



COSTRUZIONE DI RESIDENZE ESCLUSIVE

CAPITOLATO di vendita

“Il Giglio S.r.l”

sede operativa:

via G. Oberdan n. 52/A - Grosseto

tel. 0564 415 236 fax 0564 426 617

P. IVA e C.F. 01428390536 – R.E.A. n. GR 123302

Registro delle Imprese di Grosseto 01428390536

michele@il-giglio.it francesca@il-giglio.it

srlgiglio@pec.it www.il-giglio.it

realizzazione di fabbricato residenziale *SERENISSIMA2*
via Serenissima nn. da 5/A a 5/D Grosseto

progetto architettonico:

Geom. Michele Tartaglione

Indagini geognostiche e relazioni geologiche:

Geol. Mirko Caminati

progetto strutturale e direzione lavori strutture:

Ing. Sandokan Giorgi

progetto climatizzazione:

Ing. Martino Sozzi

progetto acustica:

P.I. Marco Caramelli

progettazione esecutiva e direzione lavori architettonica:

Geom. Michele Tartaglione



SERENISSIMA 2

NOTA INTRODUTTIVA

La descrizione ha lo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali dell'edificio, tenuto debito conto che le dimensioni risultanti dal progetto concessionato dall'Amministrazione comunale, 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

SERENISSIMA2 è un progetto edilizio situato in un contesto periferico a nord del tessuto urbano di Grosseto grazie al quale si conclude la sua riqualificazione. Per molti anni infatti la via Serenissima ha sofferto di interventi edilizi puntuali realizzati in sostituzione edilizia di manufatti regolarizzati da sanatorie edilizie. Grazie al Regolamento Urbanistico è stato avviato dal 2011 un percorso di riqualificazione delle aree interstiziali del tessuto consolidato che ha dato risultati eccellenti in tema di prevenzione del degrado urbano. Lungo la via Serenissima, previo lavori di urbanizzazione pubblica (rifacimento di sottoservizi fognari, interrimento di linee aeree Enel, metanizzazione, marciapiedi, ecc.) eseguiti da Il Giglio S.r.l. in Convenzione con il Comune di Grosseto, propedeutici all'ampliamento di via Serenissima sino allo svincolo Grosseto est lungo la via Aurelia ed al recente adeguamento dell'intersezione con la via Senese, sono stati realizzati numerosi interventi residenziali progettati con accuratezza architettonica e con contenuti energetici moderni ed efficienti.

