

● **CentroMarconi**

il nuovo centro di Faenza

CAPITOLATO VENDITA

Caratteristiche tecniche, materiali utilizzati, elenco finiture

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



CAP. 1 - STRUTTURE

FONDAZIONI

Fondazioni a platea in calcestruzzo, opportunamente armate, eseguite secondo i calcoli statici a firma dell'Ing. Lorenzo Samorì e le norme tecniche per le costruzioni in zona sismica.

STRUTTURE PORTANTI

Sono costituite da pilastri e travi in cemento armato opportunamente dimensionati secondo i calcoli statici a firma dell'Ing. Lorenzo Samorì e le norme tecniche per le costruzioni in zona sismica.

SOLAI

I solai sopra al piano interrato e sopra al piano terra sono stati eseguiti con lastre tralicciate tipo "Predalles" ERREGI MANUFATTI in calcestruzzo con pannelli di polistirolo annegate con getto di calcestruzzo.

I corpi scala, i vani ascensore, le rampe scale ed i pianerottoli sono stati realizzati con soletta piena in cemento armato. Sono stati dimensionati dall'Ing. Lorenzo Samorì rispettando le norme tecniche per le costruzioni in zona sismica.

Il calcolo dei solai del piano terra e piano primo sono stati effettuati tenendo conto di un sovraccarico accidentale rispettivamente di 500 e 300 Kg/mq.

COPERTURA

Il tetto degli edifici è a più falde. La struttura del tetto è in travi di legno lamellare di abete piallato ed impregnato. E' stato posato un doppio assito in legno piallato ed impregnato, con barriera al vapore, orditura di listoni in legno abete massiccio, pannello isolante in polistirene espanso estruso spessore mm 60 battentato più lana di vetro da mm 40 il tutto seguendo le norme vigenti in tema di contenimento dei consumi energetici al momento della costruzione. La copertura ed i canali di gronda sono stati realizzati in lastre in rame preinverdito "TECU PATINA" sagomato a canali.

CAP. 2 – FINITURE ESTERNE

TAMPONAMENTI ESTERNI

I tamponamenti esterni sono per la gran parte realizzati del tipo "a facciata continua" dotata di vetrate termoisolanti. Il reticolo portante della facciata è realizzato con alluminio estruso lega di alluminio 6060 – T5 secondo norma UNI 9006/1 protetto con trattamento in barre mediante verniciatura in polvere, e prevedono un congruo numero di specchiature apribili come da norma di legge che consentono un immediato afflusso di aria esterna in ogni ambiente.

Le vetrate della facciata posta verso il parcheggio sul retro sono schermate con una pellicola riflettente Bronzo/Grigio "serie professional" della ditta MADICO con ad alto valore di risparmio energetico (totale energia solare respinta 78%) con garanzia del produttore di cinque anni.

Per la parte residua non interessata dalle vetrate sono state realizzate pareti in laterizio da cm 30 oppure al piano interrato in cemento armato al piano opportunamente intonacato e tinteggiato.

Il rivestimento dei pilastri è stato realizzato in materiale ceramico.

GRIGLIE DI AERAZIONE

Le griglie di aerazione dei locali interrati sono state realizzate a filo pavimento, in griglia antitacco in acciaio zincato secondo le prescrizioni dei VVFF.

INSEGNE

Sono ammesse insegne pubblicitarie tridimensionali per le attività poste al piano terra ed al piano interrato con le seguenti caratteristiche. Le attività del piano terra possono posizionare le insegne negli appositi vani corrispondenti allo spessore del solaio intermedio (tra piano terra e piano primo) per una altezza massima di 615 mm e con uno spessore massimo di 80 mm per tutta la lunghezza della facciata occupata dalla singola attività. Le attività del piano interrato possono posizionare le insegne delle medesime dimensioni in altezza e spessore tra i pilastri del porticato, al di sotto del collegamento pedonale superiore, in corrispondenza con la facciata occupata dalla attività stessa. Le insegne dovranno essere inserite in scatole metalliche avente il medesimo colore della facciata del fabbricato. E' ammessa l'utilizzazione delle vetrate afferenti le singole proprietà per qualsiasi tipo di insegna.

