

# CAPITOLATO DELLE CARATTERISTICHE TECNICHE E FINITURA DELL'OPERA

**Edificio Residenziale da edificarsi a  
Morciano di Romagna (Rn) in Via Giusti**



## PREMESSA

Il presente documento descrittivo potrà essere modificato in corso d'opera a cura della Direzione Lavori che si riserva la facoltà di apportare tutte quelle modifiche necessarie per meglio adeguarsi alle disposizioni delle Autorità competenti o varianti al progetto che fossero ritenute utili al fine di migliorare la qualità della costruzione.

Pertanto, le finiture interne degli spazi comuni potranno essere modificate con altre, aventi caratteristiche e pregio equivalenti o superiori.

Tutte le voci riportate, anche dove non esplicitamente menzionate, saranno comprensive della manodopera, attrezzature e materiali occorrenti per consegnare le opere complete, finite e funzionali all'uso, secondo le buone regole dell'arte e conformi a tutte le normative e soluzioni tecniche riguardanti il raggiungimento della **Classe Energetica A** (variabile tra A3 e A4).

La Società costruttrice per il tramite della Direzione Lavori si riserva la facoltà di variare e/o modificare in qualsiasi momento e per qualsiasi ragione non ultima l'impossibilità di reperire sul mercato i materiali previsti, le finiture descritte nel presente capitolato.

Nello stesso tempo, garantisce che le eventuali modifiche e/o variazioni nella scelta/accettazione di materiali che si dovessero rendere necessarie, saranno effettuate con prodotti di uguale pregio, funzionalità e valore economico.

## DESCRIZIONE SINTETICA: CARATTERISTICHE GENERALI DELL'EDIFICIO

- Classe energetica A (di progetto) variabile tra A3 e A4
- Murature esterne ad elevato isolamento termo-acustico
- Facciate esterne trattate con pitture elastometriche a più colori su termo cappotto di elevato spessore (come da relazione L 10/91) inciso con fresature protette da parasigoli a creare disegni geometrici come risulta da elaborati di progetto
- Pareti divisorie tra appartamenti con elevato isolamento termo-acustico Portone d'accesso ad ogni u. i. blindato in classe antieffrazione 4
- Produzione energia elettrica con impianto fotovoltaico con pannelli ad alta efficienza.
- Predisposizione di ricambio aria a muro del tipo puntiforme.
- Impianto di riscaldamento autonomo composto da generatore a pompa di calore con accumulo per acqua calda sanitaria (come da Progetto meccanico)
- Impianto di climatizzazione estiva "predisposto" sottotraccia per ogni alloggio
- Predisposizione impianto di filtrazione ed addolcimento acqua potabile
- Impianto elettrico BTicino, predisposto per domotica
- Impianto TV digitale terrestre e satellitare condominiale
- Impianto luce ordinaria e di emergenza sulle aree comuni ed esterne
- Impianto video-citofonico a colori
- Serramenti in PVC a taglio termico e vetri a basso emissivo con colori a scelta della D.L.
- Tapparelle avvolgibili motorizzate in PVC e controtelai monoblocco a scomparsa con spalla coibentata guide con spazzole e ciellino a scomparsa
- Accesso Carrabile condominiale al piano interrato con cancello motorizzato
- Accessi pedonali di tipo a una anta in acciaio verniciato a polvere con sovrastante pensilina verniciato a polvere
- Ascensore di tipo automatico ad azionamento elettrico senza locale macchine, in classe A ed a basso consumo marca Schindler o similare
- Sanitari di tipo sospesi da terra della marca Globo o similare
- Rubinetterie e miscelatori della marca Hansgrohe o similare
- Pavimentazioni e Rivestimenti Appartamenti Balconi e Logge ceramica gres porcellanato
- Soglie, bancali, nastrature e copertine in Pietra naturale o Gres
- Porte interne in legno laccato colore Bianco con maniglia in acciaio satinato

## LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

Il progetto che verrà realizzato a Morciano di Romagna in Via Giusti e si configura come intervento di riqualificazione dell'area attualmente occupata da un edificio ad uso produttivo attualmente dismesso.

