



**COMPLESSO RESIDENZIALE**  
**“BORGHO BLU 2”**

**SITO A REGGIO EMILIA IN VIA DEI TEMPLARI**

**CAPITOLATO DI VENDITA**

*Redatto in conformità a quanto stabilito dalla D.Lgs 122 del 20/06/2005 art.6 comma 1/D*

Data di creazione 2 ottobre 2007 Rev.0 - CM 07099  
Data di revisione 23 novembre 2007 Rev.1 - CM 07099  
Data di revisione 11 febbraio 2008 Rev.2 - CM 07099  
Data di revisione 8 maggio 2008 Rev.3 - CM 07099  
Data di revisione 28 novembre 2008 Rev.4 - CM 07099  
Data di revisione 5 dicembre 2008 Rev.5 - CM 07099

Pagina 1 di 16



Sistema Qualità  
Certificato n. 50 100 2137

COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO s.c. - Via G. Di Vittorio, 2 - Angolo Via Grandi, 1 • 42046 Reggiolo (RE)

**Sede Sociale:**  
Tel. 0522 971521  
Fax 0522 971818  
E-mail: [cmr@ciemmerre.it](mailto:cmr@ciemmerre.it)  
[www.ciemmerre.it](http://www.ciemmerre.it)

**Sede di Coviolo (RE)**  
Tel. 0522 382898  
Fax 0522 792457  
E-mail: [coviolo@ciemmerre.it](mailto:coviolo@ciemmerre.it)

**Sede di Castellarano (RE)**  
Tel. 0536 850409  
Fax 0536 858623  
E-mail: [castellarano@ciemmerre.it](mailto:castellarano@ciemmerre.it)

R.E.A. 9183/RE - Numero Iscrizione Registro Imprese/Codice Fiscale/Partita IVA: 00124610353  
Iscrizione Albo Cooperative: A107726

## **INTRODUZIONE**

### ***BORGO BLU***

Il presente progetto riguarda la realizzazione di fabbricato residenziale nel lotto 2 del sub-comparto E del Pua T12-7 e Ti2-8 denominato “Parco Ottavi” in Via Chopin, Via Dei Templari e Via Gorizia a Reggio Emilia, approvato con Del. C.C. n° 25934/195 del 21/12/2004, attuativo a seguito della stipula della relativa convenzione urbanistica.

Le aree del Sub Comparto E sono censite al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al Fg. 121, mapp. 369 (parte), 430 (parte), 437 (parte).

Il progetto tende a realizzare un isolato residenziale della forte omogeneità stilistica e compositiva, attraverso il continuo richiamo di elementi architettonici e formali tipici, quali il sistema delle logge e il taglio delle coperture che caratterizzano l'intero intervento.

Il progetto dei fabbricati nasce da un confronto diretto con i progettisti del piano che hanno trasmesso la loro concezione di insediamento, sia in termini funzionali che in termini formali, che guiderà la progettazione dei restanti comparti residenziali e che è stata assunta dal presente progetto.

Innanzitutto l'interpretazione degli spazi comuni, rappresentati dalla piazza pedonale centrale, intesa come elemento connettivo e di relazione improntata ad una forte valenza urbana: il progetto conferma l'elemento più caratterizzante rappresentato dal porticato continuo che unisce tutti gli edifici conferendo un ulteriore dato di uniformità all'intervento e ribadisce ulteriormente la funzione “comune” dello spazio interno con l'insediamento in zona centrale del gioco bimbi intercondominiale, punto di confluenza visivo e dei percorsi pedonali.

Lo spazio interno è inoltre pensato come luogo protetto chiuso da cancelli verso le aree pubbliche in modo da garantire la massima vivibilità e sicurezza per i residenti.

Il traffico veicolare è confinato all'esterno dell'insediamento ove si collocano i parcheggi pubblici e l'accesso alle autorimesse interrato.

L'innalzamento del piano delle abitazioni e della piazza interna rispetto le aree pubbliche rafforza questa caratterizzazione funzionale garantendo anche una immediata leggibilità della diversa gerarchia degli spazi.

Per quanto riguarda i criteri volti alla sostenibilità ambientale e al risparmio energetico, il progetto si pone con criteri di innovazione, in parte già fissati in sede di piano con il sistema della raccolta delle acque meteoriche e la gestione integrata dei rifiuti solidi.

## *BORGO BLU 2*

La tipologia del fabbricato in oggetto è del tipo in linea con tre vani scala a servire rispettivamente 11, 8 e 9 alloggi per fabbricato. Per due vani scala l'altezza è di quattro piani fuori terra, per l'altro, nella testata ovest, l'altezza è di tre piani, per creare quella variazione di skyline in precedenza descritto.

