



Capitolato “CLASSIC” tecnico descrittivo generale di vendita

SOMMARIO

| | | |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1 | Descrizione sintetica generale dell'intervento | 4 |
| 2 | Descrizione elementi costitutivi l'intervento edilizio | 5 |
| 2.1 | Strutture – requisiti statici, antisismici e resistenza al fuoco | 5 |
| 2.2 | Murature perimetrali | 5 |
| 2.3 | Murature verso il vano scala | 5 |
| 2.4 | Murature di divisione tra unità immobiliari contigue | 6 |
| 2.5 | Tavolati divisori interni alle unità immobiliari | 6 |
| 2.6 | Tavolati divisori interni al piano seminterrato (box, cantine, locali tecnici) | 6 |
| 2.7 | Intonaci interni | 6 |
| 2.8 | Intonaci esterni | 7 |
| 2.9 | Coperture | 7 |
| 2.10 | Lattonomie | 7 |
| 2.11 | Prospetti | 7 |
| 2.12 | Verniciature | 7 |
| 2.13 | Tinteggiature | 8 |
| 2.14 | Impermeabilizzazioni | 8 |
| 2.15 | Isolamenti termo-acustici | 9 |
| 2.16 | Caratteristiche energetiche-impiantistiche | 10 |
| 2.17 | Portoncini blindati di primo ingresso | 10 |
| 2.18 | Porte interne | 10 |
| 2.19 | Serramenti esterni | 10 |
| 2.20 | Soglie, davanzali e refilati di balcone | 11 |
| 2.21 | Pavimenti | 11 |
| 2.22 | Rivestimenti | 11 |
| 2.23 | Impianto idrico sanitario | 12 |
| 2.24 | Apparecchi igienico-sanitari bagni e cucina | 12 |
| 2.25 | Impianti verticali di scarico, scarico condensa ed esalazione | 13 |
| 2.26 | Impianto di climatizzazione (riscaldamento invernale e raffrescamento estivo) | 13 |
| 2.27 | Generatore di caldo e freddo (pompa di calore) | 14 |
| 2.28 | Sistemi di diffusione del calore / deumidificazione | 14 |
| 2.29 | Impianto di ventilazione meccanica aria primaria a doppio flusso con recupero di calore a controllo condominiale (VMC) | 14 |
| 2.30 | Impianto elettrico | 14 |
| 2.31 | Autorimesse | 16 |
| 2.32 | Cantine | 16 |
| 2.33 | Impianto ascensore | 17 |
| 2.34 | Impianto videocitofonico e citofonico | 17 |
| 2.35 | Predisposizioni antincendio | 17 |
| 2.36 | Impianto fotovoltaico condominiale | 17 |
| 2.37 | Impianto illuminazione condominiale | 17 |
| 2.38 | Impianto antenna TV | 18 |
| 2.39 | Impianto TVCC (solo predisposizione) | 18 |
| 2.40 | Prese elettriche condominiali | 18 |
| 2.41 | Acqua per usi condominiali | 18 |

| | | |
|----------|---------------------------------------------|-----------|
| 2.42 | Spazi e percorsi esterni _____ | 18 |
| 2.43 | Spazi verdi esterni condominiali _____ | 18 |
| 2.44 | Irrigazione condominiale _____ | 18 |
| 2.45 | Impianto di laminazione acque bianche _____ | 18 |
| 2.46 | Fognature _____ | 19 |
| 2.47 | Allacciamenti e reti di distribuzione _____ | 19 |
| 2.48 | Parti comuni _____ | 19 |
| 2.49 | Aree private piano terra _____ | 20 |
| 3 | Patti generali _____ | 21 |

1 Descrizione sintetica generale dell'intervento

Il nuovo intervento residenziale qui descritto, denominato "*maison nature 3.0*", consiste nella realizzazione di una nuova palazzina a carattere residenziale situata all'interno di un'area verde libera adiacente a via San Giovannino e viale Savoldi in Pavia in accostamento alla attuale recentemente conclusa denominata "*maison nature 2.0*".

L'edificio come in seguito meglio descritto, appartiene ad un intervento urbano di rilevante valore urbanistico denominato "*Le conche del Naviglio*", già convenzionato in data 11 dicembre 2018 con il Comune di Pavia e comprendente una serie di nuove opere di urbanizzazione, alcune già ultimate, tra le quali la strada di avvicinamento all'edificio, un parcheggio pubblico, un'area verde attrezzata e organizzata tramite un sistema di percorsi pedonali e ciclabili realizzati con materiali naturali dove saranno piantumate essenze arboree e arbustive di mitigazione ambientale, illuminazione pubblica, con lo scopo di trasformare e riqualificare lo spazio urbano.

L'area, visibilmente apprezzabile direttamente dalla pubblica via, è situata a pochi passi da ogni servizio e infrastruttura cittadina di maggior interesse, permette di raggiungere il centro città con comodità, come di uscire rapidamente dal tessuto urbano attraverso viabilità di ogni calibro.

L'area su cui sorgerà la nuova edificazione è organizzata per essere costruita complessivamente in n. 3 lotti, di cui "*Maison nature 3.0*" costituisce il terzo e ultimo lotto. L'edificio, raggiungibile con passo carraio e pedonale dalla pubblica via San Giovannino, e quindi via Norma Cossetto, è composto da n. 5 piani fuori terra (piano terra, primo, secondo, terzo e quarto), e composto da più unità immobiliari a piano, pertinenze e parti comuni, oltre ad un piano semi-interrato destinato ad autorimesse, cantine e locali tecnici. Gli appartamenti al piano terreno vantano anche la dotazione di giardino di proprietà.

Tutte le singole unità immobiliari, realizzate con le tecniche edilizie e le tecnologie impiantistiche più avanzate, riceveranno la migliore qualificazione in materia di contenimento dei consumi e quindi la classificazione energetica in classe A3.

L'edificio qui descritto verrà costituito in condominio. Lo stesso condominio gestirà autonomamente tutte le attività inerenti e conseguenti la propria attività, con la precisazione che ogni eventuale opera che possa riguardare parti comuni agli altri lotti verrà gestita in condivisione, secondo le norme ed i regolamenti necessari, suddividendone chiaramente in proporzione ogni costo di gestione.

Si precisa che sin da ora che si intendono approvati ed accettati i patti generali di seguito indicati al punto 3.

Segue descrizione degli elementi costitutivi l'intervento edilizio.

2 Descrizione elementi costitutivi l'intervento edilizio

2.1 Strutture – requisiti statici, antisismici e resistenza al fuoco

Il progetto strutturale è sviluppato da tecnici specializzati abilitati, secondo i dettami della normativa nazionale vigente Norme Tecniche per le Costruzioni 2018, aggiornate con Decreto 17 gennaio 2018 Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. In diretta applicazione a tale normativa, la struttura portante sarà dimensionata per rispondere altresì ai requisiti richiesti in materia antisismica, realizzando così un telaio portante conforme alla normativa nazionale per area in zona 3.

Le strutture saranno in cemento armato gettato in opera, prefabbricato e/o in acciaio a seconda della necessità e/o delle previsioni del predetto progetto.

Le fondazioni, previo getto di magrone, saranno a platea, ovvero a travi rovesce e/o a plinti di varie dimensioni in diversi livelli di quota d'imposta in funzione del progetto esecutivo.

I solai orizzontali saranno realizzati con pannelli in latero cemento e pignatte (ovvero per il solaio di copertura dei box con lastra *Predalle*, costituito da tralicci in acciaio annegati in una suola di calcestruzzo armato e vibrato, opportunamente distanziati tra loro tramite l'interposizione di elementi di alleggerimento in polistirene espanso) tutti comunque solidizzati in opera con getti integrativi in calcestruzzo dimensionati per una portata adeguata alle destinazioni d'uso.

