le telecomunicazioni;
- impianto per la fibra.

Gli impianti di cui sopra sono dimensionati e realizzati secondo le disposizioni e il progetto approvati dagli Enti Erogatori e dal Comune di San Giovanni in Persiceto.

Sono a carico dell'acquirente le spese di allaccio e di posa dei contatori collocati in appositi spazi.

2.5 Parti comuni

Sono parti comuni del Villaggio:



- 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, 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 delle singole ville;
- le aree esterne, le strade e i percorsi pedonali non in uso esclusivo.

3. Descrizione delle opere e delle finiture – Parti comuni e Ville

3.1 Opere strutturali

3.1.2 Scavi e fondazioni

La quota di profondità dello scavo di fondazione è fissata dalla Direzione dei Lavori in relazione alle tavole progettuali ed alla natura del terreno.

Le fondazioni sono del tipo a travi rovesce o platee, eseguite in calcestruzzo opportunamente armato, secondo il calcolo ed il progetto esecutivo fornito dall'ufficio di progettazione incaricato.

3.1.3 Struttura portante verticale

La struttura in elevazione è realizzata tramite pannello di legno denominato X-LAM, dimensionato in conformità alla normativa antisismica vigente.

3.1.4 Struttura portante orizzontale (se presenti)

Le strutture orizzontali sono realizzate con solai in pannello di legno denominato X-LAM, dimensionati in conformità alla normativa antisismica vigente.

3.2 Opere di completamento

3.2.1 Opere di tamponamento

I muri perimetrali dell'edificio sono realizzati con pannelli di legno denominati X-LAM rivestito con isolamento a cappotto del tipo ROCKWOOL Frontrock o similare di spessore definito dal progetto energetico del fabbricato e completato con rasatura dedicata, colore scelto dalla D.L.

3.2.2 Divisori interni

Le tramezzature interne alle abitazioni sono realizzate in struttura d'acciaio rivestita su entrambi i lati con doppia lastra di cartongesso, all'interno dell'intercapedine viene interposto uno strato isolante in pannelli di lana di roccia, lo spessore delle pareti finite sarà minimo di cm10 o cm15 in relazione alla destinazione dei vani e degli impianti che vi passano all'interno.

3.2.3 Copertura

La copertura dell'edificio è realizzata conformemente alla tipologia della struttura portante, garantendo gli opportuni livelli prestazionali. Il solaio di copertura è realizzato con travi a vista, coibentato superiormente con cappotto in lana di roccia, di idoneo spessore ed opportunamente impermeabilizzato con doppia guaina bituminosa. In corrispondenza dei disimpegni verrà realizzato un controsoffitto in cartongesso.

3.2.4 Soglie e davanzali

Le soglie delle porte e dei serramenti d'ingresso dello spessore di cm 3 saranno in pietra Serizzo, Diorite o similari. I davanzali delle finestre saranno in pietra o in lamiera preverniciata.



3.2.5 Lattonerie

Tutti i componenti necessari a proteggere il fabbricato dall'acqua piovana e a permetterne il convogliamento agli scarichi sono realizzati in alluminio preverniciato.

3.2.6 Scarichi verticali – Esalatori – Fognature

Tutte le tubazioni di scarico, gli esalatori e le ventilazioni sono realizzati con idonei materiali e secondo le normative vigenti. Le fognature sono eseguite in conformità al progetto esecutivo depositato presso il Comune di San Giovanni in Persiceto.

3.2.7 Isolamento termico

La coibentazione termica è finalizzata a offrire un fabbricato ad elevata prestazione energetica di classe A4 e tendenzialmente autosufficiente, rispondente all'attuale normativa sul contenimento dei consumi energetici. Le soluzioni di isolamento contemplano l'impiego di materiali ad alte prestazioni esenti da emissioni tossiche.

Gli isolamenti termici delle strutture orizzontali dei locali di abitazione, in corrispondenza del livello terra e del livello copertura sono realizzati con stratificazione in pannelli di polistirene espanso estruso XPS tipo STYRODUR 2500C o similare e 3035CS ROCKWOOL Frontrock o similare di spessore definito dal progetto energetico del fabbricato.

Gli isolamenti delle strutture orizzontali dei locali di abitazione saranno integrati con sottofondo alleggerito in miscela tipo FOACEM o POLIMIX.

