

VILLE CARIBIA

DESCRIZIONE DELLE OPERE E DELLE FINITURE

VILLA TIPO - P - VILLA TIPO - G -

A - NOTE GENERALI

A.01 Ubicazione

Il villaggio di cui fa parte il fabbricato in oggetto è situato a Lignano Sabbiadoro all'interno della lottizzazione denominata "San Zaccaria 5", con accesso carraio e pedonale da Viale Europa. Il lotto su cui verrà edificato il fabbricato è individuato nella planimetria della predetta lottizzazione come uno dei lotti numerati dal n. 5.1.a al n. 5.9.b, tutti inseriti nel macrolotto n. 5 a sua volta individuato nella planimetria generale della lottizzazione che si allega alla presente descrizione.

A.02 Caratteristiche generali

- Il villaggio è composto da fabbricati che saranno tutti oggetto di totale nuova costruzione inseriti in "mini-lotti" tutti indipendenti l'uno dall'altro e collegati tra loro da strade private interne a cui avranno accesso i soli residenti.
- Nella progettazione delle ville si è data grande importanza all'impianto di progetto in modo da renderle completamente autonome sia negli impianti sia negli spazi esterni. Tutto questo porta naturalmente ad un maggior comfort residenziale soprattutto di tipo acustico tenendo presente che l'unica muratura in comune tra le due ville è quella posta a divisione delle due cucine. Tale muro divisorio sarà realizzato in doppia muratura del tipo ad intercapedine con interposto isolamento sia acustico sia termico. Inoltre il solaio tra le due ville sarà interrotto fisicamente proprio all'altezza del muro, e così anche il tetto. Questa soluzione dà la massima garanzia di isolamento acustico e rende praticamente le due ville bifamiliari come due ville singole.
- Tutte le unità collegate dalla medesima strada privata interna, parteciperanno alle spese di manutenzione e pulizia della stessa secondo i millesimi assegnati ad ognuna. L'assegnazione delle quote millesimali sarà effettuata all'atto del rogito notarile.

B - Organizzazione funzionale ed urbanistica del complesso

B.01 Organizzazione funzionale

Le ville hanno caratteristiche adatte alla residenza stabile ed hanno quindi, tutte le coibentazioni necessarie al fine di ottemperare alle normative dettate dalla L. 10/91 sugli isolamenti termici per il contenimento dei consumi energetici e sue successive integrazioni o modifiche. Tutte le unità sono dotate di impianto di riscaldamento autonomo con impianto di alimentazione a gas metano.

B.02 Posti macchina esterni aggiuntivi

Tutte le ville dispongono di un garage al piano seminterrato e di un posto auto scoperto aggiuntivo ricavato all'interno della viabilità privata - come si può osservare dalla planimetria generale della lottizzazione -.

B.03 Descrizione degli isolamenti

- Secondo la tecnica ottimale, le murature perimetrali di tamponamento saranno coibentate "a cappotto" con rivestimento integrale di pannelli termoisolanti densità 25 o con muri a intercapedine, di adeguato spessore, protetti sulla superficie esterna da uno strato di vernice al quarzo o materiale equivalente.
- I solai ed il muro divisorio tra le unità abitative saranno isolati sia termicamente sia acusticamente con le tecniche che l'impresa costruttrice riterrà più opportune per assicurare il maggior comfort possibile.
- Il manto di copertura sarà isolato con pannelli tipo TERMOTETTO o tipologia equivalente e protetto da tegole o coppi sempre a discrezione dell'impresa costruttrice.

B.04 Descrizione delle parti comuni

- I percorsi carrabili prevedono un'adeguata rete di smaltimento delle acque pluviali e una pavimentazione con betonelle del tipo autobloccante con doppio strato al quarzo o materiale equivalente, o con pietre di porfido posate ad opera incerta su letto di sabbia e cemento.
- Le ampie terrazze saranno pavimentate con piastrelle antigelive ed antiscivolo e protette da parapetti in ringhiere in ferro zincato a caldo, intercalate -in alcune zone- da muretti in cemento prefabbricato lavorati con graniglia o in mattoni faccia a vista, che seguiranno l'andamento e la tipologia delle visuali prospettive allegate al progetto.

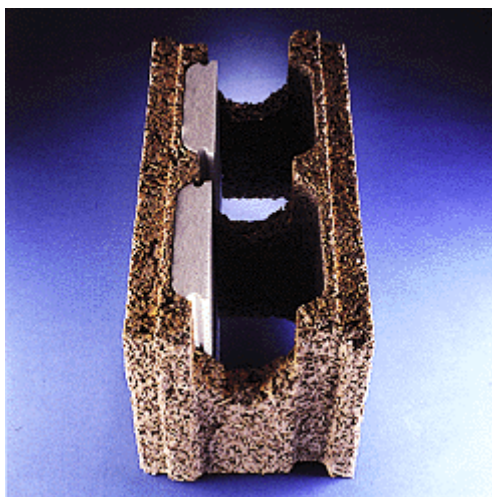
C – STRUTTURE E ISOLAMENTI

C.01 Muratura portante perimetrale

Per la struttura portante della costruzione sarà usato l'innovativo mattone **ISOTEX®**

Con il metodo costruttivo **ISOTEX®** si possono ottenere una serie innumerevole di vantaggi:

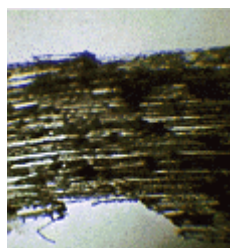
- Soddisfare completamente in ogni loro aspetto le leggi 10/91 e 05/12/97 sui requisiti acustici delle costruzioni;
- Miglioramento delle caratteristiche termo-fisiche della struttura con conseguente risparmio energetico e comfort abitativo;
- Recupero di almeno 10-15 cm. sullo spessore delle pareti con vantaggio di alcuni mq. In più di superficie utile;



Blocco con inserto di polistirolo per pareti portanti esterne



Blocco senza polistirolo per pareti portanti interne, aumentando lo spessore del CLS, aumenta la capacità portante



lo mineralizzato col cemento.
ben visibili

Un sistema di costruzione che raccoglie varie fasi lavorative in un'unica operazione

Il legno è da millenni la materia prima più utilizzata. Questo fatto ha contribuito notevolmente allo sviluppo dei blocchi a cassero in legno-cemento che in gran parte dei paesi nordici (Germania, Austria, Svizzera) è utilizzato con successo da oltre 50 anni.

Il legno viene macinato, poi mineralizzato con l'aiuto del cemento; l'impasto così ottenuto, tramite una blocciera viene trasformato in blocchi solidi. In questo modo la struttura porosa, che è molto importante per la traspirazione della muratura, non viene distrutta.

I blocchi a cassero vengono posati a secco, eliminando in questo modo i diversi inconvenienti causati dall'utilizzo della malta, successivamente riempiti in calcestruzzo, garantendoci in questo modo un'ottima struttura portante.