I vani scala di testata distribuiscono 3 alloggi per piano con affacci d'angolo e affaccio contrapposto nord-sud, l'alloggio più interno ha la medesima giacitura delle due unità servite dal vano scala centrale.

Per effetto dell'andamento delle coperture al terzo piano si trovano solo 5 alloggi, più la zona notte di un alloggio in duplex che ha l'accesso dal secondo piano. Le unità del terzo piano poste in zona centrale dispongono inoltre di locali accessori posti a sottotetto.

Il piano interrato è rappresentato da una vasta piastra, integrata con quella relativa agli altri fabbricati del sub-comparto, destinata ad autorimessa e a servizi della residenza. L'accesso avviene da rampa carrabile comune con il Borgo Blu 1 e posta tra i due fabbricati, con ingresso dal sistema viabilistico esterno all'isolato.

Trovano posto inoltre il locale per l'impianto di teleriscaldamento, il deposito cicli, il locale lavanderia e stenditoio il deposito temporaneo per i rifiuti, uno per ogni vano scala e le cantine richieste

Due piccole porzioni sono asservite direttamente a due alloggi di piano terra con vano scala interno e destinate a cantina e lavanderia.

Al piano terra del fabbricato sono collocati, oltre all'ingresso condominiale, alloggi che dispongono di area esterna privata, intesa come giardino pensile al di sopra del solaio delle autorimesse: qui è previsto uno strato di terreno vegetale dello spessore sufficiente in modo da garantire l'impianto di siepi, arbusti e alberi fino a 3 mt. di altezza.

Il dislivello tra il piano terra del fabbricato e la piazza esterna è superato da scala e rampa con pendenza e caratteristiche conformi alla vigente normativa sul superamento delle barriere architettoniche. Anche le restanti parti del fabbricato rispettano tutti i requisiti di accessibilità e visibilità per portatori di handicap.

I piani superiori sono organizzati sulla base di due o tre alloggi per piano, per meglio corrispondere a differenti richieste di mercato. Ogni alloggio è dotato di doppio affaccio d'angolo e soddisfa i requisiti igienico-sanitari prescritti dalle normative vigenti.

Per quanto riguarda i criteri volti alla sostenibilità ambientale e al risparmio energetico, il progetto si pone con criteri di innovazione, in parte già fissati in sede di piano con il sistema della raccolta delle acque meteoriche e la gestione integrata dei rifiuti solidi.

L'installazione di impianto a pannelli solari per la produzione del 50% dell'acqua calda sanitaria, l'installazione di impianto a pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, per l'illuminazione delle parti comuni della palazzina.

## DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

### 1 - FONDAZIONI:

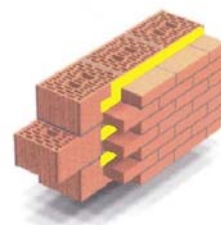
Saranno eseguite in calcestruzzo di cemento armato e non armato con dimensioni e profondità idonee alla natura del terreno ed alle sovrastanti strutture, secondo i calcoli statici eseguiti da Ingegnere abilitato.

### 2 - STRUTTURE PORTANTI:

La struttura portante, con caratteristiche antisismiche, è progettata da Ingegnere abilitato, con riferimenti alle Norme tecniche per le Costruzioni vigenti.

### 3 - MURATURE:

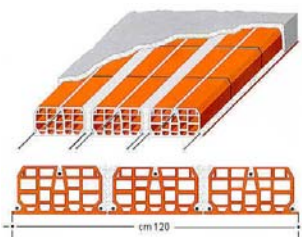
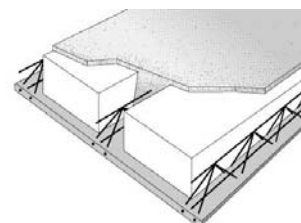
Al piano interrato tutti i muri esterni controterra verranno eseguiti in cemento armato, mentre tutte le murature perimetrali fuori terra saranno realizzate con un paramento esterno in mattoni a facciavista, dello spessore di cm 12, intercapedine coibentata con materiale idoneo a scelta della D.L. e da un paramento interno in laterizio alveolare dello spessore di cm. 25.



Il vano scala in C.A. sul lato esterno sarà rivestito con mattoni a facciavista.

### 4 - SOLAI:

I solai delle zone destinate ad autorimesse e cantine al piano interrato saranno del tipo Bausta, con sovraccarichi a norma di legge, mentre i restanti solai saranno in laterizio e C.A. di opportuna altezza ed atti a garantire un sovraccarico accidentale utile di  $2000 \text{ N/m}^2$  per i piani d'abitazione.



