AURORA
CASE PREZIOSE

BORGO TU.O

CAPITOLATO

1 – STRUTTURE
2 – FINITURE ESTERNE
3 – FINITURE INTERNE
4 – IMPIANTI
5 – CLAUSOLE GENERALI

CAP. 1 – STRUTTURE

FONDAZIONI

Fondazioni a platea in calcestruzzo, opportunamente armate, eseguite secondo i calcoli statici a firma dell'ingegnere e le norme tecniche per le costruzioni in zona sismica. Saranno utilizzate opportune tecniche per impermeabilizzare le fondazioni dall'umidità di risalita.

STRUTTURA PORTANTE

Sarà costituita da pilastri e travi in cemento armato opportunamente dimensionati secondo i calcoli statici a firma dell'ingegnere e le norme tecniche per le costruzioni in zona sismica con tamponamento in blocchi di laterizio spessore cm 30.

ISOLAMENTO TERMICO (CAPPOTTO)

Isolamento termico a cappotto costituito da pannelli in EPS dello spessore di cm 14, incollati e tassellati alla muratura esterna e successivamente rasati con collante. Nella rasatura sarà annegata la rete in fibra di vetro per evitare possibili fessurazioni.
Nella zoccolatura, per i primi 60 cm, verranno utilizzati pannelli in XPS (polistirene estruso) che offrono una maggior resistenza meccanica e un minor assorbimento all'acqua.
Lo strato di finitura sarà costituito da un rivestimento acrilico colore a scelta della Società venditrice, previa mano di primer.

MURI DIVISORI

I muri divisori interni saranno realizzati con sistema a secco Knauf con pareti in lastre di gesso rivestito, composto da orditura metallica e doppia lastra per ciascun lato e isolamento interno in lana di roccia, spessore cm 12,5.
Il muro fra le unità abitative sarà costituito, per un migliore isolamento acustico, da due pareti in laterizio rispettivamente di spessore cm 12 e cm 8 separate da una imbottitura di lana di roccia dallo spessore di cm 7.
Le pareti in laterizio saranno isolate dal solaio per mezzo di strisce di un materiale elastomerico con potere fonoisolante.

SOLAIO INTERPIANO

Il solaio interpiano sarà eseguito con lastre tralicciate tipo "Predalles" in calcestruzzo prefabbricate spessore cm 4 con pannelli di polistirolo, e soprastante soletta in calcestruzzo gettata in opera con rete elettrosaldata, dimensionato secondo i calcoli statici a firma dell'ingegnere e le norme tecniche per le costruzioni in zona sismica.
Le rampe scale ed i pianerottoli saranno realizzati con soletta piena in cemento armato. Saranno dimensionati onde ottenere caratteristiche tecniche idonee di portata definite dall'ingegnere nonché rispettando le norme tecniche per le costruzioni in zona sismica.
Sarà prevista inoltre la messa a terra delle masse ferrose.

COPERTURA

Il tetto sarà a due falde con pendenza del 30% e il manto di copertura sarà in tegole portoghesi sotto al quale verrà applicato uno strato di guaina bituminosa impermeabilizzante spessore mm 4.
La struttura del coperto sarà eseguita con un solaio a lastre tralicciate tipo "Predalles" in calcestruzzo prefabbricate, spessore cm 4, con pannelli di polistirolo e soprastante soletta in calcestruzzo gettata in opera con rete elettrosaldata, dimensionato secondo i calcoli statici a firma dell'ingegnere e le norme tecniche per le costruzioni in zona sismica, con sovrastante barriera al vapore realizzata in fogli di polietilene.

L’isolamento sarà costituito da un doppio strato di cm 8+6 di lana di roccia e sovrastante pannello in legno tipo Osb da cm 1,5.
Verrà installato sulla copertura un dispositivo di sicurezza denominato “linea vita” che garantisce punti di ancoraggio necessari per svolgere opere di manutenzione sul coperto in totale sicurezza.
Verrà installato un lucernario tipo Velux in corrispondenza di ogni bagno che permetterà l’uscita a tetto.

CAP. 2 – FINITURE ESTERNE

BANCHINE E SOGLIE
Le banchine saranno in cemento con isolamento integrato e le soglie saranno tipo pietra serena extradura.

CANALI DI GRONDA
Canali di gronda, converse e pluviali saranno in lamiera preverniciata color testa di moro.