AUTORIMESSE

I portoncini delle autorimesse indipendenti sono del tipo basculante in acciaio zincato con predisposizione per alloggiamento motori per apertura con comando a distanza (*Motorizzazione a carico della parte acquirente*).

CAP. 3 - FINITURE INTERNE

TAMPONAMENTI INTERNI

Gli uffici sono articolati in open-space escluso i servizi igienici che sono previsti e realizzati in ogni unità immobiliare; le pareti divisorie interne che la società venditrice si impegna a realizzare a proprio carico sono comunque solo quelle indicati nella planimetria allegata al preliminare.

Quando previste, le pareti divisorie interne saranno realizzate parte in blocchi forati in laterizio e parte in cartongesso.

I muri divisori tra le varie unità immobiliari sono realizzati a doppia parete con blocchi in laterizio da cm 12 con interposto isolamento acustico con pannelli in lana minerale.

Le pareti divisorie della zona rimesse del piano interrato sono state eseguite con blocchi di laterizio aventi resistenza al fuoco come prescritto dai VVFF.

INFISSI INTERNI

Il portoncino d'ingresso degli uffici al piano primo è blindato marca FBS modello VETRA in acciaio verniciato a polveri e con vetro blindato trasparente certificato tipo 6+6 mm/9 mm camera/4+4 mm dotato di certificazione antieffrazione in classe 3 secondo la norma ENV 1637-30.

Le porte interne verso i servizi igienici saranno da cm 80 in laminato plastico o in altro materiale scelto dalla Società venditrice. Le porte saranno complete di ferramenta e serratura tipo "PATENT".

PAVIMENTI

I locali saranno dotati di pavimentazione flottante di tipo modulare con rivestimento in gres porcellanato scelto dalla Società venditrice fino ad un costo max di fornitura di € 45,00 (quarantacinque/00);

i locali ad uso commerciale o direzionale dei piani terra e interrato potranno essere pavimentati in alternativa anche con gres porcellanato 40x40 a scelta della Società venditrice o della parte acquirente fino ad un costo max di fornitura di € 25,00 (venticinque/00);

tutti i servizi igienici saranno pavimentati e rivestiti con ceramica di prima scelta fino ad un costo max di fornitura di € 25,00 (venticinque/00);

le pavimentazioni degli ambienti comuni (scale, pianerottoli, corridoi) sono state eseguite in gres, granito e marmo;

la zona rimesse al piano interrato è stata pavimentata con soletta in calcestruzzo opportunamente tirata con spolvero al quarzo grigio.

TINTEGGIATURA

Le pareti saranno intonacate e i soffitti interni saranno rasati con intonaco fine. Prevista la tinteggiatura con idropittura di colore bianco; al piano terra non sono previsti controsoffitti ad eccezione del bagno ed antibagno.

L'ingresso, i vani scale e tutte le parti comuni sono stati tinteggiati per tutta l'altezza con pittura lavabile del colore a scelta della Società venditrice.

CAP. 4 - IMPIANTI

IMPIANTO IDRO-SANITARIO

L'alimentazione di acqua fredda alla singola unità immobiliare, avviene tramite impianto centralizzato con contatore divisionale.

Previsto in ogni unità uno scaldabagno elettrico da 5 litri per produrre acqua calda sanitaria.

Nei servizi saranno montati sanitari in porcellana bianca a scelta della Società Venditrice: lavabo, wc con cassetta esterna, bidè.

Le rubinetterie saranno in ottone cromato a scelta della Società venditrice.

Le rimesse saranno state dotate di rete antincendio come da progetto VVFF.

IMPIANTO TERMICO E CLIMATIZZAZIONE

E' stato eseguito un impianto centralizzato di riscaldamento e raffreddamento con contabilizzazione separata per unità immobiliare.