Il tetto sarà a più falde, con un solaio piano a struttura mista latero-cementizia, dimensionato per garantire un sovraccarico accidentale utile di  $1500 \text{ N/m}^2$ , ed un solaio in pendenza anch'esso in struttura mista latero-cementizia.

### 5 - COPERTURE:

Il manto di copertura sarà costituito da lastre in lamiera di alluminio preverniciato di colore RAL a scelta della D.L., posate su appositi listelli in legno fissati al solaio sottostante.

Lungo la linea di colmo del tetto verrà posto in opera un numero adeguato di punti di ancoraggio in acciaio inox, il tutto nel rispetto delle norme UNI EN 795.

## **6 - LATTONERIE:**

I canali di gronda, le converse, le copertine ed i pluviali saranno delle opportune dimensioni ed eseguiti in lamiera di alluminio preverniciato di colore RAL a scelta della D.L., dello spessore 10/10.

## **7 - COIBENTAZIONE ACUSTICA:**

Al fine di garantire un adeguato confort acustico a norma del D.P.C.M. 05/12/1997 saranno utilizzati i seguenti accorgimenti:

A) coibentazione di facciata: all'interno della muratura esterna sarà posato un materassino in lana minerale o materiale simile; inoltre le finestre e le portefinestre saranno dotate di vetrocamera 4/9/3+3 o simile al fine di ridurre la trasmissione nel rumore dall'esterno;

B) coibentazione delle pareti interne non portanti di separazione delle unità immobiliari: sarà assicurata dalla posa di un blocco di calcestruzzo isolante o materiali simili;

C) coibentazione da calpestio: al fine di ridurre la trasmissione del rumore da calpestio, sarà posizionato uno strato separatore in gomma o simile tra il pavimento ed il massetto in cemento alleggerito, inoltre verrà posizionata tra l'estradosso del solaio e le pareti interne una striscia di isolante acustico in legno e cemento dello spessore adeguato o materiali simili;

D) coibentazione degli scarichi: i tubi di scarico saranno del tipo silenziato.

## **8 - ISOLAMENTI E IMPERMEABILIZZAZIONI:**

La coibentazione termica della copertura sarà realizzata, sul solaio piano con un pannello di polistirene o di materiali equivalenti a norma della legge 311/06 (ex legge 10), mentre l'estradosso della stessa sarà realizzata con materiale isolante sotto la lamiera.

La coibentazione termica dei piani abitati sarà assicurata da un getto di cemento alleggerito o materiali equivalenti; sull'estradosso del primo solaio verrà inoltre posizionato un pannello di polistirene o materiale equivalente, a norma con la legge 311/06 (ex legge 10)

L'impermeabilizzazione dei muri controterra sarà realizzata mediante calcestruzzo adeguatamente additivato con trattamenti chimici impermeabilizzanti o con materiali equivalenti.

Il solaio di copertura delle autorimesse, debordante l'ingombro complessivo dei fabbricati, sarà impermeabilizzato mediante soluzione a base di silicati di sodio modificati che impermeabilizzano il calcestruzzo o con materiali equivalenti.

## **9 - SOGLIE E DAVANZALI:**

I davanzali delle finestre saranno in cemento e graniglia, levigati e lucidati nelle parti in vista, mentre le soglie delle porte finestre saranno realizzate in granito rosa porrino o simile.



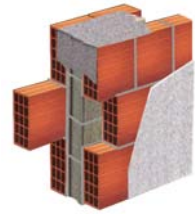
## **10 - PARAPETTI BALCONI:**

I parapetti dei balconi saranno realizzati in profilati metallici a semplice disegno rivestiti da elementi in laterizio facciavista tipo frangisole.

## **11 - PARETI:**

Le pareti divisorie interne ad ogni singola proprietà saranno eseguite con forati dello spessore di cm 7-8 al grezzo.

I paramenti divisori fra le diverse unità immobiliari saranno eseguiti con doppia parete di laterizio con interposto blocco in calcestruzzo isolante con funzione antisonora.



I paramenti divisori tra il vano scala e le unità immobiliari saranno eseguiti con muratura in cemento armato rivestita sul lato abitato da una controparete in laterizio.

Le divisorie delle cantine e delle autorimesse, anche se di proprietà diverse, saranno eseguite con semplice parete in blocchi di cemento a facciavista.

## **12 - SCALA:**



Le scale condominiali saranno costruite in cemento armato, rivestite con alzate e pedate in granito Rosa Porrino o similare; i pavimenti degli ingressi comuni, i pianerottoli ed i battiscopa saranno realizzati con mattonelle di granito Rosa Porrino prelevigato. Le ringhiere delle scale saranno realizzate in ferro verniciato a semplice disegno, di colore a scelta della D.L., complete di corrimano.

