



# RESIDENCE "San Pietro"

*... un percorso emozionante ...*



**IMMOBILIARE PARCO SAN GIACOMO**

30 luglio 2020

# RESIDENCE "San Pietro"



... un percorso emozionante ...

## IDEAZIONE

Il percorso che ha portato Immobiliare Parco San Giacomo alla progettazione del Residence "San Pietro" è iniziato nel 2005 con una riflessione, ed un'analisi critica, sullo stato del mercato immobiliare; in termini di validità delle strutture presenti, delle ideologie e delle tecniche che guidano la costruzione edilizia.

Ne è emerso un appiattimento qualitativo degli edifici imperdonabile, soprattutto se contestualizzato all'efficienza ed alla disponibilità delle potenzialità tecnologiche.

Negli anni dal 2000 ad oggi, il mondo dell'edilizia, ha cavalcato l'onda del risparmio energetico. Se però, agli inizi, era accettabile canalizzare l'attenzione su di esso, portando dunque quasi in secondo piano la qualità strutturale dell'edificio, a favore di un'integrazione avanzata con l'ecosistema, adesso, l'efficienza energetica, deve essere diventata una componente imprescindibile, tuttavia non giustificante, un'edificazione impersonale e che non scaturisca da un nucleo forte di qualità del tempo trascorso all'interno dell'unità abitativa.

A partire dal 2005, dunque, Immobiliare Parco San Giacomo si adopera per contrastare il mercato saturo di edifici obsoleti ed inefficienti che vede la sua prima realizzazione nel 2009 con la certificazione del primo residence KlimaHaus™.

Qui viene inizialmente focalizzata l'attenzione sul *metodo costruttivo* con ricerca sistematica di materiali all'avanguardia e performanti. Particolare importanza viene data anche all'*impiantistica digitale* (domotica) ed alla produzione di energia tramite *fonti rinnovabili*.

Un secondo progetto di edificazione residenziale, ha portato Immobiliare Parco San Giacomo ad un naturale processo di integrazione di un'accezione emozionale-architettonica dell'unità abitativa:

- vengono evoluti ulteriormente gli aspetti di comfort e vivibilità dell'ambiente, che collaborano alla godibilità della quotidianità domestica.
- si ripropone l'importanza dell'utilizzo dell'energia, con una sensibilizzazione alla modalità di impiego delle risorse energetiche (oltre che alla produzione da rinnovabili).

Assimilati ed interiorizzati i valori prioritari di produzione rinnovabile di energia e di utilizzo consapevole, si realizza Residence "La Valle", si oltrepassano i traguardi raggiunti.

## IDENTITÀ e RESPONSABILITÀ



Consapevolezza e spirito di custodia di quanto l'ecosistema renda disponibile all'uomo.

Residence "San Pietro" viene posto in condizione di recupero, riutilizzo e valorizzazione delle risorse energetiche in tutte le loro forme.

Vengono intraprese decisioni ambiziose (strutturali, impiantistiche, energetiche) che, amalgamate nel tempo per la massima resa e compatibilità, daranno vita, identità architettonica e garanzie di eccellenza a "San Pietro".

## BIOEDILIZIA

La scelta che punta a portare in alto il benessere derivante dal vivere sano, elevando, allineati, qualità di vita e salvaguardia dell'ambiente.

Rende emozionante il vivere bene quotidiano.

Viene data estrema importanza alla scelta dei materiali di struttura dell'edificio, per fornire all'utente la miglior esperienza di vivibilità dell'ambiente domestico.

## IMPIANTISTICA DIGITALE

Esistono, oggi, per la casa, tecnologie avanzate sia nell'intelligenza della gestione dell'energia, che nella semplicità di utilizzo.

L'impiantistica digitale rispetta i criteri della bioarchitettura, genera numerosi comfort per l'utente finale (la gestione dei carichi, i comandi in esecuzione digitale, la gestione climatica attraverso sistemi di oscuramento e la possibilità della gestione da remoto) e favorisce l'implementazione (contemporanea o a posteriori) di altri impianti. Residence "San Pietro" è già fornito di *rete dati residenziale per tutti gli utenti*, TV satellitare, connessione tramite fibra e predisposizione aspirapolvere centralizzato. Vengono predisposti gli impianti di diffusione sonora, nebulizzazione esterna dei plateatici per raffrescamento e disinfestazione, videocontrollo e sicurezza esterna.

## AUTOSOSTENIBILITÀ ENERGETICA

È fondamentale che l'energia utilizzata quotidianamente sia prodotta con la consapevolezza di tutte le conoscenze acquisite dalla ricerca energetica e valorizzata nei suoi utilizzi. Recuperata, quando possibile, per essere reimpiegata. Per questo, dunque, all'efficienza energetica dell'edificio, alla produzione di energia tramite fonte rinnovabile ed all'implementazione di batterie di accumulo, si affiancano a "San Pietro" le tecnologie per il recupero ed il riutilizzo dell'energia:

Depurazione delle acque reflue, biodigestione dei rifiuti umidi e riutilizzo per irrigazione delle aree verdi.

- Ricambio dell'aria per il recupero dell'energia termica.
- Fornitura di acqua residenziale tramite macchina erogatrice (risparmio economico e nessun rifiuto plastico).