L'impianto è stato realizzato con una distribuzione comune dalla caldaia e dal refrigeratore verso le singole unità immobiliari. L'impianto alimenta, tramite tubazioni verticali ed orizzontali ai piani (appositamente isolate e termicamente protette) delle cassette di distribuzione calore, dislocate all'interno della singola unità immobiliare.

Ogni unità immobiliare riceverà l'alimentazione del proprio specifico impianto tramite due tubi che convergono nel collettore interno, lasciando la possibilità alla parte acquirente di scegliere il regime di funzionamento in riscaldamento o raffrescamento in piena autonomia rispetto alle altre unità immobiliari compatibilmente con i vincoli dettati dalle norme di legge o dal regolamento condominiale.

L'impianto di distribuzione interno sarà realizzato con distribuzione a *fan-coil* che consentiranno così la modulazione del microclima in maniera indipendente dalle altre unità così come previsto dal progetto preliminare dell'impianto di riscaldamento e condizionamento.

La caldaia è stata ubicata nella centrale termica sita nel piano interrato e il gruppo frigo all'esterno del fabbricato. La canna fumaria è stata realizzata nel rispetto della normativa al momento vigente.

Le unità saranno inoltre predisposte per la integrazione dell'aria primaria, che potrà avvenire a cura e spese della Parte Acquirente

Sarà inoltre possibile, sempre a cura e spese della Parte Acquirente, installare due collettori all'interno della unità immobiliare per poter ricevere acqua calda e fredda contemporaneamente in locali diversi della stessa unità (cd. impianto a quattro tubi).

RETE DI SCARICO

La rete di scarico delle acque nere e bianche verrà realizzata secondo le norme UNI, con tubi in PVC di adeguate sezioni e spessori. Dette canalizzazioni si allacciano alle fosse di chiarificazione e saranno indi portate alle fognature stradali, come da progetto esecutivo.

Sono presenti due pompe per il sollevamento delle acque del piano interrato.

RETE TELEFONICA E CABLAGGIO

E' stata prevista la formazione e posa delle canalizzazioni, principali e terminali (escluso cavi, armadi, apparati, ecc.) relative al cablaggio strutturato, telefonico e trasmissione dati a partire dal box per raggiungere ogni unità immobiliare servita da scatola incassata posta subito all'interno della unità. Prevista la predisposizione per le prese dedicate al cablaggio strutturato (telefonia e/o rete dati) come indicato nella planimetria del progetto elettrico che si allega al preliminare.

IMPIANTO ELETRICO

L'impianto elettrico generale è stato eseguito nel rispetto delle leggi vigenti in materia e secondo le norme CEI specifiche per i singoli ambienti.

L'impianto elettrico realizzato comprende la illuminazione esterna, la alimentazione elettrica delle parti condominiali (ascensori compresi) e degli impianti termici e di climatizzazione.

I contatori saranno posti nei pressi della cabina Enel, posta in prossimità dello scivolo di ingresso alle rimesse. Da questi partiranno canalizzazioni che giungeranno alle singole unità immobiliari.

Non sono stati previsti gruppi elettrogeni o gruppi di continuità UPS comuni.

Le utenze condominiali risulteranno normalmente alimentate. La illuminazione delle scale e delle zone comuni avviene con apparecchi illuminanti da parete o soffitto, tali da consentire il livello di illuminamento richiesto dalle vigenti leggi con la relativa dotazione della illuminazione di sicurezza.

E' stato realizzato un idoneo impianto di messa a terra. Il fabbricato risulta autoprotetto contro le scariche atmosferiche, considerato che le varie unità immobiliari insediate non presentano "rischi particolari di pericolo di esplosione e incendio"; diversamente particolari provvedimenti saranno a carico della parte acquirente.

Per le aree esterne, portici e parcheggi l'illuminazione è stata eseguita secondo lo specifico progetto allegato alla convenzione intervenuta nei confronti del comune di Faenza in data 29/04/2005.

IMPIANTO ELETRICO UNITA' IMMOBILIARI

L'impianto elettrico sarà eseguito secondo le norme CEI, con messa a terra, con i cavi di adeguata sezione posti sottotraccia e con scatole murate per frutti di manovra accensione e prese così come indicato nella planimetria del progetto elettrico che si allega al preliminare.

