



## COSTRUZIONE DI RESIDENZE ESCLUSIVE

### **CAPITOLATO di vendita**

#### **“Oliveto S.r.l”**

sedi operative:

via G. Oberdan n. 52/A - Grosseto

via Arno n. 1/C - Grosseto

sede legale:

via Pola n. 27 - 58100 GROSSETO

tel. 0564 415 236 fax 0564 426 617

P. IVA e C.F. 01431830536 – R.E.A. n. GR 123563

Registro delle Imprese di Grosseto 01431830536

[oliveto@pec.it](mailto:oliveto@pec.it) [michele@il-giglio.it](mailto:michele@il-giglio.it) [info@cittadellaimmobiliare.it](mailto:info@cittadellaimmobiliare.it)

[www.cittadellaimmobiliare.it](http://www.cittadellaimmobiliare.it) [www.il-giglio.it](http://www.il-giglio.it)

realizzazione di fabbricato residenziale  
via Nazario Sauro a Castiglione della Pescaia

progetto architettonico e piano attuativo:

**Arch. Luigi Rafanelli**

**Arch. Marica Rafanelli**

**Arch. Michele Viti**

progetto strutturale e direzione lavori :

**Ing. Sandokan Giorgi**

**Geol. Andrea Melone**

progettazione esecutiva e direzione lavori architettonica:

**Geom. Michele Tartaglione**



## luxury tower in castiglione della pescaia - tuscany

### **NOTA INTRODUTTIVA**

La descrizione ha lo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali dell'edificio, tenuto debito conto che le dimensioni risultanti dal progetto concesso dall'Amministrazione comunale previo l'ottenimento dell'Autorizzazione paesaggistica rilasciata con parere favorevole e vincolante dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena – Grosseto – Arezzo, potranno essere suscettibili di leggere variazioni nella fase di esecuzione dei lavori. I marchi e le aziende fornitrici, indicate nel presente, sono citate in quanto indicano le caratteristiche dei materiali prescelti dalla società esecutrice delle opere. La direzione lavori, a suo insindacabile giudizio, potrà comunque provvedere a scelte diverse durante l'esecuzione dei lavori. In fase esecutiva e/o se ritenuto indispensabile, la Società proprietaria ed il Direttore dei Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto quelle variazioni o modifiche che ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistiche, purché le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico e/o economico delle unità immobiliari generate. Ogni eventuale variante verrà apportata, previa approvazione della Direzione dei Lavori e della Committente, con riferimento alle Leggi ed agli strumenti edilizi vigenti e futuri. Qualora la parte acquirente manifesti la volontà di non completare eventuali forniture e pose in opera di qualsiasi materiale, la parte venditrice avrà facoltà di concederne o meno la fattibilità ed in caso di assenso non verrà riconosciuto alcun importo per la prestazione non effettuata; inoltre si specifica che l'eventuale fornitura e posa di detti materiali, se effettuata dalla parte acquirente, potrà avvenire solo dopo il rogito notarile di compravendita.

## L'INTERVENTO

*luxury tower in castiglione della pescaia* è un progetto edilizio situato in un contesto particolarmente tranquillo alle spalle del lungomare della nota località marittima toscana e sottostante la strada Panoramica. Castiglione della Pescaia il sito marittimo per eccellenza della Maremma toscana impreziosito dal suo borgo medioevale e dalle acque cristalline che bagnano le sue spiagge sempre in perfette condizioni ed intervallate da piacevoli banchi di scogli autoctoni.... Castiglione della Pescaia è certamente la località turistica che più è cresciuta negli ultimi decenni su tutta la costa toscana grazie all'altissimo riscontro paesaggistico ed ambientale da sempre valorizzato da un'attenta gestione territoriale da parte della funzione pubblica, alle vicine infrastrutture portuali e sportive che offre l'esclusiva frazione di Punta Ala ed alla non meno importante offerta enogastronomica anche questa di eccellente livello con importanti cantine vinicole alle porte del paese.

Il progetto prende la sua ispirazione dal luogo nel quale va ad esprimere il suo "essere" oggetto architettonico: involucro edilizio fatto di materia e di colore. L'ubicazione del lotto, ai piedi dei rilievi pedecollinari che portano al mare, e la sua forma allungata che segue le curve di livello, schiacciata tra il piede dei rilievi e la strada, sono due dei principali elementi da cui è scaturito un progetto che vuole enfatizzare in ogni suo elemento l'orizzontalità: schiacciandosi ed allungandosi parallelamente al terreno per esaltare la predominanza dei rilievi, ricalcando la linea orizzontale del mare. Grande protagonista del progetto è la torre centrale in pietra (senza merlatura perché siamo nella città moderna) che richiama il castello anche visivamente.