Gli isolamenti termici delle strutture verticali dei locali di abitazione sono realizzati con soluzione "a cappotto" con pannelli di lana di roccia tipo ROCKWOOL Frontrock o similare di spessore definito dal progetto energetico del fabbricato.

4. Opere di completamento e finiture – Ville e locali di pertinenza

4.1 Opere di completamento e di finitura

4.1.1 Pavimenti

Soggiorno, cucina, disimpegni – locali accessori

I pavimenti di soggiorno, cucina e disimpegni saranno in gres porcellanato di prima scelta a tinta unica, delle dimensioni di cm30x30, cm40x40, cm30x60, cm60x60, cm15x60 posati su idonei sottofondi da cm5 a base cementizia. I pavimenti saranno posati a colla e stuccati.

Per la scelta, i campioni dei modelli disponibili saranno visibili presso nostra sede o presso gli show room dei nostri fornitori.

Camere da letto

I pavimenti delle camere da letto saranno realizzati in listoni di legno multistrato prefinito delle dimensioni di cm19x225 3strip spessore mm13,5 in rovere naturale o cm14,8x186 spessore 10 mm in rovere naturale spazzolato e verniciato incollato su sottofondo liscio e frattazzato.

Aree esterne esclusive

I marciapiedi e le zone a patio saranno dotate di pavimentazione in gres porcellanato non gelivo per esterno, di primaria marca, delle dimensioni di cm.15x60, 30x30, 15x15 posato su sottofondo cementizio previa stesura di impermeabilizzazione tipo MAPELASTIC o similare a due mani con



rete plasticata per tutto lo sviluppo in pianta e risvoltato alle pareti per un'altezza non inferiore a cm 10.

Zoccolini e battiscopa

Tutti gli ambienti interni delle ville saranno completati con zoccolino in legno laccato bianco di cm 1 di spessore, avente altezza di cm 7/8.

Analogamente i marciapiedi saranno completati con zoccolino in gres porcellanato, avente altezza di cm 7/8 e di analoga fattezze alla pavimentazione.

N.B. A fine lavori per ogni alloggio sarà lasciato in dotazione 1 mq circa di ogni tipo di pavimento e rivestimento messo in opera nell'alloggio stesso.

7

4.1.2 Rivestimenti

I bagni principali e secondari (ove previsti) e le lavanderie sono rivestiti in gres porcellanato di dimensioni 20x20, 30x60, 20x40, su tutte le pareti con altezza di cm 120 circa e, nella zona doccia, fino a cm 200 circa.

4.1.3 Soglie e Davanzali

Le soglie esterne sono in pietra naturale e i davanzali delle finestre sono in pietra naturale o in lamiera preverniciata.

4.1.4 Serramenti esterni

Le finestre saranno del tipo monoblocco della ditta Nurith o similari (con le stesse caratteristiche), in PVC multicamera ad alto isolamento, con doppi vetri a camera d'aria disidratata con gas Argon a minor conduttività ("vetri basso emissivi"), apertura ad anta-ribalta.

I sistemi oscuranti saranno con tapparelle motorizzate in alluminio coibentato di colore a scelta della D.L.

Il serramento sarà montato su monoblocchi coibentati di tipo Alpac o similari opportunamente fissati alle pareti portanti tramite zanche di ancoraggio prefissate.

Le portefinestre e le finestre dei soggiorni e comunque tutte quelle superiori a metri 2.30, saranno del tipo a giorno, cioè prive di oscuranti.

4.1.5 Serramenti interni - Porte

Portoncino di ingresso Abitazione

Ogni abitazione sarà dotata di portoncino blindato in classe di effrazione 3, composto da controtelaio in lamiera d'acciaio zincato sp.20/10, telaio in lamiera d'acciaio, anta a battente con struttura metallica e serratura con cilindro europeo, borchia di protezione e maniglia e pomolo del tipo alluminio cromo satinato.

Il pannello esterno del tipo liscio dello spessore di mm 6 del colore a scelta della D.L. e pannello interno simile alla tipologia delle porte interne di capitolato. Tali portoncini saranno dotati di occhio magico, soglia e guarnizioni laterali parafreddo.