Gli obiettivi dell'intervento sono quelli di sostituire il vecchio fabbricato con un nuovo edificio abitativo con i caratteri dell'architettura contemporanea, conformi alle necessità urbanistiche e prestazionali vigenti

Il comparto che lo racchiude è interamente privato e sarà accessibile da Via Giusti. Verranno realizzati un Parco attrezzato ed un Parcheggio ad uso pubblico. i quali saranno ceduti al comune di Morciano di Romagna

## ACCESSI, SISTEMAZIONI ESTERNE, PERTINENZE

L'accesso ai blocchi scale e alle unità del piano terra avviene attraverso un viale privato ad uso condominiale,

La sistemazione delle aree esterne sarà conforme al progetto esecutivo e alle disposizioni della D.L., ed include le seguenti opere:

- sistemazione a verde e piantumazione delle aree a giardino;
- pavimentazioni esterne carrabili al 100% drenanti mediante formelle in cls a più colori e con superficie continua
- pavimentazioni esterne attorno al edificio, marciapiedi in gres antidrucciolo e antiscivolamento;
- esecuzione della mura perimetrali del comparto mediante muro in cemento armato con successiva verniciatura e di recinzione in parte con pali e rete
- lampioni su stelo con diffusore, scelti dalla Direzione Lavori, dotati di lampade led a basso consumo;
- pozzetti in cemento per l'irrigazione del verde munite di rubinetti porta gomma ;

## RETI TECNOLOGICHE

Il comparto è dotato delle seguenti reti tecnologiche:

- impianto di adduzione acqua potabile;
- impianto di adduzione energia elettrica;
- impianto di scarico (fognature) acque meteoriche;
- impianto di scarico (fognature) acque nere;
- impianto di riscaldamento
- impianto di raffrescamento (predisposizione sottotraccia);
- impianti per le telecomunicazioni
- impianto ascensore

Gli impianti di cui sopra sono dimensionati e realizzati secondo le disposizioni e i progetti approvati dagli Enti Erogatori e dal Comune di Morciano di Romagna.

Sono a carico degli acquirenti finali le spese di allaccio e di posa dei contatori per le forniture energetiche e fotovoltaiche

## OPERE STRUTTURALI

### - Scavi e fondazioni

La quota di profondità dello scavo di sbancamento e degli scavi di fondazione è fissata dalla Direzione dei Lavori Strutturale in relazione alle tavole progettuali ed alla natura del terreno.

I Muri perimetrali del piano interrato e di contenimento del terreno saranno eseguite in calcestruzzo opportunamente armato, secondo il calcolo ed il progetto esecutivo a seguito della rimozione del terreno in esubero

### - Struttura portante verticale

La struttura in elevazione è realizzata tramite telaio in cemento armato dimensionato in conformità alla normativa vigente.

### - Struttura portante orizzontale

Le strutture orizzontali sono realizzate con solai in latero-cemento e/o con solette piene in cemento armato, dimensionati in conformità alle normative vigenti.

### - Rampe scale, vani ascensore, balconi e cornicioni

Tutte le rampe scale, i pianerottoli intermedi, i balconi a sbalzo sono realizzati in cemento armato, dimensionati in conformità alle normative vigenti.

## OPERE MURARIE

### - Muratura di tamponamento esterni

I muri perimetrali dell'edificio principale e le due unità indipendenti sono realizzati con blocchi di laterizio alveolari tipo poroton compresi di pilastri di rinforzo per l'ancoraggio come da elaborati strutturali le murature perimetrali saranno rivestite con isolamento a termo cappotto come da relazione L 10/91, successivamente rasato e trattato con intonachino elastometriche a più colori dato a spazzola metallica Le facciate potranno essere incise con fresature protette da paraspigoli per creare disegni geometrici come risulta da elaborati di progetto.

### - Pareti divisorie e tramezzi

Le pareti di divisione tra i box auto sono realizzati con elementi in cemento compresso con caratteristiche di resistenza e tenuta al fuoco come da norma di legge, finite con ad idropittura.

Le tramezzature interne alle abitazioni, sono realizzate in laterizio intonacato

## **ISOLAMENTO TAMPONAMENTI DIVISORI**

Le pareti di divisione tra unità immobiliari così come le perimetrali i solai e le coperture rispetteranno le tutte le normative vigenti in materia.

Alla muratura perimetrale esistente viene applicato dall'esterno un materiale isolante ( "a cappotto" dello spessore che risulterà dal progetto termico e legge 10. La muratura perimetrale di nuova costruzione è realizzata con parete in laterizio forato poroton completa di rinzaffo come indicato dal progetto.