Le scale private degli appartamenti con taverna e quelli con mansarda saranno di tipo a giorno con unica struttura portante tubolare semplice, gradini in legno massiccio o lamellare di Faggio, ringhiera a colonnette metalliche tubolari con corrimano in ferro tubolare tondo continuo.

## **13 - ASCENSORE:**

I vani scala **A** e **B** saranno serviti da un ascensore per 13 persone, mentre il vano scala **C** sarà servito da un ascensore per 6 persone, entrambi saranno del tipo automatico costruiti ed installati secondo le regole di sicurezza previste dalla Direttiva Ascensori C.E. 95/16 e norme correlate.



## **14 - INTONACI INTERNI:**

Tutti i locali d'abitazione verranno intonacati con malta premiscelata a base di calce e cemento tirata al civile.

## **15 - PAVIMENTI:**

Le autorimesse e le cantine saranno pavimentate con un massetto in cemento liscio.

Tutti i locali della zona giorno, i disimpegno notte, i locali dell'interrato e nel sottotetto collegati direttamente agli alloggi, saranno pavimentati con mattonelle di ceramica monocottura di prima scelta nel formato di cm 30x30, o similare, del prezzo netto di acquisto di €10,00 il m<sup>2</sup>, posati in diagonale con fuga.

Tutte le camere da letto saranno pavimentate in legno con listelli 5/6 x 20/30 x 1 cm. di iroko, levigato e verniciato o del tipo prelevigato a scelta della D.L.



Data di creazione 2 ottobre 2007 - Rev.0  
Data di revisione 23 novembre 2007 - Rev.1  
Data di revisione 11 febbraio 2008 - Rev.2  
Data di revisione 8 maggio 2008 - Rev.3  
Data di revisione 28 novembre 2008 - Rev.4  
Data di revisione 5 dicembre 2008 - Rev.5

I bagni e le lavanderie se previste, saranno pavimentati con materiale ceramico di prima scelta, del formato di cm 20x20 o similare, del prezzo netto di acquisto di €10,00 il m<sup>2</sup>, posati a correre con fughe accostate.

Le logge ed i balconi verranno pavimentati con mattonelle di materiale ceramico per esterni di prima scelta, del formato di cm 15x15 o similare, del prezzo netto di acquisto di €9,30 il m<sup>2</sup>, posati a correre con fuga.

#### **16 - RIVESTIMENTI:**

Nelle cucine e zona cottura sarà rivestita una sola parete più un risvolto, dove possibile, fino alla porta o alla finestra per un'altezza di m 1,60, con mattonelle di ceramica smaltata del formato di cm 20x20 o 20x25 del prezzo netto di acquisto di €10,00 il m<sup>2</sup>.

Su tutto il perimetro dei bagni per un'altezza di m. 2,40 e delle lavanderie, dove previste, per un'altezza di m. 2,40 sarà eseguito un rivestimento con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20x20 o 20x25 del prezzo netto di acquisto di €10,00 il m<sup>2</sup>, con esclusione dei decori e delle greche.

**NOTA BENE - Tutti i materiali di pavimentazione e rivestimento interni agli alloggi saranno da scegliere su campionario predisposto dalla venditrice.**

#### **17 - BATTISCOPIA:**

In tutti i locali della zona giorno e notte è previsto il montaggio di uno zoccolino battiscopa in legno di essenza dura, dell'altezza di cm. 6/7, tonalizzato noce o similare del tipo delle porte interne.

Nelle logge è prevista la posa di uno zoccolo in gres porcellanato o similare del tipo uguale al pavimento.

#### **18 - TINTEGGI INTERNI:**

Tutti gli intonaci interni saranno tinteggiati a tempera con colori tenui a scelta del cliente.

#### **19 - ESALATORI CUCINE:**

L'esalazione della cucina sarà assicurata da tubazioni in p.v.c. del diametro opportuno.

#### **20 - TELAI A VETRO:**



Le finestre e le portefinestre ad una o più ante saranno realizzate con telai di tipo monoblocco in legno di Pino mordenzato, dello spessore nominale di mm. 55, con vetri ad intercapedine 4/9/3+3 o similare per garantire, oltre all'isolamento termico, anche una buona coibenza acustica, completi di maniglia in ottone colore acciaio tipo Ridanna o similare, di avvolgibili in acciaio blindato per gli appartamenti al piano terra ed in pvc per quelli agli altri piani, di cassonetto coprirullo in truciolare del tipo a scomparsa nello spessore del muro.