## VITA



Il piacere di vivere la Casa deve poter rispondere alle necessità di ogni individuo, dalla pace di un posto personale ed inviolabile, alla possibilità di trascorrere momenti di vita comunitaria, condivisa, ed assaporata in compagnia.

I materiali scelti per la costruzione e le misure di sicurezza e videosorveglianza adottate, per le unità abitative del Residence "San Pietro", garantiscono privacy ed intimità all'interno della propria Casa. Viene Installato l'impianto di Allarme perimetrale ,predisposto il videocontrollo per ogni unità e sistemi di sicurezza esterni.

La possibilità della nebulizzazione esterna regala la vivibilità dei plateatici anche nella stagione estiva, provvedendo al raffrescamento ed alla disinfestazione dagli insetti.

*A noi ...*

*Il piacere di offrirvi una quotidianità emozionante*

*A voi ...*

Buona Vita,  
Immobiliare Parco San Giacomo



# CAPITOLATO



## STRUTTURA

### OPERE DI FONDAZIONI

Le opere di fondazioni degli edifici sono di tipo "a *fondazione continua*" e lineare. Sono realizzate in calcestruzzo armato ad una quota di imposta variabile come da progetto. Gli elementi, opportunamente vibrati, sono gettati, mediante gli appositi casseri, con calcestruzzo a Rck300 da 30N/cm<sup>2</sup> e armati con staffe e barre longitudinali in acciaio ad aderenza migliorata FeB 44k.

Sulla proiezione di sedime delle abitazioni è predisposto un vespaio aerato con le opportune impermeabilizzazioni; costituito da:

- un primo strato di magrone a Rck150 armato con rete elettrosaldata, gettato su terreno costipato, elementi cassero di tipo "Granchio" a perdere, autoportanti in polipropilene;
- getto integrativo in calcestruzzo Rck250 atto ad ottenere un piano, ove applicare uno strato di isolante in polistirene;
- completato dalla posa in opera di uno strato di alleggerito isolante (ove far passare le canalizzazioni) 5cm di massetto con una pavimentazione di finitura, di tipo al quarzo, nelle zone di manovra e autorimesse.

Il vespaio è realizzato mediante il posizionamento di appositi fori di areazione, contrapposti, permettendo di ottenere l'eliminazione della concentrazione di gas RANDOM, proveniente dal terreno.



## PARETI INTERRATO

Le pareti del piano interrato perimetrali sono realizzate in calcestruzzo Rck300 (spessore 25), armato con doppia rete elettrosaldata.

Sono apposti all'innesto delle murature sulle opere fondali gli opportuni giunti a garanzia di tenuta dalle infiltrazioni. Tutto il perimetro esterno del piano scantinato è protetto da guaina bituminosa in poliestere (spessore 4mm) saldata a caldo. Con le opportune sovrapposizioni e sguinci a fornire una completa impermeabilizzazione dell'interrato.

Tale strato impermeabilizzante è completato mediante l'apposizione di un rivestimento protettivo bugnato, in HDPE tipo "Tefond", particolarmente adatto alla protezione dello strato impermeabile nei muri controterra durante la fase di rinterro, con inoltre un'efficace funzione antiradice nel tempo. Il reinterro è costituito dalla messa in opera, a ridosso delle murature perimetrali interrate, di uno strato di idonei materiali di drenaggio; è realizzato con mezzi meccanici e è opportunamente costipato.

Le pareti della parte interrata delle abitazioni corrispondenti alle parti calde della casa, sono isolate termicamente, con la posa in opera di interposto isolante, Xps a cellule chiuse, posizionato tra la guaina bituminosa e il rivestimento bugnato.

Internamente sono eseguite delle contropareti in cartongesso, Solo per i locali denominati Taverne, per poi essere successivamente pitturate, al fine di aumentarne il comfort abitativo e migliorare la "tenuta" termica dell'edificio.

Per le pareti del garage e delle parti comuni si manterranno i muri a faccia vista.





## Protezione guaine



## Reinterri



## SOLAIO GARAGE PIANO PRIMO

Il solaio del piano interrato, in corrispondenza delle zone del Garage , del fabbricato è realizzato con sistema prefabbricato tipo "Predal e/o Rap" secondo indicazioni del calcolatore strutturale.



## STRUTTURE EDIFICI PIANO TERRA E PRIMO

La struttura dell'edificio, sarà così divisa; piano terra a telaio in cemento con muri di Tamponamento in legno, piano secondo con Pannello strutturale X-LAM spessore 10 cm ottenuto incollando tavole di abete classificate per impiego strutturale, in classe di resistenza C24 (opportunatamente essicate e piallate), disposte a strati incrociati fra loro. Il processo produttivo inizia con la selezione delle tavole di abete di qualità AB norma EN 13017, che deve essere classificato secondo la classe di resistenza C24 ed essicato artificialmente ad una umidità controllata del  $12 \pm 2\%$ .



L'abete utilizzato proviene solo da foreste con certificazione della catena di custodia FSC e o PEFC.



## SOLAIO DI COPERTURA

Il solaio di copertura è realizzato a travetti con assitto e è impermeabilizzato ed isolato con pannello



isolante ad alte prestazioni in fibra legno.