Porte interne

Le porte interne alle ville saranno del tipo tamburate, delle dimensioni di cm70/80x210, in laminato di primaria marca, con pannellature a scelta del cliente disponibile su campionatura presso nostro fornitore. Le porte saranno complete di coprifili della stessa essenza delle porte.



La ferramenta sarà in acciaio del tipo cromato, complete di maniglie Colombo o similari e serratura del tipo PATENT o similare.

Porte cantine e autorimesse (se presenti)

Le porte delle cantine saranno del tipo multiuso delle dimensioni di cm80x200 o similare del colore panna, saranno munite di maniglie e serratura con chiave del tipo YALE.

I portoni delle autorimesse saranno sezionali in pannello coibentato e verniciati a fuoco con tinte a scelta D.L. Essi saranno muniti di serratura del tipo YALE, o (motorizzato da quantificarsi a parte).

5 Impianti – Ville e locali di pertinenza

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

EDIFICI GAS FREE - In coerenza con l'impostazione ad alta efficienza energetica ed a fini di sicurezza per i residenti, l'immobile sarà privo di impianto di distribuzione del gas metano per riscaldamento. Nelle cucine si prevede alimentazione per piani cottura ad induzione.

In ogni casa sarà predisposto un vano dove alloggiare i quadri elettrici con i sezionatori di protezione (salvavita) e l'unità interna del sistema a pompa di calore per il riscaldamento degli ambienti e la produzione di acqua calda sanitaria.

5.1 Impianto idrico-sanitario

Gli impianti idrosanitari saranno realizzati interamente sottotraccia tramite tubazioni in polipropilene PP od in multistrato Al-PE. Le tubazioni saranno TUTTE opportunamente isolate termicamente ai sensi della Tab.1 All. B DPR 412/93.

La distribuzione della ACS avrà origine dalla unità interna (boiler) del sistema termico a Pompa di Calore.

Saranno previsti opportuni sezionamenti della AF e dell'ACS all'interno del collettore per ogni servizio igienico sanitario e cucina.

Saranno inoltre previsti specifici attacchi per lavatrice e lavastoviglie.

I sistemi di scarico orizzontale saranno realizzati con sistemi in polietilene PE tipo GEBERIT, REHAU o similari posati nei sottofondi dei locali con le corrette pendenze operative e nei diametri indicati dal progetto.

Bagni principali

I bagni principali saranno dotati di:

- Bidet monoforo colore bianco serie sospesa marca IDEAL STANDARD Serie TESI, INTESA Serie EGEO o similari;
- Vaso sospeso con scarico a parete colore bianco marca IDEAL STANDARD Serie TESI INTESA Serie EGEO o similari con cassetta da incasso tipo GEBERIT o similare, sedile bianco;
- Piatto doccia in ceramica della IDEAL STANDARD o INTESA o similare delle dimensioni di cm.90x70 colore bianco europa e rubinetteria da incasso;



- Rubinetteria con miscelatori monocomando della ditta IDEAL STANDARD tipo CERAFINE O, INTESA tipo TIME o similari.

Bagni secondari

I bagni secondari saranno dotati di:

- Bidet monoforo colore bianco serie sospesa marca IDEAL STANDARD Serie QUARZO, INTESA Serie PRIMA o similari;
- Vaso sospeso con scarico a parete colore bianco europa marca IDEAL STANDARD Serie QUARZO, INTESA Serie PRIMA o similari con cassetta da incasso tipo GEBERIT o similare, sedile bianco;
- Piatto doccia in ceramica della IDEAL STANDARD o INTESA o similare delle dimensioni di cm.90x70 colore bianco europa e rubinetteria da incasso;
- Attacco lavatrice con n. 1 rubinetto d'arresto ad incastro da mezzo pollice con cappuccio per chiusura acqua fredda;
- Rubinetteria con miscelatori monocomando della ditta IDEAL STANDARD tipo CERAFINE O, INTESA tipo KRIS o similari.

9

Lavanderia

Le lavanderie, ove previste, saranno dotate di:

- N.1 pilozzo completo di ogni accessorio.
- N.1 attacco lavatrice con sifone naturale e rubinetto di esclusione
- Rubinetteria con miscelatori monocomando della ditta IDEAL STANDARD tipo CERAPLAN III o similari.