## **21 - PORTONCINO INGRESSO:**

I portoncini di accesso agli alloggi saranno del tipo blindato con chiusura di sicurezza, completi di coprifili e con specchiatura interna ed esterna rivestita da pannelli in noce Nazionale o similare.



I portoncini principali di accesso ai vani scala, verranno realizzati con profili in alluminio anodizzato completi di elettroserratura, di vetri stratificati, di pompa per la chiusura automatica, di maniglioni e tutto quanto necessario al buon funzionamento.

In alluminio anodizzato con vetri stratificati, saranno realizzate anche le vetrate del vano scala.

## **22 - PORTONCINO AUTORIMESSA:**



I portoni delle autorimesse interrato con accesso dalla corsia comune, saranno del tipo basculante a contrappesi, con telai in ferro zincato e completi di serratura Yale. Dove previsto da progetto dei Vigili del Fuoco tali basculanti saranno grigliati al fine di garantire l'areazione necessaria per la corsia box interrati.



## **23 - PORTE INTERNE:**

Le porte interne saranno eseguite con ante, cieche e lisce dello spessore di mm. 40, in noce Nazionale o similare, complete di coprifili, cassonetti e di maniglie in ottone colore acciaio tipo Milena o similari.



Le porte delle cantine verranno realizzate in ferro dotate di serratura.

## **24 - IMPIANTO ELETTRICO:**

Sarà realizzato a perfetta regola d'arte ed in conformità alle vigenti norme CEI.

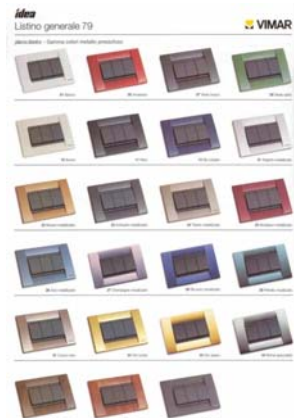
L'impianto generale dell'energia elettrica ha partenza dal quadro contatori posto in apposito box da collocarsi secondo le prescrizioni impartite dall'ENEL.

Data di creazione 2 ottobre 2007 - Rev.0  
Data di revisione 23 novembre 2007 - Rev.1  
Data di revisione 11 febbraio 2008 - Rev.2  
Data di revisione 8 maggio 2008 - Rev.3  
Data di revisione 28 novembre 2008 - Rev.4  
Data di revisione 5 dicembre 2008 - Rev.5



## Ogni alloggio sarà dotato di:

Apparecchiature modulari per il comando e prelievo di energia, da incasso, marca Vimar serie IDEA o similari complete di placche in tecnopolimero a scelta della D.L.



N° 1 Centralino, posto immediatamente a valle della fornitura ENEL, completo di interruttore differenziale ad uso generale ed un interruttore di protezione della propria linea cantina/garage.

N° 1 Centralino generale di sezionamento e protezione atto a sezionare l'impianto elettrico per la linea di illuminazione e la linea prese posto nell'alloggio.

N° 1 Videocitofono in bianco/nero posto nell'ingresso dell'alloggio con comando di apertura porta d'ingresso e cancello pedonale.

N° 1 Cronotermostato da incasso per la programmazione e regolazione della temperatura ambiente.

N° 1 predisposizione impianto elettrico per l'allacciamento dell'impianto di condizionamento costituito dalla linea di alimentazione del gruppo refrigerante esterno con relativo interruttore nel centralino e dalle linee di alimentazione complete di conduttori per le unità interne.

## Elenco delle apparecchiature nei locali:

### a - nel soggiorno/ingresso:

- 1 Pulsante con targa portanome al pianerottolo con suoneria interna.
- 1 Predisposizione presa telefonica.
- 4 Prese bivalenti 10/16 A.
- 1 Presa TV normalizzata.
- 1 Presa TV SAT diretta all'antenna.
- 1-2 Punti luce deviati a soffitto o parete.

### b - nel soggiorno/ingresso con angolo cottura:

- 1 Pulsante con targa portanome al pianerottolo con suoneria interna.
- 1 Predisposizione presa telefonica.
- 6 Prese bivalenti 10/16 A.
- 1 Presa TV normalizzata.
- 1 Presa TV SAT diretta all'antenna.
- 1-2 Punti luce deviati a soffitto o parete.
- 1 Linea diretta per cappa cucina.
- 2 Prese Unel 10/16 A con terra laterale e centrale comandate da interruttore magnetotermico bipolare posizionato nel centralino alloggio, per lavastoviglie e forno elettrico.

**c - nella cucina:**

- 1 Punto luce a soffitto.
- 1 Linea diretta per cappa cucina.
  
- 2 Prese Unel 10/16 A con terra laterale e centrale comandate da interruttore magnetotermico bipolare posto nel centralino alloggio per lavastoviglie e forno elettrico.
- 4 Prese bivalenti 10/16 A.
- 1 Presa TV normalizzata.