L'isolamento è effettuato con:

- barriera vapore;
- isolante 80+60+22cm di fibra di legno (sia isolamento termico invernale, che sfasamento termico estivo).  
Testato per la resistenza al fuoco e l'isolamento acustico;
- telo di chiusura;
- aerazione;
- manto di copertura eseguito con con sovrapposto fotovoltaico e parzialmente Tetto giardino

I canali di gronda e le relative scossaline

saranno in lamiera preverniciata con Colri da definire dalla D.L..



### PARETI DIVISORIE INTERNE

Le Pareti Interne e le Contropareti saranno in cartongesso doppia lastra, o in canapa e argilla (optional), con interposto isolamento di 6cm di lana di roccia per ottenere un buon isolante acustico tra i vari locali e un buon valore termico sulle contropareti.



### PARETI DIVISORIE TRA UNITA' ABITATIVE CONTIGUE

Le pareti divisorie tra unità abitative contigue sono realizzate con una struttura indipendente, rivestita su ambo i lati con parti fonoassorbenti e tamponamenti in cartongesso.

In tale modo si impediranno sia le normali trasmissioni acustiche sia quelle indirette, propagabili attraverso la struttura.

## CAPPOTTI E FINITURE ESTERNE

I cappotti esterni saranno realizzati con uno strato da 16cm di lana di roccia, con rete, rasatura ed intonachino, nelle parti con finitura a vista, secondo il ciclo scelto dalla direzione lavori.

Nelle parti dove è prevista un'altra finitura, Rivestimenti, verrà eseguito un ciclo di rafforzamento dell'intonaco certificato per il fissaggio dei rivestimenti stessi.

Le finiture esterne, ove previste da progetto architettonico, sono eseguite secondo le indicazioni della Direzione Lavori, come da progetto.

Saranno costituite da:

- porzioni di cappotto rasato e finito con intonachino;
- porzioni con finitura in rivestimento;
- porzioni con rivestimento in lattoneria.



## PITTURE INTERNE

Tutti i tamponamenti interni e le pareti divisorie, verranno finite con tinteggiatura lavabile, data a pennello od a rullo previa mano di fissativo, di colore bianco.

## CHIUSURE

### SERRAMENTI

I serramenti saranno in PVC rigido, ad elevata resistenza, antiurtizzati, ignifughi, autoestinguenti, con angoli saldati a caldo con il procedimento "*a piastra calda*".

I telai ed i battenti sono tutti rinforzati con profilati in acciaio zincato, sistema pluricamera isolante anticondensa operante verso l'esterno, fermavetri del tipo a scatto continuo applicati all'interno, ferramenta di prima qualità a più punti di chiusura (comprensiva di 2 punti antieffrazione, zincata e passivata contro la corrosione) e triplo vetro be thermix.

Sul lato nord-ovest-est verranno installate tapparelle, mentre sul lato Sud verranno predisposti gli ombreggianti Motorizzati (come da schede tecniche allegate).

### PORTONCINI INGRESSO

Sono impiegati portoncini a pannello, esternamente, pantografato, laccato RAL ed internamente in pannello in essenza di legno o laminato.

I portoncini sono classificati in classe 4 EN 1627/30, con esclusivo sistema di chiusura a 4+2+2 punti: deviatori in alto e in basso e 3 rostri antistrappo parte cerniere.

La serratura è "*a cilindro protetto*", con una piastra al manganese antiperforazione, completa di cilindro (europeo e chiave conforme classe Wk4) e defender (ovale in acciaio al nickel cromo).

Montano spioncino grandangolare 180° a mezza maniglia interna e maniglione esterno in acciaio.

Coibentazione con lana minerale, guarnizioni di tenuta esterne + guarnizioni di tenuta STPX con anima espansa su perimetro dell'aria, Isolamento acustico pari a -448.8 db Rw

e la soglia a pavimento dello spessore di 18mm a taglio termico svolgono una funzione protettiva, isolando l'interno dell'abitazione dagli agenti esterni (Trasmittanza termica  $U_d=1.7W/mqK$ ).

### PORTONCINI PIANO INTERRATO

Sono impiegati portoncini con telaio in tubolare chiuso, lamiera esterna in acciaio, rinforzi orizzontali in piastre d'acciaio, cerniere in acciaio trafilato, isolamento in pressato di lana di roccia in pannelli da 4cm in tutta l'anta della porta con verniciatura a Polveri.

### BASCULANTI

Le basculanti verniciate utilizzano una tecnologia di derivazione aeronautica, che prevede l'unione delle lamiere tramite giunti temprati inseriti ad altissima velocità.

Saranno fornite con predisposizione per la motorizzazione.

### PORTE INTERNE

Le porte di tutte le unità, saranno "*a battente*" in laminato antigraffio in diverse finiture e colori, a scelta, tra le varie colorazioni Bianco – TanganiKa naturale – Ciliegio- rovere Mielato-Wenghe , comprese di Coprifili a forma squadrata e ferramenta in alluminio.





## FINITURE

### PAVIMENTI ZONA NOTTE

Le pavimentazioni saranno eseguite con listoni prefiniti di grandi dimensioni a due strati Serie Impero Legni del Doge: lo strato a vista in legno nobile, la controfaccia di bilanciamento in legno in compensato di betulla con minimo cinque strati.