Gli androni e gli spazi condominiali, le rampe delle scale, il vano ascensore, e i balconi saranno realizzati in calcestruzzo armato.

La realizzazione delle parti strutturali dell'edificio sarà diretta da specialista iscritto all'albo nazionale degli ingegneri civili. A lavori ultimati, sarà sottoposto a verifiche e collaudo di rito come previsto dalla citata normativa.

I locali al piano seminterrati saranno realizzati con strutture avente grado di resistenza al fuoco secondo previsto dalla normativa.

2.2 Murature perimetrali

Le murature perimetrali non portanti saranno realizzate in muratura a "cassa vuota" costituita da (dall'esterno):

- cappotto isolante ad alta efficienza da cm. 10 di spessore, tipo *Knauf*, *Baumit* o similare, opportunamente finito con intonachino, in supporto armato con idonea rete antialcalina;
- parete in laterizio porotizzato cm. 25, rinzaffato da un lato (lato interno), con malta bastarda di cemento e calce, camera d'aria (spessore variabile);
- paramento interno di "sacrificio" in mattoni forati da cm 8, opportunamente intonacato, e finito in rinzaffo ed arriccio finale a base gessosa.

Gli spessori e le caratteristiche sono tali da soddisfare le vigenti normative in materia di contenimento acustico ed energetico così da ottenerne i requisiti necessari alla classificazione energetica vigente in Regione Lombardia in classe A3.

Le stesse murature saranno realizzate e posate su idoneo isolante desolidarizzato dal solaio tipo *Isolmant Fascia Tagliamuro* o similare, di adeguato spessore, realizzato su indicazioni della D.L..

2.3 Murature verso il vano scala

Le murature verso il vano scala non portanti saranno realizzate in muratura a "cassa vuota" costituita da (dall'esterno):

- parete in laterizio porotizzato cm. 12, rinzaffato da un lato, con malta bastarda di cemento e calce;
- pannello in lana di roccia spess. cm. 10;
- paramento interno di "sacrificio" in mattoni forati da cm 8, opportunamente intonacato, e finito in rinzaffo ed arriccio finale a base gessosa.

Le stesse murature saranno realizzate e posate su idoneo isolante desolidarizzato dal solaio tipo *Isolmant Fascia Tagliamuro* o similare, di adeguato spessore, realizzato su indicazioni della D.L..

2.4 Murature di divisione tra unità immobiliari contigue

Le murature di divisione tra unità immobiliari contigue, per uno spessore complessivo indicativo di cm. 30, saranno realizzate in doppia parete in laterizio porotizzato da 12 + 8 cm di cui una intonacata anche sul lato interno, con interposto isolante acustico in pannello fibroso di lana di roccia, spessore cm. 6, o similare, atto a soddisfare i requisiti di isolamento previsti dalla normativa vigente.

Le stesse murature saranno realizzate e posate su idoneo isolante desolidarizzato dal solaio tipo *Isolmant Fascia Tagliamuro* o similare, di adeguato spessore, realizzato su indicazioni della D.L..

Perimetralmente gli stessi muri divisorii verranno disaccoppiati dai massetti di pavimentazione interna anche da idoneo bindello separatore in materiale isolante.

2.5 Tavolati divisorii interni alle unità immobiliari

I tavolati divisorii interni agli appartamenti saranno realizzati in mattoni di laterizio forato da 8 cm., posati di coltello ed allestati con malta di tipo bastarda, opportunamente dosata. La finitura superficiale sarà intonacata come descritto al relativo capitolo. Gli stessi saranno realizzati e posati su idoneo isolante desolidarizzato dal solaio, tipo *Isolmant Fascia Tagliamuro* o similare, di adeguato spessore, realizzato su indicazioni della D.L..

2.6 Tavolati divisorii interni al piano seminterrato (box, cantine, locali tecnici)

I tavolati di divisione al piano seminterrati per box, cantine e locali tecnici, saranno realizzati con blocchetti cavi di cemento, posati a vista (senza intonaco in superficie) spessore cm. 8 o superiore a seconda della previsione progettuale, ovvero realizzati in mattoni di laterizio forato da 8 cm., posati di coltello ed allestati con malta di tipo bastarda, opportunamente dosata; in tal caso la finitura superficiale sarà intonacata come descritto al relativo capitolo.

2.7 Intonaci interni

Tutti i locali avranno pareti e soffitti eseguiti con finitura in intonaco "pronto", con rasatura in scagliola di gesso in doppio strato, rinzaffo e arriccio, ad eccezione delle parti superiori delle pareti piastrellate nei bagni – con i relativi plafoni – che saranno finiti con intonaco rustico con malta di calce dolce tirata a frattazzo (finitura al civile).

Le pareti dei bagni da rivestire saranno intonacate con sottofondo in malta bastarda opportunamente dosata e con spessore adeguato.

Le pareti dei vani scala, i sottopiani e le sottorampe, saranno finite con intonaco finitura a base gesso, previa idonea preparazione con eventuale isolante.

2.8 Intonaci esterni

Le pareti esterne, ove non finite con cappotto isolante (vedi specifica indicazione) saranno intonacate a rustico frattazzato fine base-cemento atto a seguire la finitura a rasante, colore da progetto.

2.9 Coperture

Le coperture del fabbricato saranno realizzate con tetto a falde leggermente inclinate se pur a visione piana, eseguite su struttura portante in c.a..

Il manto di copertura sarà impermeabilizzato mediante stesura di doppio manto impermeabile in membrana bituminosa armata in poliestere, anche ardesiata, con riprese, giunzioni, sormonti e sovrapposizioni saldate a fuoco.

La copertura è completa di scossaline e lattoneria come indicato al rispettivo capitolo.

La stessa copertura sarà opportunamente isolata ove richiesto per rispondere ai requisiti della normativa vigente in materia di isolamenti termo-acustici per assicurare i previsti standard energetici di progetto mediante un pacchetto isolante del tipo a lastra maschiata sovrapposta autoportante in polistirene dello spessore di cm. 20.

Sulla predetta copertura, verranno installati gli impianti fotovoltaici e termici condominiali.

2.10 Lattonerie

I canali di gronda, le scossaline, le converse ed i pluviali e tutte le lattonerie previste in progetto, saranno in lamiera metallica preverniciata di adeguato spessore.

2.11 Prospetti

I prospetti saranno costituiti:

- intonaci e serramenti come dettagliato nei rispettivi capitoli;
- estradosso balconi, terrazzi e aggetti a sbalzo (ad eccezione di quelli a livello copertura): rivestiti con pavimentazione antigeliva, in gres di primaria marca, lattoneria a finitura;
- parapetti in vetro ove previsti (composti da lastra da 10 mm in temperato / pvb 1,52 / lastra 10 mm in indurito) completi di profilo metallico da fissare sopra il pavimento, rispondente alle norme attualmente in vigore, dotati di relativa certificazione contenente prova di carico statica e dinamica;
- rivestimento elementi aggettanti, ovvero parapetti ciechi, con elementi di finitura tipo facciata ventilata con materiale ceramico o di altra composizione materica, comunque a scelta della D.L..

Si precisa che le definizioni cromatiche di quanto sopra citato, dovranno essere campionate e scelte a cura della D.L. e sottoposte a visto delle Pubbliche Autorità competenti preposte al controllo.

2.12 Verniciature

Tutte le opere in metallo verranno verniciate a smalto previa preparazione del fondo con antiruggine o con pittura ferromicacea. Colori a scelta della D.L..

