

20⁺ SALUGGIA

VIA SALUGGIA 20_TORINO

CAPITOLATO DESCRITTIVO

In via Saluggia al civico 20, l'Immobiliare Sant'Anna propone in vendita 14 unità residenziali in un edificio di nuova costruzione, di altissima qualità architettonica, edilizia ed impiantistica.

Abitare al **20⁺** non sarà semplicemente abitare in Via Saluggia al civico 20, significherà piuttosto beneficiare degli elementi distintivi, di eccellenza e di qualità che connotano l'intervento per godere a pieno la **TUA CASA**.

PERCHÉ 20⁺

L'edificio di sei piani fuori terra si compone di trilocali dal secondo al quinto piano, di bilocali e monocalci al piano primo e due attici al sesto piano arretrato.

+

La fisionomia nel suo complesso è smaccatamente contemporanea e questo è perfettamente leggibile sulle facciate.

+

La facciata su Via Saluggia è la vera punta di diamante di tutto l'intervento.

Ciò che più la caratterizza è l'utilizzo estensivo del vetro.

Le scale hanno una vetrata continua a tutta parete e a tutta altezza, per sei piani.

I parapetti dei balconi sono completamente vetrati senza l'uso di carpenteria metallica di sostegno.

In questo modo la facciata risulta particolarmente leggera, quasi eterea.

Al piano terra invece, un rivestimento ceramico dona all'edificio un aspetto solido e sicuro oltre a conferire ulteriore pregio all'intero complesso.

+

La facciata su cortile non è la classica facciata secondaria ossia il retro dell'edificio, è piuttosto un complemento a quella principale, grazie all'inserimento di verande (bow-window) completamente vetrate.

Anche i parapetti dei balconi presenteranno un disegno di dettaglio curato e potranno essere in vetro su struttura in ferro oppure in bacchettato metallico senza soluzione di continuità, privo quasi di struttura portante.

+

Le verande sono previste in tutti gli alloggi, ad esclusione del piano primo.

Queste non devono essere intese come delle banali verande, in realtà sono una vera e propria estensione della cucina verso il balcone.

Per questi ambienti non è previsto infatti il tipico serramento da veranda, sarà invece dotato di taglio termico e di doppi vetri a camera, in modo che venga a crearsi uno "spazio filtro" tra interno ed esterno che contribuirà ulteriormente al risparmio energetico, grazie all'effetto "serra solare".

Data la sua conformazione la veranda potrà inoltre essere utilizzata come un vero e proprio ambiente interno ad esempio per inserire la zona pranzo.

NOTA

La Società Venditrice si riserva la facoltà di apportare variazioni al presente capitolato di vendita, avente peraltro puro valore informativo e non contrattuale.



I monocalci e i bilocali sono stati studiati sotto il profilo architettonico e impiantistico in modo che gli spazi, già per nulla sacrificati, risultino anche ampiamente flessibili, grazie alla generosa dotazione impiantistica che permette di scegliere, ad esempio, di collocare la cucina contro una parete, piuttosto che un'altra. Altro aspetto cardine è l'attenzione posta all'illuminazione naturale degli ambienti. Infatti le finestre e le portefinestre sono ampie e i parapetti dei balconi in vetro su via e in bacchettato metallico su cortile, permettono alla luce solare di invadere liberamente gli ambienti interni.



I trilocali rispecchiano la stessa attenzione per la flessibilità e la luminosità. Il soggiorno e la cucina possono essere intesi come un unico grande ambiente oppure separati da porte scorrevoli. La cucina affaccia su di un'ampia terrazza verandata che può essere utilizzata come zona pranzo. Il soggiorno affaccia su di un profondo balcone a loggia che può essere quindi anche arredato. Le due camere sono studiate in modo da permettere un ampio sfruttamento delle pareti per l'arredo e i due bagni, uno con lavatrice e vasca e l'altro con doccia, sono entrambi dotati di finestra.



Gli attici portano all'estremo l'attenzione alla luminosità. Il soggiorno è dotato di una vetrata scorrevole a tutta parete e affaccia su di un ampio terrazzo. L'inserimento di porte a Scigno permette di sfruttare al massimo gli spazi. Camere e bagni ricalcano le impostazioni dei piani sottostanti.



L'autorimessa al piano interrato è composta da corsie di manovra, box e posti auto. I box saranno chiusi con serrande telecomandate. Le aperture per la ventilazione naturale, obbligatorie per legge, saranno tali che in nessun punto il comparto rimanga esposto alla pioggia. L'autorimessa inoltre risulta davvero particolare, infatti affaccia su di un giardino piantumato, con alberi ad alto fusto, siepi cespugli e rampicanti.