**d - nel disimpegno notte:**

- 1 Punto luce con accensione deviata o invertita o a relè.

**e – camere letto matrimoniali:**

- 1 Punto luce invertito.
- 1 Predisposizione presa telefonica.
- 2 Prese 10 A.
- 2 Prese bivalenti 10/16 A.
- 1 Presa TV normalizzata.

**f – camere letto singola:**

- 1 Punto luce deviato.
- 1 Predisposizione presa telefonica.
- 1 Presa 10 A.
- 2 Prese bivalenti 10/16 A.
- 1 Presa TV normalizzata.

**g - nel bagno:**

- 2 Punti luce semplici a parete o soffitto.
- 1 Presa bivalente 10/16 A.
- 1 Presa UNEL con terra laterale e centrale comandate da un interruttore magnetotermico bipolare posto nel centralino alloggio per lavatrice se non prevista la lavanderia.

**h – nei ripostigli:**

- 1 Punto luce semplice a parete o soffitto.
- 1 Presa bivalente 10/16 A.

**i – nei balconi e logge:**

- 1 Punto luce semplice o deviato, compreso corpo illuminante a scelta della D.L..
- 1 Presa bivalente 10/16 A stagna.

**l – nelle autorimesse:**

- 1 Punto luce semplice da incasso o a vista a scelta della D.L. (escluso corpo illuminante).
- 1 Presa bivalente 10/16 A stagna.

**m – nelle cantine:**

- 1 Punto luce semplice da incasso o a vista a scelta della D.L. (escluso corpo illuminante).
- 1 Presa bivalente 10/16 A.

**n - nelle lavanderie:**

- 1 Punto luce semplice a parete o soffitto.
- 1 Presa bivalente 10/16 A.
- 1 Presa UNEL con terra laterale e centrale comandate da un interruttore magnetotermico bipolare posto nel centralino alloggio per lavatrice.

**o - nelle soffitte:**

- 1 Punto luce semplice a parete o soffitto.
- 1 Presa bivalente 10/16 A.

**p - negli stenditoi:**

- 1 Punto luce semplice a parete o soffitto.
- 1 Presa bivalente 10/16 A.

**q - nel vano scala privato:**

- 2 Punto luce invertiti.

**r - nell'area esterna privata:**

- sarà predisposto un punto luce per l'illuminazione esterna.

**s - impianto antifurto:** sono comprese tutte le tubazioni e le opere murarie necessarie alla predisposizione di una centralina per l'installazione di un impianto di allarme del tipo a rilevatori volumetrici senza fili.

Nell'impianto interno degli alloggi sono esclusi tutti i corpi illuminanti.

**Impianti comuni:**

**a – vano scala:**

- verranno installati punti luce con comando temporizzato tramite pulsanti luminosi, completi di corpi illuminanti a scelta della D.L. e di una presa di servizio ad ogni piano.

**b – locali comuni:**

- verranno installati punti luce completi di corpi illuminanti.

**c – illuminazione esterna:**

- saranno distribuiti punti luminosi, dotati di corpo illuminante, in esecuzione a parete oppure a terra, con accensione tramite crepuscolare e spegnimento in parte con interruttore orario.

#### **d - impianto TV:**

L'impianto di ricezione TV è unico per ogni scala ed è costituito da un'antenna centralizzata per la ricezione dei canali RAI e di 5 canali privati, con predisposizione del centralino per aggiunta di ulteriori canali privati.

L'impianto di TV-SAT è unico per ogni scala ed è costituito da un'antenna parabolica centralizzata per segnali analogici e digitali, completa di convertitore e centralina multiswitch dove verrà collegato il cavo della presa SAT di ogni singolo alloggio.



#### **e - impianto videocitofono:**

L'impianto videocitofono risulterà indipendente per ogni vano scala e sarà dotato di videocitofono in bianco/nero per ogni alloggio e di una pulsantiera esterna con telecamera CCD dotata di pulsanti luminosi di chiamata, di gruppo fonico e n° civico luminoso all'ingresso di ogni scala; ed uno all'ingresso del cancello pedonale.

#### **f - impianto fotovoltaico:**

L'impianto fotovoltaico risulterà indipendente per ogni vano scala, sarà costituito da moduli suddivisi in stringhe posizionate in parallelo sulla copertura.

Alimenterà l'illuminazione del vano scala, della corsia autorimesse al piano interrato e di altri locali comuni.

Tale impianto permetterà un risparmio nelle spese condominiali, evitando inoltre l'immissione nell'atmosfera di CO2, gas responsabile dell'effetto serra.