2.13 Tinteggiature

Tutte le pareti sia esterne che interne verranno tinteggiate previa preparazione del fondo con una mano di isolante e due mani di tinta:

- all'interno con idropittura colore bianco;
- all'esterno (dove non già finite con intonaco o con altro tipo di rivestimento) con finitura della stessa tipologia (stesa a rullo e/o pennello) a scelta della D.L..

2.14 Impermeabilizzazioni

Le impermeabilizzazioni, opportunamente raccordate agli elementi verticali con idonei colli sigillati, saranno realizzate come segue:

- muri contro terra piano seminterrato:
 - membrana elastoplastomerica del peso di 4 Kg/mq. (o similare) specifica per pareti contro terra, armata con tessuto non tessuto di poliestere stabilizzato, con giunti sovrapposti 8÷10 cm.; la miscela è a base di bitume distillato, plastomeri ed elastomeri che conferiscono alla membrana un'ottima resistenza all'invecchiamento e buona flessibilità alle basse temperature;
 - strato protettivo / drenante per un efficace smaltimento dell'acqua;
- primo solaio a copertura del piano seminterrato:
 - membrana elastoplastomerica dello spessore di 4 mm. armata con tessuto non tessuto di poliestere stabilizzato, con giunti sovrapposti 8÷10 cm.. (o similare); la miscela è a base di bitume distillato, ed elastomeri che conferiscono alla membrana un'ottima resistenza all'invecchiamento e buona flessibilità alle basse temperature;
 - membrana elastoplastomerica dello spessore di 4 mm. armata con tessuto non tessuto di poliestere stabilizzato con velovetro, con giunti sovrapposti 8÷10 cm. (o similare); le ottime e durature prestazioni della membrana sono fornite dalla somma delle caratteristiche dell'armatura e della massa impermeabilizzante, opportunamente additivata con speciali prodotti chimici che forniscono un'elevata resistenza sia alla penetrazione delle radici sia agli agenti chimici aggressivi quali fertilizzanti, diserbanti ecc.;
 - l'azione antiradice viene esplicata dal prodotto senza pregiudizio alcuno per la vita e la salute delle piante;
 - eventuale massetto in calcestruzzo dello spessore indicativo di cm. 4;
 - strato protettivo / drenante per un efficace smaltimento dell'acqua;
- solai di copertura:
 - imprimitura della superficie di posa;
 - membrana elastoplastomerica dello spessore di 4 mm. armata con tessuto non tessuto di poliestere stabilizzato (o similare); la miscela è a base di bitume distillato, plastomeri ed elastomeri che conferiscono alla membrana un'ottima resistenza all'invecchiamento e buona flessibilità alle basse temperature;
 - membrana elastoplastomerica del peso di 4,5 Kg/mq. autoprotetta da scaglie di ardesia naturale, armata con tessuto non tessuto di poliestere stabilizzato (o similare);
 - l'autoprotezione del manto finale con scaglie di ardesia rende il pacchetto impermeabilizzante molto più resistente ai raggi U.V. ed agli agenti atmosferici, oltre ad un migliore aspetto estetico.
- estradosso balconi, terrazzi ed aggetti a sbalzo:

- raccordo perimetrale tra superfici orizzontali e verticali, mediante la posa di una banda coprifilo elasticizzata in non tessuto con rinforzo centrale in gomma (copolimero elastomerico);
- eventuale realizzazione di giunti a pavimento, mediante la posa di una banda coprifilo elasticizzata in non tessuto con rinforzo centrale in gomma (copolimero elastomerico);
- due mani a rullo di rivestimento protettivo impermeabile cementizio polimero modificato, tixotropico, flessibile, composto da inerti, leganti cementiti e da polimeri acrilici in emulsione;
 - ovvero
 - impermeabilizzazione cementizia bicomponente con caratteristiche di elasticità; il materiale verrà posato in maniera uniforme per lo spessore di 1 mm. (consumo medio di 2 Kg/mq.) con interposta apposita armatura microporosa idrorepellente elasticizzata; a maturazione avvenuta, posa di secondo strato spessore 1 mm (consumo medio di 2 Kg/mq.).
 - oppure
 - mediante sigillante poliuretano monocomponente, igroindurente a rapido indurimento, successivo primer in resina poliuretano, monocomponente, trasparente, aromatico e due mani di una membrana liquida monocomponente in resina poliuretano, igroindurente, applicabile a freddo.
 - oppure (solo per estradosso balconi)
 - raccordo perimetrale tra superfici orizzontali e verticali, mediante la posa di una banda coprifilo elasticizzata in non tessuto con rinforzo centrale in gomma (copolimero elastomerico);
 - due mani a rullo di rivestimento protettivo impermeabile cementizio polimero modificato, tixotropico, flessibile, composto da inerti, leganti cementiti e da polimeri acrilici in emulsione;

2.15 Isolamenti termo-acustici

Gli isolamenti, in base alle previsioni del progetto termotecnico e comunque idonei a garantire i requisiti previsti dalle normative vigenti ed a qualificare l'edificio nella classe energetica A3, saranno realizzati mediante la fornitura in opera dei seguenti prodotti, abbinati ai rispettivi componenti di laterizio o strutturali meglio specificati ai rispettivi capitoli:

- muri perimetrali: cappotto isolante (ove previsto) con pannelli in EPS additivato di grafite ad alta efficienza da cm. 10 di spessore, tipo *Knauf*, *Baumit* o similare, opportunamente finito con intonachino in supporto armato con idonea rete antialcalina;
- copertura principale: pannelli coibentanti in polistirene o similare autoportanti ditta *Knauf*, *Baumit* o similari, posizionati nel sotto-manto, spessore indicativo di cm. 20;
- muri divisorii tra unità immobiliari: isolante acustico in pannello fibroso in lana di roccia spessore cm. 6, o similare, interposto a doppia parete in laterizio porotizzato da 12 +8 cm, di cui una intonacata anche sul lato interno;
- muri divisorii verso il vano scala: pannello in lana di roccia spess. cm. 10, interposto a parete in laterizio porotizzato da 12 cm. e paramento interno di "sacrificio" in mattoni forati da cm 8;
- solai di calpestio unità immobiliari situate al piano terra: getto a compensazione di calcestruzzo cellulare tipo *FOACEM D400* o similare; tappetino acustico tipo *Isolmant* o similare, pannelli coibentanti in polistirene o similare autoportanti ditta *Knauf*, *Baumit* o similari;

- solai di calpestio tra unità immobiliari: getto a compensazione di calcestruzzo cellulare tipo FOACEM D400 o similare; tappetino acustico tipo *Isolmant* o similare.

Il complesso delle murature e delle coibentazioni previste è in grado di garantire il rispetto della normativa vigente e di ottenere la migliore economia di gestione dei costi del riscaldamento e del raffrescamento.

2.16 Caratteristiche energetiche-impianistiche

La progettazione coordinata dell'edificio si pone l'obiettivo di dotarlo dei più alti standard qualitativi in materia energetica, ultimamente realizzati sul territorio. Progetto Nearly Zero Energy Building (NZEB) secondo la D.G.R. Lombardia X/3868-2015. L'edificio rispetta gli standard preordinati dalla normativa nazionale e regionale così come stabilito dalla progettazione termotecnica, ottenendo infatti una qualificazione di progetto tale da poter vantare l'utilizzo di energia per l'efficientamento dell'edificio, proveniente per oltre il 60% da fonte rinnovabile.