Il giardino interrato avrà anche un'illuminazione estetica che ne mette in risalto le peculiarità. Dall'autorimessa si accede alla zona ascensore che porta ai piani e dalla quale si può transitare per accedere alle cantine.



Androni, scale e parti comuni saranno rifinite con materiali altamente resistenti e tradizionali come la pietra, in dialogo con materiali altrettanto resistenti ma più contemporanei come il vetro, il gres ceramico e i laminati ad alta pressione.



Il cortile sarà pavimentato con autobloccanti e dotato di illuminazione funzionale ed estetica.



Il giardino pensile donerà ulteriore pregio e charme alla residenza, oltre a rappresentare un'occasione di contemplazione e godimento grazie ai percorsi e alle sedute immerse nel verde condominiale.



Il risparmio energetico sarà garantito grazie all'utilizzo di tutti i componenti necessari perché l'edificio risulti perfettamente isolato, inoltre l'allaccio al teleriscaldamento, l'utilizzo del fotovoltaico e della VMC,

concorreranno a innalzare la classe energetica fino al massimo livello.

+

Il confort termico sarà garantito anche grazie all'utilizzo dei pannelli radianti a pavimento, che hanno il grande pregio di fornire un riscaldamento molto uniforme e naturale, oltre ad evitare l'ingombro dei classici radiatori. Nei bagni è prevista inoltre una predisposizione di un allaccio elettrico nel controsoffitto per poter implementare il riscaldamento per mezzo di apparecchi elettrici. La predisposizione per il raffrescamento in ogni stanza completa la dotazione impiantistica.

+

La VMC (Ventilazione Meccanica Controllata) con recuperatore di calore, garantisce, anche senza l'apertura di porte e finestre, i ricambi d'aria necessari per evitare la formazione di muffe e il ristagno dei cosiddetti VOC (Volatile Organic Compounds – sostanze volatili nocive come ad esempio l'anidride carbonica, derivata dalla respirazione) e soprattutto garantisce che l'aria immessa in ambiente sia "pura" in quanto pre-filtrata. Una grande risorsa soprattutto per chi soffre di allergie da respirazione.

+

Il confort acustico è assicurato grazie all'utilizzo e all'inserimento di materiali fonoassorbenti in ogni zona critica, come la divisione tra le proprietà su tutto il perimetro esterno, e intorno a tutti gli impianti idraulici e termici.

+ ...in dettaglio

STRUTTURA E OPERE MURARIE

Struttura

La struttura portante dell'edificio sarà tradizionale e realizzata con pilastri e travi in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento.

Murature di box e cantine

I muri divisorii di cantine e box saranno eseguiti con blocchetti di cemento, con finitura grezza faccia a vista. Alcune murature saranno composte da setti in c.a.

Murature di vani scala e ascensori

Le murature delle scale confinanti con gli appartamenti saranno a "cassavuota" e realizzate in laterizio con interposto isolamento termoacustico.

Il vano ascensore in c.a. sarà rivestito in laterizio e isolato verso l'interno dell'unità immobiliare.

Le rampe delle scale, i pianerottoli ed il vano ascensore avranno struttura in calcestruzzo armato.

Murature divisorie tra gli appartamenti

Le murature saranno costituite da un doppio paramento murario realizzato con mattoni semipieni di spessore 8 e 12 cm, con interposizione di un pacchetto di materiale isolante e fonoassorbente.

Murature interne agli appartamenti

I muri divisorii dei locali interni a ciascun appartamento saranno eseguiti con mattoni forati di spessore variabile in funzione delle esigenze impiantistiche.

Murature esterne

Le murature d'ambito saranno a "cassavuota" e realizzate in laterizio con interposto isolamento

termoacustico. Inoltre l'edificio sarà rivestito con un sistema a "cappotto termico", in lastre di polistirene espanso sinterizzato, con rasatura armata cementizia e pigmentata, colore bianco.

COPERTURE E IMPERMEABILIZZAZIONI

Copertura

La copertura dell'edificio sarà piana, realizzata con doppio solaio ventilato e sovrastante massetto di pendenza impermeabilizzato da doppia membrana bituminosa armata al poliestere con finitura ardesiata. L'isolamento termico sarà garantito da uno strato di coibente posto sopra il primo solaio, mentre la ventilazione sarà assicurata da un'intercapedine realizzata tra i due solai con elementi "Igloo". Questo sistema oltre a ottimi risultati a favore dell'isolamento termico e contro l'umidità, garantisce anche un'efficace protezione contro il surriscaldamento da soleggiamento estivo.