#### **g - impianto di videosorveglianza:**

Il piano interrato sarà dotato di un impianto di videosorveglianza con un numero di telecamere adeguato alla sorveglianza delle corsie di manovra interne a partire dall'arrivo della rampa di accesso fino ai vari vani scala. Il sistema sarà del tipo a videoregistratore digitale funzionante 24 ore su 24.

### **25 - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO:**

L'impianto di riscaldamento e la distribuzione dell'acqua calda sarà del tipo individuale, completo di conta calorie e contaltri separati per ogni singolo alloggio.

Detto impianto, alimentato direttamente dalla rete di teleriscaldamento, alimenterà un sistema di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento del tipo rete secondo quanto previsto dal progetto termotecnico e nel rispetto delle vigenti leggi in materia di contenimento dei consumi energetici.

Tutto l'impianto sarà eseguito a regola d'arte e perfettamente a norma con i regolamenti vigenti della legge sul contenimento del consumo energetico.

### **26 - IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO:**

In tutti gli alloggi è prevista la predisposizione delle tubazioni necessarie alla successiva installazione di un impianto autonomo di climatizzazione, con realizzazione, per quanto riguarda gli appartamenti con una sola camera da letto, di un punto raffrescamento da posizionarsi a scelta dell'acquirente nella zona giorno o notte, mentre per le restanti tipologie di appartamenti verrà predisposto un punto nella zona giorno e uno nella zona notte, con posizione a scelta dell'acquirente.

La posizione in cui sarà collocata la predisposizione per la macchina esterna sarà di competenza della D.L.

## **27 - IMPIANTO IGIENICO SANITARIO:**

La rete idrica di ogni singolo alloggio avrà partenza dal contatore comune, posto in pozzetto interrato, sarà completa della rete di distribuzione ai singoli alloggi e dotata di apposito contaltri individuale; verrà inoltre installato un depuratore di uso comune e l'installazione di pannelli solari per la produzione del 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria.

Le apparecchiature igienico sanitarie, di colore bianco, saranno delle migliori marche in commercio (Pozzi Ginori o similare), di prima qualità e complete di rubinetteria in ottone cromato e di ogni accessorio.



**A - nel bagno:** n. 1 piatto doccia in ceramica smaltata di cm.72x90/80x80 completo di asta saliscendi, n. 1 attacco acqua fredda e scarico per lavatrice, serie completa di lavabo a colonna o similare, w.c. con ciambella in polidur pesante e bidet in ceramica Pozzi Ginori serie Ydra o similare, completo di ogni accessorio e di gruppi miscelatori del tipo Grohe Eurostyle o similare; negli alloggi a 2 bagni, il principale sarà anch'esso dotato di n. 1 piatto doccia in ceramica smaltata di cm.72x90 completo di asta saliscendi, serie completa di lavabo a colonna o similare, w.c. con ciambella in polidur pesante e bidet in ceramica Pozzi Ginori serie Ydra o similare, completo di ogni accessorio e di gruppi miscelatori del tipo Grohe Eurostyle o similare.

**B - nella cucina o angolo cottura:** saranno installati gli attacchi per il gruppo miscelatore del lavello; n.1 attacco acqua fredda per lavastoviglie; n. 1 attacco con rubinetto per l'erogazione del gas metano (per i fornelli);

**C - nella lavanderia al piano interrato:** n. 1 piatto doccia in ceramica smaltata di cm.72x90/80x80 completo di asta saliscendi, n. 1 attacco acqua fredda e scarico per lavatrice, serie completa di lavatoio con mobiletto, w.c. con ciambella in polidur pesante e bidet in ceramica Pozzi Ginori serie Ydra o similare, completo di ogni accessorio e di gruppi miscelatori del tipo Grohe Eurostyle o similare;

**D - nella lavanderia al piano sottotetto:** n. 1 attacco acqua fredda e scarico per lavatrice, n. 1 lavatoio con mobiletto completo di miscelatore del tipo Grohe Eurostyle o similare;

## **28 - CORSIE E MARCIAPIEDI:**

La corsia di accesso alle autorimesse sarà realizzata in cemento a lisca di pesce.

Gli ingressi pedonali comuni, i cortili ed i marciapiedi verranno pavimentati con materiale ceramico per esterni antigelivo e antiscivolo di prima scelta, del formato di cm. 15x15, o similare, a scelta della D.L., posato a correre.



### **29 - RECINZIONI:**

Le recinzioni prospicienti i fronti della strada saranno realizzati con muro di mattoni facciavista con sovrastante copertina; le recinzioni prospicienti la piazza interna saranno realizzati con muretto in mattoni facciavista con sovrastante copertina e cancellata in ferro zincato e verniciato a scelta della D.L. così come la recinzione interna che delimita il verde privato con la zona destinata all'accesso condominiale.