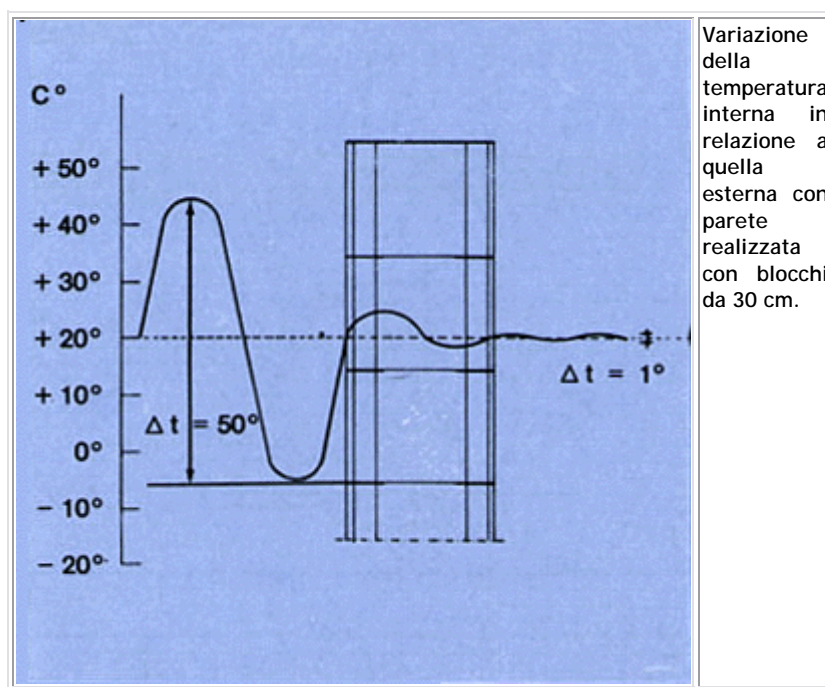
Questo metodo costruttivo risolve con una sola operazione il discorso dell'isolamento termico (sfruttando un doppio

isolamento con la parete del blocco avente maggior spessore verso l'esterno), dell'inerzia termica, acustico, strutturale, sfruttando al meglio le caratteristiche del calcestruzzo usato per il riempimento. Conseguenza di queste caratteristiche sono un ottimo comfort abitativo ed una buona percentuale di risparmio sul costo del riscaldamento.

Nell'ambito della Germania Federale, il cassero è stato riconosciuto dopo aver superato le relative prove, materiale biologico, inoltre un costante controllo aziendale e statale ne garantisce la migliore ed immutabile qualità.

Una doppia maschiatura sia in senso verticale che orizzontale, impedisce al momento del getto qualsiasi movimento dei blocchi, eliminando nello stesso tempo i ponti termici delle giunture.

Dall'analisi dei dati tecnici si può tranquillamente affermare che i blocchi ISOTEX, oltre ad avere notevoli caratteristiche di termocoibenza, hanno capacità termica superiore in media ai mattoni di laterizio pieni.



C.01.1 Struttura portante

La struttura portante sarà costituita da un telaio in cemento armato di travi e pilastri, che renderà la struttura della casa con caratteristiche antisismiche (Si precisa che il Comune di Lignano Sabbiadoro fino ad oggi non è inserito in nessuna categoria di zona sismica)

N.B

Proprio per evitare qualsiasi ponte termico, tutta la struttura portante verrà inserita all'interno dei mattoni ISOTEX® che saranno anche le murature di tamponamento.

C.02 Muri divisori tra unità abitative

Al muro divisorio tra le due ville (muro tra le due cucine) è stata data la massima attenzione al fine di eliminare il più possibile il passaggio dei rumori e di essere perfettamente in regola con la normativa dettata dalla L.447/95.

Il muro sarà costituito anch'esso da mattoni ISOTEX® il quale garantisce un ottimo isolamento acustico. Il muro sarà inoltre appoggiato su una striscia di gomma. La striscia di gomma appoggerà a sua volta sul solaio della cucina che sarà separato da solaio dell'altra cucina mediante una striscia di polistirolo inserita durante il getto dei solai. Le travi di colmo del tetto che coprono la cucina saranno due e completamente separate ed ancorate su due appoggi distinti. Di fatto, l'effetto è quello di avere due case singole poste in aderenza tra loro con solai separati.

C.03 Pareti divisorie interne

Formazione di pareti divisorie interne ad ogni unità abitativa in forato da cm. 8, lavorate con malta bastarda, e rifinite con intonaco a tre strati.

Tutte le pareti divisorie interne alla stessa unità abitativa, saranno appoggiate sopra un elemento isolante formato da una striscia di gomma o da materiale equivalente al fine di isolare le pareti dal solaio e di evitare fenomeni di risonanza acustica.



ESECUZIONE DI MURI DIVISORI INTERNI SU STRISCIA DI GOMMA

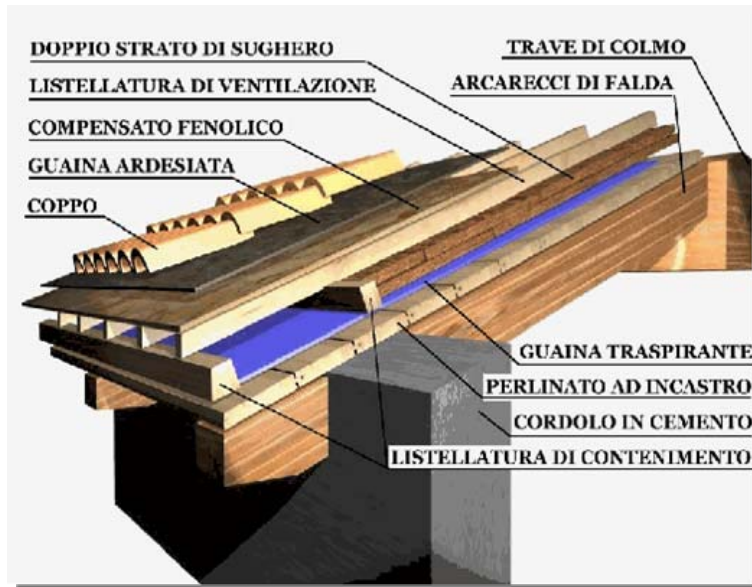
- C.04 **Solai**
Formazione di solai in laterocemento, di sezione adeguata al calcolo, compreso il ferro di armatura, per un sovraccarico utile calcolato in rispetto alle vigenti normative di sicurezza.
- C.05 **Scale**
Tutte le scale interne alle ville saranno in struttura di cemento armato adeguatamente dimensionate secondo i calcoli eseguiti dal calcolatore dei cementi armati.
- C.06 **Tetto**
I tetti saranno eseguiti tutti in struttura di legno costituita da travi portanti in legno lamellare inchiodate o imbullonate tra loro e adeguatamente ancorate alla struttura portante dell'abitazione.
- C.06.a **Isolamento termico del tetto**
L'isolamento termico sarà garantito dalla posa di adeguato materiale isolante tipo "TERMOTETTO" o altro materiale equivalente di spessore adeguato, in rispetto alle normative sul contenimento dei consumi energetici (Legge 10/91 e sue modifiche o integrazioni).
Il tetto sarà del tipo "VENTILATO" con interposta intercapedine d'aria tra il manto di copertura e lo strato di isolamento sottostante, al fine di evitare la formazione di condense e di equilibrare maggiormente la temperatura del vano sottotetto.