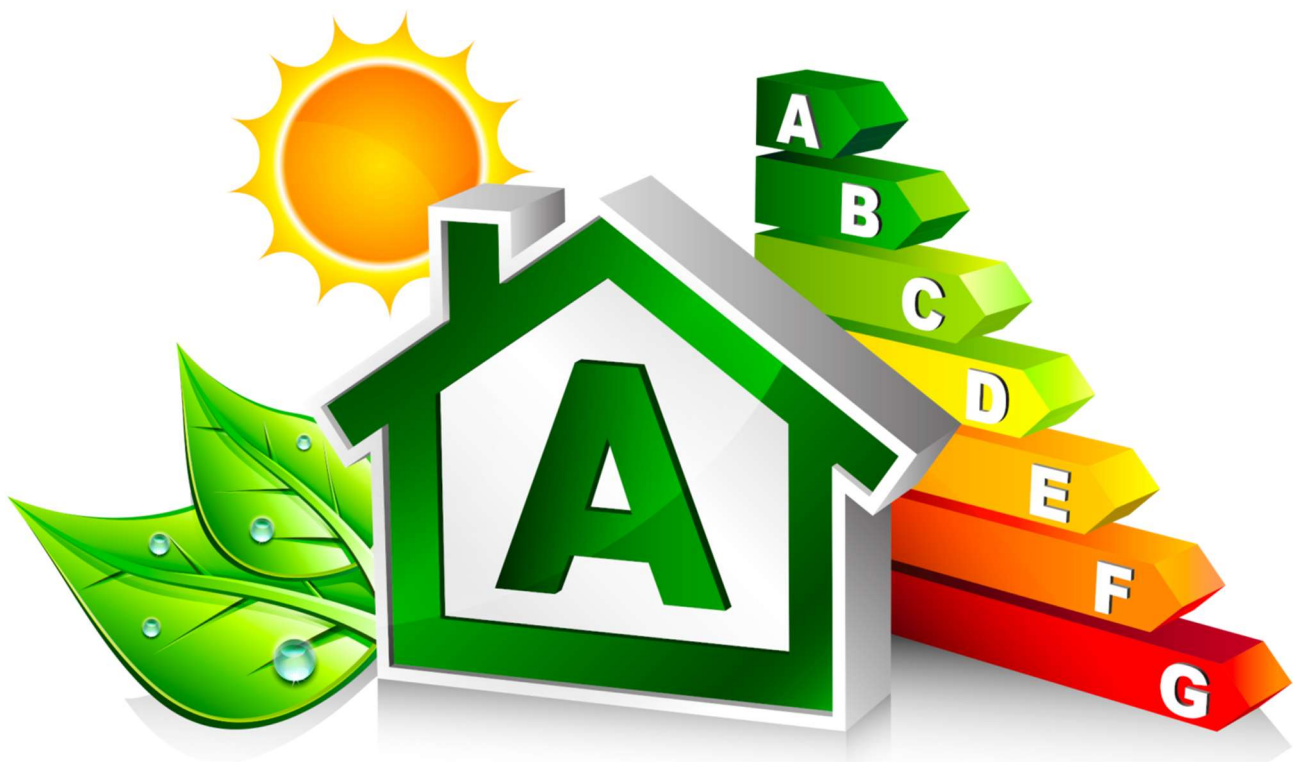
SERENISSIMA2

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. Grande protagonista del progetto sono i corpi aggettanti, talvolta terrazze altre involucro abitativo, che generano movimento con vuoti e pieni nell'aspetto minimalista e moderno della palazzina. L'orizzontalità si ritrova in tutte le scelte progettuali: la copertura piana del tetto, i pieni e i vuoti delle logge e delle terrazze; sottolineata anche dal cambio cromatico e di materiale. Ed è proprio il materiale: "la materia dell'architettura", che plasma l'involucro edilizio.

Anche le opere di sistemazione esterna, che consistono in un'attenzione al verde pertinenziale ed agli ampi spazi destinati al parcheggio privato su pavimentazioni rigorosamente drenanti, un raccordo morbido e graduale tra gli ampi spazi inedificati posti sul retro del lotto ed il fabbricato stesso.

L'esclusivo complesso residenziale si comporrà al piano terra di tre appartamenti con giardini esclusivi che consentiranno un accesso autonomo alle proprietà e di otto posti auto, con linee interrate per colonnine per ricarica dei veicoli "full electric", le cui coperture (perfettamente orientate a sud) saranno corredate di impianti di produzione di energia attraverso i pannelli fotovoltaici. Al piano primo insisteranno altri due appartamenti che avranno accesso dalla scala bifamiliare che si dipartirà direttamente dalla via pubblica ed altra proprietà residenziale con scala ed ingresso indipendente sempre al piano primo.

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 lastricati indipendenti, con ingressi pedonale dalla strada pubblica. In corrispondenza di tali accessi è posta in opera una cancellata con pulsantiera per citofono per le future proprietà al piano primo. Le proprietà residenziale al pianoterra 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 dalla via pubblica con parcheggio ospiti che precede i posti auto coperti pertinenziali degli alloggi della palazzina attraverso una sbarra automatizzata a servizio dei nuovi proprietari. Tutta l'area adibita a parcheggio per la sosta stanziale e gli spazi di manovra sarà pavimentata con masselli cementizi autobloccanti 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 i confini coordinata recinzioni a maglia sciolta; illuminazione esterna chiavi in mano. Le aree a verde in uso esclusivo vengono preparate con terreno vegetale coordinate con gli spazi lastricati di camminamento. In ogni porzione di giardino dovrà essere prevista una linea con saracinesca di arresto proveniente dal pozzo artesiano condominiale. Dal momento della consegna dell'immobile la manutenzione e la cura delle aree a verde saranno a carico delle unità immobiliari.