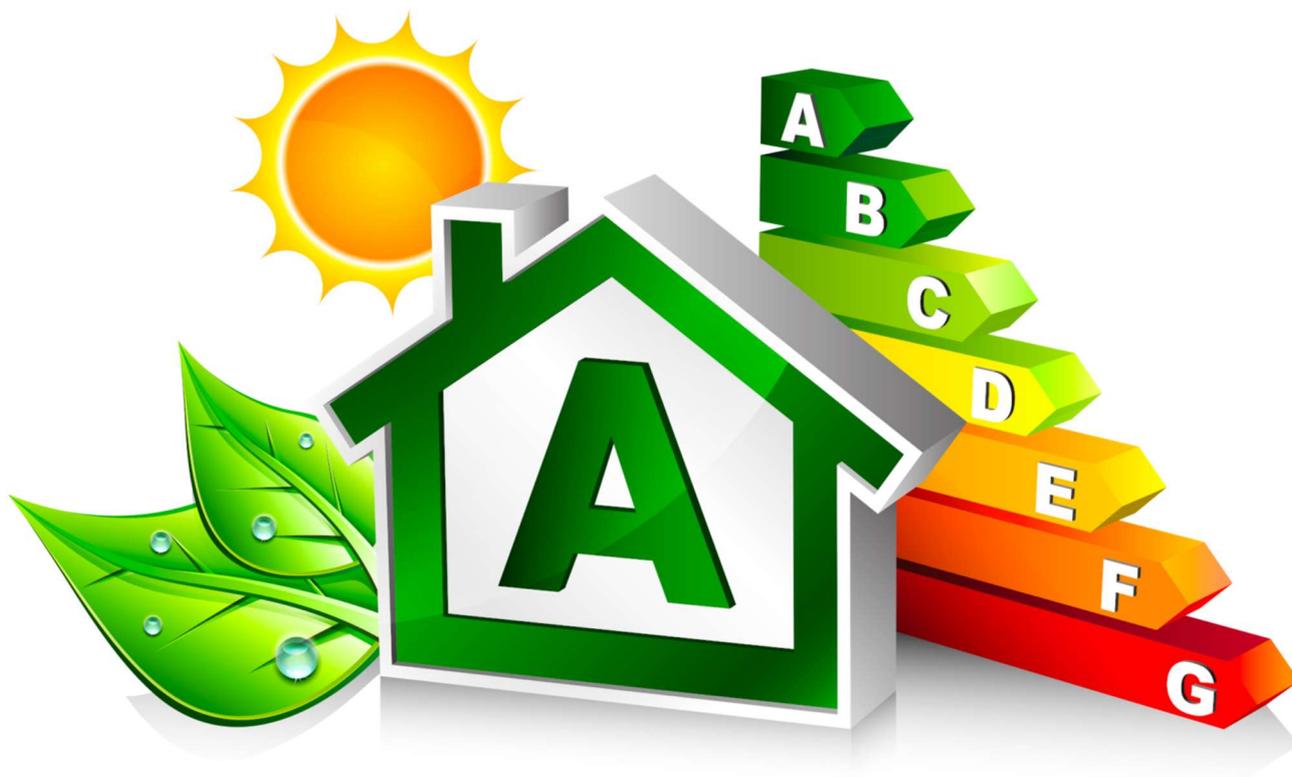
Sono questi due elementi: il versante pedecollinare ed il mare, che guidano in ogni sua sfaccettatura l'idea progettuale, nella forma architettonica e nei materiali. La posizione del lotto, eccentrica rispetto ad una via secondaria che conduce perpendicolarmente alla spiaggia, suggerisce la scelta di dividere asimmetricamente l'edificio, andando a realizzare due corpi di fabbrica. L'edificio è così pensato perché, se il primo corpo si allaccia visivamente al versante fortemente antropizzato di Poggio alle Trincee, che si trova alla destra del fabbricato verso il paese, l'altro corpo lascia più spazio al "vuoto", al verde ed al tramonto, assecondando il naturale degradare del versante di sinistra, meno antropizzato dell'altro, allo scopo di ricucire in se stesso l'immagine così diversa delle due parti del versante. Anche le opere di sistemazione esterna, che consistono in una "cascata" di fioriere, piantumate con essenze di macchia mediterranea, sfalsate in pianta, oltre a creare una suggestiva quinta di verde alle terrazze del fabbricato, consentono con il loro andamento altimetrico, un raccordo morbido e graduale tra il pendio naturale e il fabbricato stesso. L'orizzontalità si ritrova in tutte le scelte progettuali: la copertura piana del tetto giardino, i pieni e i vuoti delle logge e delle terrazze, i parapetti "vuoti" intervallati da grandi persiane scorrevoli frangisole, interrotta dalla congiunzione sfalsata della torre in pietra contraddistinta da una feritoia a tutta altezza in vetro continuo, sottolineato anche dal cambio di materiale. Ed è proprio il materiale: "la materia dell'architettura", che plasma l'involucro edilizio. Ancora una volta il richiamo ai rilievi e al mare, che suggeriscono l'uso della pietra e del vetro, dell'opaco e della trasparenza, del pieno e del vuoto. La pietra della torre si lega al terreno con un duplice richiamo: quello del luogo, tramite l'uso della

pietra locale e quello della tradizione, mediante la posa della muratura a "filaretto" strettamente legata al territorio.

Ai piani abitativi l'uso dell'intonaco stacca ed alleggerisce la composizione architettonica e si pone come materiale di passaggio tra la pietra ed il vetro. Altri giochi di alternanza tra pietra ed intonaco danno vita ad un movimento plastico della facciata e del tetto-giardino a corredo degli attici. Anche le scale in facciata tergale, che dal piano secondo raggiungono il tetto-giardino sono parte integrante della composizione.

L'esclusivo complesso residenziale si comporrà al piano terra e rialzato di posti auto a corredo delle unità abitative e due appartamenti con giardino esclusivo che consentiranno un accesso autonomo alla proprietà. Altri due appartamenti al piano primo che avranno accesso dalla scala nella torre, fornita comunque di ascensore, mediante il passaggio autonomo dalle terrazze. Al piano secondo e attico due grandi proprietà abitative dotate di terrazza giardino panoramica.