IL PERCHE' DELLA VENTILAZIONE:

Alcuni dei numerosi vantaggi tecnico-funzionali apportati dalla ventilazione, sono riassunti brevemente in seguito:

- Smaltimento del vapore acqueo che tende dagli ambienti sottostanti a trasmigrare verso l'alto impedendo il suo condensarsi sull'intradosso freddo delle tegole
- Espulsione dell'aria calda durante l'estate prima che il calore esterno si trasmetta agli ambienti sottostanti
- Distribuzione durante l'inverno del calore che sale dall'alloggio evitando localizzati scioglimenti del manto nevoso
- Espulsione di eventuali infiltrazioni provocate da forti piogge o dal caratteristico assorbimento delle tegole.

IL passaggio forzato dell'aria in questa camera si rende indispensabile in qualsiasi tetto a falde in quanto la funzionalità della copertura è direttamente legata alla sua possibilità di "respirare" ossia avere uno scambio diretto con l'atmosfera, in modo da mantenere un livello termoigrometrico idoneo alla propria massa. Gli effetti di una mancata ventilazione si possono riscontrare in quei fenomeni di precoce invecchiamento dei materiali, cioè eventuale formazione di funghi sulla listellatura con la conseguenza marcescenza e la possibilità di gelate quando i materiali sono imbibiti d'acqua.



SCHEMA INDICATIVO DI TETTO VENTILATO IN LEGNO

N.B. I materiali indicati nello schema potranno essere sostituiti anche con altri materiali di tipo equivalente a seconda delle indicazioni impartite dalla D.LL. o dall'impresa costruttrice

- C.06.b **Manto di copertura**
Il manto di copertura sarà eseguito in tegole tipo portoghesi o coppi, il tutto compreso di sfiati per ottenere un'adeguata aerazione del sottotetto.
- C.07 **Intonaci**
Intonaci interni a tre strati, del tipo tradizionale o premiscelato, con spruzzatura in sabbia e cemento, secondo strato con finitura al grezzo e terzo strato con finitura al fino.

D - PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI

- D.01 **Pavimenti piano seminterrato**
In piastrelle di ceramica smaltata decorata di prima scelta, fino ad un costo massimo di acquisto di Euro 20,00 per mq. (prezzo di listino al pubblico)
- D.02 **Pavimenti piani abitabili**
Pavimentazioni dei vani adibiti a cucina, soggiorno in piastrelle di ceramica smaltata decorata di prima scelta (spessore mm 10/11), fino ad un costo massimo di acquisto di Euro 26,00/mq. (prezzo di listino al pubblico), eventuali decorazioni particolari, listelli, greche o inserti verranno computati a parte in base alla differenza del costo previsto.
Nel reparto notte è prevista la posa di parquet in listelli del tipo prefinito incollato (spessore di mm 10/11), costo di acquisto del materiale Euro 50,00/mq (prezzo di listino al pubblico).
- D.02.a **Nel caso venisse richiesta la pavimentazione completa in parquet, la differenza sarà calcolata in base al costo di fornitura previsto per le piastrelle di ceramica.**
- D.02.b **In caso di richiesta di un parquet o di un pavimento dello spessore maggiore di quelli previsti nella presente descrizione, la stessa dovrà essere formulata e approvata dalla parte venditrice prima che venga eseguito il getto del massetto sul quale posare il pavimento al fine di modificarne lo spessore. In caso di mancata comunicazione in tempo utile, le ulteriori spese per l'abbassamento degli spessori (se possibile) dovrà essere computato alla parte acquirente.**
- D.02.c **Al piano soffitta il pavimento sarà finito con il massetto in cemento, pronto per la posa di un eventuale pavimento, non compreso in questo capitolato.**
- D.03 **Pavimentazioni e rivestimenti dei bagni**

Pavimenti e rivestimenti dei bagni con piastrelle di maiolica decorata, di prima scelta, fino ad un costo massimo di acquisto di Euro 30,00/mq (prezzo di listino al pubblico).

L'altezza prevista per il rivestimento dei bagni è di cm. 230.

Nel caso in cui il rivestimento si dovesse fermare a quote inferiori, non saranno corrisposte differenze di prezzo in detrazione.

E' compresa la fornitura e la posa di n. 1 listello per decoro perimetrale che sia compreso nella campionatura della piastrella scelta e che comunque non superi il prezzo di acquisto di Euro 30,00/ml

D.03.a Listelli e greche

Ulteriori inserimenti di listelli, greche o altri pezzi speciali verranno computati a parte e così si dica anche per le lavorazioni di particolare complessità che saranno oggetto di preventivo separato e quindi di una separata regolarizzazione contabile.

D.04 Rivestimento cucina

La fornitura e la posa delle piastrelle di rivestimento delle pareti della cucina sono escluse dal capitolato e dalla presente descrizione ed eventualmente da computare a parte, poiché strettamente connesse all'abbinamento con l'arredamento della cucina stessa.

D.05 Pavimentazioni delle terrazze

Pavimenti delle terrazze esterne a scelta della impresa costruttrice in piastrelle di Klinker antigelivo o Sichenia tipo "Pavè di Sichenia" o Cerdisa tipo Grani Sabbia antisdrucchiolo o altro materiale similare avente le medesime caratteristiche, compreso il battiscopa perimetrale dello stesso materiale.

D.06 Rivestimento gradini delle scale esterne

I gradini delle scale esterne che porteranno al giardino saranno rivestiti con lo stesso materiale previsto per il pavimento delle terrazze esterne (voce D.05) o in alternativa in lastre di marmo, granito o porfido a scelta della impresa costruttrice .

D.07 Rivestimento delle scale interne ad ogni unità abitativa

Per la rampa delle scale che collega il piano seminterrato con il piano terra è previsto un rivestimento in piastrelle dello stesso tipo e marca del pavimento scelto per il piano giorno o del piano seminterrato.

Per le rampe che vanno dal piano terra al piano soffitta è previsto lo stesso tipo di rivestimento o in alternativa in marmo tipo Trani o materiale equivalente o in alternativa è previsto il rivestimento della pedata con gradini in legno tipo Iroko o materiale equivalente. In questo ultimo caso l'alzata sarà finita in intonaco e dipinta con pittura lavabile con tinta a scelta.

D.08 Battiscopa

Battiscopa delle pareti dei vani adibiti a cucina, soggiorno, camere, corridoi e scale in legno tinta noce o rovere.

E –PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI DELLE PARTI COMUNI O ESTERNE

Nota:

Per ovvie ragioni di uniformità estetica e per precise prescrizioni dell'amministrazione comunale, si precisa che tutte le finiture esterne dei fabbricati in oggetto saranno insindacabilmente decise dalla impresa costruttrice in accordo con il progettista e la DD.LL.