Impermeabilizzazioni

Sui solai di copertura a giardino pensile sarà applicato un manto impermeabile formato da doppia membrana bituminosa adeguatamente protetta e risvoltata in verticale sulle murature.

Il sottofondo dei balconi e dei terrazzi sarà impermeabilizzato mediante applicazione di mapelastic, materiale utilizzato per impermeabilizzare il fondo delle piscine.

L'eventuale acqua piovana sul pavimento dei balconi e l'acqua utilizzata per il lavaggio, verrà convogliata dalle pendenze del pavimento, in una canalina in acciaio, posta dal lato degli accessi al balcone e smaltita attraverso i pluviali, in modo da evitare stillicidi sui balconi sottostanti.

ISOLAMENTI TERMOACUSTICI

Particolare cura è stata posta per le soluzioni di isolamento termico e acustico, per conferire all'edificio un confort abitativo di alto livello e non semplicemente per adeguarsi alla normativa.

Tutte le parti confinanti con gli ambienti abitati saranno isolate al fine di contenere i consumi energetici e al fine di contenere l'inquinamento acustico.

Il sistema di isolamento prevede vari strati i quali contribuiscono, ciascuno sotto un profilo diverso, a raggiungere un alto livello di standard.

Il componente più significativo sotto il profilo termico è il sistema a "cappotto termico" il quale ha la funzione di isolare termicamente dall'esterno l'edificio, di eliminare i ponti termici, migliorare sensibilmente il coefficiente di dispersione termica con conseguente riduzione dei costi di riscaldamento, proteggere le strutture esterne verso i degradi dovuti agli sbalzi termici, assicurare un migliore confort abitativo all'interno in tutte le stagioni.

Il "cappotto termico" è un sistema certificato in base alla Direttive Europee per i sistemi di isolamento esterno di facciata dall'EOTA" (European Organisation for Technical Approvals).

OPERE IN FERRO E VETRO

Parapetti lato strada

I parapetti su via Saluggia saranno a balaustra a "tutto vetro" con struttura di sostegno a terra, costituito da barre profilate di alluminio.

Parapetti lato cortile

Sul lato interno i parapetti saranno in bacchettato costituito da profilati di ferro a sezione rettangolare oppure in vetro con struttura metallica.

NOTA

La Società Venditrice si riserva la facoltà di apportare variazioni al presente capitolato di vendita, avente peraltro puro valore informativo e non contrattuale.

Parapetti scale

Sulle scale sono previsti parapetti in vetro strutturale vincolati sulla costa della soletta del rampante scala tramite fissaggi puntuali (Rotuilles).

Parapetti cortile

A protezione delle cadute dal giardino pensile verso l'autorimessa sarà installata una ringhiera metallica.

Dal lato cortile la protezione sarà garantita da parapetti in c.a.

Tutti i parapetti avranno altezza minima di 110 cm dal pavimento, come da regolamento edilizio.

Cancelli carrai

Saranno in struttura metallica e tamponamenti in lamiera forata.

Sportelli vani contatore

I vani contatore del gas saranno in struttura e tamponamento metallici.

SERRAMENTI

Serramenti esterni di alloggi

Gli infissi esterni, sia finestre che portefinestre, saranno del tipo monoblocco, quindi perfettamente isolati, e saranno realizzati in legno lamellare verniciato colore bianco e dotati di vetrocamera. L'apertura delle finestre è prevista con ante a battente e movimento a ribalta solo sulle ante singole. Gli avvolgibili oscuranti saranno in alluminio verniciato con comando motorizzato.

Al piano attico nel soggiorno sono previsti serramenti scorrevoli dotati di sistema di oscuramento orientabile tipo frangisole.

Lato cortile sono previste verande realizzate con serramenti a profilo alluminio verniciato, taglio termico e vetrocamera.

Serramenti interni di alloggi e locali di pertinenza

Le porte interne, a battente e ove previsto scorrevoli tipo "scrigno," saranno marca Cocif, collezione Larson, modello Zenit, in legno tamburato colore bianco, con maniglia cromata satinata, modello Susy, e ferramenta coordinata.

Il portoncino d'ingresso, marca Cocif, sarà di tipo blindato, in classe di effrazione 3, con telaio e controtelaio in acciaio zincati. La struttura sarà rivestita in lamiera di acciaio, con rinforzi e nervature verticali. I pannelli di rivestimento esterno sono previsti in laminato plastico di colore rosso opaco; quelli interni di colore bianco con effetto rilievo orizzontale. La porta, avrà all'interno pannelli rigidi fonoassorbenti e coibenti.

Il portoncino sarà corredato di serratura di sicurezza a più punti di chiusura, con chiave del tipo a doppia mappa, cilindro europeo, e da quattro chiavistelli centrali e due in alto e in basso.