Questi, posizionati in modo ortogonale agli altri strati, danno equilibrio e stabilità estremi.

Le assi, di dimensioni 175/230 lungh. 1000/3000 mm spessore 12 mm, sono incollate su massetto.

Il prodotto è Completamente Italiano, viene lavorato dal tronco al prodotto finito, ha il marchio FSC di Custodia delle Foreste e utilizza solo colle Viniliche.

La finitura è a base d'acqua ad effetto naturale, a scelta, tra le Colorazioni:

Canapa – Land- City – Sand- Bianco neve- Pinot- Accadueo- Y26Naturale

Y26Naturale



Bianco neve C70



Canapa C12



Sand C77



City C78



Land C86



Pinot C56



Accadueo Y11



### PAVIMENTI ZONE GIORNO E RIVESTIMENTI

Nella zona giorno, come specificato nell'elenco dei singoli locali, le pavimentazioni saranno in ceramica, di produzione completamente Italiana, incollate su massetto con posa dritta da definire i metodi e la scelta di partenza con il cliente.

Da capitolato, le dimensioni saranno variabili.

A scelta tra: 33x33cm, 45x45cm, 50x50cm, 30x60cm, 60x60cm.

Per un importo di listino, massimo, di €40,00.

Le pavimentazioni ed i rivestimenti dei bagni e lavanderia (per un'altezza max di 1,6m), saranno in ceramica di dimensioni a scelta tra 20x20cm e 20x40cm con posa "*dritta a correre*",

fornite dalle aziende produttrici.

Avranno un importo da listino (di sola fornitura) di €25,00 - 30,00.



### PAVIMENTAZIONI ESTERNE

Le pavimentazioni delle terrazze e del porticato saranno scelte dalla Direzione Lavori, per l'armonizzazione con il contesto architettonico del Residence.

Le zone perimetrali saranno finite con ghiaino.

Le pavimentazioni del presente capitolato sono state, tutte, individuate e scelte in aziende di produzione italiana.

### DOTAZIONE IMPIANTISTICA

#### IMPIANTO ELETTRICO DOMOTICO

In conformità alle norme C.E.I. 64-8, livello 3 viene eseguito l'impianto domotico digitale.

Questa tecnologia permette l'integrazione degli impianti, favorisce la loro duttilità nell'uso comune e nelle integrazioni successive.

Offre la possibilità di gestire la casa connettendosi con il telefono o via internet; inoltre tale sistema, essendo tutto in bassa tensione, risponde, dal punto di vista abitativo, alle caratteristiche della bio-architettura, perché non presenta campi magnetici sui comandi, dovuti alla tensione di rete.

#### COMFORT:

- Controllo luci e comandi in esecuzione digitale;
- gestione carichi e controllo carichi principali, per evitare sovraccarichi;
- gestione aperture motorizzate (tapparelle/oscuranti) ove fossero presenti;
- installazione del videocitofono digitale;
- termoregolazione della casa con Termostati programmabili posizionati nei singoli locali che diano la possibilità di gestire le varie zone singolarmente e commutare il funzionamento estate-inverno;
- predisposizione dell'impianto di diffusione sonora, con il nuovo sistema di interconnessione alla rete wi-fi della casa. Utilizzo di smartphone e/o tablet come comando, gestione e fonte sonora;
- installazione di una rete dati all'interno della casa .
- installazione di un web server per gestire le funzioni della domotica .

#### SICUREZZA

- Installazione dell'impianto di allarme perimetrale, con contatto magnetico inerziale sulla porta blindata, sulla basculante e su tutti i serramenti;
- integrazione, con predisposizione, di barriere perimetrali esterne a protezione di terrazze e vetrate; composta da: 1 tastiera di gestione e 2 inseritori, uno in zona notte ed uno in garage (non è previsto nel contratto alcun tipo di comunicatore telefonico);
- predisposizione alla connessione e all'interfaccia dei comandi via telefono;
- predisposizione per inserimento di dissuasore acustico interno in caso di allarme.
- predisposizione dell'impianto di videosorveglianza esterno-interno con l'integrazione di 4 telecamere con possibilità di visualizzazione da remoto.

## IMPIANTO IDRICO SANITARIO



Fornitura e posa, per apparecchi sanitari all'interno di bagni e cucine, di attacchi per acqua calda e fredda eseguiti con tubi multistrato isolato (vari diametri); completi di cassette, collettori, raccordi e rubinetti di intercettazione per ogni singolo locale. I punti di scarico di ogni singolo sanitario sono realizzati con tubo in ABS ad innesto, nei diametri compresi tra 40 e 110mm, completi di raccorderia di collegamento (braghe, curve, riduzioni, ecc) escluse colonne montanti e tratti orizzontali all'esterno dei bagni. Le colonne montanti ed i tratti orizzontali all'esterno dei bagni, sono eseguiti con tubo ABS multistrato ad innesto nei vari diametri compresi tra 40 e 125mm, completi di raccorderia di collegamento. I sanitari saranno del tipo scelto dai clienti, dalle schede tecniche allegate.