E.01 Rivestimenti delle scale comuni

Rivestimenti delle scale comuni e dei pianerottoli condominiali, con lastre di granito tipo sardo (Ferrula Ghiandone ecc.) o in pietra Piasentina (pietra di Torreano) o materiali equivalenti.

I battiscopa rampanti saranno del medesimo stesso materiale.

E.02 Soglie di porte e finestre

Le porte e le finestre delle unità abitative, nonché le finestrature delle parti comuni saranno arricchite con stipiti e soglie formate da elementi di granito tipo sardo (Ferrula Ghiandone ecc.) o in pietra Piasentina (pietra di Torreano) o in materiale equivalente o in mattoni faccia-vista, a scelta dell'impresa costruttrice in accordo con la DD.LL.

F – SERRAMENTI ESTERNI E INTERNI

F.01 Finestre esterne

Serramenti di porte-finestre e finestre esterne, in legno Douglas o essenza equivalente, con le seguenti caratteristiche o ad esse equivalenti:

- Spessore mm 69, autostabilizzato, incollato con colle resistenti agli agenti atmosferici secondo le norme DIN 68705 A100.
- Elementi in lamellare o massiccio spessore mm 69x83 stagionati ed essiccati.

- Cornice coprifilo interno.
- Cornice coprifilo esterno.
- Vetrocamera 4 + 15 + 4 profilo bronzo o alluminio - doppia sigillatura
- Cerniere anuba in acciaio tropicalizzato Ø 14-16.
- Chiusura speciale a più punti con apertura normale e ad anta-ribalta per i vani adibiti a bagno e per la finestra della cucina.
- Doppia guarnizione di tenuta termica ed acustica sui battenti telaio.
- Alluminio speciale con doppia guarnizione sul traverso inferiore della cassa.
- Trattamento con impregnante ad immersione totale del serramento.
- Verniciatura a finire con vernice speciale per esterni antisfogliante tipo ecologico a base acquosa o simile
- Maniglia in ottone pesante cromato o tinta naturale ottone (a scelta dalla campionatura che verrà fornita dalla parte venditrice)

F.01.a Su richiesta e con la sola differenza dell'eventuale prezzo di fornitura, possono essere scelte anche maniglie al di fuori della campionatura standard.
La richiesta dovrà comunque essere formulata alla parte venditrice prima che venga effettuato l'ordine dei serramenti.

F.01.b **Protezione verso l'esterno**

Scuri in legno uguale a quello dei serramenti esterni con disegno a doghe verticali o altro disegno a scelta dell'impresa costruttrice in accordo con il progettista, completi di ferramenta di portata e di chiusura in ottone pesante cromato o in ferro zincato e verniciato.
In alternativa, ove non siano necessari gli scuri (ad esempio finestra cucina e finestre bagni) saranno montate inferriate in ferro battuto, zincato e verniciato.

F.1.c **Zanzariere**

Tutte le finestre e porte finestre (escluse quelle ad arco tondo o ribassato o finestre con forma particolare o con apertura inferiore a cm 50, esclusa inoltre la porta di ingresso) saranno dotate di zanzariere con chiusura scorrevole verticale su guide in alluminio zincato e verniciato.



spaccato assonometrico di un serramento -tipo-

vista di un serramento esterno -tipo- con scuri

F.1.d **Inferriate**

Alcune finestre nelle quali gli scuri sono superflui (escluse quelle delle camere) saranno protette da inferriate in ferro zincato e lavorato a caldo con disegno scelto dall'impresa costruttrice in accordo con il progettista

F.02 **Portoncino di ingresso**

Portoncino d'ingresso principale ad ogni unità immobiliare, del tipo blindato, cilindro anti-intrusione e chiavi di sicurezza numerate con tessera anti-duplicazione.

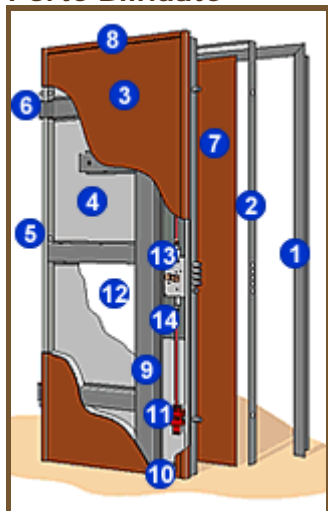
Possibilità di personalizzare il rivestimento interno del portoncino con pannello abbinato a quello delle porte interne

Modelli di riferimento MINERVA mod. ARIANNA O mod. NATALIA o modelli equivalenti, a scelta della parte venditrice per esigenze di uniformità estetica di tutto il complesso.

Nota: Se la suddetta finitura comporta una maggiorazione di prezzo dal pannello normale previsto, essa sarà oggetto di separata regolarizzazione contabile.

F.02.a **Caratteristiche principali PORTONCINI BLINDATI**

Porte Blindate



1. Telaio in profilato d'acciaio da 20/10 verniciato ad apossidico - finitura nera.
2. Profilo in alluminio anodizzato.
3. Pannello a vista impiallacciato legno.
4. Anta acciaio 20/10.
5. Rostro antistrappo.
6. Cerniere a fusione con perni in acciaio.
7. Pannello a vista impiallacciato legno.
8. Cornici perimetrali in legno.
9. Profilati di rinforzo acciaio 20/10.
10. Scatolato per lama parafreddo.
11. Deviatore.
12. Coinbentazione.
13. Serratura a 4 mandate con chiavistelli da 18 mm di diametro e scrocco da 20 mm di diametro.
14. Piastra in manganese antitrapano.



Blindato MINERVA mod. ARIANNA (colore indicativo) -

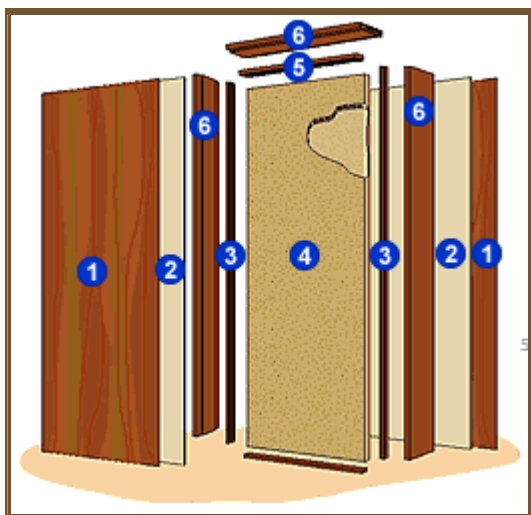


Blindato MINERVA mod. PAMELA

F.03 Caratteristiche principali PORTE INTERNE

Porte Interne

1. Tranciato 6/10



2. MDF sottile 3,2 mm
3. Massello in abete 38 x 38 mm
4. Cartone nido d'ape
5. Massello di abete 38 x 38 mm
6. Stipite in listellare di abete spessore 40 mm

F.03.a Porte interne

Porte interne in legno complete di falsa cassa, cassa e cornici, verniciatura opaca, ferramenta di portata e di chiusura in ottone pesante cromato, maniglia tipo pesante con molla di ritorno.