INFISSI ESTERNI
I telai per finestre e portefinestre saranno in pvc colore bianco, con anta-ribalta e microventilazione di serie. La porta-finestra della sala sarà scorrevole a due ante, senza persiana, mentre la porta-finestra presente nella parete laterale della casa 1 e 4 avrà la persiana.
Tutte le finestrature saranno dotate di vetrocamera con lastra doppia stratificata bassoemissiva a norma di legge per il contenimento energetico e al fine di ridurre la trasmissione dei rumori.
Tutte le finestre e porte-finestre apribili saranno dotate di zanzariere.
Maniglieria cromo-satinata e ferramenta anti-effrazione.
Le persiane, ove presenti, saranno in alluminio verniciato ad alette orientabili del colore scelto dalla Società venditrice con ferma-ante di serie. Le finestre del bagno al piano terra non avranno persiana, ma saranno dotate di inferriate.
Il portoncino d'ingresso sarà blindato con pannello di rivestimento esterno pantografato e pannello interno laccato del colore scelto dalla Società venditrice, sarà completo di maniglia (a scelta della Società venditrice), maniglieria interna cromo-satinata e cilindro europeo.
Il portoncino del locale tecnico sarà in lamiera verniciata, colore a scelta della Società venditrice.

PARAPETTI E INFERRIATE
Saranno in ferro zincato e verniciato a polveri, su disegno e di colore scelti dalla Società venditrice.
Il parapetto della scala sarà in ferro verniciato, disegno a cura della D.L.

PAVIMENTAZIONE ESTERNA
Il marciapiede e la pavimentazione esterna non carrabile saranno realizzati con gres o altro materiale a scelta dalla Società venditrice.
L’area interna adibita a posto auto sarà pavimentata con betonelle.

RECINZIONI E ACCESSI

La recinzione esterna sarà eseguita in parte con muretti in c.a. e in parte con rete metallica plastificata, come da norme attuative comunali.
Le cassette postali saranno singole, in alluminio verniciato o materiali similari.
L'accesso carrabile di ogni singolo lotto sarà chiuso da un cancello in ferro verniciato a libro o scorrevole con predisposizione automazione elettrica (automazione a carico della parte acquirente).
Gli accessi pedonali delle case 2 e 3 saranno dotati di cancellini a un'anta in ferro verniciato, con tiro elettrico.

AREE ESTERNE

Verrà eseguita la sistemazione in quota del terreno delle aree esclusive, compreso messa a dimora delle piante indicate nel permesso di costruire, escluso seminato.

CAP. 3 - FINITURE INTERNE

INTONACO

L'intonaco delle pareti in laterizio sarà eseguito con fondo a base di calce e cemento e successivo strato di finitura sempre a base di calce e cemento (prodotti di prima qualità tipo Planitop Mapei).

SOTTOFONDI

I sottofondi saranno composti da un primo strato appoggiato alla struttura costituito da calcestruzzo alleggerito densità 400/500 kg/mc a contenimento degli impianti e da un secondo in malta cementizia spessore medio cm 5, comprendente fibre in polipropilene ed un foglio di rete elettrosaldata zincata. La desolidarizzazione del massetto armato galleggiante dai muri divisori sarà realizzata con una fascia autoadesiva di polietilene espanso.

PAVIMENTI

I pavimenti saranno eseguiti con gres porcellanato opaco, a scelta della Società venditrice o della parte acquirente fino ad un costo max di fornitura di € 25,00 (venticinque/00) al mq oppure con parquet prefinito in listone di rovere fino ad un costo max di fornitura di € 30,00 (trenta/00).
Le scale interne (alzata+pedata) ed i relativi pianerottoli saranno rivestite in gres o legno dello stesso materiale dei pavimenti.
Nei bagni i pavimenti saranno eseguiti con ceramica di prima scelta, a discrezione della Società venditrice o a scelta della parte acquirente (formato da cm 20x20 fino a cm 60x120) fino ad un costo max di fornitura di € 25,00 (venticinque/00) al mq;
Il battiscopa degli interni verrà realizzato in legno laccato bianco.