## **ISOLAMENTO- SOLAI BALCONI LOGGIATI**

Le solette esterne alle abitazioni, relative ai balconi e loggiati ai piani sono isolate nell'estradosso come previsto dalla relazione L. 10 di spessore adeguato e successivamente rasato.

All'intradosso dei solai di calpestio dei vari piani con particolare attenzione tra il piano interrato e terra verrà applicato uno strato di polistirene o materiale isolante similare equivalente dello spessore risultante dal progetto termico e dalla relazione legge 10.

Su tutte le superfici di calpestio interne agli alloggi, relativamente agli appartamenti è prevista la posa di un tappetino acustico fonoassorbente per il contenimento del rumore strutturale e di calpestio.

## **ISOLAMENTI VERTICALI INTERNI**

Le murature verticali di divisione tra diverse unità immobiliari sono realizzate come indicato dal progetto esecutivo, al fine di garantire e rispettare le disposizioni in merito a requisiti acustici e al rendimento energetico.

## **COPERTURA**

La copertura dell'edificio sarà in cemento armato, conforme al progetto esecutivo, composto da travi principali e solaio in laterizio, isolato e impermeabilizzate con guaina bituminosa, le gronde saranno integrate in copertura opportunamente fissati e sigillate

Per la manutenzione delle coperture ed eventuali futuri interventi saranno installati appositi dispositivi di ancoraggio omologati

## **LATTONERIA E GRONDE**

Tutte le apparecchiature necessarie a proteggere il fabbricato dall'acqua piovana e a permetterne il convogliamento agli scarichi: scossaline e converse, così come le copertine dei parapetti della terrazza di copertura sono in lamiera di alluminio color a scelta della Direzione Lavori, spessore mm. 8/10, piegata e sagomata secondo necessità costruttive e completa delle saldature e sigillature occorrenti.

I pluviali verticali, se interni al fabbricato saranno in Geberit

## **SCARICHI VERTICALI ESALATORI FOGNATURE**

Tutte le tubazioni di scarico, gli esalatori e le ventilazioni sono realizzati con idonei materiali e secondo le normative vigenti.

La distribuzione della rete fognaria sarà eseguita con tubazioni in polipropilene complete di ispezioni, pezzi speciali e giunti a bicchiere corredati di guarnizioni. Le colonne verticali discendenti di bagni e cucine saranno ventilate e insonorizzate. Le colonne di scarico proseguiranno sino alle coperture dove termineranno con torrino di esalazione o similari provvisti di scossalina alla base di raccordo al manto di copertura.

Le reti sopracitate saranno eseguite in conformità ai regolamenti vigenti, con idonee pendenze e nel rispetto delle indicazioni riportate dal progetto esecutivo. Pozzetti, camerette, fosse, etc. saranno realizzate in cemento prefabbricato e comunque in conformità al progetto esecutivo depositato presso il Comune di Morciano di Romagna.

I coperchi dei pozzetti in corrispondenza di marciapiedi perimetrali ai fabbricati saranno del tipo da rivestire in granito gres, quelli nell'area pavimentata a blocchetti drenanti in ghisa.

## **FACCIATE ESTERNE**

Tutti gli intonaci esterni saranno eseguiti con intonaco premiscelato finito con intonachino già colorato in pasta a Scelta della Direzione Lavori

## **PARAPETTI FRANGISOLE PENSILINE**

I parapetti esterni di terrazzi e loggiati degli appartamenti saranno realizzati:

- 1) in muratura intonacate e rasate con sovrastante copertina in di protezione secondo le indicazioni della Direzione Lavori.
- 2) in elementi modulari di vetro temperato stratificato a norma di legge fissato tramite struttura/profilo a scomparta di metallo in acciaio Marca Tipo Faraona o similare secondo le indicazioni della D.L.
- 3) in elementi modulari in profili di metallo zincati e verniciati e fissati a norma di legge con disegno a scelta e indicazioni della D.L.

I parapetti e i corrimani della scala interna condominiale, forniti e posti in opera senza soluzione di continuità, sono in metallo verniciato in tinta RAL a disegno della D.L.