Modelli di riferimento: porta marca MINERVA modello ASTI NOCE NAZIONALE O CILIEGIO o altri modelli equivalenti.

F.03.b Tipologie

Disegno ed essenza a scelta dell'acquirente sulla base della campionatura fornita dalla parte venditrice.

La scelta di modelli di costo superiore a quelli della campionatura prevista comporterà una differenza per il solo costo della fornitura, salvo lavorazioni e o richieste particolari che saranno oggetto di separata regolarizzazione contabile



Porta MINERVA mod. ASTI NOCE NAZIONALE -



Porta scorrevole MINERVA mod. LAURA
modello a scomparsa per cucina

F.03.c Maniglie

Maniglie a scelta dell'acquirente sulla base della campionatura fornita dalla parte venditrice. Eventuali differenze saranno computate per la sola differenza di costo della fornitura.

Alcuni esempi di maniglie presenti in capitolato



- F.04 **Portone basculante automatico**
Il portone basculante del garage sarà motorizzato per l'apertura automatica a distanza e rivestito esternamente ed internamente in legno, senza porta pedonale.
Sarà del tipo ad anta basculante o sezionale, a scelta dell'impresa costruttrice.
Modelli di riferimento marca MISTRAL o SILVELOX modelli FOR o GEO con rivestimento esterno in doghe di legno o altri modelli equivalenti, sempre a scelta della parte venditrice.



- F.04.1 **Telecomandi**
Saranno forniti due telecomandi per ogni unità abitativa che apriranno il portone del proprio garage ed il cancello carraio di entrata principale al complesso residenziale.

G - IMPIANTO ELETTRICO

- G.01 **Impianto generale**
Impianto elettrico realizzato sottointonaco, costituito da punti luce semplici, devianti, commutati, prese di corrente da 10 e da 15 Ampere, con messa a terra; centralino di comando, il tutto a norme C.E.E., con punti luce e prese predisposti per le normali esigenze di abitazione.
- G.01.a **Punti luce**
I punti luce, i punti presa per forza motrice e i punti con gli interruttori per l'accensione dei punti luce predetti, verranno effettuati nel numero e nella posizione indicata sul progetto depositato e approvato dagli uffici competenti del Comune di Lignano.
Eventuali particolari modifiche, potranno essere decise dalla parte acquirente in accordo con la parte venditrice e la Direzione Lavori. Se i punti richiesti saranno in numero superiore a quelli previsti dal progetto predetto, o

comporteranno oneri particolari per la loro realizzazione, saranno oggetto di separata computazione e regolazione contabile.

G.01.b Interruttori

Gli interruttori saranno del tipo VIMAR serie IDEA o B TICINO serie INTERNATIONAL o altre linee equivalenti. Le placche di finitura saranno in lega di alluminio di colore nero o del colore preferito dall'eventuale parte acquirente, salvo le eventuali differenze di prezzo per placche di finitura particolari: radica, acciaio satinato, ecc..

Nota: Estratto del progetto - depositato presso gli uffici tecnici del Comune di Udine - facente riferimento all'unità immobiliare oggetto delle vendite viene allegato alla presente descrizione



BTICINO PLANA



BTICINO INTERNATIONAL
(colori come da campionatura)

G.01.c Luci di sicurezza

Nel vano soggiorno e nei corridoi, verrà installata una luce di sicurezza del tipo ad incasso, estraibile, sempre modello VIMAR serie IDEA o B TICINO serie INTERNATIONAL o similare.

N.B. Tutto l'impianto elettrico verrà realizzato secondo le normative vigenti, cui seguirà la dichiarazione di conformità finale, redatta secondo le indicazioni della L. 46/91 e sue successive modifiche e integrazioni.

G.01.d Impianto elettrico soffitta

Nella soffitta sarà predisposto un impianto elettrico standard, sia nei punti luce sia nelle prese di forza motrice.

G.02 Videocitofono

Impianto videocitofonico in ogni unità abitativa, con citofono dotato di video, centralino di chiamata ed ascolto, comando di apertura elettrica dei cancelli pedonale e del cancello carraio automatico di entrata principale al complesso, pulsantiera con telecamera all'ingresso pedonale.

G.02.a Nella zona giorno verrà installato un videocitofono modello NOVA della BPT o modello equivalente. Questo innovativo videocitofono è un citofono viva voce monocanale, che consente quindi la conversazione bidirezionale contemporanea tra posto esterno ed utente chiamato. Il monitor è in bianco e nero LCD a matrice attiva ed assicura un'elevata definizione delle immagini.



VIDOCITOFONO Lcd BPT

In taverna, al primo piano e in soffitta saranno installati dei citofoni semplici (senza video)

Nota: lo schermo a colori e la placca in ottone non sono compresi in capitolato.

G.03 Impianto TV

Predisposizione di impianto TV completo di: palina di fissaggio per l'antenna, prese, cavi, partitori e messa a terra, esclusa la fornitura delle centraline di ricezione e dell'antenna TV.

Le prese TV sono previste nella misura di n. 1 attacco per ogni vano abitabile, esclusi eventuali bagni, ripostigli o vani accessori in genere.

G.03.a Impianto per TV via satellite

Predisposizione di impianto per il collegamento di una parabola per la ricezione della TV via satellite, nel vano soggiorno, accanto alla presa TV principale,

Sono escluse la fornitura della parabola e del "decoder".

G.04 Impianto telefonico

Le prese telefoniche sono previste nella misura di n. 1 attacco per ogni vano abitabile, esclusi eventuali bagni, ripostigli o vani accessori in genere.

G.05 Impianto di illuminazione terrazze

Sarà realizzato l'impianto di illuminazione di alcune delle terrazze esterne comprensivo di plafoniere che saranno scelte dalla impresa costruttrice. I punti luce previsti sono:

- ingresso principale n. 1 con sensore di presenza
(accende la luce mentre ci si avvicina all'ingresso)

- veranda del soggiorno n. 1
- terrazza della cucina n. 1
- terrazza della soffitta n. 1

G.06 Impianto di illuminazione del giardino di ogni villa

Impianto comprensivo della fornitura e posa in opera dei lampioni e delle plafoniere per esterno, complete di palo e di plinto di ancoraggio al terreno. I punti luce previsti sono:

- n° 3 per ogni giardino privato

L'impianto di illuminazione sarà collegato ad un orologio posizionato nella centralina elettrica di ogni villa.

G.07 Rilevatore di fughe di gas

In corrispondenza del vano adibito a cucina, sarà installato un rilevatore di fughe di gas collegato con una valvola elettromagnetica posizionata all'altezza del collettore di erogazione principale del gas-metano, che in caso di allarme bloccherà automaticamente l'erogazione del gas all'interno dell'abitazione.