Cucina

La cucina sarà dotata di attacchi acqua calda e fredda, attacco lavastoviglie, rubinetto d'arresto e scarico a parete.

Tutte le scelte sopraindicate potranno essere modificate con materiale di uguale pregio, sempre a scelta dell'impresa venditrice.

Per quanto non specificato, la qualità dei materiali e degli apparecchi da installarsi, dovrà essere approvata dalla D.L., che potrà scegliere fra tipi similari i materiali e gli apparecchi da porre in opera.

Giardini privati - Irrigazione

Nei giardini privati è collocato in idonea posizione n. 1 pozzetto in cls con presa acqua (valvola a sfera e rubinetto) allacciata alla rete privata.

Piscina

Verrà realizzata per ogni villa una vasca di metri 4x8, altezza 1,10/1,30 m. comprensivo di sistema di pompaggio e di filtraggio.

5.2 Impianti termici



Gli impianti termici per riscaldamento e raffrescamento ambienti saranno di tipo ad aria tramite ventilconvettori posti in ogni ambiente, con distribuzione tramite collettori modulari posizionati in modo il più possibile baricentrico all'interno delle ville.

In alternativa da quantificare a parte:

-riscaldamento tramite pannelli radianti a pavimento;

-predisposizione per il raffrescamento estivo, da realizzarsi eventualmente ponendo in opera i relativi terminali idronici a parete (idrosplit), con esclusione di bagni e cucine.

Il sistema di generazione termica sarà del tipo a Pompa di Calore (reversibile) ad alimentazione elettrica per ogni villa. Ogni sistema in PdC sarà composto da una unità esterna ed una unità interna secondo uno schema splittato e provvederà sia alla generazione dell'energia termica necessaria al riscaldamento degli ambienti che alla produzione ed accumulo dell'Acqua Calda Sanitaria (ACS).

In funzione del modesto fabbisogno di energia termica prevedibile per ogni alloggio, i sistemi di progetto saranno in ogni caso di piccola potenza, basso consumo e grande efficienza energetica.

5.3 Impianto VMC – Ventilazione meccanica controllata

Per ogni singola unità è previsto un impianto di VMC per il rinnovo meccanico dell'aria che avviene a mezzo di un'unità ventilante installata nel controsoffitto dei bagni o disimpegno. L'impianto può provvedere al trattamento dell'aria in stagione estiva ed invernale e prevede i seguenti trattamenti:

- la filtrazione dell'aria immessa nell'ambiente;
- la movimentazione dell'aria immessa con bocchetta di mandata;
- la movimentazione dell'aria espulsa con bocchetta di ripresa.

Le reti d'immissione ed estrazione dell'aria sono composte da condotte in materiale plastico idoneo al trattamento dell'aria installate nel controsoffitto.

L'aria viene immessa negli ambienti attraverso bocchette e terminali di mandata mentre l'estrazione avviene da griglie di ventilazione posizionate nei bagni e nei locali (o angoli) cottura.

La regolazione della ventilazione meccanica viene effettuata tramite un regolatore.

5.4 Impianti elettrici

A servizio dei singoli alloggi saranno previsti e realizzati impianti elettrici secondo la Norma CEI 64-8 Cap. 37 per il 1° livello (vedi tabella). Le dotazioni minime previste saranno in funzione, come previsto dalla Norma, della superficie della villa.

Naturalmente ogni villa sarà servita con distribuzione di prese telefoniche RJ45 e prese per segnale televisivo secondo Normativa.

L'impianto sarà eseguito in tubo isolante in materiale plastico sotto traccia, scatole derivazione in materiale plastico con coperchi fissati a vite, apparecchi di comando e prese di corrente serie VIMAR PLANA bianca o similare.



Per i vani di ciascun alloggio progettato dovrà essere prevista una dotazione non inferiore a quanto previsto dal livello I norme CEI 64-8:

Fotovoltaico

Ogni abitazione sarà dotata di impianto fotovoltaico che verrà realizzato in conformità con le normative vigenti e al progetto del termotecnico. I pannelli verranno installati sulla copertura e all'interno dell'abitazione verrà installato un inverter monofase.

Il contratto di scambio sul posto con l'ente gestore è a carico dell'acquirente.