Il portoncino sarà inoltre provvisto di spioncino e di maniglia interna con chiave il alluminio cromo satinato.

Le serrande dei box saranno in lamiera di acciaio zincata e avranno l'apertura motorizzata con telecomando.

Le porte delle cantine saranno in lamiera di acciaio zincata con battente di tipo piano, realizzato dall'accoppiamento di due gusci in lamiera zincata preverniciata (colore grigio chiaro) di spessore 5/10. Spessore totale del battente mm. 40, rinforzi interni per il supporto delle cerniere. All'interno è previsto un pannello alveolare unito alle lamiere mediante colla vinilica. Il telaio perimetrale è realizzato in lamiera zincata, verniciata a polveri con spessore 12/10, in profilato a Z. Il telaio è dotato di sei zanche di ancoraggio, due cerniere per anta, dotate di perno antisfilamento. La serratura sarà con scrocco comandato da chiave ad una mandata. Le maniglie saranno in nylon di colore nero opaco a cilindro in ottone tipo Yale con tre chiavi.

Parti comuni

Il portone principale e i serramenti degli atrii d'ingresso saranno in alluminio/vetro.

NOTA

La Società Venditrice si riserva la facoltà di apportare variazioni al presente capitolato di vendita, avente peraltro puro valore informativo e non contrattuale.

I vetri saranno di tipo stratificato di sicurezza.

La porta sarà dotata di dispositivo di chiusura automatica e di serratura a comando elettrico.

Le porte di accesso alla zona cantine, locali tecnici e autorimessa saranno di tipo REI (antincendio) in metallo verniciato, complete di maniglia e di serratura.

FINITURE

Pavimenti e rivestimenti alloggi

I materiali di capitolato sono numerosi ed inoltre è possibile operare delle varianti.

Per i pavimenti dei balconi e dei terrazzi è prevista la posa di un "deck" realizzato con piastrelle di gres ceramico antigelivo e antiscivolo, di dimensione 12,5x50 cm, con posa ortogonale a giunti accostati.

Il pavimento delle cantine sarà in cemento liscio.

Il pavimento dei box sarà in calcestruzzo di spessore cm 8/10 con rete d'armatura interposta, finitura superiore in cemento liscio e trattato con indurente al quarzo, colore grigio.

Il pavimento delle rampe veicolari sarà in calcestruzzo di spessore cm 8/10 con rete d'armatura interposta, finitura superiore con cemento rigonato.

Rivestimenti alloggi

I rivestimenti delle pareti dei bagni e saranno realizzati con piastrelle in ceramica smaltata monocottura o gres fine porcellanato a posa ortogonale.

Tutte le pareti saranno rivestite sino ad un'altezza variabile da minimo 100 cm a soffitto;

Potranno essere previste finiture diverse su richiesta dell'utente (ad esempio altezza 120 cm di rivestimento, escluso lo spazio doccia).

Pavimenti parti comuni

L'atrio di ingresso avrà una doppia pavimentazione, sul perimetro in pietra naturale (diorite) e internamente un "tappeto" in gres ceramico tipo dogato in legno.

Pianerottoli intermedi e sbarchi ascensori avranno pavimenti in pietra naturale (diorite).

Le pedate e le alzate e battiscopa dei gradini, unitamente ai pianerottoli delle rampe scale, verranno rivestite in pietra naturale.

I pavimenti del cortile saranno in autobloccanti.

Controsoffitti in cartongesso

Nell'androne d'ingresso, al piano pilotis e negli alloggi sono previste aree controsoffittate in cartongesso liscio per permettere il passaggio degli impianti.

Anche negli alloggi sono previsti ribassamenti per nascondere gli impianti.

SISTEMAZIONI ESTERNE

L'accesso pedonale alla proprietà avverrà attraverso l'ingresso direttamente sull'androne della scala.

Il videocitofono sarà ubicato in prossimità dell'ingresso stesso.

Gli accessi carrai saranno due. Uno di accesso alla rampa dell'autorimessa interrata e l'altro di accesso al cortile dove oltre ad un giardino pensile piantumato con siepi e rampicanti e dotato di arredi da giardino, vialetti pedonali, impianto di illuminazione e di irrigazione automatici si trovano anche alcuni box, posti auto e l'area di deposito biciclette.

Gli accessi carrai saranno chiusi da un cancello ad apertura motorizzata, azionata con telecomando e/o chiave in dotazione all'acquisto del box.

Il vialetto di accesso ed i percorsi pedonali interni alla proprietà condominiale saranno pavimentati con finitura per esterni (autobloccanti).