G.07.a In taverna sarà predisposto un punto per una eventuale installazione di un ulteriore rivelatore.

G.08 Impianti vari

Verranno inoltre realizzati:

- l'impianto di illuminazione dei vani scale comuni, dei vani di accesso ai garage comuni (solo per le residenze ad appartamenti) che saranno collegati ad un orologio per lo spegnimento automatico;
- l'impianto di illuminazione degli spazi comuni esterni e delle entrate pedonali con accensione automatica mediante sensore crepuscolare e orologio-timer;
- in corrispondenza dell'ingresso principale ad ogni villa, verrà installata una fotocellula con sensore di presenza per l'accensione automatica dell'illuminazione del vano di entrata durante le ore notturne.

G.09 Predisposizione impianto antifurto

In ogni villa sarà realizzata la predisposizione per un impianto antifurto che comprende:

- predisposizione per l'applicazione di un sensore ad infrarosso passivo nei vani: garage - taverna - soggiorno - entrata - cucina - camere - disimpegno camere - mansarda;
- predisposizione per l'applicazione dei contatti magnetici o a vibrazione su tutti i serramenti dell'abitazione;
- predisposizione per il montaggio dei comandi di inserimento e disinserimento dell'impianto antifurto con possibilità di suddivisione della zona notte dalla zona giorno e garage.

Nota: per predisposizione si intende:

- arrivo di un tubo corrugato di adeguata sezione sottotraccia portato all'interno della cassamatta di ogni serramento dell'abitazione;
- arrivo del tubo corrugato sottotraccia all'interno di un scatola mod. 503 nei punti dell'abitazione dove dovrà essere applicato il sensore a infrarosso passivo
- installazione della scatole da incasso a 3 moduli (mod. 503) per l'installazione futura delle tastiere di comando dell'impianto antifurto. Le scatole verranno posizionate:

- 1) entrata dell'abitazione
- 2) entrata tra il garage e la taverna/deposito
- 3) corridoio camere

G.10 Impianti su richiesta

Possono essere eseguiti su richiesta della parte acquirente i seguenti impianti aggiuntivi non compresi nel presente capitolato:

❖ **impianto di diffusione sonora integrato per tutta la casa**

L'impianto di diffusione sonora è un **sistema evoluto** che porta in tutta la casa il suono, utilizzando piccoli amplificatori e diffusori locali di **minimo ingombro**. Il sistema può essere configurato per consentire all'utente la selezione tra l'ascolto di una fonte sonora esterna - come registratori o impianti HI-FI - oppure di una fonte incorporata direttamente nell'impianto di diffusione sonora.

❖ **impianto antifurto con centralina a zone**

L'impianto con centralina a 4 zone, espandibile fino a 8 zone da attivare/disattivare indipendentemente le une dalle altre, permette di decidere come suddividere la protezione: si può scegliere di attivare l'antifurto quando si vuole in modo indipendente nelle diverse aree della casa, anche utilizzando il telecomando portatile a batteria che consente fino a 4 milioni di codici diversi riprogrammabili e dà una autonomia di 50.000 attivazioni/disattivazioni. Nel caso un rilevatore avverta un pericolo, invia la segnalazione a un comunicatore telefonico che può memorizzare sino a 16 numeri telefonici e inviare una chiamata telefonica di allarme ai numeri preimpostato.

❖ **impianto di videocontrollo con telecamere comandate dal videocitofono**

Si può usare l'impianto di videocitofonia per eseguire automatismi e per controllare le immagini riprese dalle telecamere del videocontrollo; ad esempio si può usare il videocitofono per controllare gli ambienti con la telecamera esterna o interna e se si è fuori casa le chiamate al citofono potranno essere deviate sul cellulare o sulla segreteria telefonica, per essere registrate e ascoltate al ritorno a casa.

❖ **impianto di gestione dell'energia elettrica con distacco automatico di alcuni apparecchi in caso di sovraccarico**

Una centralina intelligente controlla la potenza utilizzata e, in caso di sovraccarico, disattiva solo gli apparecchi preselezionati (la programmazione prevede fino a otto livelli di priorità) fino al rientro nella massima potenza di impiego consentita; in ogni momento è possibile escludere temporaneamente un carico dalla priorità stabilita e forzarne la connessione, ad esempio per finire il programma di lavaggio della lavatrice è possibile forzarne l'attivazione escludendo automaticamente l'apparecchio con priorità inferiore.

❖ **impianto di rete informatica di distribuzione domestica**

Grazie alla rete informatica domestica, si possono spostare ovunque nella casa telefoni, videocitofoni, computer e televisione satellitare; la disponibilità di punti di connessione in ogni locale della casa permette di collegarsi ad Internet in modo versatile e da qualsiasi postazione allo stesso tempo rende indipendenti telefonia ed internet: qualunque sia la connessione internet utilizzata, anche quando si è collegati ad internet la linea telefonica resta libera per fare o ricevere chiamate. controllo acustico (room-monitor).

Nota:

tutti questi impianti dovranno essere naturalmente richiesti in tempo utile dalla parte acquirente al fine di poter predisporre i preventivi di spesa prima dell'inizio dell'esecuzione dell'impianto elettrico generale.

In caso di richiesta tardiva e comunque ad impianti elettrici già iniziati, saranno addebitate tutte le modifiche necessarie alla esecuzione degli impianti aggiuntivi.

H - IMPIANTO IDRICO SANITARIO

H.01 Impianto di adduzione

Impianto idrico di adduzione, realizzato sotto intonaco con tubazioni in materiale plastico pesante del tipo "Aquatarm" o "Aquacome" o materiale equivalente.

Ove richiesto le tubazioni verranno isolate con "isolene" o materiale simile dalle stesse caratteristiche tecniche.

H.02 Impianto di scarico

Scarichi in Geberit, di sezione adeguata, per colonne di scarico ed allacciamento sanitari. Tutti gli impianti di scarico saranno isolati acusticamente mediante l'uso di apposite guaine in gomma e piombo o mediante l'uso dei nuovi tubi della Geberit del tipo isolato pesante.

H.03 Impianto idrico in cucina

Realizzazione di impianto idrico nella cucina per allacciamento di un lavello ed eventuale lavastoviglie, con scarico in geberit.

H.04 Impianto idrico in lavanderia

Nella lavanderia/centrale termica sarà realizzato un impianto completo per l'allacciamento di un lavatoio in ceramica e per l'attacco di una lavatrice.

H.05 Impianto idrico in taverna

Realizzazione di impianto idrico nel vano taverna per allacciamento di un lavello ed eventuale lavastoviglie, con scarico in geberit.

I - IMPIANTO TERMICO

I.01 Caldaia

Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano.

La caldaia a gas metano sarà di marca "HOVAL" o "SAVIO" o di tipo equivalente, di adeguata potenza al fabbisogno termico dell'UNITA' ABITATIVA ed alla produzione di acqua calda sanitaria di consumo. Si precisa che la centrale termica sarà realizzata secondo tutte le normative e disposizioni di legge in materia e sarà data perfettamente funzionante. E' esclusa solo la compilazione del libretto di centrale termica, che potrà da noi essere redatto su precisa richiesta, o da qualsiasi altro tecnico abilitato.