## RICIRCOLO DELL'ARIA CON SISTEMA DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

La ventilazione meccanica controllata degli ambienti con aria esterna rappresenta il sistema più efficace per controllare le condizioni dell'aria interna in edifici ben coibentati e a basso consumo energetico.

In un edificio con un buon isolamento termico e climatizzato con impianti a basso consumo, la continua estrazione dell'aria calda (o fredda) dall'ambiente interno determina un aumento dei consumi della climatizzazione.

Il recupero del calore permette di sfruttare di tutti i vantaggi della ventilazione, garantendo i bassi consumi energetici dell'edificio.

I condotti per la ventilazione dell'aria vengono fatti confluire in uno scambiatore di calore (o recuperatore) dove l'aria esausta cede parte del proprio calore all'aria pulita in ingresso. L'evoluzione della tecnologia ha fatto sì che il rendimento dello scambiatore abbia superato il 90% limitando al minimo le dispersioni termiche causate dal rinnovo dell'aria.

Lo scambiatore di calore è dotato di filtri che permettono di controllare la qualità dell'aria e che limitano l'ingresso di polveri e particelle inquinanti all'interno dell'edificio.

È installato un sistema di Ventilazione Meccanica Controllata centralizzato, con impianto a tubi, il sistema è stato implementato con il gruppo idronico di climatizzazione di potenza idonea alla classificazione energetica dell'edificio e quindi a soddisfare il bisogno energetico in Caldo e freddo, rispettando tutte le portate dell'aria e collegato al generatore di Energia (pompa di Calore)

## SCALDA-ACQUA A POMPA DI CALORE

La produzione di acqua sanitaria avviene tramite pompa di calore, che utilizza un ciclo termodinamico per riscaldare l'acqua, contenuta nel bollitore, attraverso l'aria aspirata dal gruppo termico, invertendo il flusso naturale del calore.

Un fluido speciale, mediante cambiamenti di stato e cicli di compressione ed espansione, preleva il calore contenuto nell'aria a temperatura inferiore e lo cede all'acqua sanitaria, a temperatura superiore.

Questo meccanismo è l'inverso di quello in uso nei cicli frigoriferi.

L'energia elettrica richiesta dal prodotto è soltanto quella necessaria per far funzionare il ventilatore (che cattura l'aria) ed il compressore (che fa circolare il fluido speciale nel circuito scambiando calore).



## GENERATORE DI CALORE PER RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

Il generatore di calore del tipo "pompa di calore" per il riscaldamento ed il raffrescamento: Il funzionamento delle pompe di calore è uguale al funzionamento di un frigorifero. Con la differenza che il ciclo frigorifero è invertito. Il principio è semplice: da una sorgente di calore naturale (geotermia, acqua, aria) viene assorbita energia termica per utilizzarla per il riscaldamento.

1. Il fluido termovettore circola all'interno di un circuito chiuso ed ha il compito di trasportare e trasmettere l'energia termica. Il guadagno energetico così tipico per le pompe di calore è nell'evaporatore!
2. Il fluido termovettore evapora nell'evaporatore (il nome evaporatore deriva dal fatto che il fluido refrigerante liquido va in ebollizione), in altre parole evapora al suo interno a temperature molto basse e nel frattempo assorbe energia dall'ambiente.
3. Il fluido refrigerante, che è ora in uno stato gassoso, è messo in pressione quindi si riscalda. A questo punto il fluido refrigerante viene compresso nel compressore che ne diminuisce il volume. Durante questo processo aumenta la pressione e di conseguenza la temperatura del fluido refrigerante. Il fluido refrigerante caldo circola al condensatore. Questo è uno scambiatore nel quale l'energia assorbita dall'ambiente viene trasmessa al sistema di riscaldamento.
4. Il fluido refrigerante si raffredda e assorbe nuovamente energia termica. Nel processo di raffreddamento il fluido termovettore passa allo stato liquido. Mediante la valvola di espansione viene diminuita la pressione e il fluido assorbe nuovamente energia termica dall'ambiente.

## SANITARI

I sanitari, come da schede tecniche, saranno a scelta tra:

**LAVABI-BIDET-VASI** (sospesi o a pavimento)

CERAMICA CIELO Serie Smile



IDEAL STANDARD serie Blend Curve Aquablade



LAVABI IDEAL STANDARD Serie Conca



## RUBINETTERIA

GROHE serie New Concetto



ZAZZERI serie CRCR 3600



## PIATTI DOCCIA

Piatti doccia in acrilico da 100x80cm zona giorno, 120x80cm zona notte:

IdealStandard Serie Ultraflat Bianco Europa



## ASTA DOCCIA

BOSSINI Flat





## PARTI COMUNI

### IMPIANTISTICA PARTI COMUNI

L'impianto dello scantinato parti comuni rispetterà le norme della 64-8 nel caso della normativa vigili del fuoco. Quindi avremmo delle plafoniere doppio isolamento per l'illuminazione delle lampade di emergenza, pulsanti di accensione e rilevatori di presenza.

L'accesso è dotato di un cancello automatico .

### IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

È stato eseguito l'impianto videocitofonico con:

- 1 posto esterno principale videocitofonico;
- 1 pulsante esterno di chiamata per ogni appartamento;
- 1 pulsante di apertura cancelletto in prossimità dei cancelletti;
- 1 pulsante cancelletto nelle abitazioni.