Le restanti recinzioni interne che dividono le proprietà private verranno realizzate con rete metallica plastificata su paletti in ferro ancorati a plintini.

### **30 - CANCELLI:**

Il cancello dell'accesso carraio verrà realizzato in ferro zincato e verniciato a scelta della D.L. a semplice disegno, con apertura del tipo ad un'anta scorrevole, posizionato a valle della rampa di accesso alle autorimesse interrate; sarà completo di motorizzazione elettrica con comando a distanza (uno per ogni alloggio).



Il cancello dell'accesso pedonale verrà realizzato in ferro zincato e verniciato a semplice disegno con apertura ad un'anta, completo di serratura elettrica.

### **31 - AREA CORTILIVA:**

Tutte le aree esterne destinate a verde privato, saranno sistemate e livellate pronte per la semina e contornate con siepe secondo le tipiche essenze locali, inoltre nei giardini privati sarà installato un rubinetto portagomma completo di pozzetto.

### **32 - AREE DI PROPRIETA' COMUNE AI FABBRICATI:**

L'area interna delimitata dai fabbricati e dalle recinzioni che racchiudono l'intervento, sarà di uso comune, e quindi a servizio uso e manutenzione in quota millesimale di ognuno degli otto fabbricati.

L'area comune è delimitata da n° 8 cancelli di ingresso pedonale uno per ogni palazzina completi di telecamera, gruppo fonico e n° civico luminoso per la chiamata singola ad ogni alloggio della palazzina a cui fa riferimento il cancello.

Sui lati contrapposti alla piazza, tra i fabbricati a torre, saranno posti due cancelli d'ingresso carrabili per l'emergenza.

Da ogni cancello d'ingresso pedonale privato di ogni palazzina ha partenza un porticato in struttura metallica di uso e manutenzione del supercondominio che si sviluppa per tutto l'intervento fino all'ingresso di ogni singolo vano scala.

La pavimentazione del porticato di cui sopra e della restante piazza scoperta sarà eseguita con quadrotti di cemento o similare, con posa sfalsata, a discrezione della D.L.

Al centro del complesso è posto il gioco bimbi, fabbricato costituito da due strutture, un involucro esterno caratterizzato dalle colonne e dalla copertura metallica che si ingloba nel porticato e dall'edificio interno chiuso realizzato in muratura intonacata sia all'interno che all'esterno, illuminato e riscaldato, completo di servizi igienici, pavimentazione in gres porcellanato e serramenti in alluminio preverniciato con colori Ral standard.

L'area a verde condominiale è suddivisa: l'aiuola esterna al comparto che divide il marciapiede pubblico con il muro di recinzione e le aiuole interne alla piazza in parte rialzate perché eseguite su solaio, ed in parte a verde profondo per quelle vicino al gioco bimbi; tutte le aree saranno sistemate, seminate a pratino e piantumate con tipiche essenze locali.

Tutte le aree di cui sopra saranno irrigate tramite un impianto collegato alla vasca di raccolta delle acque piovane costruita sotto il locale gioco bimbi ed alimentata da una parte di copertura dei porticati.

Le spese per l'alimentazione della pompa di sollevamento delle acque per l'irrigazione del verde condominiale, l'illuminazione dei porticati e delle parti esterne in genere, l'illuminazione ed il riscaldamento del gioco bimbi e di tutte le altre spese che riguardano la pulizia e manutenzione della piazza centrale e dei porticati fino all'ingresso dei singoli fabbricati, saranno di competenza di tutti i condomini e suddivise in parti millesimali.

## NOTA BENE

**Tutte le opere sopra citate saranno eseguite secondo la buona tecnica edilizia.**

**Le varianti che gli acquirenti volessero apportare alle unità immobiliari acquistate, saranno consentite solo per le opere e rifiniture dell'unità immobiliare, ma non all'esterno.**

**Per variante si intende la sostituzione di materiali previsti, con altri materiali di gusto di ogni acquirente.**

**Dette varianti saranno rese attuabili a sola condizione di concordare preventivamente la maggiore o minore spesa con firma e controfirma delle parti.**

**L'entità della spesa sarà interamente pagata alla consegna degli immobili.**

**I colori e le tipologie in genere rappresentate nelle immagini sono da intendere puramente indicative.**

**I materiali utilizzati per le opere strutturali e per le opere di rivestimento e di finitura sono conformi ai requisiti essenziali di sicurezza prescritti dalla Direttiva Europea 89/106/CE “ *Direttiva Prodotti da Costruzione*”**