Gli impianti tecnologici del riscaldamento e raffrescamento saranno a tecnologia a pompe di calore evaporate ad aria (tecnologia aria-acqua). Da sottolineare che l'impiantistica realizzata non solo permette un consistente risparmio gestionale della climatizzazione, ma è progettata per permettere agli edifici di auto-produrre energia grazie ai sistemi ad energia rinnovabile (pompe di calore, impianto fotovoltaico installato in copertura, ai fini dell'utilizzo e della miglior fruizione da parte della stessa utenza residenziale) e quindi consentire un sostanziale risparmio energetico.

Da non dimenticare che l'edificio è stato concepito per funzionare senza utilizzare alcun combustibile, escludendo anche gli impianti a gas delle cucine, e quindi partecipando fattivamente alla conservazione dell'ambiente, senza alcuna immissione in atmosfera, nonché a ridurre, anzi azzerare, i rischi derivanti dalla presenza di gas all'interno della stessa costruzione.

2.17 Portoncini blindati di primo ingresso

La porta di primo ingresso agli appartamenti è prevista di tipo blindato coibentato di classe 3, impiallacciata con essenze tipo lignee sulle due facciate, dotata di occhio magico nonché di serratura di sicurezza con chiavi. Cilindro antiscasso di tipo europeo. La tipologia delle finiture dei pannelli esterni sarà uniformata a scelta della D.L., mentre le pannellature interne saranno di tipo liscio, colore bianco o laminato, tipologia e colore di catalogo.

2.18 Porte interne

Le porte interne di tipo cieco a battente, tamburate, tipo lignee laminate colore bianco o wenghè, senza sopra luce, complete di maniglia tipo semplice finitura silver e serratura con chiavi.

Le essenze e la maniglia sono a catalogo a scelta della D.L..

2.19 Serramenti esterni

- Finestre e porte finestre delle abitazioni saranno in PVC, a taglio termico di alta qualità e di elevato potere isolante, spessore mm 84 circa, multicamera di colore bianco. Certificate CE. Tipo a battente e/o ad apertura scorrevole, (a seconda della dotazione dell'unità immobiliare) a una o più ante. Complete di vetrate-

termocamera termoisolanti in unica specchiatura, opportunamente progettate per ottenere i requisiti necessari alla classificazione energetica di progetto.

- Gli avvolgibili in alluminio saranno motorizzati, colore a scelta della D.L.
- Ogni porta-finestra e finestra sarà accessoriata di zanzariere a telaio fisso nel sistema a tenda scorrevole/avvolgibile (verticale per le finestre, orizzontale a uno o due teli per le porte-finestre).
- Porte e serramenti d'ingresso saranno realizzati con profilati in alluminio o PVC, colore a scelta della D.L., dotate ove previsto di vetro antinfortunistico a norma di legge e serratura elettrica comandata.
- I serramenti dei vani scala e delle zone comuni saranno realizzati con profilati in alluminio o in PVC con finitura, colore e tipo a scelta della D.L. dotate ove previsto di vetro antinfortunistico a norma di legge.
- Parapetti porte finestre, ove previsti: a giorno, con bacchette in metallo a disegno semplice, verniciate con colore a scelta della D.L..

2.20 Soglie, davanzali e refilati di balcone

Le soglie, davanzali e refilati di balcone saranno in pietra naturale.

2.21 Pavimenti

Tutti i pavimenti interni, posati con piastrelle accostate a sorelle sono a scelta dell'acquirente nell'ambito del campionario a disposizione in cantiere o presso gli show room di riferimento, e verranno così eseguiti:

- ingresso, soggiorno, bagni e cucina / angolo cottura
in piastrelle di monocottura smaltata o gres porcellanato di prima scelta commerciale da cm. 45x45, 30x60, 60x60, 10x70, 15x90 o dimensioni equivalenti;
- zona notte (corridoio e camere da letto)
in listello di parquet prefinito spess. mm. 10, a due strati con parte nobile da 4 mm., largh. 70 mm., lunghezza da 420 a 490 mm., essenza in rovere naturale, tintato teak o iroko posato a correre.

Tutti i pavimenti saranno finiti con battiscopa in legno alto 6-7 cm ca. di colore bianco, rovere, noce, mogano.

Lo stacco tra i pavimenti non omogenei è risolto con sogliette in PVC o metallo.

2.22 Rivestimenti

Tutti i rivestimenti interni dei soli bagni, posati con piastrelle accostate a sorelle senza fuga, sono a scelta dell'acquirente nell'ambito del campionario a disposizione in cantiere o presso gli show room di riferimento, e verranno così eseguiti:

- su tutte le pareti fino all'altezza dello stipite della porta (cm 210 circa), in piastrelle di monocottura smaltata o gres porcellanato di prima scelta commerciale da cm. 25x38 o 20x50 o 30x60 o 25x76, o dimensioni equivalenti;
- le giunture e gli angoli dei rivestimenti saranno risolte con profilo tipo pro-Jolly in PVC bianco in base alle indicazioni della D.L..

A scelta della parte acquirente sia i pavimenti che i rivestimenti potranno differire da quelli di campionario ed in questo caso la società venditrice riconoscerà al cliente una concorrenza di spesa sui prezzi del materiale di listino di:

- €. 32,00 (Euro trentadue/00)/mq per i pavimenti in ceramica / gres;
- €. 32,00 (Euro trentadue/00)/mq per i rivestimenti dei bagni;
- €. 47,00 (Euro quarantasette/00)/mq per il parquet.

2.23 Impianto idrico sanitario

- Acqua fredda
realizzato con linea di distribuzione dal contatore dell'Ente erogante fino all'appartamento in polipropilene raccordato a saldare o tecnologia similare adatta. Opportunamente dimensionato e dotato di ogni ausilio funzionale necessario, è di tipo tradizionale a contatore condominiale a contabilizzazione autonoma ed integrato al sistema di erogazione dell'acqua calda condominiale, ovvero a contatore privato in base alle indicazioni dell'Ente erogatore.
- Acqua calda
realizzato con sistema condominiale di generazione del calore tramite pompa di calore ad alta temperatura ed altissima efficienza prod. *DAIKIN/MITSUBISHI* o altra marca primaria di qualità equivalente.
La produzione dell'acqua calda ad uso sanitario sarà di tipo a scambio istantaneo, senza accumuli di acqua calda, fonte ben nota di pericolo per i batteri della legionella, riducendo al minimo la problematica dell'eventuale proliferazione del predetto batterio come nei più comuni casi di utilizzo dei tradizionali boiler, azzerando totalmente la necessità dei trattamenti chimici o di shock termico disinfettanti, con i relativi conseguenti considerevoli costi.
La gestione della stessa acqua calda è garantita da idoneo sistema di contabilizzazione autonoma dei consumi effettivi per ogni unità immobiliare.
- Acqua calda lavatrice e lavastoviglie
È predisposto l'attacco per l'acqua calda sanitaria in corrispondenza dell'installazione della lavatrice e della lavastoviglie, senza dover quindi spendere energia elettrica per il suo riscaldamento, contribuendo così a ridurre il consumo energetico e di acqua potabile.