Centralino villa

Incassato all'ingresso dell'abitazione, munito di interruttore generale, interruttori magnetotermici di separazione linee prese, da 10 e 16A, illuminazione e forza motrice.

11

Tabella 1 – numero circuiti da prevedere

Numero dei circuiti	Superficie interna calpestabile dell'unità abitativa	Quantità previste LIVELLO 1
Nr_ circuiti previsti per la superficie rilevata	≤ 50 m ²	2
	Da 50 fino a 75 m ²	3
	Da 75 fino a 125 m ²	4
	Da 125 m ²	5
Prese telefono e/o dati	≤ 50 m ²	1
	Da 50 fino a 100 m ²	2
	Da 100 m ²	3
Dispositivo per l'illuminazione di sicurezza	< 100 m ²	1
	> 100 m ²	2
Protezione contro le sovratensioni	Qualsiasi	SPD all'arrivo linea se necessari per rendere tollerabile il rischio per le persone
Ausiliari e impianti per il risparmio energetico	Qualsiasi	Campanello citofono

Tabella 2 – requisiti previsti per i singoli locali

Numero dei circuiti	Tipo di apparecchio	Superficie del locale	Quantità previste LIVELLO 1
Ogni locale diverso da quelli sotto indicati (camere da letto, soggiorno, studio, ecc.)	Punti presa	8-12 m ²	4
		12-20 m ²	5
		>20 m ²	6
	Punti luce	8-12 m ²	1
		12-20 m ²	1
		>20 m ²	2
	Presa TV	Qualsiasi	1
Ingresso	Punti prese	Qualsiasi	1
	Punti luce	Qualsiasi	1
Angolo cottura	Punti prese	Qualsiasi	2
	Punti luce	Qualsiasi	-
Cucina	Punti prese	Qualsiasi	5
	Punti luce	Qualsiasi	1



	Presenza TV	Qualsiasi	1
Lavanderia	Punti prese	Qualsiasi	3
	Punti luce	Qualsiasi	1
Locale bagno o doccia	Punti prese	Qualsiasi	2
	Punti luce	Qualsiasi	2
Locale servizi (wc)	Punti prese	Qualsiasi	1
	Punti luce	Qualsiasi	1
Corridoio	Punti prese	$L \leq 5$ m	1
	Punti luce	$L \leq 5$ m	1
Corridoio	Punti prese	$L > 5$ m	2
	Punti luce	$L > 5$ m	2
Balcone/terrazzo	Punti prese	$A \geq 10$ mq	1
	Punti luce	$A \geq 10$ mq	1
Ripostiglio	Punti prese	$A \geq 1$ mq	-
	Punti luce	$A \geq 1$ mq	1
Cantina/soffitta	Punti prese	Qualsiasi	1
	Punti luce	Qualsiasi	1
Box auto	Punti prese	Qualsiasi	1
	Punti luce	Qualsiasi	1
Giardino	Punti prese	$A \geq 10$ mq	1
	Punti luce	$A \geq 10$ mq	1

5.5 Predisposizioni impianti speciali

Viene predisposto l'impianto antintrusione che comprende:

- predisposizione per rilevatori volumetrici in soggiorno e nel disimpegno zona notte;
- predisposizione per sensori perimetrali sulle finestre e sulla porta di ingresso;
- predisposizione per sirena.

Casa Intelligente

Verrà installato un sistema di "smart home" in grado di comunicare con componenti ed elettrodomestici tramite WI-FI.

6 Varianti

Il complesso si caratterizza per la scelta di soluzioni tecnologiche d'avanguardia, finalizzate a garantire confort e funzionalità, uniti al rispetto per l'ambiente e al massimo contenimento dei consumi.

Nel caso gli Acquirenti intendano apportare varianti al presente capitolato, restando ferma l'autorizzazione della Venditrice e della D.L. sulla fattibilità, tali varianti potranno riguardare:

- a) tipologia apparecchi sanitari e rubinetteria;
- b) posizionamento apparecchi sanitari;
- c) porte interne;
- d) tinteggi interni;
- e) pavimenti e rivestimenti interni;
- f) punti luce, prese, punti TV, punti telefono e relative assistenze murarie;

g) diversa distribuzione pareti divisorie interne.