**Tutte le unità otterranno la certificazione energetica in classe A, garanzia di una costruzione progettata e realizzata con i migliori criteri di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica. La certificazione energetica classe A non solo attesta e garantisce la riduzione dei consumi energetici, ma assicura anche la creazione di un microclima ottimale all'interno degli edifici, studiato per garantire comfort e benessere a chi vi abita, attraverso la presenza di diversi fattori concomitanti come l'isolamento dell'involucro dell'edificio e l'efficiente impianto di riscaldamento.**



## **DESCRIZIONE DELLE PRINCIPALI CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

### **SISTEMAZIONI ESTERNE**

L'accesso all'edificio avviene attraverso il lastricato quadrifamiliare, con ingresso pedonale dalla strada pubblica. In corrispondenza di tale accesso è posta in opera una pulsantiera con citofono collegato alle quattro proprietà ai piani primo ed attico. Le proprietà residenziale al piano rialzato avranno un accesso autonomo dalla corte esclusiva con pulsantiera dedicata al cancellino pedonale di ingresso. L'accesso al piano terra dei posti auto è libero sulla via pubblica e questi saranno delimitati da linee virtuali corrispondenti ai confini di proprietà e pavimentati con masselli cementizi autobloccanti (green pav) che garantiranno il drenaggio delle acque meteoriche. La sistemazione delle aree esterne è conforme al progetto esecutivo e alle disposizioni della D.L., ed include le seguenti opere: pavimentazioni esterne come indicato negli elaborati grafici; recinzioni muretti bassi in C.A. con cancellata lungo la via pubblica; predisposizione illuminazione esterna. Le aree a verde in uso esclusivo vengono preparate con terreno naturale. Dal momento della consegna dell'immobile la manutenzione e la cura delle aree a verde saranno a carico delle unità immobiliari. La messa a dimora delle piante di ulivo secolari, espianate in situ, sono a carico del costruttore.

### **RETI TECNOLOGICHE**

L'area in cui viene realizzata il plesso residenziale è dotata delle 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.

Gli impianti di cui sopra sono dimensionati e realizzati secondo le disposizioni e il progetto approvati dagli Enti Erogatori e dal Comune di Castiglione della Pescaia.

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

### **MATERIALI COSTRUTTIVI**

In relazione al rischio sismico si adotteranno le strutture migliori in cemento armato rispondenti alle linee guida delle analisi di risposta sismica locale per la progettazione in Regione Toscana: le dimensioni delle strutture portanti e lo spessore degli isolamenti saranno quelle risultanti dai calcoli depositati tramite il sistema Portos presso l'Ufficio territoriale di Grosseto settore sismica (Genio Civile).

### **OPERE STRUTTURALI**

L'edificio è progettato nel rispetto della normativa sismica, in modo da renderlo strutturalmente indipendente e caratterizzato da un proprio organismo resistente, al fine di evitare fenomeni di martellamento durante gli eventi sismici. Il fabbricato, a pianta pressoché rettangolare spezzata e ricongiunta con la torre del vano scala, possiede una struttura portante in elevazione di tipo intelaiato, composta da pilastri, nucleo scala e ascensore, e solette monolitiche in c.a. per le terrazze aggettanti e solai di interpiano e di

copertura in latero cemento. Le strutture di fondazione sono di tipo diretto a travi rovesce in c.a., intestate direttamente sullo strato portante del terreno. Tutta la struttura sarà sottoposta alla verifica ed al collaudo previsti dalle normative vigenti.

Muratura di tamponamento

I muri perimetrali dell'edificio sono realizzati con blocchi multistrato in laterizio e strato interstiziale in EPS tipo Tris Toppetti<sup>2</sup> per murature termoisolanti per pareti ad alto isolamento termico in edifici a energia quasi zero e intonacati.

## PARTI COMUNI

Sono parti comuni dell'edificio:

le fondazioni e le strutture portanti di confine in quanto in aderenza; le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune e precisamente: i vani contatore per acquedotto ed energia elettrica, il pozzetto di consegna delle fognature, nonché il cavo principale di telefonia e rete, il tutto fino al punto di diramazione degli impianti stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli acquirenti.

Il vano scala sarà condominiale per le sole quattro proprietà ai piani primo e secondo con attico.

La scala condominiale con struttura in c.a. e rivestimento dei gradini in Travertino senese, o similare, con superficie a finitura piano sega dello spessore di 3cm (pedata) e di 2 cm (alzata) compreso dell'elemento zoccolino a correre lato muro. Stessa finitura sarà applicata alle due scale esterne ad uso privato.

Ascensore di primaria marca tipo Schindler, portata pari a Kg 360 per 4 persone. Gli interni sono in acciaio inox satinato antigraffio o smaltato. Sulla parete di fondo è posizionato lo specchio di altezza parziale. Il pannello pulsantiera è in acciaio con indicazioni in rilievo per i non vedenti. Il corrimano è in acciaio. Il ciellino è in acciaio con faretti incassati all'interno. Il pavimento è rifinito granito sintetico nero o similari. L'impianto degli ascensori ha le seguenti caratteristiche: Riporto automatico al piano più vicino in caso di mancanza di corrente con apertura automatica delle porte di piano. Scaletta omologata per la discesa in fossa. Impianto elettrico di illuminazione vano a norma GSM.

Murature divisorie.

Le tramezzature interne alle abitazioni sono realizzate in laterizio dello spessore minimo di cm 11; i cavedi impianti sono realizzati con pacchetti murari ad hoc per garantire l'opportuno grado di isolamento.

Copertura.

La copertura dell'edificio è realizzata come terrazza giardino a servizio degli attici. Il solaio di copertura è realizzato in latero cemento, coibentato in estradosso e protetto da adeguata guaina drenante bituminosa con soprastante pavimento flottante in doghe di legno-resina.