2.24 Apparecchi igienico-sanitari bagni e cucina

Bagno tipo 1 (con vasca / doccia, solo per trilo / quadrilocali)

- rubinetteria prod. *Ideal Standard* serie *Ceramix, Ceraplan*;
- apparecchi in porcellana prod. *Ideal standard*, modello *Tesi*, comprendenti:
 - un vaso bianco del tipo a terra filo parete, con cassetta di risciacquo ad incasso prevista dalla normativa prod. *Oliver* modello *Oli74* o similare e coperchio sedile in PVC pesante bianco ammortizzato, con esclusivo sistema *Ideal Standard Acquablade*, per una maggiore pulizia ed igiene del pezzo;
 - un bidet bianco del tipo a terra filo parete, con rubinetteria per acqua calda e fredda a miscelatore come sopra indicato del tipo ad appoggio;
 - un lavabo bianco a semicolonna sospeso con relativo sifone estetico cromato, con rubinetteria per acqua calda e fredda a miscelatore come sopra indicato del tipo ad appoggio;
- una vasca rettangolare ad incasso ad acrilico, prod. *Ideal standard*, modello *Connect Air*, dimensioni cm. 170x70 con doccia a telefono, bocca di erogazione con rubinetteria a parete come sopra indicato, in alternativa sarà fornito piatto doccia, prod. *Ideal standard* modello *Connect* cm. 80x80x6 h. o cm. 90x70x6 h. (o similare) con soffione doccia maggiorato in ABS anticalcare e doccetta a telefono con flessibile e relativo supporto;
- in alternativa gli apparecchi in porcellana potranno essere prod. *Cielo*, modello *Enjoy*, con caratteristiche simili a quelle sopra indicate.

Bagno tipo 2 (con doccia) (per bilocali)

rubinetteria prod. *Ideal Standard* serie *Ceramix, Ceraplan*;

- apparecchi in porcellana prod. *Ideal standard*, modello *Tesi*, comprendenti:
 - un vaso bianco del tipo a terra filo parete, con cassetta di risciacquo ad incasso prevista dalla normativa prod. *Oliver* modello *Oli74* o similare e coperchio sedile in PVC pesante bianco ammortizzato, con esclusivo sistema *Ideal Standard Acquablade*, per una maggiore pulizia ed igiene del pezzo;
 - un bidet bianco del tipo a terra filo parete, con rubinetteria per acqua calda e fredda a miscelatore come sopra indicato del tipo ad appoggio;
 - un lavabo bianco a semicolonna, sospeso con relativo sifone estetico cromato, con rubinetteria per acqua calda e fredda a miscelatore come sopra indicato del tipo ad appoggio;
- piatto doccia, modello *Narciso Storm* effetto ardesia bianco, cm. 80x80x3 h. o cm. 90x70x3 h. (o similare) con soffione doccia maggiorato in ABS anticalcare e doccetta a telefono con flessibile e relativo supporto;
- in alternativa gli apparecchi in porcellana potranno essere prod. *Cielo*, modello *Enjoy*, con caratteristiche simili a quelle sopra indicate.

È inoltre previsto in un bagno un attacco e scarico lavabiancheria che, in alternativa, potrà essere realizzato nel locale cucina.

Per quanto riguarda la dotazione di ciascun bagno, gli apparecchi sanitari sopra descritti sono previsti solo se indicati nella planimetria di progetto.

Le posizioni dei vasi sopra citati sono vincolanti per motivi tecnici di esecuzione degli impianti tecnologici.

Cucina / angolo cottura

Nella parete dedicata all'arredo cucina sono previste le seguenti dotazioni:

- attacco e scarico per lavandino (quest'ultimo escluso dalla fornitura);
- attacco e scarico per lavastoviglie.

2.25 Impianti verticali di scarico, scarico condensa ed esalazione

Gli scarichi verticali, orizzontali, e di esalazione, fino all'uscita dal perimetro dell'edificio, saranno realizzati con tubazioni in materiale plastico ad alta resistenza e insonorizzate con giunzioni protette da apposite guarnizioni. Ogni colonna di scarico sarà dotata di tubazione per l'esalazione collegata ai comignoli posizionati sulla copertura.

Gli scarichi condensa, anch'essi realizzati con tubazioni in materiale plastico, completi di sifone incassato, saranno collegati alla rete di smaltimento condominiale.

2.26 Impianto di climatizzazione (riscaldamento invernale e raffrescamento estivo)

Realizzato con sistema *DAIKIN/MITSUBISHI* o altra marca primaria di qualità equivalente, di generazione termica condominiale, da fonte rinnovabile, a bassa temperatura e contabilizzazione autonoma. Tramite un generatore principale con pompa calore a tecnologia ad energia rinnovabile (aria-acqua), in grado di produrre energia termica (caldo e freddo) a seconda della stagione climatica come in seguito meglio descritto.

2.27 Generatore di caldo e freddo (pompa di calore)

Le pompe di calore principali saranno di ultima generazione con altissimi rendimenti, del tipo aria-acqua di primaria marca *DAIKIN/MITSUBISHI* o altra marca primaria di qualità equivalente, opportunamente dimensionate e fornite per la produzione estiva o invernale dei fluidi di riscaldamento/raffrescamento.

2.28 Sistemi di diffusione del calore / deumidificazione

Le unità abitative saranno riscaldate e raffrescate da un impianto a pannelli radianti a pavimento, che consentirà di ottenere elevatissime efficienze energetiche e conferirà una sensazione di benessere ottimale.

All'interno dei locali bagni, per maggiore comfort abitativo, verranno installati anche scaldasalviette (n. 1 elemento per bagno) ad alimentazione elettrica, tale da permettere anche nei periodi così detti di "mezza stagione", un controllo puntuale della temperatura anche ad impianto di riscaldamento non ancora attivato.

Tutto il sistema dell'impianto verrà controllato da regolazione climatica digitale, concepito per gestire correttamente, dal punto di vista di comfort e dell'economia di esercizio, l'impianto di riscaldamento e di raffrescamento. Regolazione con n. 2 punti di controllo (uno zona giorno ed uno per la zona notte), compresa la predisposizione (solo tubi e scatole) per l'installazione di regolazione anche puntuale di ogni camera.

Durante la funzione in raffrescamento la deumidificazione sarà ottenuta da unità di trattamento autonome. Tali unità saranno di primaria marca e dimensionate su indicazioni dell'impiantista termotecnico.

L'impianto sarà opportunamente certificato secondo le vigenti norme in materia.

2.29 Impianto di ventilazione meccanica aria primaria a doppio flusso con recupero di calore a controllo condominiale (VMC)

Le unità immobiliari sono dotate di impianto di ventilazione meccanica controllata a gestione condominiale, a doppio flusso, con recupero di calore. Saranno quindi realizzate in funzione delle caratteristiche compositive degli appartamenti idonee bocchette di aspirazione aria viziata (da bagno e/o cucine) e di re-immissione (in camere e/o soggiorno) che ricambieranno l'aria interna recuperandone l'energia termica della stessa (calore durante l'inverno e fresco durante l'estate) prima dell'espulsione verso l'esterno. Le tubazioni e le macchine di trattamento saranno posizionate entro gli spessori murari le prime e installate nei locali tecnici / disimpegno e/o negli androni comuni di piano su indicazioni della D.L., le seconde. L'impianto sarà dotato di sistemi di filtrazione dell'aria a carboni attivi, al fine di contribuire fattivamente all'ottenimento di un comfort abitativo interno alle unità residenziali.

2.30 Impianto elettrico

L'impianto elettrico, al livello 1 della norma 64/8 V3, sarà dimensionato per poter rispondere a tutte le esigenze impiantistiche interne alle unità immobiliari garantendo una fornitura di potenza fino di 4,5 kW. Completo, secondo normativa, con esclusione dei corpi illuminanti, sarà del tipo incassato sottotraccia, con scatole/quadri tecnici di derivazione da realizzarsi a seconda della necessità su indicazione della D.L. e con frutti in scatole isolate del tipo prod. *BTicino* con placca modello *Livinglight* o *Vimar* con placca *Linea* o similare in tecnopolimero colore

bianco o antracite, con forma rettangolare; sezioni dei cavi adeguate all'utilizzo per i quali sono destinati.

Al piano seminterrato dell'edificio, la distribuzione sarà realizzata anche con tubi rigidi a parete.