I frangisole di protezione e raccordo presenti nel progetto architettonico saranno realizzati in acciaio zincato e verniciato oppure in profili di alluminio secondo le disposizioni costruttive e di dettaglio che la Direzione Lavori indicherà.



## **INTONACI VERTICALI ED ORIZZONTALI**

Le pareti orizzontali e verticali (di tutti i locali) interne ai singoli appartamenti e volumi tecnici, in muratura sono finite con intonaco pre-miscelato del tipo pronto base cemento.

Le pareti verticali ed orizzontali, i plafoni interni del corpo scala, corridoi, androni e passaggi comuni di accesso al vano scala, sono anch'essi finiti con intonaco pre-miscelato tipo pronto a base cemento e successiva rasati tipo Gesso e verniciati

Ove previsto dal progetto, le finiture interne a soffitto sono realizzate con lastre di cartongesso o altro "sistema a secco" a seconda delle disposizioni della D.L., completo di rasature e stuccature di finitura.

## **SCALE CONDOMINIALI E PRIVATE OPERE IN PIETRA NATURALE**

La finitura delle scale pedate, alzate, pianerottoli sarà in marmo e pietra naturale o similare secondo il progetto esecutivo della Direzione Lavori

Tutte le opere in pietra dell'edificio, soglie, davanzali, contro davanzali interni finestre, ecc. ove previsti dal progetto, verranno realizzate in marmo o pietra naturale o similare e con le finiture a scelta della Direzione Lavori: saranno complete di lavorazioni specifiche quali battute, gocciolatoi e tagli speciali

## PAVIMENTI E RIVESTIMENTI INTERNI - ESTERNI

### - Parti comuni (zone interne al piano terra e comuni ai piani superiori)

Le pavimentazioni delle parti comuni atri d'ingresso le rampe scale –pedate, alzate, pianerottoli intermedi e di piano - sono realizzate in marmo o similare con finiture e dettagli esecutivi a cura della Direzione Lavori.

Al piano interrato le autorimesse, le cantine, i locali tecnici ed i relativi corridoi e aree di manovra condominiali di distribuzione fino alle porte dell'ascensore sono realizzati con pavimentazione in cemento industriale antisdrucchiolo;

### - Percorsi esterni (pedonali di accesso al fabbricato e privati esterni)

La pavimentazione dei percorsi pedonali di accesso privati e alle scale condominiali, sarà realizzata in gres porcellanato antisdrucchiolo, per delimitare il terreno vegetale per la posa delle siepi, verranno posati cordoli in cemento armato

Il resto della pavimentazione esterna pedonale sarà in masselli autobloccanti in calcestruzzo drenanti.

### - Cordonature per aiuole

La realizzazione delle aiuole presenti all'interno degli appartamenti ad ingresso indipendente avverrà con cordoli in cemento di adeguata sezione ed altezza, con finitura a vista.

### - Zoccolatura alla base degli edifici

E' da prevista una zoccolatura H.7/8 cm nello stesso materiale della pavimentazione dei marciapiedi, atte a preservare il paramento dall'acqua piovana e di lavaggio.

## - Pavimenti e rivestimenti appartamenti

I pavimenti sono realizzati in Gres porcellanato in formati di dimensioni commerciali a scelta dell'acquirente con posa a correre parallela ad una parete dal valore di listino ditta produttrice di € 60,00 mq.

Le logge ed i balconi sono realizzate in gres antisdrucchiolo in formato e colore a scelta della Direzione Lavori,

Rivestimenti:

I bagni principali e secondari sono rivestiti in Gres porcellanato di dimensioni commerciali a scelta dell'acquirente, posate su tutte le pareti con altezza massima di cm. 220 circa, dal valore di listino ditta produttrice di € 60,00 mq

Sulle pareti del vano doccia sarà realizzato un isolamento all'acqua tipo mapelastich o similare.

Non sono previsti rivestimenti per le cucine e angoli cottura, a fine dei lavori verrà lasciato in dotazione per ogni alloggio un 1 mq circa di ogni tipo di pavimento e rivestimento messo in opera .