Posti video:

- n°1 per appartamento;

### IMPIANTO VIDEOCONTROLLO

È installato un impianto di videocontrollo con n°4 telecamere posizionate come segue:

- n° sulla strada bassa;
- n°1 nella zona parcheggi;
- n°1 sull'Ingresso;
- n°1 nel tunnel garage;
- n°1 nel vano interrato.

Il videoregistratore è nel vano tecnico e è connesso in rete, con visualizzazione da remoto. Le telecamere sono del tipo "IP".

### IMPIANTO RETE DATI CONDOMINIALE

È stato eseguito l'impianto residenziale per la distribuzione di rete dati a mezzo fibra ottica.

È stata creata una rete di distribuzione interna al Condominio, partendo dal punto di fornitura, realizzando dei nodi di distribuzione Alla rete dati vengono collegate le apparecchiature dell'impianto fotovoltaico condominiale e di TVCC .

Il Condominio così dotato, è classificato FTTH (Legge 164 da Norma CEI 306-22) e potrà pertanto beneficiare dell'etichetta volontaria e non vincolante di "*edificio predisposto alla banda larga*".

### IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE TV

È installato un impianto digitale terrestre satellitare condominiale, con 1 solo punto di ricezione, poi distribuito alle varie abitazioni. Sono creati dei punti di distribuzione e la centralina è posizionata nel Vano scala Interrato

### IMPIANTO DI SOLLEVAMENTO MONTAPERSONE

È stato predisposto un impianto di Montapersona a tre fermate –Interrato – Piano Terra – Piano Primo L'impianto è dotato di collegamento telefonico di sicurezza , le predisposizioni di installazione sono previste nella parte Interrata .

### IMPIANTO FOTOVOLTAICO CONDOMINIALE

- Installazione di un impianto fotovoltaico ad uso condominiale per l'autoproduzione dell'energia elettrica.
- L'impianto è progettato sia per un utilizzo contemporaneo dell'energia autoprodotta (massimizzandone l'utilizzo con una gestione di due carichi), sia per un utilizzo come fonte di back up e accumulo; con l'inserimento di un gruppo di batterie (questo per aumentare l'indipendenza).



### IMPIANTO FOTOVOLTAICO PER UNITA ABITATIVE

- Installazione di un impianto fotovoltaico ad uso privato per l'autoproduzione dell'energia elettrica.
  - L'impianto è progettato sia per un utilizzo contemporaneo dell'energia autoprodotta (massimizzandone l'utilizzo con una gestione di due carichi), sia per un utilizzo come fonte di back up e accumulo; con l'inserimento di un gruppo di batterie (questo per aumentare l'indipendenza).
- L'installazione dei pannelli è compresa mentre l'inverter, eventuali batterie e la pratica di allaccio sono a carico del Cliente.

### ARREDAMENTO ESTERNO

#### PAVIMENTAZIONI ESTERNE E VANO SCALE INTERRATO

Le pavimentazioni esterne saranno secondo disposizioni della D.L., così come la finitura del Vano scale, mentre la parte interrata sarà in battuto di cemento al quarzo ad eccezione della parte prospiciente la scala di accesso che sarà in ceramica sempre secondo indicazioni della D.L.

## DEPURAZIONE ACQUA (SMALTIMENTO FOGNARIO E USO IRRIGUO)

Sono realizzati tre impianti di depurazione ai fanghi attivi.

Il processo biologico a fanghi attivi si riferisce ad un tipo di trattamento aerobico condotto mediante aerazione del refluo all'interno del contenitore (reattore biologico) in presenza di una popolazione microbica (biomassa).

Negli impianti a fanghi attivi i microrganismi sono prodotti in continuo all'interno del reattore in conseguenza alle reazioni biochimiche di degradazione del carbonio organico e dei nutrienti, amplificando così il processo di riproduzione dei microrganismi.

Gli impianti a fanghi attivi sono dotati di soffianti che aumentano la presenza di ossigeno al loro interno in modo da accrescere la capacità di degradazione del carico organico da parte dei batteri di tipo aerobico. Questi infatti sfruttano l'ossigeno per consumare il materiale biodegradabile, e maggiore è la presenza di ossigeno, maggiore è la capacità di "consumare" il materiale organico biodegradabile all'interno delle vasche.

L'unità di depurazione a fanghi attivi è un monoblocco realizzato in polietilene lineare rotazionale, in un'unica struttura senza giunzioni, e dotato di tubi di entrata e di uscita, un serbatoio di digestione e coperchi per ispezione e prelievo.





## REGOLAMENTO CONTRATTUALE



### 1. NOTE GENERALI

Si intende escluso tutto quanto non espressamente riportato nella presente descrizione.

Le immagini contenute nella presente descrizione hanno il solo scopo illustrativo dei materiali che verranno impiegati e non sono in ogni modo vincolanti ai fini realizzativi.

Tutte le opere in variante che l'acquirente ritenesse di apportare, dovranno essere preventivamente concordate e definite con la D.L. sia per quanto attiene le modalità di esecuzione che quelle di pagamento.

Saranno a carico dell'acquirente le spese notarili conseguenti all'acquisto dell'alloggio, la denuncia catastale, l'I.V.A. e gli oneri per gli allacciamenti.