I piani cottura saranno alimentati ad energia elettrica (per induzione o vetro ceramica) con potenza massima di carico prevista di progetto kW 3,00.

Dotazioni previste per ogni singolo locale:

- Ingresso:
 - n. 1 punto luce deviato
 - n. 1 presa bivalente 10/16 A
 - n. 1 pulsante campanello ingresso
 - n. 1 attacco telefono (solo tubo e scatole)
 - n. 1 apparecchio videocitofono
 - n. 1 centralino per il sezionamento dei circuiti secondo la normativa CEI 64-8 variante V3.
 - n. 1 predisposizione per successiva installazione di impianto per sistema di contabilizzazione e gestione dei consumi energetici (solo tubo e scatole)

- Cucina / angolo cottura:
 - n. 1 punto luce semplice (cappa)
 - n. 1 punto luce interrotto
 - n. 1 presa universale 10/16 A (piano lavoro) tipo UNEL
 - n. 1 presa universale 10/16 A (forno) tipo UNEL
 - n. 1 punto allaccio cucina induzione (solo fili)
 - n. 1 presa universale 10/16 A (frigorifero) tipo UNEL
 - n. 1 presa universale 10/16 A (lavastoviglie) tipo UNEL
 - n. 1 attacco telefono (solo tubo e scatole)
 - n. 1 presa TV completa di cavo e presa

- Soggiorno:
 - n. 1 punto luce interrotto
 - n. 1 punto luce deviato
 - n. 1 prese 2x10 A comandate
 - n. 4 prese bivalenti 10/16 A (con installazione di n. 1 scatola ad incasso per futura installazione di n. 6 prese)
 - n. 1 attacco telefono (solo tubo e scatole)
 - n. 1 attacco rete dati / fibra (solo tubo e scatole)
 - n. 1 presa TV completa di cavo per satellitare (con installazione di n. 1 scatola ad incasso per futura installazione di n. 6 prese)

- Corridoi/disimpegni:
 - n. 1 punto luce deviato
 - n. 1 presa bivalente 10/16 A

- Ripostiglio (se presente):
 - n. 1 punto luce interrotto

- Bagni:
 - n. 2 punti luce interrotto
 - n. 1 presa universale 10/16 A tipo UNEL
 - n. 1 presa universale 10/16 A tipo UNEL per scaldavivande
 - n. 1 attacco lavatrice con presa universale 10/16 A tipo UNEL con interruttore di sezionamento

NOTA: nel caso venga predisposta anche la presa per l'asciugatrice non verrà eseguito il sezionamento)

- Camere matrimoniali:
 - n. 1 punto luce invertito
 - n. 4 prese 10/16 A
 - n. 1 attacco telefono (solo tubo e scatole)
 - n. 1 presa TV completa di cavo
- Camere singole:
 - n. 1 punto luce deviato
 - n. 2 prese 10/16 A
 - n. 1 attacco telefono (solo tubo e scatole)
 - n. 1 presa TV completa di cavo
- Balconi/terrazzi:
 - n. 1 punto luce interrotto
 - n. 1 presa 10/16 A stagna IP55 comandata da interruttore bipolare interno o in alternativa nel Q.E.
- Box/cantina:
 - n. 1 punto luce interrotto (dal contatore dell'unità residenziale)
 - n. 1 presa bivalente 10/16A per basculante motorizzata
 - n. 1 presa bivalente 10/16A per box e cantina.

Ogni avvolgibile avrà il pulsante di comando della apertura/chiusura motorizzata realizzata in scatola adiacente lo stesso (se necessario sarà realizzata una scatola 503E con coperchio di ispezione per posizionamento oltre 1,5 metri dal motore).

È prevista l'installazione di torce estraibili per illuminazione di sicurezza in ragione di n. 1 per unità immobiliari fino a 100 mq. calpestabili e n. 2 per superfici superiori.

L'impianto sarà opportunamente certificato secondo le vigenti norme in materia.

2.31 Autorimesse

Ogni autorimessa, con pavimentazione con finitura al quarzo o similare adatta all'utilizzo carraio, sarà dotata di porta basculante motorizzata in lamiera preverniciata microforata per garantire l'aerazione del locale, come previsto dalle normative vigenti, corredata dalla fornitura di n. 1 radiocomando e impianto elettrico come indicato nel relativo capitolo. Le pareti divisorie delle autorimesse saranno realizzate con blocchetti cavi di cemento, posati a vista (senza intonaco in superficie) spessore cm. 8 o superiore a seconda della previsione progettuale. La costruzione sarà dotata di ausili/sistemi attivi e passivi al fine dell'ottenimento dei requisiti minimi di resistenza al fuoco secondo la normativa.

2.32 Cantine

Ogni unità immobiliare sarà dotata di cantina, realizzata al piano seminterrato e raggiungibile dal vano scala e dall'ascensore, ultimata con le seguenti dotazioni, tutte a scelta della D.L.:

- porte in lamiera zincata, microforata, opportunamente dotate di serratura a chiave;

- pavimentazione in cemento liscio o con materiale equivalente;
- impianto elettrico come precisato al relativo capitolo.

2.33 Impianto ascensore

L'ascensore di primaria marca *Schindler* ed a norma secondo le vigenti prescrizioni di Legge, portata kg. 625 per n. 8 persone, sarà fornito collaudato e provvisto di ogni dotazione elettronica di sicurezza, finitura interna con pannelli preverniciati, specchiatura interna alla cabina, corrimano di sicurezza e finiture a scelta della D.L..

2.34 Impianto videocitofonico e citofonico

Videocitofono di primaria marca *BiTicino* o similare collegato al passo pedonale da ogni appartamento con portiere elettrico; dotato di ulteriore pulsantiera citofonica (senza video) con semplice campanello con portanome in prossimità dell'ingresso e campanello di chiamata su ogni porta di ingresso ai singoli appartamenti.

2.35 Predisposizioni antincendio

È prevista l'installazione di estintori portatili a cura del condominio, come da progetto presentato presso le competenti autorità. La costruzione sarà dotata di ausili/sistemi attivi e passivi al fine dell'ottenimento dei requisiti minimi di resistenza al fuoco secondo la normativa.

2.36 Impianto fotovoltaico condominiale

L'impianto della potenza nominale di 32,40 kW è installato in copertura e realizzato con pannelli di primaria marca. Le apparecchiature tecnologiche di corredo (inverter, quadri di campo, spazio contatori, ecc.) necessarie per il funzionamento, saranno installate in luogo tecnico condominiale idoneo.

Lo stesso impianto potrà essere utilizzato per produrre energia elettrica da gestire mediante amministratore condominiale o suo incaricato su indicazioni del condominio.

L'impianto sarà reso funzionante e già predisposto per essere eventualmente allacciato alla rete di distribuzione (solo tubi e scatole; allacciamento e pratiche amministrative escluse).

2.37 Impianto illuminazione condominiale

Le lampade d'illuminazione (queste escluse) saranno comandate a mezzo di un relè temporizzatore modulare.

L'illuminazione del vano scala avverrà attraverso pulsanti luminosi, i quali azioneranno dei temporizzatori per l'accensione e lo spegnimento automatico dei corpi illuminanti.

L'illuminazione dei corridoi delle cantine avverrà attraverso dei rivelatori di movimento a raggi infrarossi, orientabili dotati di temporizzatore di accensione regolabile.

L'accensione delle lampade nelle aree esterne verrà effettuata a mezzo di un interruttore crepuscolare.

L'illuminazione di sicurezza nelle parti interne comuni avrà il compito di garantire la sicurezza delle persone nel caso in cui venga a mancare l'illuminazione ordinaria per evitare il panico e consentire l'esodo in modo sicuro e sarà realizzato

impiegando lampade autonome di emergenza a parete dotata di lampada fluorescente come da progetto presentato presso le competenti autorità.