**La scelta delle pavimentazioni e dei rivestimenti verrà effettuata sulla base di una campionatura disponibile presso un fornitore locale**

## TINTEGGIATURE VERNICIATURE BATTISCOPI

Il piano autorimesse, cantine, corridoi, ecc. è tinteggiato con idropittura

Le pareti degli appartamenti saranno tinteggiati con idropittura lavabile, tinte chiare, a scelta dell'acquirente, a due mani oltre una mano di primer. Il vano scale è trattato nelle pareti verticali e orizzontali/ inclinate con tinteggio a idropittura lavabile con colori a scelta della D.L

Le parapetti delle scale avranno struttura portante in metallo verniciato colore RAL a scelta Tutte le opere in ferro in generale sono verniciate con prodotti privi di emissioni tossiche.

In tutte le pareti non rivestite dalle ceramiche saranno messi in opera battiscopa con altezza di 7/8 cm in legno laccato bianco.

### - Caposcala Condominiale

I telai a vetri dell'atrio di ingresso sono in alluminio a taglio termico, completi di serratura elettrica, meccanismo chiudiporta e vetri stratificati ed apertura con serratura di sicurezza a doppia mappa e chiave europea.

### - Serramenti appartamenti

I telai a vetri degli alloggi sono apribili con anta a ribalta o scorrevoli, come previsto dal progetto esecutivo, verranno realizzati in PVC a taglio termico di primaria azienda e di colore a scelta della D.L. in spessore adeguato e completi di vetri e ferramenta; maniglie in acciaio satinato, doppie guarnizione completi di vetro a triplo camera con gas Argon basso emissivo con distanziale warm-edge. I serramenti esterni posati filo muro interno saranno muniti di sistema monoblocco con spalle laterali termoisolanti di spessore di circa 100 mm e pannello strutturale con funzione integrata di falso telaio per il serramento, sotto bancale isolato e cassone integrato per avvolgibile isolato in EPS atti a garantire una adeguato controllo del ponte termico, come previsto nel progetto termico e legge 10 e dalla normativa vigente.

Tutti i serramenti saranno predisposti al fine di consentire l'inserimento delle zanzariere esclusa a carico dell'acquirente

Le chiusure e l'oscurazione esterna di finestre e portefinestre è realizzata con tapparella avvolgibile in alluminio coibentato di colore a scelta della D.L. completi di motore per il funzionamento elettrico.

### - Porte interne

Le porte d'ingresso degli appartamenti, di dimensioni cm 90 x 210, sono blindate con classe di antieffrazione 4 (*UNI EN 1627-1628-1629-1630*) con serratura di sicurezza a cilindro europeo e con protezione antitrapano, quattro rostri antistrappo, pannello esterno in Mdf inciso a tre bugnature laccato in colore a scelta della D.L. e pannello interno verniciato del colore delle porte interne.

Le porte interne agli alloggi, di dimensioni cm 80- 90 x 210, sono previste tamburate, cieche, lisce, laccate bianche, dello spessore di mm. 45 sia ad anta che scorrevoli ad incasso complete di coprifilo e mostrine

Ogni porta sarà corredata di maniglia/pomoli della ditta Olivari o altra azienda simile, in acciaio

cromo lucido, satinato a scelta dell'acquirente , serratura standard tipo patent.

### - Opere in a confine

- Sul perimetro della via Giusti, del vialetto pedonale di ingresso e in confine del parco pubblico verrà realizzato un Muretto in Cemento armato di recinzione.
- Verso i fabbricati confinanti, saranno posati pali e rete verniciati di colore a scelta della D.L.
- A protezione dei contatori gas e acqua è prevista la fornitura in opera di idonei armadietti con sportelli in PVC o in Alluminio verniciato a scelta della D.L.:
- Il cancello di accesso pedonale degli appartamenti del piano terra saranno realizzati con telaio in ferro zincato e verniciato a disegno della D.L.

### - Impianto ascensore

L'impianto ascensore -marca Schindler o similare - idoneo per edifici multipiano è ad azionamento elettrico con motore in vano corsa e con cabina di dimensioni idonee a garantire l'accessibilità per portatori di handicap.

La cabina è rivestita e rifinita a scelta della Direzione Lavori.

L'impianto è munito di accessori d'uso e impianti elettrici a norma, e di tutti quegli apparecchi necessari per un perfetto funzionamento e per garantire la massima sicurezza.

L'impianto ha le seguenti caratteristiche:

- portata secondo normative legge 13/91;
- velocità circa 1,00 m/sec. - rallentamento 0,15;
- fermate n. 5;
- vano corsa in cemento armato;
- manovra automatica di ritorno al piano ed apertura porte;
- porta cabina con funzionamento automatico e dotata di cellula fotoelettrica.