**Si offrirà allo spettatore un paesaggio naturale: a monte con un attacco a terra costituito dal fronte del costone di roccia rivestito di uliveto inselvaticato da rada macchia mediterranea e a valle dal tramonto sul mar Tirreno.**

Parapetti.

I parapetti esterni saranno realizzati in muratura sfalsata per le fioriere e da elementi modulari in acciaio, fissato tramite strutture di irrigidimento metalliche. I parapetti e i corrimani delle scale interne ed esterne agli alloggi sono realizzati in acciaio a disegno semplice.

Lattonomie.

Tutte le apparecchiature necessarie a proteggere il fabbricato dall'acqua piovana e a permetterne il convogliamento agli scarichi sono realizzate in alluminio preverniciato.

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 Castiglione della Pescaia ed al "Regolamento per lo scarico delle acque reflue".

Isolamento termico.

La coibentazione del fabbricato è rispondente all'attuale normativa sul contenimento dei consumi energetici e realizzata con materiali esenti da emissioni tossiche.

Isolamento acustico.

Al fine di garantire un buon isolamento acustico dei singoli alloggi, vengono adottati particolari accorgimenti, nelle pareti divisorie fra gli alloggi e negli scarichi verticali, nei termini di legge e conformi alla relazione per la valutazione preliminare dei requisiti acustici passivi dei fabbricati con relativa verifica con D.P.C.M. 05/12/1997 depositata, per il competente parere, al Settore Ambiente del Comune di Grosseto. Il fabbricato sarà peraltro oggetto di collaudo finale acustico.

Finitura pareti esterne.

Le pareti esterne saranno intonacate con colorazione a scelta della D.L. in ottemperanza all'Autorizzazione paesaggistica relativa al Permesso di costruire rilasciato per la costruzione del plesso immobiliare denominato *luxury tower in castiglione della pescaia*. I rivestimenti puntuali in pietra autoctona riguarderanno prevalentemente la torre del vano scale.

Vespai e sottofondi.

Vuoto sanitario zone abitabili, costituito da igloo di altezza cm. 30/35 posati entro le fondazioni e con aerazioni poste sulle pareti perimetrali del fabbricato; ghiaione posato entro le fondazioni del porticato e sul perimetro del fabbricato. All'interno della pianta dell'edificio, vengono realizzati opportuni sottofondi su cui viene gettato il massetto di calcestruzzo armato. Gettata unica solaio e marciapiede di massetto in calcestruzzo armato con rete metallica

FINITURE INTERNE

Serramenti esterni: in alluminio a taglio termico

I serramenti sono realizzati con l'impiego di profilati in lega di. Tutti i profili, sia di telaio che di anta, sono realizzati da profili interni ed esterni tubolari e dalla zona di isolamento, per

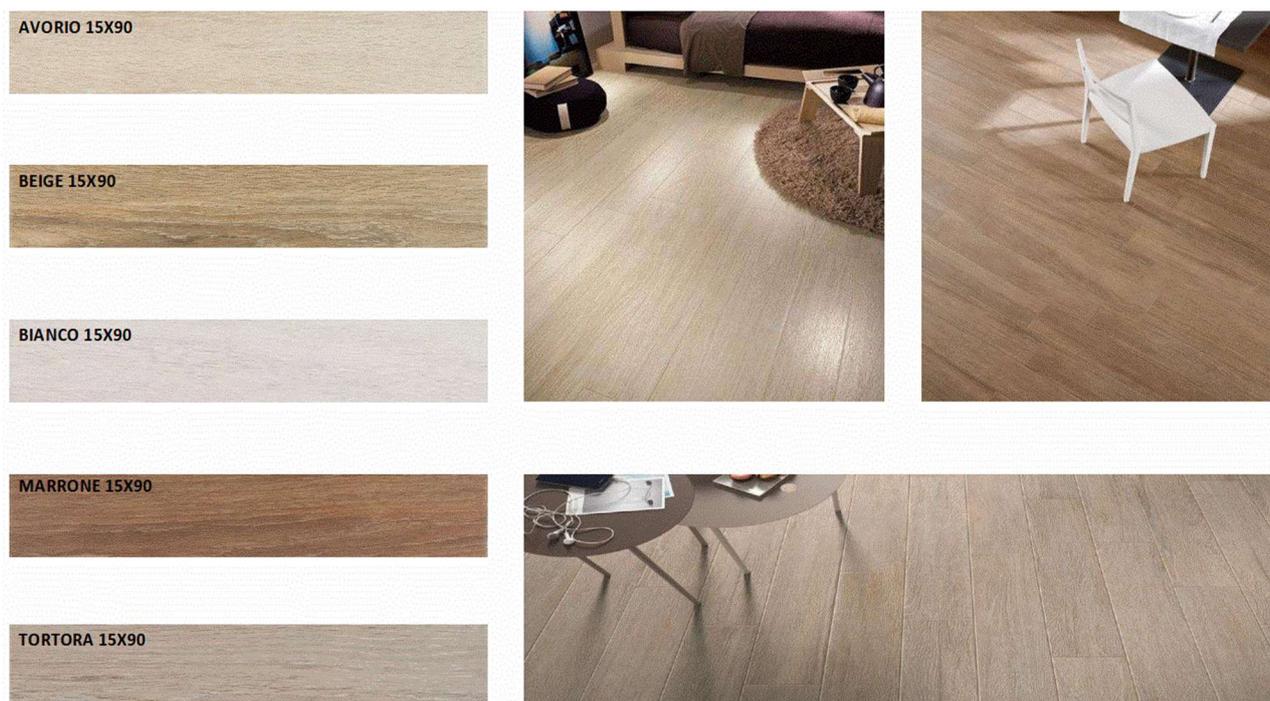
garantire una buona resistenza meccanica e giunzioni a 45° e 90° stabili e ben allineate. Il collegamento tra la parte interna e quella esterna dei profili sarà realizzato in modo continuo e definitivo mediante listelli di materiale sintetico termicamente isolante. I serramenti sono dotati di sistema di apertura a anta e ribalta o scorrevoli; l'anta a ribalta sarà regolabile su una posizione.