2.38 Impianto antenna TV

Impianto di ricezione TV con antenna condominiale e impianto ai singoli appartamenti come sopra descritto.

Completo di ricezione TV satellitare mediante installazione di opportuno sostegno condominiale in copertura con relativa antenna parabolica e impianto di distribuzione del segnale ai singoli appartamenti.

2.39 Impianto TVCC (solo predisposizione)

Al fine di garantire la sicurezza degli abitanti, verrà realizzata idonea predisposizione (solo tubi e scatole) alla futura installazione di telecamere a circuito chiuso in n. 5 punti ritenuti strategici – in corrispondenza dell'ingresso pedonale prospiciente la via pubblica, dell'ingresso al piano terra e n. 3 al piano seminterrato – con adeguata derivazione da vano tecnico, risolvendo quelle opere impiantistiche più delicate e costose, e lasciando da installare solo le apparecchiature, previo adempimento di tutte le necessarie autorizzazioni nel rispetto della tutela della privacy.

2.40 Prese elettriche condominiali

Saranno realizzate n. 1 presa per energia elettrica da 10/16 A per ogni piano in prossimità dell'ascensore e comunque su indicazione della D.L..

2.41 Acqua per usi condominiali

Su indicazione della D.L. verrà realizzato un punto di adduzione acqua per usi manutentivi.

2.42 Spazi e percorsi esterni

Saranno realizzati idonei marciapiedi e spazi pavimentati a servizio all'edificio, con autobloccanti in cls colorato a scelta della D.L..

2.43 Spazi verdi esterni condominiali

Le siepi mitigheranno le previste recinzioni metalliche che distingueranno gli spazi privati da quelli condominiali al piano terra, nonché le cancellate metalliche e le reti metalliche plastificate al perimetro del lotto.

2.44 Irrigazione condominiale

L'edificio sarà dotato di impianto di irrigazione condominiale per le aree a verde e per le siepi perimetrali all'intero lotto che verrà conservata e gestita dal condominio.

2.45 Impianto di laminazione acque bianche

L'edificio è dotato di sistema di laminazione delle acque meteoriche mediante conferimento superficiale delle stesse in idoneo invaso naturale ottenuto su terreno adiacente la costruzione, in lato sud (zona boscata di proprietà del Comune di

Pavia) in forza di regolare autorizzazione concessa dall'Ente comunale. Il tutto per evitare di conferire acque bianche meteoriche all'interno delle fognature comunali.

2.46 Fognature

Il sistema di scarico verrà realizzato con tubazioni plastiche opportunamente dimensionate e dotate di guarnizioni, suddiviso in reti separate per funzionalità (linee di scarico acque bianche ed acque nere).

Le tubazioni di scarico esterne all'edificio saranno in PVC pesante, o altro materiale idoneo, opportunamente sigillate e dotate dei necessari pozzetti di derivazione e di ispezione per le relative manutenzioni.

Nel piano seminterrato, lungo il corsello carraio, saranno installate pilette di scarico per raccogliere le eventuali acque e convogliarle nella linea fognaria sottostante il pavimento. Questo sistema è collegato all'impianto di disoleazione e sollevamento che serve l'intero piano seminterrato, situato nel <lotto 1>.

Il sistema di allontanamento delle acque nere, organizzato a livello condominiale, sarà allacciato alla rete fognaria pubblica secondo le disposizioni dettate dall'Ente gestore, con eventuale realizzazione di pozzetto di ispezione adeguatamente dimensionato e dotato di relativo coperchio sigillato, idoneo al previsto utilizzo.

2.47 Allacciamenti e reti di distribuzione

Ogni unità immobiliare sarà consegnata già collegata ai servizi di erogazione acqua potabile, energia elettrica, telefono, senza costi aggiuntivi. Rimane a carico dell'acquirente l'apertura dei contatori autonomi da intestarsi direttamente al richiedente. L'impianto telefonico viene realizzato direttamente da TELECOM o altro operatore all'attivazione del contratto di erogazione del servizio a cura del richiedente. Il gas non verrà erogato.

Al piano seminterrato sarà prevista un'area dedicata ai sistemi in fibra ottica, dedicato al CSOE (Centro Servizi Ottici d'Edificio) che raccoglie il cavidotto proveniente dal terminale di testa con le fibre del satellite e del digitale terrestre (solo predisposizioni di tubi e scatole vuote).

2.48 Parti comuni

Tutte le parti comuni saranno quelle stabilite dal progetto, facilmente deducibili dagli schemi grafici planimetrici, ed eventualmente meglio definite, e comunque tali per legge o per destinazione, che saranno precisamente indicati nel regolamento di condominio e nel rogito notarile definitivo di compravendita.

Nelle parti comuni potranno passare i servizi per la rete di fognatura, canalizzazioni vuote per rete telefonica, fibra ottica, rete acqua potabile, distribuzione energia elettrica ecc. secondo necessità e su indicazioni della D.L..

Le parti comuni da realizzare sono:

- accesso e passo pedonale, realizzato con autobloccanti in cls colorato antiscivolo;
- accesso carraio e corsello di manovra piano seminterrato, realizzato con pavimentazione con finitura al quarzo o similare adatta all'utilizzo carraio (previo sottostante formazione di vespaio realizzato con materiale idoneo ove necessario). Il tratto di ingresso dalla pubblica via Cossetto avviene dal corsello esistente sui lotti 1 e 2 (parte d'opera già realizzata);
- recinzioni e ingressi perimetrali del complesso, indicativamente composte da zoccolo in muratura di altezza cm. 50 con superiore cancellata metallica a

giorno per un'altezza complessiva pari a 2,00 per i prospetti nord, ovest e sud, mentre in rete metallica plastificata con un'altezza pari a mt. 2,00 per il rimanente lato est; a scelta della D.L. tali delimitazioni potrebbero essere integrate con uno o più ingressi pedonali secondari, anche a servizio di aree private;

- le bocche di lupo rialzate al piano terra, accessoriate con superiori vasi a fioriera;
- sistema anticaduta con linee flessibili orizzontali per la copertura sopra l'ascensore, non essendo provvista di parapetto alto almeno un metro dal piano calpestabile, e alla quale sarà possibile accedere mediante l'apposita scala a pioli in metallo verniciato (da posarsi dal condominio);
- copertura in corrispondenza dell'ingresso pedonale, comprensivo di cancello pedonale comandato da serratura elettrica di apertura;
- aperture orizzontali di aereazione del corsello di manovra del piano seminterrato, con idonea copertura e/o a fioriera;
- aperture verticali di aerazione del corsello di manovra del piano seminterrato site sul prospetto sud del comparto box, ove saranno altresì realizzate n. 2 uscite di emergenza verso il parco;
- androne di ingresso, vano scala e androni di piano che saranno pavimentati in pietra naturale di spessore adatto e/o con materiale tecnicamente avanzato (tipo gres porcellanato o similari) a scelta della D.L., tutti completi di zoccolino;
- la centrale termica, con pavimentazione in cemento liscio o con materiale equivalente;
- gli impianti condominiali (centrale termica, VMC, impianti elettrici, TV, videocitofonici, citofonici, fotovoltaici, idrici, fognari, predisposizione fibra, ecc.) così come meglio descritto ai rispettivi capitoli precedenti, fino all'ingresso delle singole unità immobiliari;
- corrimano sulla scala condominiale a scelta della D.L.;
- alloggio zerbino incassato, fronte porta di ingresso al palazzo;
- cassette postali in ragione di una per ogni appartamento, da installare in corrispondenza dell'ingresso pedonale sulla pubblica via.