NOTA

La Società Venditrice si riserva la facoltà di apportare variazioni al presente capitolato di vendita, avente peraltro puro valore informativo e non contrattuale.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

I fabbisogni per il riscaldamento degli ambienti e la produzione dell'acqua calda sanitaria sono soddisfatti grazie al collegamento alla rete cittadina di **teleriscaldamento**. Tale soluzione risulta rispettosa dell'ambiente, sicura ed economica.

Ad essa si affianca un sistema avanzato di **pannelli solari fotovoltaici** installati in copertura, che permettono di produrre energia elettrica sfruttando l'energia fornita gratuitamente dal sole.

Ogni alloggio è dotato di riscaldamento a **pavimento radiante** al fine di:

- conferire elevato comfort ambientale poiché il calore viene diffuso dal basso;
- garantire, rispetto altri sistemi quali ad esempio i radiatori, ridotto ingombro e quindi ambienti più fruibili e maggiore flessibilità in termini di arredo dei locali;
- assicurare benessere e vivibilità degli ambienti poiché la temperatura dell'acqua circolante nel pavimento radiante risulta bassa.

Ciascun alloggio avrà un modulo di utenza esterno in cassetta contenente il contabilizzatore di calore, il contatore dell'acqua sanitaria.

All'interno dei bagni saranno presenti predisposizioni a soffitto per l'allaccio di eventuali radiatori elettrici.

La regolazione della temperatura avverrà in ogni camera tramite termostato e in soggiorno mediante cronotermostato centralizzato.

Oltre all'utilizzo degli isolanti termici il contenimento dei consumi è garantito grazie all'attenzione con cui sono stati realizzati gli impianti ed alla possibilità di gestire in autonomia la temperatura e le tempistiche di accensione tramite cronotermostato interno. È presente inoltre un sistema di contabilizzazione diretta dei consumi per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria per ogni utenza, a cui quindi vedrà attribuita una quota di spesa proporzionale all'energia effettivamente utilizzata.

Allo scopo di elevare ulteriormente il comfort all'interno delle unità abitative, ma contenere nel contempo i consumi, è presente inoltre un **impianto di ventilazione meccanica controllata** per il ricambio dell'aria dei locali.

Grazie ai sopra esposti accorgimenti tecnici gli immobili rientrano nella classe A in termini di prestazione energetica.

RAFFRESCAMENTO

Nei locali soggiorno-cucina e nelle camere di ogni alloggio è prevista la predisposizione di un impianto di raffrescamento autonomo a mezzo split con motocondensante esterna. Sarà prevista anche la rete di raccolta acque di condensa. Per le unità interne a parete sarà individuata la posizione più opportuna in ogni singolo locale.

VMC (VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA) CANNE FUMARIE E VENTILAZIONI CUCINE.

In ogni appartamento sarà presente una VMC con recuperatore di calore.

Il sistema permette di ricambiare l'aria senza la necessità di aprire le finestre e quindi evitando le dispersioni termiche. Infatti l'aria viziata dei locali viene aspirata attraverso apposite griglie a parete e incanalata in uno speciale apparecchio che funge da scambiatore di calore tra l'aria calda (sporca) interna, in uscita e l'aria fredda esterna (pulita), in entrata. L'aria in entrata è attraversa un sistema di filtraggio prima di essere immessa negli ambienti, pertanto risulta priva di elementi inquinanti e in particolare di pollini e allergeni.

L'importanza che riveste la VMC, in particolare dal punto di vista della salubrità degli ambienti e della salute di chi li abita, è data anche dal fatto che il sistema "lava" letteralmente il volume di ogni singolo ambiente, liberandolo dai VOC (Volatile Organic Compounds) che inquinano gli ambienti chiusi e dall'umidità ambientale e annullando la formazione di agenti patogeni come virus, batteri, miceti (lieviti, muffe) e protozoi (come le zanzare) o altri parassiti.

In particolare muffe e lieviti sono un indicatore ambientale spesso correlato alla presenza di elevata umidità

e polverosità, ridotta ventilazione e scarsa qualità dell'aria indoor.

Nelle cucine (e negli angoli cottura) è previsto anche il canale di esalazione dei vapori e dei gas combustibili, durante l'utilizzo dei fornelli, al quale deve sempre essere allacciata la cappa aspirante.

Queste canalizzazioni sono state previste in acciaio, materiale che garantisce maggiore longevità, igiene e silenziosità.

IMPIANTO IDROSANITARIO E FOGNATURA

Centrale idrica

L'impianto sarà alimentato dalla centrale di teleriscaldamento e attraverso un accumulatore con scambiatori di calore, l'acqua sanitaria sarà immessa nel circuito di distribuzione.