RIVESTIMENTI

I bagni e le cucine saranno rivestiti con piastrelle in gres formato standard (da cm 20x20 fino a cm 60x120) fino ad un costo di fornitura di € 20,00 (venti/00) al mq. Per i bagni il rivestimento avrà un'altezza così come da disegno predisposto dalla Società venditrice, per le cucine il rivestimento sarà posto in opera nelle pareti della zona cottura e lavello per un'altezza di cm 80.

TINTEGGIATURA
Le pareti e i soffitti interni saranno tinteggiati con due mani di idropittura traspirante di colore bianco, più mano di uniformante nelle pareti in cartongesso.

INFISSI INTERNI
Le porte interne saranno da cm 80 lisce bianche complete di maniglie cromo satinate e serratura.

CAP. 4 - IMPIANTI

IMPIANTO ELETTRICO
L'impianto elettrico sarà eseguito sulla base delle vigenti leggi e norme CEI, e sarà predisposto in funzione di una potenza elettrica massima pari a 6 Kw-230V. L'impianto sarà dotato di messa a terra, saranno utilizzati cavi non propaganti la fiamma, di adeguata sezione posti sottotraccia e con scatole murate per frutti di manovra accensione e prese (serie Bticino Now).
L'impianto sarà dotato di circuiti distinti per l'illuminazione e F.M. e comprenderà punti luce, punti presa e punti di comando nel rispetto della dotazione impiantistica prevista per il LIVELLO 1 della norma CEI 64-8.
Prevista la predisposizione per la ricarica dell'auto elettrica (torretta a carico dell'acquirente)
Verrà consegnato il progetto dell'illuminazione studiato dalla lighting designer, disponibile ad incontrare l'acquirente per la personalizzazione.
Previsto l'impianto di illuminazione esterno delle aree esclusive come da progetto della lighting designer, compreso apparecchi illuminanti.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO
Verrà realizzato un impianto fotovoltaico a pannelli solari posizionati sulla copertura dell'edificio per la produzione di kW 3.00 di energia elettrica per unità immobiliare con le modalità stabilite dalla Società venditrice (ampliabile su richiesta e a carico dell'acquirente). La pratica per l'attivazione dell'impianto fotovoltaico sarà a carico della Società venditrice (oneri di allaccio esclusi).

IMPIANTI TV E SATELLITE
Sarà previsto in ogni unità un impianto antenna TV via digitale terrestre e satellite completo di cavi, antenna e parabola satellitare. Sono previsti n. 1 punto presa TV in ogni stanza abitabile (escluso bagni e servizi) e n. 1 punto presa TV via satellitare per ogni casa.

IMPIANTO TELEFONICO
All'interno delle abitazioni verrà prevista la canalizzazione per l'impianto telefonico con una presa plug RJ45 in tutte le stanze abitabili (escluso cucine, bagni e servizi).
L'impianto verrà eseguito predisponendo un'infrastruttura (tubazioni opportunamente dimensionate) che permetta in futuro l'allacciamento alle dorsali pubbliche delle fibre ottiche quanto si renderanno disponibili in zona.
L'impianto telefonico delle abitazioni sarà predisposto per il cablaggio stellare (per permettere l'installazione di un centralino o di una presa dati a fianco di ogni presa telefonica).

IMPIANTO ANTINTRUSIONE
Esecuzione di predisposizione (tubazioni, scatole) per la futura realizzazione di un impianto antintrusione costituito da contatti magnetici posizionati su tutte le finestre e

portefinestre, compreso il portoncino blindato e da almeno un rilevatore volumetrico per piano. Predisposizioni per sirena interna, sirena esterna e combinatore telefonico.

IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

Previsto un impianto videocitofonico con connettività integrata Bticino Classe 100 con una postazione esterna videocitofonica, situata in corrispondenza del cancellino di entrata, collegata alla postazione interna al piano terra, oltre a un citofono al piano primo.

IMPIANTO TERMICO

Sarà eseguito con il sistema Eurotherm (o similari) con pannelli radianti a pavimento, con tubazioni in polietilene posate sopra pannelli isolanti in polistirene e relativo isolamento perimetrale in estruso di PE espanso.
Saranno presenti in ogni abitazione due collettori (uno per piano) completi di elettrovalvole di intercettazione per la regolazione separata dei circuiti.
Sarà installata una pompa di calore elettrica di marca leader del mercato, con scambio aria/acqua ad alta efficienza; il tutto in conformità con le leggi vigenti. L'acqua calda sanitaria sarà prodotta dalla pompa di calore ed accumulata in un boiler capienza 260 l. Prevista la predisposizione per la futura installazione di un addolcitore.
Sarà previsto un termoarredo integrativo nei bagni.