Per le vetrate di accesso saranno previste serrature anti effrazione con cilindro Europeo. Ulteriore protezione sarà fornita dalla previsione di grata in acciaio con telaio inghisato nella struttura di tamponamento per l'accesso alle proprietà dalla torre del vano scala.

Pavimenti.

Le pavimentazioni delle terrazze e porticati privati sarà eseguita in piastrelloni strutturati antiscivolo (R11) per esterni dimensioni 20x40 o 30x60 sopraelevata marca Marazzi colore Ivory o similari.

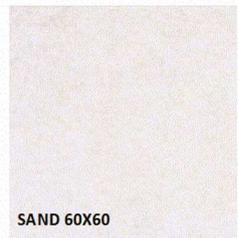
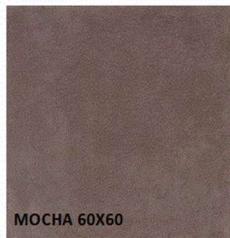
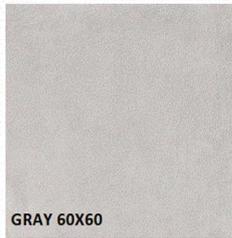
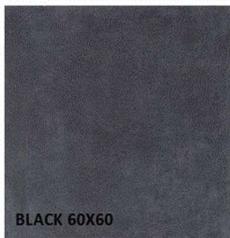
FINITURE APPARTAMENTI - ZONA GIORNO e ZONA NOTTE GRES PORCELLANATO ZONA GIORNO ZONA NOTTE E BAGNI LINEA GRES MARAZZI COLLEZIONE PLANET EFFETTO LEGNO.



FINITURE APPARTAMENTI - ZONA GIORNO e ZONA NOTTE GRES PORCELLANATO ZONA GIORNO ZONA NOTTE E BAGNI COSTITUISCE LAVORAZIONE EXTRA CAPITOLATO LA POSA IN DIAGONALE LINEA GRES MARAZZI COLLEZIONE SPAZIO FORMATO 30X60 O 60X60.

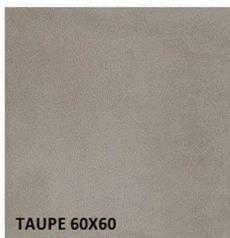
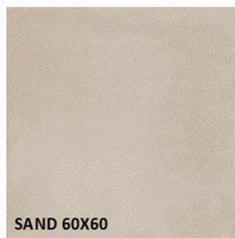
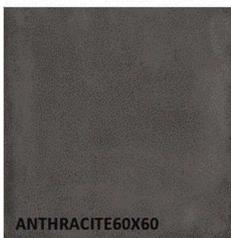
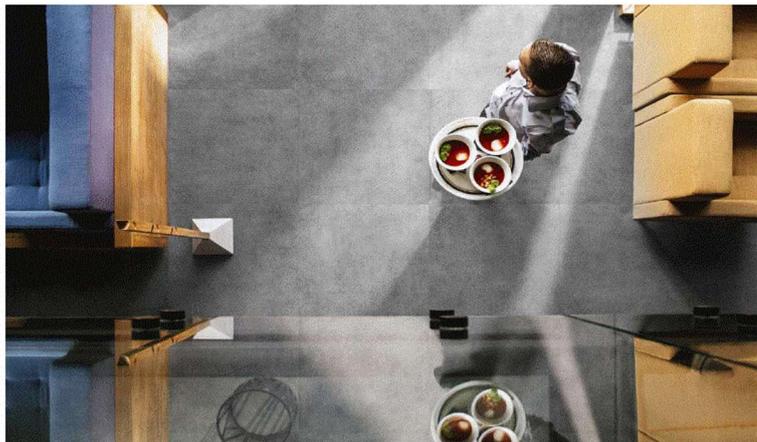
'Effetto cemento' e sapore urbano per la collezione di piastrelle di ceramica Spazio di Marazzi. Superfici opache e morbide al tatto arricchite da una leggera microstruttura creano spazi dall'estetica contemporanea e moderna. Cinque tonalità di colore – calde e fredde - rendono Spazio di Marazzi un gres estremamente versatile in progetti d'arredo anche in continuità tra pavimento e rivestimento in tutti gli spazi della casa.

I pavimenti del soggiorno, delle camere da letto e dei disimpegni e giardino d'inverno sono realizzati in legno prefinito spessore 10 mm, nelle essenze del rovere e iroko, con posa a correre, listelli di dimensioni 70 mm di larghezza e 450/700 mm di lunghezza.



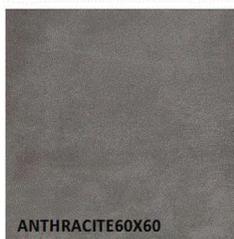
FINITURE APPARTAMENTI - ZONA GIORNO e ZONA NOTTE GRES PORCELLANATO ZONA GIORNO ZONA NOTTE E BAGNI. LINEA GRES MARAZZI COLLEZIONE APPEAL FORMATO 30X60 O 60X60.

"Appeal" è una collezione in 5 colori per pavimenti e rivestimenti ideale ambienti che accolgono la mutevole bellezza del cemento spatolato e lavorato a mano.