Sarà installato a servizio dell'impianto anche un'autoclave in serbatoio di prima raccolta, collocato in apposito locale al piano interrato, che garantirà sempre la corretta pressione ai piani, anche nelle ore di maggior prelievo.

Impianti unità immobiliari

L'acqua calda prodotta in centrale termica sarà distribuita negli appartamenti attraverso il misuratore di portata inserito nel modulo di utenza esterna. Tutti i bagni e le cucine saranno corredati da dispositivi d'intercettazione per l'acqua calda.

La dotazione igienico sanitaria sarà così costituita:

Cucina: doppia predisposizione attacchi di alimentazione e scarico per lavello e lavastoviglie ed eventuale frigo con allaccio all'acqua;

Bagno principale: vasca da bagno e lavandino e due sanitari;

Bagni secondari: piatto doccia e lavandino e due sanitari;

L'attacco per la lavabiancheria sarà di norma posizionato in un bagno o dove progettualmente compatibile.

Gli appartamenti sono tutti provvisti rubinetti portagomma sui balconi.

Apparecchi sanitari e rubinetterie

Gli apparecchi sanitari, marca GLOBO, saranno distinti per bagno principale e secondario.

Il bagno principale sarà dotato di vasca e avrà gli apparecchi della serie Stockholm.

Nel bagno secondario, con doccia, i sanitari saranno della serie Grace.

Vaso e bidet saranno sospesi e la vaschetta di scarico wc sarà ad incasso.

Il piatto doccia, di dimensioni variabili, sarà dotato di soffione e doccia.

La vasca sarà della IDEAL STANDARD, modello Connect.

Tutte le ceramiche saranno di colore bianco.

Le rubinetterie cromate saranno marca DB, serie Rubacuori per il bagno principale e serie Milano Torino per il secondario.

Raccolta acque nere e meteoriche

Sia le acque nere che quelle meteoriche saranno raccolte mediante sistema indipendente di colonne verticali e reti orizzontali poste a soffitto del piano interrato ed entrambe faranno capo ai punti di consegna della fognatura comunale. Detto sistema sarà costituito da tubazioni opportunamente isolate acusticamente.

Tutte le colonne verticali di scarico acque nere e ventilazione, avranno la ventilazione verticale diretta fin sopra il tetto con apposito esalatore. Nell'autorimessa saranno installati collari tagliafuoco di tipo REI 120 sulle tubazioni in corrispondenza dell'attraversamento soletta piano terreno.

Per la distribuzione delle reti impiantistiche di qualunque genere potranno verificarsi servitù di passaggio all'interno di box e cantine.

NOTA

La Società Venditrice si riserva la facoltà di apportare variazioni al presente capitolato di vendita, avente peraltro puro valore informativo e non contrattuale.

Impianto antincendio

L'edificio residenziale non è soggetto al controllo dei Vigili del Fuoco.

L'autorimessa interrata sarà realizzata secondo la normativa vigente in materia di prevenzione incendi.

Impianto gas

Alla base dell'edificio, racchiusi in appositi armadi metallici e comunque in posizione indicata dall'Ente Erogatore, verranno installati i contatori e da questi, mediante colonne montanti in tubi di rame correnti lungo la facciata ed opportunamente mascherati, saranno serviti gli apparecchi cottura dei locali cucina.

In prossimità dell'ingresso della tubazione gas nella cucina sarà predisposta una valvola d'intercettazione manuale. Tutto l'impianto sarà realizzato in conformità alla normativa vigente UNI CIG 7129/2008. Per il regolare funzionamento degli apparecchi sulla parete esterna delle cucine sarà presente una presa d'aria opportunamente silenziata.

Affinché l'eventuale collocazione di elementi di arredo in corrispondenza della presa non ne vanifichi la funzione, occorrerà che la parte acquirente curi che gli arredi stessi non impediscano il passaggio dell'aria.

IMPIANTI ELETTRICI

I contatori di consegna saranno posizionati negli appositi locali individuati al piano cantine salvo indicazioni diverse da Ente Erogatore.

Le colonne montanti provenienti dai locali contatori saranno distribuite all'interno di appositi cavedi e faranno capo a un quadro di appartamento.

L'edificio sarà inoltre dotato di alimentazione elettrica a servizio delle utenze condominiali quali zona comune dei box, corridoio cantine, scale, ascensori, aree esterne, centrali di scambio termico, ecc. e di idoneo impianto di messa a terra in conformità alle normative vigenti.

I consumi dei box saranno contabilizzati attraverso un contatore posto in prossimità dell'accesso. Le cantine invece saranno allacciati al contatore d'appartamento.