Tutti i lavori e le opere suddette potranno essere eseguite solo se compatibili con l'avanzamento dei lavori. Tali eventuali varianti dovranno essere richieste in tempo utile per la loro realizzazione e dovranno essere preventivate ed eseguite solo dopo l'accettazione dell'Acquirente e l'autorizzazione della Venditrice.

Se la realizzazione di tali varianti dovesse comportare un maggior tempo rispetto a quello previsto dal programma lavori dell'impresa costruttrice, l'Acquirente concederà una proroga alla data contrattuale fissata per la consegna dell'unità immobiliare in questione. Il pagamento delle varianti dovrà essere effettuato all'accettazione del preventivo.

Non sono ammesse ditte diverse da quelle incaricate dalla Venditrice.

Per quanto attiene alle forme architettoniche, dimensioni delle singole opere, ripartizione, manufatti proprietà comune, si rimanda a quanto previsto dai disegni esecutivi di progetto che si considerano parte integrante del presente Capitolato. L'impresa si riserva, comunque, il diritto di apportare tutte le modifiche necessarie per il rispetto delle norme in vigore e della loro eventuale evoluzione, delle prescrizioni delle pubbliche Autorità, del passaggio delle tubazioni, degli impianti tecnologici (impianti elettrici, telefonici, idrici, fognari, di riscaldamento ecc.), degli scarichi, delle canne fumo e di quanto altro necessario per la funzionalità tecnica del complesso, modificando in corso d'opera, secondo le indicazioni del progettista, l'impiego di materiali previsti dal presente Capitolato.

7 Accessi al cantiere

Per ragioni di sicurezza e in ottemperanza alle leggi vigenti in materia di sicurezza è vietato l'accesso al cantiere. Sono consentiti i sopralluoghi limitatamente alle verifiche legate all'andamento dei lavori richiesti dalla Venditrice e previo appuntamento con il responsabile di cantiere.

8 Consegna delle unità immobiliari

La consegna delle unità immobiliari verrà effettuata dall'impresa venditrice entro i termini stabiliti contrattualmente e fissati nel preliminare di compravendita.

In quella circostanza la parte acquirente dovrà verificare e controllare l'unità immobiliare promessa in vendita in tutte le parti visibili segnalando all'impresa venditrice gli eventuali vizi riscontrati che se sussistenti, senza pregiudicare l'immediata e completa fruizione dell'alloggio, dovranno essere eliminati in tempi brevi.

Il verbale sottoscritto varrà quale piena accettazione dell'opera compravenduta, fatte salve le garanzie di legge.

9 Varie

La società venditrice si riserva il diritto di nominare l'Amministratore del Condominio, che durerà in carica almeno un anno, ed al quale è riservata la facoltà di gestione: delle manutenzioni del verde, del vialetto condominiale, dei costi dell'energia elettrica per le illuminazioni stradali e per l'automazione del cancello di ingresso, nonché la redazione del regolamento condominiale.



La società si riserva la facoltà di non pagare per due anni solari, le sole spese condominiali inerenti le unità immobiliari rimaste invendute.

La misurazione dell'unità immobiliare compravenduta sarà effettuata nel modo seguente:

- Computando l'esterno di tutti i muri perimetrali, compresi anche quelli in corrispondenza della scala e delle parti comuni per intero, eccetto i muri di confine con altre unità immobiliari che saranno conteggiati al 50 % (cinquanta per cento) della loro reale superficie;
- Le logge o i terrazzi ai piani racchiusi su tre lati saranno conteggiate al 70% (settanta per cento);
- I balconi a sbalzo verranno computati al 50% (cinquanta per cento) della loro superficie, comprendendo anche l'area occupata da eventuali fioriere e parapetti;
- In corso d'opera, la società venditrice, si riserva la facoltà di:
variare le stratigrafie degli elementi costruttivi senza alterare la qualità e le caratteristiche tecnico-costruttive;
sostituire i prodotti sopra specificati, con altre marche o modelli di eguali caratteristiche e qualità, in caso di: scelta della società venditrice, scelta della Direzione Lavori, miglior offerta presente sul mercato, irreperibilità del prodotto per cessazione della produzione da parte della ditta fornitrice;
- I render e le immagini in pubblicità sono puramente indicativi.