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 acqua irrigua;
- 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 Toppetti2 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 autoclave e contatori 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.

La scala bifamiliare (idem per quella esclusiva) 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.

Murature divisorie.

Pareti divisorie tra diverse unità immobiliari a norma con la normativa acustica (DPCM 5/12/1997).

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 coibentata non praticabile. Il solaio di copertura è realizzato in latero cemento, coibentato in estradosso e protetto da doppia guaina bituminosa.

Parapetti.

I parapetti esterni saranno realizzati in muratura intonacata con cimase in travertino.

Lattenerie.

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 conformi al DM 37/08 ed alla normativa acustica (DPCM 5/12/1997).

Le fognature sono eseguite in conformità al progetto esecutivo depositato presso il Comune di Grosseto 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.. Sarà applicata una pittura bicromatica a più riprese con le caratteristiche migliori sul mercato in materia di idrorepellenza e traspirabilità.

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 dei porticati 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

Serramenti esterni: in alluminio o pvc a taglio termico

I serramenti sono realizzati con l'impiego di profilati in lega di alluminio o pvc. 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.

Solo per alcune finestre al piano terra potranno essere previste persiane a battente realizzate con idonei telai in alluminio e stecca fissa sempre in profili di alluminio preverniciati a fuoco con colorazione secondo le previsioni della D.L.

FINITURE APPARTAMENTI - ZONA GIORNO e ZONA NOTTE

MAXI PLANCIA GRES PORCELLANATO 200 x 1500 x 100 ROVERE NATURALE

Superfici opache e morbide al tatto.

I pavimenti del soggiorno, delle camere da letto e dei disimpegni in parquet di gres porcellanato, nelle essenze del rovere, con posa a correre, plance di dimensioni 200 mm di larghezza e 1500 mm di lunghezza.

La tecnica di posa in opera utilizzata, in base al tipo di legno e alla condizione e natura del supporto sul quale verrà installato il parquet di gres porcellanato, sarà "incollata" e stuccata.



AVORIO 15X90



BEIGE 15X90



BIANCO 15X90



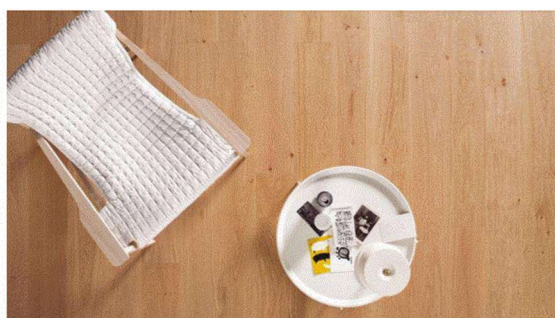
MARRONE 15X90



TORTORA 15X90



TAMARINDO



ROVERE MIX



SBIANCATO COUNTRY

FINITURE APPARTAMENTI – BAGNI E SERVIZI IGIENICI

La scelta delle pavimentazioni e dei rivestimenti viene effettuata sulla base di una campionatura disponibile per le scelte dell'acquirente che avrà un prezzo di listino facilmente documentabile pari a €/mq 60,00 sia per pavimenti in gres porcellanato di grande formato che per i rivestimenti sempre in grandi formati.

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

Per eventuali varianti verrà chiesto un prezzo equo in base alle normali quotazioni di mercato.

Campionatura e formati di capitolato saranno visibili presso la sede operativa della Il Giglio Srl in Grosseto illustrata da nostro personale.



SANITARI SONO DI TIPO "FILO MURO" IN PORCELLANA VETRIFICATA COLORE BIANCO

I sanitari a filo parete con vaso completo di sedile slim a sgancio rapido e cassetta a muro Geberit con placca colore bianco.

La porcellana sarà a scelta del cliente tra i principali brand di settore:

Il Giglio Srl sceglie Geberit per la propria clientela.