Le apparecchiature all'interno degli appartamenti (interruttori, deviatori, prese, ecc.) saranno della ditta BTicino (serie Living International o Light) o ditte equivalenti.

Potenza elettrica disponibile

Gli appartamenti sono predisposti per una alimentazione elettrica Monofase (Fase+Neutro) e per una potenza fino a 6 kW. Sarà quindi possibile stipulare un contratto con la società distributrice, per una fornitura da 3 kW oppure di potenza superiore, fino a 6 kW. Su richiesta all'impresa costruttrice sarà possibile prevedere una alimentazione con potenza superiore e tensione Trifase+Neutro.

Illuminazione parti comuni

Nell'atrio d'ingresso, sulle rampe scale ed in corrispondenza di ogni sbarco ascensori saranno installati punti luce in numero adeguato a determinare un idoneo livello di illuminamento.

Nell'atrio e sui pianerottoli di sbarco ascensore è prevista una luce fissa notturna con ulteriore possibilità di incremento per mezzo di rilevatori di movimento.

Le luci dei pianerottoli intermedi saranno indipendenti e potranno essere comandate da interruttori temporizzati oppure con crepuscolare o con orologio.

Saranno installate plafoniere stagne con comando temporizzato nei corridoi delle cantine nonché in tutti i vani comuni quali: locali raccolta rifiuti solidi urbani, locali contatori, ecc.

Nell'autorimessa l'accensione avverrà in concomitanza con l'apertura del cancello oppure tramite interruttore temporizzato. Nei box è previsto un punto luce con lampada, un interruttore e una presa.

Nel giardino al piano autorimessa e in quello al piano cortile saranno installate oltre alle luci necessarie per l'illuminazione notturna anche luci estetiche per la valorizzazione e un migliore fruibilità delle sistemazioni esterne.

Nel piano pilotis e agli ingressi dei passi carrai, saranno installate luci di "cortesia" sempre accese di notte,

implementate da luci temporizzate e azionate da rilevatori di movimento.

Ascensori

Sarà installato un ascensore marca Schindler con portata di 480 Kg e massimo 8 persone.

L'ascensore farà servizio dal piano interrato all'ultimo piano; la cabina sarà dotata di porte automatiche e citofono collegato per chiamate di emergenza al Centro di Assistenza della ditta di manutenzione 24/24 h. Anche le porte ai piani saranno di tipo automatico. Ogni impianto avrà caratteristiche conformi a quanto richiesto dalle norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche.

Suddivisione delle linee elettriche

All'interno dell'appartamento le linee di alimentazione saranno suddivise in modo da realizzare la massima selettività in caso di guasto. L'impianto elettrico alimenterà in modo indipendente la zona giorno, la zona notte, le utenze della cucina e della lavanderia, i servizi (antifurto, condizionamento, tapparelle, ecc.). Su richiesta sarà possibile l'installazione di dispositivi a riarmo automatico che sono in grado di riattivarsi in caso di scatto dovuto a disturbi sulla linea di alimentazione esterna (ad esempio durante i temporali).

Protezione contro le sovratensioni da fulminazione

Tutti gli appartamenti saranno dotati di apparati per la protezione contro le sovratensioni che possono generarsi durante i temporali. Il quadro generale di appartamento sarà dotato pertanto di dispositivi SPD (Surge Protection Device).

Rete dati – Internet

Le stanze saranno dotate di punti per la realizzazione di una rete dati ed il collegamento ad Internet. Lo stabile sarà predisposto per la connessione a reti in fibra ottica quando disponibile nella zona.

Video-Citofono

Lo stabile sarà dotato di impianto video-citofonico. All'interno dell'appartamento sarà installato il punto di risposta in prossimità dell'ingresso.

Punti TV

All'interno delle stanze sono previsti "punti TV", composti da:

- Collegamento alla Televisione Digitale Terrestre;
- Collegamento alla Televisione Satellitare;
- Collegamento alla rete dati – Internet;
- Alimentazione elettrica degli apparati.

L'appartamento sarà dotato di collegamento alla TV Digitale Terrestre in tutte le camere. Il collegamento alla TV satellitare è previsto in un punto (soggiorno). Tutti i "punti TV" saranno predisposti per il collegamento satellitare che può essere richiesto come opzione.

Illuminazione d'emergenza

L'appartamento sarà dotato di lampade auto-alimentate che entrano in funzione automaticamente in caso di assenza dell'alimentazione di rete (black-out). Una prima lampada è prevista nel soggiorno ed una seconda nel locale disimpegno.

Impianto di condizionamento

L'appartamento sarà predisposto per l'installazione di un impianto di climatizzazione in tutte le camere.