I.02 Radiatori

I corpi scaldanti saranno a radiatori in acciaio dello spessore di 12/10, del tipo "ZENDAR" o "IRSAP" o di tipo equivalente, del tipo a tubo tondo, verniciati a smalto direttamente in fabbrica e completi di valvola di sfiato. I corpi scaldanti dei servizi igienici saranno a spalliera tipo termoarredo.



SOSTERO
C O S T R U Z I O N I



- | | | |
|--|--------------|------------------|
| | IRSAP TESI 2 | IRSAP NOVO BAGNO |
|--|--------------|------------------|
- I.03 **Tubazioni**
L'impianto di riscaldamento sarà realizzato con tubazioni in rame tipo "Cupex" coibentato di dimensioni adeguate secondo i calcoli. I punti di attacco dei radiatori saranno decisi dalla impresa costruttrice: eventuali variazioni saranno effettuate senza differenza di prezzo se saranno richieste prima della messa in opera delle tubazioni di attacco dei radiatori.
- I.04 **Suddivisione delle zone di riscaldamento**
L'impianto di riscaldamento sarà suddiviso in varie zone, ognuna comandata da un apposito termostato manuale. Le zone di suddivisione sono:
- zona piano seminterrato
 - zona giorno
 - zona notte
- Nota: il posizionamento dei termostati verrà deciso insindacabilmente dal progettista dell'impianto termico o dalla Direzione Lavori. Nella zona mansarda è prevista la sola predisposizione degli attacchi per un eventuale collegamento di n. 3 termosifoni.
- I.04.a **Cronotermostati**
Su richiesta, e senza differenza di prezzo, potrà essere fornito un cronotermostato per la programmazione delle temperature nelle varie ore della giornata da posizionarsi nel vano soggiorno.

L - IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

- L.01 **Tipologia dell'impianto**
Le ville saranno predisposte per la realizzazione di un impianto di condizionamento. Gli attacchi saranno posizionati nei seguenti punti:
- | | |
|------------------|--------------|
| ➤ zona soggiorno | n° 1 attacco |
| ➤ zona notte | n° 1 attacco |
| ➤ soffitta | n° 1 attacco |
- Tale predisposizione corrisponde alla fornitura e posa in opera di:
- a) due tubi in rame delle dimensioni adeguate adatti ad essere caricati con gas del tipo adeguato alle normative europee vigenti.
 - b) un tubo di scarico per l'acqua di condensazione collegato con l'impianto fognario;
 - c) un collegamento elettrico dal punto di predisposizione al quadro generale, compresa la fornitura dell'interruttore magnetotermico sul quadro stesso.
- L.1.a **Distribuzione impianto**
Le tubazioni in rame saranno convogliate in un unico punto all'esterno dell'abitazione, per il collegamento dell'unità esterna dell'impianto.
Si precisa che da tale predisposizione è esclusa la fornitura dei ventilatori interni "SPLIT" e dell'unità esterna di condizionamento
- L.01.b **Posizionamento attacchi**
Le posizioni dei punti di attacco degli "SPLIT" e dell'unità esterna saranno decisi dall'impresa costruttrice in accordo con il progettista degli impianti, in modo da ottenere una distribuzione ottimale delle macchine sia a livello di comfort, sia a livello di sicurezza e silenziosità.
Eventuali esigenze della parte acquirente verranno naturalmente tenute in debita considerazione.

M - SANITARI E RUBINETTERIA

M.01 Apparecchi sanitari

Fornitura e posa in opera di apparecchi sanitari ad appoggio in porcellana di prima scelta di colore bianco - lavabo con colonna con misure standard - bidet ad appoggio monoforo - vaso monoblocco ad appoggio con cassetta in ceramica o vaso normale con cassetta esterna tipo Geberit - a scelta tra i modelli:

POZZI GINORI : Fantasia, Pratika, Ydra, Atena, Linea

DOLOMITE: Dahlia, Clodia, Petra, Rio, Sweet life

o modelli equivalenti della stessa marca o di altre marche.

Nota:

Nel caso gli impianti di scarico siano stati già realizzati, le scelte degli apparecchi sanitari si dovranno ridurre a quelle decise dalla Direzione Lavori in accordo con la Committenza.



DOLOMITE serie DAHLIA*



DOLOMITE serie PETRA*

allestimenti indicativi con le foto di alcuni modelli di sanitari compresi nel capitolato

* sono esclusi gli elementi di arredamento ed il mobile bagno delle foto

M.02 Gruppi di erogazione

Fornitura e montaggio di gruppi di erogazione a scelta tra i modelli:

GROHE: Eurodisc, Eurowing, Europlus colore cromo.

O modelli equivalenti

M.02.a Il miscelatore della doccia sarà del tipo ad incasso con asta esterna scorrevole e telefono con tre modulazioni dell'erogazione dell'acqua.



Grohe Eurodisc



Grohe Europlus



Grohe Relaxa Plus

M.03 ELENCAZIONE ELEMENTI SANITARI

M.03.a Bagno giorno al piano terra

- n° 1 vaso igienico con cassetta esterna tipo Geberit o in ceramica;
- n° 1 lavabo completo di colonna di sostegno;
- n° 1 bidet;

- SOLO PER LE VILLE TIPO "G": n° 1 doccia con piatto doccia con doccia a telefono modello Grohe Relaxa Plus, completa di box con profilo in alluminio smaltato bianco con ante scorrevoli in cristallo temperato marca INDA modello FAMILY con lavorazione del cristallo a scelta, o modello equivalente; Eventuali mobili ed accessori sono esclusi dal computo.

M.03.b Bagno notte al primo piano

- n° 1 vaso igienico con cassetta esterna tipo Geberit o in ceramica;
- n° 1 lavabo completo di colonna di sostegno;
- n° 1 bidet;
- n° 1 doccia TEUCO dimensioni 90x90 modello 181 o modello equivalente ad angolo con ante scorrevoli in cristallo e parete attrezzata semplice completa di doccette per massaggi d'acqua, soffione snodabile e doccetta a mano, escluse funzioni di bagno turco.
- n° 1 vasca idromassaggio modello JACUZZI modello MYSIA (o modello equivalente) misure 170X70 o 180X80 installata ad appoggio con pannelli di chiusura dello stesso materiale della vasca, il tutto completo di gruppo di erogazione e di doccia a telefono posizionati a muro.

Eventuali mobili ed accessori sono esclusi dal computo.



VASCA JACUZZI modello MYSIA



BOX DOCCIA TEUCO modello 181

M.04 Doccia nel piano seminterrato solo per Ville tipo "P"

Nel vano lavanderia sarà predisposto tutto il necessario per l'installazione di un piatto doccia ad appoggio delle misure di cm 80x80.