#### - **Opere esterne di giardinaggio**

A completamento del fabbricato è prevista la messa a dimora delle siepe, oltre a formazione di terreno vegetale completo di semina a prato , il tutto come da indicazioni della D.L.

### **IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE ED ESTIVA**

#### - **Impianto di riscaldamento**

I locali vengono riscaldati con un sistema idronico 'a fluido termovettore acqua' e unità terminali del tipo 'pannelli radianti a pavimento.

Il generatore di calore sarà di tipo a pompa di calore, grazie a questo sistema è possibile ottimizzare i consumi e garantire il confort termico in ogni condizione climatica nel rispetto della normativa vigente.

La regolazione della temperatura in ogni ambiente avviene per mezzo di regolatori ambiente che agiscono sui singoli circuiti dei pannelli radianti.

Un cronotermostato di zona regola la programmazione giornaliero-settimanale degli impianti. Ogni ambiente è dotato di intercettazioni sul circuito caldo oltre che valvole di taratura di flusso sul collettore di distribuzione.

#### - **Impianto di raffrescamento**

Gli appartamenti avranno la predisposizione sottotraccia delle tubazioni di andata e ritorno e scarico delle condense, per il raffrescamento con un sistema multisplit in grado di funzionare con la pompa di calore così da permettere l'utilizzo della stessa macchina sia nella stagione invernale che estiva .

### **IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Sulle coperture è previsto il posizionamento di pannelli fotovoltaici nella misura di 3 kw per le unità immobiliare; 1-2-4-5-A1-A4-B2-B5, per tutte le altre unità immobiliari sarà da 2 Kw

### **IMPIANTO DI RICIRCOLO FORZATO DELL'ARIA**

Sarà predisposto (escluso fornitura apparecchi) negli ambienti principali del tipo puntiforme a parete.

## IMPIANTO IDRICO SANITARIO

### - Servizi igienici

Sono serviti da acqua fredda potabile derivante dalla rete di distribuzione interna alimentata dalla rete cittadina e da acqua calda di consumo prodotta da sistema ibrido caldaia e pompa di calore appositamente stoccata in serbatoio di accumulo.

### - Reti di distribuzione

Sono in multistrato e coibentate secondo le prescrizioni del DPR412/93.

### - Apparecchiature sanitarie - predisposizioni di alimentazione e scarico:

#### • Bagni:

lavabo in ceramica serie Globo completo di miscelatore monocomando con saltarello e piletta, attacchi flessibili cromati, sifone e scarico; vaso a terra filo muro o sospeso (a discrezione dell'acquirente) in ceramica marca Globo con scarico a parete, cassetta di scarico da incasso a doppio pulsante tipo Geberit; Bidet a terra filo muro o sospeso (a discrezione dell'acquirente) in ceramica Globo con scarico a parete, completo di miscelatore monocomando con saltarello e piletta, attacchi flessibili cromati, sifone e scarico, piatto doccia della dimensione prevista da progetto architettonica, set asta doccia con supporto scorrevole, miscelatore monocomando, doccia con flessibile.

#### • Cucine:

#### • attacchi lavello acqua calda, fredda e scarico, attacco e scarico lavastoviglie.

Lavatrice: E' prevista una predisposizione punto acqua e scarico per ogni appartamento

## IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale con predisposizione alla domotica e realizzato nel rispetto delle normative di legge vigenti. I tubi protettivi sono in PVC pesante autoestinguente con marchio IMQ. Sono del tipo flessibile se posati sotto traccia.