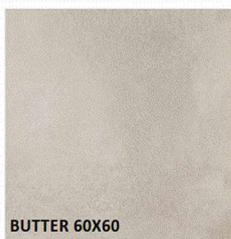


FINITURE APPARTAMENTI - ZONA GIORNO e ZONA NOTTE GRES PORCELLANATO ZONA GIORNO ZONA NOTTE E BAGNI. LINEA GRES MARAZZI COLLEZIONE PLASTER FORMATO 30X60 O 60X60.

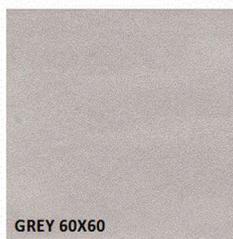
L'eleganza minimale del cemento entra in tutte le stanze della casa con la nuova collezione Plaster, gres porcellanato effetto cemento, che innova la materia di ispirazione e la reinterpreta in una nuova veste contemporanea. La superficie leggermente graffiata rende Plaster un prodotto di tendenza, versatile e in grado di essere integrato con tanti materiali diversi.



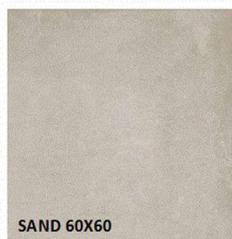
ANTHRACITE60X60



BUTTER 60X60



GREY 60X60



SAND 60X60



TAUPE 60X60

FINITURE APPARTAMENTI - ZONA GIORNO e ZONA NOTTE PARQUET ZONA GIORNO ZONA NOTTE

I pavimenti in legno contenuti nel presente capitolato sono realizzati a partire dalle migliori materie prime secondo standard produttivi con minuziosi e ripetuti controlli di qualità.

Formati 10 x 140 x 800



TAMARINDO



ROVERE MIX



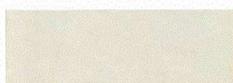
SBIANCATO COUNTRY

FINITURE APPARTAMENTI - ZONA GIORNO e ZONA NOTTE GRES PORCELLANATO RIVESTIMENTO BAGNI H:150cm. E H:200cm. IN DOCCIA. LA FORMAZIONE DEGLI SPIGOLI VERRA' EFFETTUATA CON L'UTILIZZO DI PROFILI DI ALLUMINIO COSTITUISCONO LAVORAZIONE EXTRA CAPITOLATO DIVERSI FORMATI, LISTELLI E DECORI LINEA GRES MARAZZI COLLEZIONE CHALK FORMATO 25X76.

Chalk, un unico formato 25x76 cm in 5 colori neutri.



AVIO 25X76



BUTTER 25X76



GREY 25X76



SAND 25X76



SMOKE 25X76

FINITURE APPARTAMENTI - ZONA GIORNO e ZONA NOTTE GRES PORCELLANATO RIVESTIMENTO BAGNI H:200 cm. LA FORMAZIONE DEGLI SPIGOLI VERRA' EFFETTUATA CON L'UTILIZZO DI PROFILI DI ALLUMINIO. LISTELLI E DECORI LINEA GRES MARAZZI COLLEZIONE CLAYLINE FORMATO 22X66,2



BLUE 22X66,2



COTTON 22X66,2



EARTH 22X66,2



LAVA 22X66,2



SAND 22X66,2



SHELL 22X66,2

La scelta delle pavimentazioni e dei rivestimenti viene effettuata sulla base di una campionatura disponibile per le scelte dell'acquirente.

Se verranno scelte piastrelle con un costo superiore dovrà essere corrisposta la differenza dell'acquisto.

Non sono comprese nel prezzo greche, decori, matite, listelli, mosaici ecc. ed ogni altro elemento decorativo, pose particolari o posa di piastrelle rettificate.

Per eventuali varianti verrà chiesto un prezzo equo in base alle normali quotazioni di mercato. Campionatura, formati e capitolato visibili presso ditta specializzata in Grosseto indicata da nostro personale.

SANITARI SONO DI TIPO SOSPESO IN PORCELLANA VETRIFICATA COLORE BIANCO



RUBINETTERIE La Rubinetteria ha finitura cromata completa di maniglia, miscelatore, comando scarico, raccordi flessibili e guarnizioni. L'intera rubinetteria è costruita con l'utilizzo di ottone alimentare 50-930. Nobili modello Blues o similari come da immagini sottostanti.



COLONNA DOCCIA FINITURA CROMATA IN OTTONE ALIMENTARE 50-930



LE DOCCE SONO IN RESINA EFFETTO PIETRA DIMENSIONI VARIABILI IN BASE AL BAGNO LARGHEZZA FINO A 80CM. E FINO A 120CM DI LUNGHEZZA

Zoccolatura di tutti i locali tranne cucina lato mobili e bagni con zoccolino in gres porcellanato bianco o battiscopa nelle essenze del capitolato (rovere o laccato bianco).

Tinteggiatura di tutti i locali con prodotto traspirante di colore bianco.

#### Infissi interni.

Le porte interne agli alloggi avranno dimensioni standard cm 70-80 x 210.

Porte a battente con cerniere a scomparsa o anuba, con stipiti e coprifili da montare su falso telaio in legno. Anta piena tamburata macrolaminata, spessore 4,4 cm, apribile con movimento rotatorio su asse verticale, rivestita con finitura 3D. Tre cerniere invisibili in acciaio resinato antiruggine, serratura magnetica patent, munita di relativa chiave.