E' compresa la fornitura del piatto doccia e del box in alluminio smaltato bianco con ante scorrevoli in acrilico stampato a buccia d'arancio e della doccia a telefono modello GROHE RELEXA PLUS con asta scorrevole.

M.04 Lavatoio

Nel vano lavanderia/centrale termica sarà inoltre montato n° 1 lavatoio per lavabiancheria in ceramica modello MESSICO 2 L. 75 cm marca Dolomite o modello equivalente, completo di gruppo di erogazione e di impianto di scarico.

M.04.a Nota:

Sono esclusi nella fornitura del bagno tutti gli elementi accessori di arredamento tipo portasciugamani, specchi, ecc..

N - VARIE

N.01 Pitture

Pittura dei vani interni con vernice a tempera o traspirante, con colore bianco o con colori vari a richiesta. Pittura esterna delle linde e dei plafoni terrazze, in pittura lavabile o similare.

N.02 Cassaforte

Ogni unità abitativa sarà dotata di una cassaforte del tipo a combinazione numerica, di dimensioni adeguate all'inserimento nei muri perimetrali e comunque non oltre cm 30x40, salvo richieste particolari dell'eventuale acquirente.

Eventuali allacciamenti elettrici saranno da computare a parte.

N.02 Canne di sfiato

Shunt in plastica, di sezione adeguata, per collegare all'esterno la cappa aspirante della cucina.

N.03 Giardino

La finitura dei giardini è prevista con la fornitura di uno strato di terra vegetale di spessore adeguato spianato, livellato e seminato a tappeto erboso misto, compresa la fornitura di tre piante a basso o medio fusto e di alcune cespugli di arredo per ogni giardino, compresa la fornitura e la posa in opera delle siepi lungo i tratti di recinzione divisoria tra le varie unità abitative.

Le essenze delle piante saranno scelte dalla parte venditrice.

Nel caso la parte acquirente avesse particolari esigenze o volesse integrare l'arredo del giardino con piante e/o con arredi vari, sarà sua cura avvertire la parte venditrice in tempo utile affinché possa effettuare i preventivi per la differenza delle forniture di cui sopra.

N.05.a Punto erogazione acqua in giardino

In ogni giardino sarà realizzato un punto di erogazione di acqua completo di rubinetto di chiusura con attacco per tubo di irrigazione. Il rubinetto sarà posizionato a ridosso del muro perimetrale della villa ad altezza + 30 cm dal giardino e in corrispondenza della canna fumaria della centrale termica.

N.05.b Impianto di irrigazione automatico (non compreso)

Qualora la parte acquirente volesse realizzare un impianto di irrigazione automatico del proprio giardino, sarà sua cura avvertire la parte venditrice in tempo utile (prima dell'esecuzione dell'impianto fognario esterno) affinché possa predisporre il progetto ed il preventivo da sottoporre all'approvazione della parte acquirente.

N.06 Percorsi pedonali

Tutti i percorsi pedonali interni alla proprietà saranno realizzati con betonelle in massello, autobloccante tipo bicolor posate su letto di sabbia, o altro materiale equivalente a scelta dell'impresa costruttrice o della Direzione Lavori.

N.07 Recinzione

Le recinzioni prospicienti sulle strade comunali e sulla strada interna al complesso, saranno realizzate con zoccolo in cemento di 30/40 cm e con soprastante ringhiera in ferro battuto, zincato a caldo e verniciato - disegno a scelta della Direzione Lavori - per una altezza massima complessiva di 110/120 cm o altre soluzioni alternative simili a discrezione dell'impresa costruttrice.

Le recinzioni a confine con le aree verdi e tra le proprietà, saranno invece in rete metallica normale plastificata di colore verde ancorata su cordolo o plinti di cemento armato, per una altezza totale di cm. 120. O in alternativa in Orsogrill a maglia larga o in materiale equivalente.

N.08 Cancelli

I cancelli di accesso carraio al complesso saranno in ferro lavorato e zincato a caldo o in pannelli di orsogrill o soluzioni similari a discrezione dell'impresa costruttrice, e sarà dotato di motorizzazione per l'apertura automatica, mentre il cancello pedonale sarà dotato di elettroserratura con apertura mediante citofono o chiave.

N.10 Grondaie

Tutte le grondaie per la raccolta delle acque meteoriche ed i pluviali per il convogliamento delle stesse alla fognatura comunale saranno realizzate in rame 6/10.

N.11 Impianto fognario

Fognatura costituita da tubazioni in PVC e in cemento, di dimensioni adeguate, pozzetti in calcestruzzo con sigillo, vasche condensagrassi; compreso il collegamento alla rete fognaria comunale.

O - NOTE

O.1 L'impresa di costruzioni Rino Sostero secondo anche le indicazioni del progettista, si riserva l'inderogabile facoltà di scelta e decisione in merito alle proposte alternative inserite nei vari punti della presente descrizione. Si riserva inoltre la facoltà di apportare tutte le modifiche alle murature portanti e non - ferma restando la volumetria dell'unità immobiliare - che si rendessero necessarie al fine di ottemperare ad eventuali richieste del progettista delle strutture in c.a. per rendere il fabbricato staticamente sicuro.

O.1.a Si precisa inoltre che le planimetrie allegata alla presente descrizione sono planimetrie architettoniche e non esecutive e che - ferma restando la volumetria dell'abitazione - le dimensioni dei singoli vani potranno subire,

durante la realizzazione dell'opera, lievi modifiche per esigenze statiche e/o impiantistiche.

O.2 L'acquirente, in corso di costruzione, compatibilmente con le soluzioni tecniche scelte ed in concordanza con le leggi ed il Regolamento Edilizio Comunale, potrà chiedere eventuali particolari modifiche interne. Tali modifiche dovranno essere richieste in tempo utile e saranno soggette alla relativa e separata regolarizzazione contabile.

O.3 L'acquirente potrà inoltre, se in tempo utile per farlo, scegliere a suo piacimento tra le opzioni segnalate all'interno di questo capitolato i seguenti materiali:

- le finiture interne: pavimenti, rivestimenti, colori delle pitture;
- i vari accessori: sanitari, rubinetterie;
- modello o colore delle porte interne (salvo eventuali maggiorazioni di prezzo);
- colore delle placche di finitura degli interruttori (salvo eventuali maggiorazioni di prezzo);
- la posizione delle prese TV e delle prese elettriche in genere;
- le maniglie delle porte e delle finestre (salvo eventuali maggiorazioni di prezzo).

Eventuali differenze di prezzo in aumento, dovute alla scelta di materiali o di particolari finiture non comprese nel presente capitolato saranno soggette alla relativa e separata regolarizzazione contabile.

O.4 Essendo il prezzo di vendita delle unità immobiliari pattuito a corpo e non a misura, si considera tale prezzo vincolante e non suscettibile di detrazioni per nessun motivo. Sono quindi escluse richieste di detrazioni dovute alla fornitura e posa in opera di materiali in quantità inferiori a quelle previste, per varianti richieste dal committente.

Sono fatti salvi diversi accordi presi tra le parti in sede di stipula del preliminare di vendita