### - **Protezione contro i contatti indiretti (Impianto di terra)**

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

### - **DOTAZIONI IMPIANTI ELETTRICI APPARTAMENTI**

-

#### - **Bagno**

- 1 Punto luce interrotto
- 1 Punto luce parete
- 1 Presa 2P+T 10A

#### - **Camera a letto matrimoniale**

- 1 Punto luce invertito
- 4Prese 2P+T 10/16A
- 1 Presa antenna TV
- 1 Presa telefonica

#### - **Camera a letto singolo**

- 1 Punto luce deviato
- 3 Prese 2P+T 10/16A
- 1 Presa antenna TV
- 1 Presa telefonica

#### - **Cucina o angolo cottura**

- 2 Punti luce interrotto
- 1 Punto alimentazione piano cottura
- 4 Prese 2P+T 16A prese UNEL
- 4 Prese 2P+T 10/16°

#### - **Disimpegno**

- 1 Punti luce invertito
- 1 Presa 2P+T 10/16°



### - **Soggiorno**

- 1 Punto luce invertito
- 1 Punto luce deviato
- 5 Prese 2P+T 10/16A
- 2 Presa 2P+T 10/16A UNEL
- 1 Presa antenna TV e TV-SAT (2 nei soggiorni = / > 30 mq)
- 1 Presa telefonica
- 1 Luce di emergenza
- 1 Termostato ambiente
- 1 Videocitofono
- 1 Suoneria elettronica (campanello + tirante vasca)
- 1 Pulsante con targa portanome (pianerottolo)

### - **Esterni appartamenti del piano terra**

- 2 Punti luce devianti
- 3 Prese 2P+T 10/16°

### - **Loggia o terrazzo**

- 1 Punto luce interrotto/deviato
- 1 Presa 2P+T 10/16A IP55

### - **Garage**

- 1 Punto luce interrotto
- 1 Plafoniera stagna 1x36W
- 2 Presa 2P+T 10/16A

### - **Generale**

- Quadro Elettrico Appartamento
- Quadro valle contatori
- Canalizzazioni
- Linee Elettriche
- Impianto antintrusione volumetrico e perimetrale solo predisposizione

### - **Utenze comuni**

Le scale, l'ascensore e le relative parti comuni, i corridoi delle cantine, l'illuminazione esterna, l'illuminazione della corsia di accesso alle autorimesse sono alimentati elettricamente da un apposito contatore condominiale con annesso impianto fotovoltaico.

L'impianto di illuminazione è realizzato con plafoniere a scelta della Direzione Lavori, comandato da pulsanti luminosi e temporizzatore per lo spegnimento automatico. I contatori per le singole utenze domestiche sono alloggiati entro contenitore aerato, posto esternamente all'edificio secondo le indicazioni e le disposizioni della Direzione Lavori e della Azienda Erogatrice. Ogni ambiente cucina è dotato di idoneo condotto riportante i fumi in copertura.

- **Impianto TV e telecomunicazione**

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

- **Impianto telefonico**

La rete telefonica di ogni appartamento fa capo alla cassetta di derivazione del pianerottolo della scala condominiale e sarà predisposta con tubo vuoto per la Fibra Ottica. La colonna montante di ogni scala fa capo al box Telecom posto al piano terra.

- **Impianto videocitofono e apri porta**

L'impianto è così costituito:

- Telecamera esterna in prossimità del proprio cancello pedonale e al capo scala condominiale.
- un posto interno, videocitofonico marca Bticino o similari del tipo incassato fissato alla parete, ad accensione rapida, pulsanti per apertura del cancello pedonale principale e dell'ingresso del vano scala.

- **Apertura e controllo automatico degli accessi  
(compreso nel capitolo opere in ferro )**

I cancelli carrai sono dotati di apparecchiatura per il funzionamento automatico.

Ciascuna apparecchiatura comprende inoltre la centralina elettronica programmabile, il ricevitore radio e l'antenna, due coppie di fotocellule a infrarosso, trasmettitore e ricevitore, selettori per impulsi a chiave, il lampeggiatore di movimento, i trasmettitori radio uno per ogni appartamento.

- **Rubinetto Acqua per verde privato**

Due punti per ogni appartamento del piano terra.

## AVVERTENZA

In fase esecutiva potranno essere apportate alla presente descrizione ed al progetto le variazioni o modifiche che si dovessero rendere necessarie ed opportune per motivi di ordine tecnico, funzionale ed estetico, a condizione che le stesse non comportino una variazione del valore tecnico ed economico delle unità immobiliari.

Resta fin da ora inteso che tutte le variazioni richieste in fase di costruzione dai singoli acquirenti in termini di qualità o quantità dei materiali e/o apparecchiature sopra elencate, dovranno essere preventivamente autorizzate dal Direttore Lavori e eventuali maggiori costi non potranno essere addebitati alla Società Venditrice.

**Morciano di Romagna**  
**Dicembre 2022**