CLIMATIZZAZIONE

Esecuzione di predisposizione (tubazioni, scarichi condensa, prese di corrente e spazi idonei per collocare gli apparecchi) per permettere la climatizzazione delle camere da letto, della cucina e del soggiorno, mediante climatizzatori fissi a parete con macchina esterna anche in pompa di calore. (L'acquisto e l'installazione degli apparecchi per la climatizzazione rimane pertanto a carico della parte acquirente).

IMPIANTO IDRO-SANITARIO

Impianto idrico indipendente con tubazioni in polietilene in esterno e multistrato ALUPEX in interni, con partenza dal contatore posto all'esterno del fabbricato, con presa esterna per idrante nei giardini esclusivi e distribuzione interna per servire l'acqua calda e fredda alle cucine ed ai bagni.
Le cucine saranno munite di canna di aspirazione dei fumi indipendente in PVC con uscita mediante comignolo sul coperto e scarico in PVC per la condensa dei vapori.
Nei bagni saranno montati sanitari in porcellana nella versione sospesa (marche di prima qualità tipo Globo o altre marche a scelta della Società venditrice): lavabo, bidè, wc con cassetta Geberit a incasso.
Prevista la posa dei piatti doccia di dimensioni come da progetto. I miscelatori e i saliscendi delle docce saranno in ottone cromato, marche di prima qualità a scelta della Società venditrice.
Previsto un attacco lavatrice (posizione a scelta dell'acquirente) e attacco lavatoio nel locale tecnico (lavatoio a carico della parte acquirente).

RETE DI SCARICO

La rete di scarico delle acque nere e bianche sarà realizzata secondo le norme UNI, con tubi in PVC di adeguate sezioni e spessori.
Per gli scarichi dei wc sarà utilizzato un sistema di scarico rinforzato a tre strati POLO-KAL NG o marche similari composto da polipropilene rinforzato con minerali avente caratteristiche fonoassorbenti come da normative acustiche.
Dette canalizzazioni si allacceranno alle fosse biologiche e ai disoleatori, come da progetto esecutivo presentato all'amministrazione comunale.

Prevista inoltre, solo nella casa 1, una vasca di raccolta per il riutilizzo delle acque piovane, con predisposizione elettrica per installazione pompa di sollevamento (pompa a carico della parte acquirente).

UTENZE

Tutti gli oneri degli allacciamenti alla rete per acquedotto e energia elettrica (utenza domestica da 3 KWH) saranno a carico della Società venditrice, restando a carico della parte acquirente solamente le spese di attivazione dei contratti e l'eventuale aumento di potenza.

CAP. 5 - CLAUSOLE GENERALI

La Società venditrice si riserva la facoltà di variare il progetto sia dal lato estetico che da quello tecnico, il tipo dei materiali e delle finiture elencate nella presente descrizione, sia nell'ipotesi di necessità imposta da mancate forniture o cessazioni dell'attività di Ditte produttrici, sia nell'ipotesi di migliore scelta offerta dal mercato.
In ogni caso la Società venditrice si impegna e presta garanzia nel senso che le variazioni di progetto non comporteranno alcuna diminuzione estetica e funzionale dell'edificio e che la eventuale sostituzione dei materiali e finiture sarà di valore e pregio pari, o superiore rispetto a quelli descritti.
Tutte le eventuali modifiche richieste dalla parte acquirente dovranno rispettare le norme in materia e comunque essere autorizzate dalla Società venditrice.
Le quote riportate sugli elaborati grafici sono da ritenersi approssimative, in quanto per esigenze costruttive potranno subire piccole variazioni.
E' assolutamente vietato visitare il fabbricato in costruzione se non accompagnati dal personale incaricato dalla Società venditrice.

Letto, approvato e sottoscritto. Faenza**,**

Società venditrice **AURORA S.R.L.**	**LA PARTE ACQUIRENTE**
----------	**----------**

Agli effetti degli art. 1341 e 1342 C.C. dichiaro di aver letto e di approvare espressamente il capitolo 5, CLAUSOLE GENERALI.

LA PARTE ACQUIRENTE