I lavabi coordinati saranno sempre in porcellana vetrificata di colore bianco sospesi o sopra piano escluso mobile (pensile o a terra) che sarà fornito dal cliente.



BOX DOCCIA

I box doccia, non appartenendo alle categorie a carico della Oliveto Srl riguardanti infissi od impianti, non rientrano nella fornitura inerente il presente contratto.

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.



MODELLO TEO GRUPPO VASCA
ESTERNO



MODELLO TEO GRUPPO DOCCIA
ESTERNO



MODELLO TEO MISCELATORE
LAVABO



MODELLO TEO MISCELATORE
BIDET



MODELLO VIK GRUPPO VASCA
ESTERNO



MODELLO VIK GRUPPO DOCCIA
ESTERNO



MODELLO VIK MISCELATORE
LAVABO



MODELLO VIK MISCELATORE
BIDET



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 coordinato con le ceramiche del capitolato.

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 in acciaio resinato antiruggine, serratura magnetica patent, munita di relativa chiave.



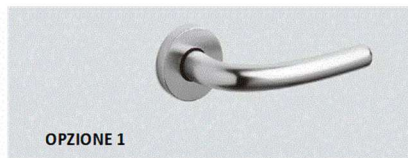
Finitura MATRIX BIANCO



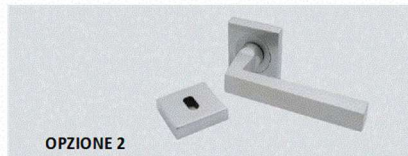
Finitura PALISSANDRO BIANCO



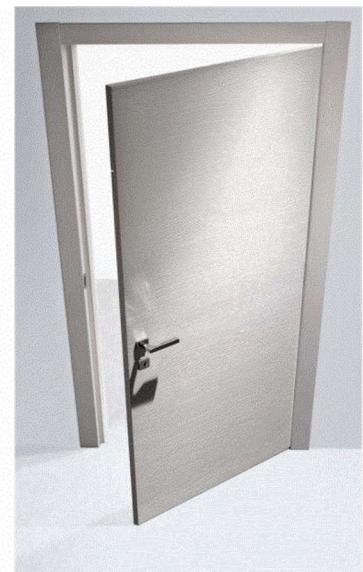
Finitura PALISSANDRO GRIGIO



OPZIONE 1



OPZIONE 2



Pavimenti esterni

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

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. Non sono previste automazioni né cancelli carrai.

Le recinzioni esterne delle parti private saranno metalliche preverniciate a scelta della D.L. in conformità con le prescrizioni dell'Autorizzazione paesaggistica coordinate con i parapetti e fioriere dei piani soprastanti del fabbricato de quo.

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 cedono 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.

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 termostato a bordo del fan coil regola la programmazione giornaliera degli impianti.

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 IDRICO SANITARIO

in tubazioni di polipropilene, realizzato a regola d'arte secondo quanto previsto dalla vigente normativa (D.M. 37/08):

è previsto l'allacciamento alla condotta della Società Erogatrice con posizionamento di apposito pozzetto per alloggiamento contatore dal quale partirà la tubazione di alimentazione della rete di distribuzione dell'acqua potabile privata con pressione e riserva gestite da un impianto autoclave autonomo.

Verrà previsto un punto presa di acqua nel volume tecnico con piletta lavello ed un punto per lavabiancheria ed un punto lavello per lato cottura nella cucina e nel lastrico solare.

IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DELL'ACQUA POTABILE

Verranno effettuate tutte le installazioni, i lavori e le provviste occorrenti per assicurare una perfetta distribuzione dell'acqua potabile a tutti gli apparecchi igienico sanitari previsti, a partire dal contatore della Società fornitrice, fino ai singoli rubinetti di erogazione dei servizi igienici previsti dal progetto concessionato.

IMPIANTO SCARICHI VERTICALI

Gli scarichi dei bagni e le cucine saranno in P.V.C. silenziato, le fognature orizzontali saranno in P.V.C. serie pesante.

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 e singola •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 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.

Rubineti 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 le 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 10/04/2024

IL GIGLIO S.R.L.