L'impianto elettrico sarà dimensionato in funzione dell'uso dell'unità stessa, secondo i seguenti parametri:

- U.I. uso commerciale: V=400V - Pot = 50W/mq calpestabile, escluso servizi
- U.I. uso artigianale: V=400V - Pot = 65W/mq calpestabile, escluso servizi
- U.I. uso direzionale: V=400V - Pot = 35W/mq calpestabile, escluso servizi
- U.I. uso uffici: V=230V - Pot = 30W/mq calpestabile, escluso servizi
- U.I. uso deposito: V=230V - Pot = 20W/mq calpestabile, escluso servizi

Gli apparecchi di comando e di utilizzazione saranno del tipo da incasso e componibili, marca BTCINO (serie LIVING o LIGHT), con placche in resina, o altre marche similari a scelta della Società venditrice.

Nelle unità immobiliari del piano primo con accesso dai vani comuni al piano terra sarà installato videocitofono comprensivo di monitor e apriporta con blocco campanelli in adiacenza ai candelotti posti nell'atrio al piano terra.

Tutte le variazioni dell'impianto elettrico dovute ad eventuali modifiche e/o integrazioni al lay-out interno dell'unità immobiliare sono a carico della parte acquirente se non diversamente concordato.

IMPIANTI TV E SATELLITE

L'impianto di antenna TV è stato realizzato in maniera da poter ricevere e distribuire segnali televisivi satellitari e terrestri. L'impianto è completo di cavi, antenna, con centraline di amplificazione del segnale al fine di consentire una ricezione adeguata nelle varie unità immobiliari. Sono previsti n. 1 punto presa TV e satellite per ogni unità immobiliare. Non è possibile eseguire impianti TV indipendenti per le singole unità immobiliari.

IMPIANTO TVCC

E' stato realizzato un impianto tv a circuito chiuso a colori per la visualizzazione, monitoraggio e registrazione di tutte le attività svolte nell'area perimetrale al fabbricato.

In particolare è stata prevista la videosorveglianza della zona esterna perimetrale al centro (camminamenti principali, androni) ai piani, interrato, terra e primo.

Tale impianto è costituito da un adeguato numero di telecamere fisse e con sistema di brandeggio, facenti capo ad una centrale ubicata in un vano tecnico. Tale impianto potrà essere dotato combinatore telefonico in modo da poter visualizzare le immagini in remoto, tramite rete internet, con una normale connessione ADSL. In tale maniera sarà semplicissimo affidarne il controllo ad operatori esterni (es. vigilanza, amministratore condominiale, ecc.).

**IMPIANTO
ANTINTRUSIONE**

Ogni unità immobiliare sarà predisposta con canalizzazioni principali e terminali dedicate all'impianto antintrusione così come indicato nella planimetria del progetto elettrico che si allega al preliminare.

Eventuali modifiche al lay-out interno dell'unità immobiliare che comportino la modifica dell'impianto antintrusione sono a carico del cliente.

IMPIANTO GAS

E' stata prevista la sola alimentazione di adduzione del gas metano per la centrale termica.

**MODIFICHE
IMPIANTI SPECIALI**

Modifiche concernenti la realizzazione o predisposizione di impianti speciali e prescrizioni di sicurezza relative alle singole unità immobiliari, che coinvolgono sia la singola unità che l'intero fabbricato (es. rivelazione incendi, allarme evacuazione, antincendio, diffusione sonora, TVCC, antitaccheggio, etc.) sono a carico della parte acquirente e devono essere tassativamente concordate in anticipo con la Società venditrice.

**PROGETTAZIONI
SPECIFICHE**

Rimane a carico della parte acquirente la redazione di documenti e pratiche per il regolare insediamento della propria attività (es. progetti elettrici o termici quando richiesti dalle leggi vigenti).

CAP. 5 - CLAUSOLE GENERALI

La Società venditrice si riserva la facoltà di variare il progetto della singola unità immobiliare 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 della unità immobiliare 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.

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