Controllo della climatizzazione

Le camere saranno dotate di termostati per cui il controllo della temperatura può essere realizzato in modo indipendente per ciascuna zona.

Rivelazione gas

La cucina sarà dotata di un sensore per la rivelazione di eventuali fughe di gas che, se necessario, interviene chiudendo la condotta di adduzione del gas.

Impianto anti-intrusione

L'appartamento sarà predisposto per l'installazione di un impianto anti-intrusione. Tutti i serramenti saranno dotati di un punto di controllo contro le effrazioni. L'impianto potrà essere attivato attraverso un punto di comando posizionato vicino all'ingresso all'appartamento.

Tapparelle elettriche

Tutte i serramenti saranno dotati di tapparelle ad azionamento elettrico. Ogni punto potrà essere comandato localmente (all'interno della stanza). In prossimità dell'ingresso sarà presente un punto di comando che permetterà di chiudere/aprire tutte le tapparelle con una sola azione.

Domotica

Ogni impianto sarà predisposto per un certo grado di automatismo e potrà essere implementato a seconda delle esigenze e richieste del singolo utente.

Dotazione elettrica dei singoli ambienti

Nella tabella allegata di seguito sono riassunte le dotazioni specifiche di ciascun ambiente all'interno dell'appartamento.

Soggiorno - Ingresso	1	Punto luce a parete
Cucina	1	Punto luce centro volta
Bagno 1	1	Punto comando luce
Bagno 2	1	Lampada emergenza autoalimentata
Camera 1	1	Presenza servizio
Camera 2	1	Presenza predisposizione riscaldamento bagno
Disimpegno	1	Presenza zona letto
Terrazza - Lato Via Saluggia	2	Presenza alimentazione apparecchi (lavatrice, lavastoviglie, forno, ecc.)
Terrazza - Lato Cortile	1	Alimentazione cappa aspirazione
Terrazza verandata	1	Comando locale tapparella elettrica
	1	Comando centralizzato tapparelle elettriche
	1	Punto TV / Dati
	1	Termostato
	1	Video Citofono
	1	Controllo ventilazione
	1	Quadro elettrico generale
	1	Centralina antifurto
	1	Nodo centrale rete dati
	1	Nodo centrale antenna TV

NOTA

La Società Venditrice si riserva la facoltà di apportare variazioni al presente capitolato di vendita, avente peraltro puro valore informativo e non contrattuale.

Sommario

CAPITOLATO DESCRITTIVO	1
PERCHÉ 20+	1
STRUTTURA E OPERE MURARIE.....	3
Struttura	3
Murature di box e cantine.....	3
Murature di vani scala e ascensori.....	3
Murature divisorie tra gli appartamenti.....	3
Murature interne agli appartamenti	3
Murature esterne	3
COPERTURE E IMPERMEABILIZZAZIONI	4
Copertura.....	4
Impermeabilizzazioni.....	4
ISOLAMENTI TERMOACUSTICI.....	4
OPERE IN FERRO E VETRO	4
Parapetti lato strada.....	4
Parapetti lato cortile.....	4
Parapetti scale	5
Parapetti cortile.....	5
Cancelli carrai	5
Sportelli vani contatore	5
SERRAMENTI.....	5
Serramenti esterni di alloggi.....	5
Serramenti interni di alloggi e locali di pertinenza.....	5
Parti comuni	5
FINITURE	6
Pavimenti e rivestimenti alloggi	6
Rivestimenti alloggi	6
Pavimenti parti comuni	6
Controsoffitti in cartongesso	6
SISTEMAZIONI ESTERNE	6
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	7
RAFFRESCAMENTO	7

NOTA

VMC (VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA) CANNE FUMARIE E VENTILAZIONI CUCINE.....	7
IMPIANTO IDROSANITARIO E FOGNATURA.....	8
Centrale idrica	8
Impianti unità immobiliari.....	8
Apparecchi sanitari e rubinetterie.....	8
Raccolta acque nere e meteoriche.....	8
Impianto antincendio	9
Impianto gas	9
IMPIANTI ELETTRICI	9
Potenza elettrica disponibile	9
Illuminazione parti comuni.....	9
Ascensori	10
Suddivisione delle linee elettriche	10
Protezione contro le sovratensioni da fulminazione.....	10
Rete dati – Internet.....	10
Video-Citofono	10
Illuminazione d'emergenza	10
Impianto di condizionamento	10
Controllo della climatizzazione	11
Rivelazione gas	11
Impianto anti-intrusione.....	11
Tapparelle elettriche	11
Domotica	11
Dotazione elettrica dei singoli ambienti.....	11