2.49 Aree private piano terra

Le aree private in proprietà alle unità immobiliari al piano terra, come meglio individuate negli elaborati grafici di progetto, saranno:

- fornite di terreno sommariamente livellato, escluse successive preparazione e prato verde;
- dotate delle previste recinzioni metalliche che distingueranno gli spazi privati da quelli condominiali, nonché le cancellate metalliche e le reti metalliche plastificate al perimetro dell'intero lotto condominiale;
- dotate di un attacco acqua in pozzetto interrato, derivato dal contabilizzatore privato;
- dotate di un punto luce;

Le stesse aree dovranno essere inerbite dalla proprietà e successivamente mantenute in stato decoroso, mantenendo e conservando le piantumazioni esistenti al momento della consegna dell'immobile (siepi ed eventuali piantumazioni nei vasi sopra le eventuali bocche di lupo di aerazione).

Si precisa che nelle aree private al piano terra altresì:

- saranno presenti alcuni impianti condominiali interrati, nonché manufatti (pozzetti aerazione, bocche di lupo di aerazione, con relativa copertura, con o

senza fioriere) a servizio del condominio, la cui manutenzione e cura verrà appositamente regolamentata;

- sarà vietata la formazione di orti e l'installazione di serre e altri manufatti che possano essere lesivi del decoro del condominio;
- sarà installata l'irrigazione condominiale delle siepi perimetrali all'intero lotto che verrà conservata e gestita dal condominio.

3 Patti generali

1. La realizzazione delle sopra dette descrizioni esecutive verrà attuata tramite gli accordi previsti nella convenzione di vendita.
In caso di rettifiche progettuali, incongruenze tra previsioni progettuali previste e reali necessità esecutive, o qualsiasi altra sorta di problematica relativa agli aspetti progettuali ed esecutivi degli organismi edilizi, anche sorte durante lo svolgimento dei lavori, sarà vincolante ed insindacabile la decisione risolutiva intrapresa dalla D.L..
2. La società costruttrice e per lei la Direzione Lavori potrà apportare al progetto tutte le modifiche così come richieste dagli enti preposti.
3. In caso di giustificato motivo attinente alla migliore realizzazione degli immobili promessi in vendita o alla migliore distribuzione degli spazi comuni del fabbricato di cui faranno parte, la parte venditrice si riserva la facoltà di apportare al progetto generale dell'edificio, tutte le varianti architettoniche o tecniche o di destinazione d'uso, ivi comprese quelle relative alle parti comuni, che si ritenessero necessarie o utili, a condizione che non comportino diminuzione della funzionalità dell'intero edificio e nella fruibilità generale degli spazi e dei servizi comuni.
4. La parte venditrice si riserva la facoltà di apportare rispetto al presente capitolato, senza aggravio di spesa rispetto alla parte acquirente, le varianti che si ritenessero necessarie o utili, ivi compresa la variazione di materiali o finiture, ove queste dipendano da cause ad essa non imputabile quali, a titolo esemplificativo, significative variazioni del mercato, mancate forniture o cessazione dell'attività di ditte produttrici.
5. Tale facoltà è subordinata alla condizione che vengano forniti in sostituzione materiali o finiture di pregio pari o superiore a quelli descritti nel capitolato.
6. Sono escluse dalla vendita le forniture e posa dei corpi illuminanti delle unità abitative, gli zerbini e ogni altra opera qui non descritta e ritenuta accessoria e/o di arredo.
7. È facoltà della parte acquirente di richiedere esecuzioni di opere o forniture in variante al presente capitolato. È altresì facoltà della parte venditrice adoperarsi in tal senso, al fine di soddisfare ogni eventuale richiesta della parte acquirente. Tale facoltà è esercitabile con l'unica condizione che le richieste avanzate siano effettivamente e tecnicamente realizzabili e che non rechino pregiudizio alcuno alla costruzione, rimanendo vincolante ed insindacabile la decisione risolutiva intrapresa dalla D.L..
Rimane scontato che ogni eventuale modifica dell'attuale progetto così come ogni richiesta di realizzazione di opere extra capitolato, anche se accettate dalla parte venditrice, può generare una differente qualificazione sia della porzione edilizia su cui avviene la modifica, non solo in relazione alla concreta dislocazione dei vani, ma anche in relazione ai requisiti tecnologici, energetici, igienico-sanitari e prestazionali in generale dell'unità promessa in vendita, sia dei sistemi e/o delle porzioni tecnologiche non direttamente interessate dalla modifica.

Per tale motivo la parte acquirente dichiara sin da ora che la richiesta di modifica progettuale o la richiesta di realizzazione di opere extra capitolato varrà esonero di responsabilità da parte di essa parte acquirente verso la parte venditrice per qualsiasi eventuale variazione e/o diminuzione di parametri prestazionali di progetto dipendenti dalla modifica.

8. La parte acquirente riconosce che le parti condominiali, saranno quelle identificate per legge o per destinazione, e precisamente indicate nel regolamento di condominio e nel rogito notarile definitivo di compravendita.
9. La parte acquirente si obbliga fin da ora ad accettare i patti del regolamento di condominio che verrà predisposto in via esclusiva dalla parte Promittente venditrice e la ripartizione millesimale ad esso relativa.
10. La parte acquirente riconosce che la realizzazione impiantistica di carattere condominiale, soprattutto quella che riguarda l'impianto di riscaldamento/raffrescamento e/o altri impianti realizzati con soluzione di carattere condominiale e non autonomo, sono stati così realizzati in ottemperanza ai vincoli ed ai requisiti introdotti dalle normative vigenti in materia. È quindi obbligo della parte acquirente, in qualità di condomino, agire al fine della miglior gestione delle stesse.
11. La parte acquirente riconosce che le particolari caratteristiche isolanti e coibentanti dell'edificio e le particolari dotazioni tecniche e tecnologiche, necessitano di un'accurata manutenzione e gestione dei ricambi d'aria, delle temperature e delle umidità interne, e dovranno, pena il mal funzionamento dell'edificio (anche con la conseguente comparsa di umidità, muffe, macchie ecc., nonché l'eventuale peggioramento delle caratteristiche qualitative intrinseche di alloggi terzi) essere mantenute all'interno dei limiti previsti dalla Legge. In forza di tale principio la parte acquirente si obbliga ad utilizzare e gestire correttamente l'impianto di ricircolo dell'aria denominato VMC (ventilazione meccanica centralizzata).
La parte acquirente si obbliga sin da ora, ove sopraggiungano i problemi evidenziati nel paragrafo precedente, ad avvisare del fatto l'amministratore di condominio e a permettere allo stesso, ove il medesimo lo ritenga utile ed opportuno, di fare un sopralluogo, anche tramite tecnici dallo stesso incaricati, nei locali interessati, al fine di suggerire eventuali soluzioni.
12. La parte acquirente si obbliga sin da ora ad utilizzare gli spazi dedicati al deposito bici e raccolta differenziata dei rifiuti, rispettivamente per le funzioni per le quali saranno realizzati e in aderenza alle normative vigenti.
13. La parte acquirente riconosce che i patti generali sopra indicati, sono da ritenersi applicati anche ai contenuti degli allegati al presente inerenti i "PLUS" di capitolato. La descrizione delle precedenti voci potrebbe subire variazioni proprio in seguito alla arbitraria scelta del "PLUS" da parte dell'acquirente, la cui realizzazione potrebbe richiedere ulteriori opere o escluderne altre, senza che questo muti nulla dei contenuti del presente.

Letto, approvato e sottoscritto per accettazione.

Pavia, lì.....