Finitura MATRIX BIANCO



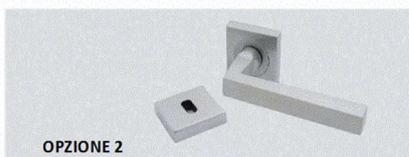
OPZIONE 1



Finitura PALISSANDRO BIANCO



Finitura PALISSANDRO GRIGIO



OPZIONE 2



#### Soglie e davanzali.

Le soglie esterne e i davanzali delle finestre sono in pietra naturale (travertino levigato con costa bisellata). Le soglie interne degli appartamenti, tra pavimenti di diverso materiale, ove necessario sono in acciaio satinato.

#### Opere in ferro

A protezione dei contatori utenze è prevista la fornitura in opera di idonei armadietti con sportelli in alluminio preverniciato.

I cancelli pedonali e carrabili sono realizzati in profilati di ferro a disegno semplice scelto dalla Direzione Lavori, zincati. E' prevista l'automazione del cancello carraio e la dotazione di n. 2 telecomandi per ogni unità.

#### Descrizione degli impianti.

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.

#### Impianti di climatizzazione invernale ed estiva

La produzione di fluidi caldi a servizio della climatizzazione ambientale avviene mediante pompa di calore inverter di ultima generazione che risponde alle crescenti esigenze di riduzione dei consumi e di comfort estivo ed invernale. Tipo Mirai SMI Emmeti è una pompa

di calore abbinabile a Febos (opzionale), un esclusivo sistema di controllo via tablet e smartphone, che permette di controllare da remoto il corretto funzionamento della pompa di calore. Grazie a Febos è inoltre possibile sfruttare al meglio la produzione di energia elettrica dell'impianto fotovoltaico, modulando la potenza in base alla quantità di energia elettrica autoprodotta. Con FEBOS-HP tutti i principali dispositivi per la climatizzazione della casa e per la produzione di acqua calda sanitaria sono costantemente controllati, per massimizzare le rispettive efficienze, il conseguente risparmio economico e la registrazione continua dei rispettivi periodi e costi d'esercizio. FEBOS-HP si inserisce nel centralino elettrico di casa e tramite due Trasformatori Amperometrici, misura l'energia elettrica prodotta e l'energia immessa, quindi calcola l'energia prelevata e i consumi. I dati sono trasmessi con tecnologia Wireless localmente a Tablet, Smartphone ed eventualmente al router ADSL che li invia al MT-CLOUD. In questo modo i dati sono sempre aggiornati e consultabili in ogni momento su qualsiasi dispositivo e ovunque ci si trovi.

- Utilizzo: per impianti monofase fino a 6 kW e trifase fino a 30 kW
- Universale: si applica su qualsiasi impianto di casa indipendentemente dalla presenza o meno del fotovoltaico, dal tipo di contatori e inverter installato
- Facile da usare e installare: si applica all'impianto senza nessun tipo di manomissione
- Trasmissione misure/calcoli: verso Tablet/Smartphone/PC/MT-CLOUD tramite tecnologia wireless ogni 5 secondi
- Storico misure: ultimi 60 giorni con campionamento ogni 15 minuti sul dispositivo FEBOS-HP
- Dati memorizzati: Tablet o Smartphone per alcuni anni in base alla memoria disponibile
- Attivazione carichi: in automatico di un carico attraverso relè con soglia programmabile o manuale da remoto con Tablet o Smartphone.
- Tecnologia Wireless
- Visualizza possibili allarmi dell'Inverter e della pompa di calore.

E' previsto un collettore di tipo misto con andata e ritorno, circuiti carica bollitore acqua calda sanitaria e circuito acqua calda e refrigerata per i ventilconvettori. Questi ultimi avranno a bordo il controllo della temperatura di zona. Il fluido termovettore per il riscaldamento degli ambienti viene consegnato al fan-coil così come per il raffrescamento dove il fluido di acqua refrigerata raffresca le medesime batterie.

La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante bollitore con pompa di calore che preleva calore dall'aria ambiente e lo cede all'acqua presente all'interno del serbatoio, riducendo i costi energetici relativi al riscaldamento dell'acqua calda sanitaria che si traduce in un grande risparmio economico, fino al 70% rispetto ad un tradizionale scaldacqua elettrico. Inoltre la Pompa di calore Eco Hot Water, abbinata all'accessorio FEBOS fornito separatamente, può essere attivata in remoto tramite smartphone/tablet; App gratuita, scaricabile da Apple Store e Google Play.

Produzione del freddo La produzione del freddo avviene tramite gruppo frigorifero aria/acqua dedicato, in grado di produrre acqua refrigerata a temperatura 8/13°C.

Impianto di riscaldamento.

I locali vengono riscaldati con un sistema idronico 'a fluido termovettore acqua' e unità terminali del tipo ventilconvettori. La regolazione della temperatura in ogni ambiente avviene per mezzo di regolatori ambiente che agiscono sui singoli circuiti dei fancoil.

Impianto di raffrescamento.

L'ambiente viene raffrescato con un sistema idronico 'a fluido termovettore acqua' e unità terminali del tipo fancoil. La regolazione della temperatura negli ambienti avviene tramite termostati ambiente che agiscono sui ventilconvettori. Un cronotermostato di zona regola la programmazione giornaliero-settimanale degli impianti.



Impianto elettrico.

Ogni proprietario stipulerà un contratto di fornitura individuale con l'ente erogatore del servizio. L'impianto elettrico è di tipo domestico e realizzato nel rispetto delle normative di legge vigenti. I tubi protettivi sono in PVC pesante autoestinguente con marchio IMQ. Sono del tipo flessibile se posati sotto traccia.