PER TUTTE LE STRATIGRAFIE E PARTICOLARI COSTRUTTIVI SPECIFICI SI RIMANDA AL PROGETTO ESECUTIVO

### 2. VARIANTI

Eventuali varianti interne dovranno essere richieste alla parte venditrice entro i termini perentori comunicati dalla stessa sulla base del programma lavori, notificato a parte acquirente e dalla stessa sottoscritto in sede di compravendita.

Le richieste di variazioni all'interno dell'immobile, comunicate o non confermata al di fuori di detti termini, sono vietate per esplicita previsione contrattuale. Quanto sopra al fine di preservare nella logica di organizzazione del cantiere, le tempistiche di realizzo ipotizzate nel programma lavori visionato e accettato dalle parti.

Si evidenzia che, per il decoro del fabbricato, le regole di emissione del Permesso di Costruire e la necessità di emettere da Parte della nostra società le certificazioni a sostegno della copertura assicurativa postuma decennale introdotta dal D. Lgs. 122/2005 non saranno in alcun caso consentite le seguenti modifiche :

- VARIAZIONI PROGETTUALI CON INCIDENZA SULLE OPERE STRUTTURALI
- POSIZIONAMENTO E DIMENSIONE FINESTRATURE
- POSIZIONAMENTO E DIMENSIONE TERRAZZI E LOGGIATI
- POSIZIONAMENTO QUANTITÀ E TIPOLOGIA CORPI ILLUMINANTI ESTERNI
- POSIZIONAMENTO POMPE CALORE (indicazioni vincolanti da elaborati termotecnico)
- MODIFICA TIPOLOGIA INGRESSI PEDONALI E CARRALI (materiali e tracciati)
- DISLOCAZIONE BLOCCHI BAGNI - CUCINE (consentite solo riparametrazione nei dimensionamenti senza lo spostamento delle colonne scarico)
- NUMERO E POSIZIONE BOCCHETTE VENTILAZIONE MECCANICA ( a discrezione della D.L.)

### 3. SCORPORI

La normativa attuale impone alla scrivente l'emissione di una garanzia assicurativa POSTUMA DECENNALE che tuteli l'acquirente sulla qualità e durabilità dell'immobile. Tale logica impone l'impossibilità di consentire a Parte acquirente lo scorporo e la diretta realizzazione di opere all'interno dello stesso, pena la decadenza della garanzia suddetta

### 4. INCONTRO CON GLI ACQUIRENTI

Parte acquirente sarà invitata presso gli uffici Dell'Immobiliare Parco san Giacomo Srl, al fine di definire tutte le scelte inerenti

la personalizzazione degli immobili.

Si raccomanda il rispetto di quanto già indicato nel precedente articolo (VARIANTI), in merito alle tempistiche di comunicazione e conferma delle scelte riferite all'immobile.

Eventuali ritardi nella comunicazione o conferma delle stesse saranno considerate dalla scrivente quale autorizzazione a procedere secondo schemi progettuali e finiture ipotizzate e notificate al cliente nel corso dell'ultimo incontro di personalizzazione dell'unità acquistata.

Tale procedimento si rende necessario e vincolante in quanto la mancanza di informazioni non permette il regolare avanzamento delle lavorazioni, con conseguente ritardo nell'esecuzione delle stesse e sensibile incremento dei costi di costruzione

## 5. VISITE IN CANTIERE

Considerata la particolare pericolosità dei luoghi di lavoro e la sempre più stringente normativa in merito, il numero massimo di visite consentite è di n. 4, con scansione temporale indicata dalla Direzione Lavori e legata alle singole categorie di lavorazione effettuate (Fine posa strutture- Inizio posa Cartongessi –Inizio posa Impianti-Posa Finiture).

L'accesso al cantiere dovrà essere programmato con i nostri uffici e sarà concentrato per tutti gli acquirenti in 2 giornate al mese (presumibilmente il Sabato, giorno di bassa presenza delle maestranze). Previo appuntamento con idoneo preavviso un responsabile della nostra società vi accompagnerà nel sopralluogo della vostra unità.

Si precisa sin' d' ora che le visite saranno come di seguito regolamentate :

- Sottoscrizione dichiarazione di rispetto delle normative di sicurezza
- Consegna al visitatore di caschetto di sicurezza e giubbino catarifrangente
- Visita e passaggi consentiti esclusivamente all' interno dei percorsi posti in sicurezza, opportunamente segnalati e indicati dal responsabile accompagnatore
- Durata massima visita 30 minuti
- Numero massimo di persone per singola visita 3
- Vietato l' accesso ai minori di anni 18
- Vietato l' accesso a persone con disabilità temporanea
- Vietato l' accesso a persone con abbigliamento non idoneo (specificatamente calzature aperte - ciabatte – infradito ecc).

## 6. VERBALE DI CONSEGNA

Al termine dei lavori, sarete chiamati ad effettuare opportuna visita di consegna con un nostro tecnico, durante il quale Vi sarà data la possibilità di rimanere nel Vostro appartamento il tempo necessario per verificare personalmente che le opere siano state eseguite a regola d'arte e che tutte le Vostre richieste siano state soddisfatte.