Protezione contro i contatti indiretti (Impianto di terra) La protezione contro i contatti indiretti è garantita dalla realizzazione di un impianto di terra unico nel pieno rispetto della norma CEI 64-8, coordinato con le singole protezioni delle varie utenze. L'impianto di terra, distribuito in ogni alloggio, fa capo all'impianto di dispersione autonomo.

Dotazioni impianti elettrici:

Bagno e disimpegni • 1 Punto luce deviato (centro stanza) Bagno • 1 Punto luce interrotto (centro stanza) • 1 Punto luce parete (specchio) • 1 Presa 2P+T 10A (specchio) • 1 termo arredo • 1 presa shuko

Camera matrimoniale • 1 Punto luce invertito • 5 Prese 2P+T 10/16A • 1 Presa antenna TV e TV-SAT • 1 Presa telefonica • 1 Punto luce deviato • 4 Prese 2P+T 10/16A • 1 Presa antenna TV e TV-SAT • 1 Presa telefonica (laterale letto) • 1 Termostato ambiente

Cucina o angolo cottura • 1 Punti luce interrotto • 3 Prese 2P+T 10/16A (cappa, fuochi, luci pensili) 3 Prese 2P+T 16A prese shuko (forno, lavastoviglie, frigo) • 3 Prese 2P+T 10/16A (zona TV) • 1 Presa antenna TV e TV-SAT • 1 Punti luce invertito • 1 Emergenza • 1 Presa 2P+T 10/16°

Volume tecnico • 1 Punto luce interrotto • 1 Presa 2P+T 10/16°

Soggiorno • 2 Punti luce invertiti • 1 Punto luce deviato • 8 Prese 2P+T 10/16A • 1 Presa antenna TV e TV-SAT • 1 Presa telefonica • 1 Luce di emergenza

Loggia o terrazzo • 1 Punto luce interrotto

Generale • Impianto di gestione climatizzazione • Quadro Elettrico Appartamento • Quadro valle contatori • Canalizzazioni • Linee Elettriche

Impianto TV e telecomunicazione Le unità immobiliari fanno capo ad un'unica antenna e parabola satellitare idonea per la diffusione di segnali televisivi terrestri digitali e i satellitari in chiaro (disponibili in zona).

Impianto telefonico La rete telefonica di ogni appartamento fa capo alla cassetta di derivazione posta all'esterno della villa. La colonna montante di ogni scala fa capo al box Telecom posto al piano terra. Ogni appartamento è dotato di predisposizione per l'allaccio al gestore della telefonia.

Impianto citofono e apriporta:

- una unità di trasmissione esterna, costituita dagli organi di illuminazione e da una piastra in alluminio anodizzato con protezione trasparente infrangibile e pulsantiera dei campanelli di chiamata;
- un posto interno costituito da ricevitore, marca URMET o similari del tipo incassato fissato alla parete, ad accensione rapida, citofono incorporato, pulsanti per apertura.



#### PROTEZIONI

L'impianto di terra, opportunamente progettato e verificato, prevede dispersori a puntazza collegati con corda di rame nuda posata entro gli scavi.

Rubinetti di arresto tipo incasso a cappuccio chiuso cromato per l'intercettazione dell'acqua calda e fredda dei bagni.

#### NOTA CONCLUSIVA

La presente descrizione ha lo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali dell'immobile, tenuto debito conto che le dimensioni risultanti dal progetto approvato dall'amministrazione comunale potranno essere suscettibili di variazioni nella fase di esecuzione

degli edifici. Il progetto potrebbe pertanto essere soggetto a piccole modifiche a seguito del Calcolo strutturale e degli impianti previsti.

I marchi e le aziende fornitrici, indicate nel presente, sono citate in quanto indicano le caratteristiche dei materiali prescelti dalla società esecutrice delle opere. La direzione lavori, a suo insindacabile giudizio, potrà comunque provvedere a scelte diverse durante l'esecuzione dei lavori.

In fase esecutiva e/o se ritenuto indispensabile, la società proprietaria ed il Direttore dei Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto quelle variazioni o modifiche che ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistiche, purché le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico e/o economico delle unità immobiliari.

Ogni eventuale variante verrà apportata, previa approvazione della Direzione dei Lavori e della Committente, con riferimento alle Leggi ed agli strumenti edilizi vigenti e futuri.

Quanto non espressamente indicato o menzionato è da ritenersi escluso dal presente capitolato. Capitolato villa

#### ONERI A CARICO DELL'IMPRESA

Sono a carico dell'impresa le seguenti spese:

Oneri di spesa riguardanti la Urbanizzazioni primarie e secondarie e oneri concessori annessi al costo di costruzione, spese tecniche, oneri-bolli e diritti di segreteria relativi al Permesso di Costruire e all'Agibilità del fabbricato.

#### ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Sono a carico del cliente le seguenti spese:

Oneri di spesa relativi a tasse, concessioni, bolli etc. in relazione ai contratti di fornitura delle utenze ai pubblici servizi (Enel, Gestore di rete GSE (fotovoltaico), Gas Metano, Acquedotto, Telefono e Fognature ecc) ecc.

Spese per eventuali varianti previste o da prevedere. Tutti i lavori saranno eseguiti come da progetto e lavori diversi dal presente capitolato o in eccedenza, richiesti dall'acquirente, verranno conteggiati e pagati a parte e verranno concordati e sottoscritti prima della loro esecuzione.

Spese per l'atto notarile, per imposte di registro, ipotecarie e catastali e/o IVA.

Nell'interesse di entrambe le parti, il presente "Capitolato Tipo" è parte integrante e vincolante del "Preliminare/Proposta di Acquisto/Contratto di Appalto".

Grosseto lì 17/04/2022

OLIVETO S.R.L.