Le eventuali opere che risultassero incompiute o difettose verranno elencate in specifico verbale e ultimate entro data specifica concordata in loco.

Sarete contattati personalmente da un referente dell'impresa, per l'accesso all'appartamento e la relativa sistemazione delle suddette opere, nel caso in cui le chiavi siano già in Vostro possesso dopo l'atto notarile.

Ultimate le opere verbalizzate dovrete compilare un documento, che vi sarà opportunamente consegnato, che attesterà l'effettiva fine lavori e la manleva da parte della società e dell'impresa costruttrice.



## 7. LIBRETTO DI MANUTENZIONE E FASCICOLO TECNICO

Gli alloggi saranno corredati dal Libretto di uso e manutenzione, strumento ideale per mantenere nel tempo la qualità dell'immobile.

Inoltre sarà fornito al condominio, presso l'amministratore incaricato, il Fascicolo tecnico dell'immobile, dove saranno contenute le indicazioni della manutenzione di tutte le parti condominiali, a corredo del quale verranno allegati tutti i documenti tecnico-amministrativi (pratiche edilizie, collaudo statico, certificazioni di conformità degli impianti comuni, ecc.).

### PER SPECIFICA ACCETTAZIONE DELLE CLAUSOLE AL PUNTO 1-2 -3 -4 -5- 6 -7

Le immagini ed i render sono forniti a solo scopo illustrativo. Finiture e materiali potranno subire variazioni.

Gli elementi di arredo interno, arredo da giardino o terrazzo, fioriere, piantumazioni e siepi, gazebi, pergolati e piscine sono inserite al solo scopo di rappresentare al meglio l'immobile, non costituiscono quindi elemento di vendita.

FIRMA per accettazione

---

---

IL DIRETTORE LAVORI

IL TERMOTECNICO

LA COMMITTENTE

## SOMMARIO

<b>UN PERCORSO EMOZIONANTE .....</b>	<b>1</b>
<b>IDEAZIONE .....</b>	<b>1</b>
<b>IDENTITÀ E RESPONSABILITÀ .....</b>	<b>2</b>
BIOEDILIZIA .....	2
IMPIANTISTICA DIGITALE.....	2
AUTOSOSTENIBILITÀ ENERGETICA .....	2
<b>VITA .....</b>	<b>3</b>
<b>CAPITOLATO .....</b>	<b>4</b>
<b>STRUTTURA.....</b>	<b>4</b>
OPERE DI FONDAZIONI .....	4
PARETI INTERRATO.....	5
SOLAIO GARAGE.....	6
STRUTTURE EDIFICI.....	7
SOLAIO DI COPERTURA .....	7
PARETI DIVISORIE INTERNE.....	8
PARETI DIVISORIE TRA UNITA' ABITATIVE CONTIGUE.....	8
CAPPOTTI E FINITURE ESTERNE.....	9
PITTURE INTERNE.....	9
<b>CHIUSURE .....</b>	<b>10</b>
SERRAMENTI VILLETTE .....	10
FRANGISOLE .....	<b>ERRORE. IL SEGNA LIBRO NON È DEFINITO.</b>
PORTONCINI INGRESSO .....	10
PORTONCINI INGRESSO GARAGE (VILLETTE).....	10
BASCULANTI.....	10
PORTE INTERNE .....	10
<b>FINITURE .....</b>	<b>11</b>
PAVIMENTI ZONA NOTTE.....	11
PAVIMENTI ZONE GIORNO E RIVESTIMENTI .....	11
PAVIMENTAZIONI ESTERNE .....	12
<b>DOTAZIONE IMPIANTISTICA .....</b>	<b>12</b>
IMPIANTO ELETTRICO DOMOTICO .....	12
COMFORT: .....	12
SICUREZZA .....	12
IMPIANTO IDRICO SANITARIO .....	13
RICIRCOLO DELL'ARIA.....	13
SCALDA-ACQUA A POMPA DI CALORE.....	13
GENERATORE DI CALORE PER RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO.....	14
RISCALDAMENTO .....	<b>ERRORE. IL SEGNA LIBRO NON È DEFINITO.</b>
RAFFRESCAMENTO.....	<b>ERRORE. IL SEGNA LIBRO NON È DEFINITO.</b>
<b>SANITARI .....</b>	<b>14</b>



<b>PARTI COMUNI</b> .....	<b>17</b>
IMPIANTISTICA PARTI COMUNI .....	17
IMPIANTO VIDEOCITOFONICO.....	17
IMPIANTO VIDEOCONTROLLO.....	17
IMPIANTO RETE DATI CONDOMINIALE .....	17
IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE TV .....	17
<b>ARREDAMENTO ESTERNO</b> .....	<b>18</b>
GIARDINO .....	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>
PAVIMENTAZIONI ESTERNE .....	18
PREDISPOSIZIONE RAFFRESCAMENTO ESTERNO.....	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>
DEPURAZIONE ACQUA (SMALTIMENTO FOGNARIO E USO IRRIGUO).....	19
EROGATORE ACQUA GASATA.....	19
IMPIANTO FOTOVOLTAICO .....	18
<b>OPTIONAL</b> .....	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>
OPTIONAL VILLETTE.....	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>
<b>REGOLAMENTO CONTRATTUALE</b> .....	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>