

Capitolato Tecnico

L'intervento del presente capitolato prevede la demolizione totale dell'edificio esistente e la successiva ricostruzione integrale di un nuovo fabbricato a destinazione prevalentemente residenziale, secondo i criteri della moderna edilizia sostenibile e nel rispetto delle normative tecniche, urbanistiche ed energetiche vigenti.

Il nuovo edificio sarà realizzato con struttura portante in cemento armato, progettata secondo le prescrizioni contenute nel D.M. 17 gennaio 2018 (Norme Tecniche per le Costruzioni), assicurando i massimi standard di sicurezza statica e sismica.

L'intervento sarà sviluppato in conformità al Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Fiorenzuola d'Arda, nonché alle prescrizioni del piano urbanistico vigente.

L'opera verrà realizzata mediante l'impiego di materiali e tecniche costruttive che garantiscono un elevato livello di isolamento termico ed acustico, rispondenti ai requisiti della Classe Energetica A o superiore, secondo quanto previsto dal D.Lgs 192/2005 e s.m.i., e sarà dotata di impianti ad alta efficienza energetica:

- **sistema di riscaldamento e raffrescamento** total electric centralizzato con unica pompa di calore per riscaldamento e canalizzazione di raffrescamento - impianto fotovoltaico condominiale per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili;
- serramenti basso emissivi ed isolamenti a cappotto per la riduzione delle dispersioni energetiche.

Il fabbricato sarà progettato e realizzato con particolare attenzione alla qualità architettonica e funzionale, tenendo conto dei principi di accessibilità, vivibilità degli spazi interni ed esterni e di integrazione urbana, favorendo soluzioni distributive moderne, razionali e flessibili. Ogni unità abitativa sarà predisposta per l'installazione di impianti domotici, con possibilità di gestione da remoto dei principali dispositivi (riscaldamento, climatizzazione, tapparelle).

Il cantiere sarà gestito in conformità al Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC) ed alle normative in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (D.Lgs 81/2008), con il coordinamento della Direzione Lavori e la supervisione del Coordinatore per la Sicurezza. I lavori saranno affidati ad imprese qualificate, dotate delle necessarie attestazioni SOA, e verranno eseguiti nel pieno rispetto delle norme ambientali ed acustiche.

Il completamento dell'edificio comprenderà tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, inclusi i collegamenti alle reti pubbliche (acqua, energia elettrica, fognatura, telecomunicazioni), la realizzazione delle sistemazioni esterne, spazi comuni condominiali, marciapiedi, aree verdi e percorsi pedonali/carrabili, fino alla consegna finale "chiavi in mano". Saranno predisposti, pertanto, tutti quei lavori necessari in modo che gli acquirenti abbiano solamente a proprio carico la posa dei singoli apparecchi di misurazione (contatori).

L'intervento sarà realizzato in più fasi operative, ciascuna delle quali sarà verificata e validata dalla Direzione Lavori attraverso i SAL (Stati di Avanzamento Lavori), con successiva redazione del

certificato di regolare esecuzione e consegna al committente secondo i termini contrattualmente stabiliti.

Il progetto, salvo specifiche esigenze tecnico-costruttive debitamente motivate, non potrà subire modifiche nella configurazione delle strutture portanti rispetto a quanto previsto negli elaborati progettuali approvati. In caso di varianti tecniche o distributive richieste successivamente all'avvio dei lavori, sarà necessario redigere un'apposita variante progettuale da sottoporre a valutazione ed approvazione, secondo le modalità e tempistiche stabilite dalla Direzione Lavori.

Il posizionamento ed il dimensionamento delle canne di esalazione, colonne di scarico ed altri elementi impiantistici verticali potranno essere oggetto di modifiche solo qualora tali variazioni risultino compatibili con la struttura ed i vincoli costruttivi dell'edificio. La Direzione Lavori si riserva la facoltà di apportare, in fase esecutiva, tutte le variazioni ritenute necessarie al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere, la sicurezza del cantiere o il miglioramento funzionale ed estetico dell'intervento edilizio.

Nel caso in cui il presente capitolato indichi più alternative per una medesima opera o finitura, la scelta finale della soluzione da adottare sarà effettuata insindacabilmente dalla parte venditrice, compatibilmente con la disponibilità dei materiali, le esigenze di cantiere e le forniture programmate. Le condizioni contrattuali, comprese le caratteristiche delle opere a carico del venditore, sono vincolanti per entrambe le parti, salvo accordi particolari formalizzati mediante scritture separate sottoscritte da ambo le parti.

Gli acquirenti saranno tenuti ad indicare, entro i termini stabiliti, l'ubicazione puntuale di punti luce, prese elettriche, interruttori ed altri elementi impiantistici previsti nel progetto, nonché delle eventuali aggiunte personalizzate (che saranno contabilizzate a consuntivo). Tali indicazioni dovranno essere compatibili con la distribuzione interna dei locali e con l'arredamento previsto. La parte venditrice potrà autorizzare la posa di materiali alternativi o di maggior pregio rispetto a quelli previsti nel capitolato. In tal caso, la differenza di costo sarà a totale carico dell'acquirente, che si impegna a sottoscrivere gli ordini integrativi, le bolle relative alle forniture e le ore di manodopera extra.

Tutte le varianti non preventivabili saranno valutate a misura o in economia, secondo i prezzi correnti pubblicati sul Listino della Camera di Commercio di Piacenza vigente al momento dell'esecuzione. Le varianti approvate saranno soggette a pagamento anticipato, mentre quelle contabilizzate a consuntivo verranno inserite nei SAL (Stati di Avanzamento Lavori) con cadenza mensile. Si precisa inoltre che le varianti non determinano esclusivamente un impatto economico, ma possono comportare un prolungamento della durata del cantiere. Per ogni variante approvata sarà quantificato un tempo di proroga specifico da aggiungere al cronoprogramma contrattuale.

Resta a carico dell'acquirente ogni eventuale imposizione fiscale aggiuntiva derivante dalla fornitura e posa di materiali e dotazioni classificabili come opere di lusso, ai sensi della Legge 3 Luglio 1949 n.408 e successive modifiche ed integrazioni.

Descrizione dei Lavori.

Fanno parte integrante dell'intervento tutti gli adeguamenti e le realizzazioni strutturali connessi alle opere in cemento armato, comprese le verifiche preliminari sulla sussistenza e

capacità portante delle strutture esistenti, secondo le indicazioni e prescrizioni contenute nel progetto strutturale redatto da un pool di Ingegneri strutturisti abilitati.

Le eventuali modifiche strutturali previste nel progetto architettonico e strutturale, a tutti i livelli dell'edificio, saranno eseguite nel pieno rispetto delle normative antisismiche vigenti, conformemente a quanto stabilito dalle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC 2018) e relative circolari esplicative. Le tecniche esecutive ed i materiali utilizzati dovranno essere certificati ed approvati dalla Direzione Lavori, con possibilità di impiego di elementi prefabbricati dove previsto.

Tutti gli elementi di tamponamento perimetrale e di divisione interna saranno completati con l'inserimento di pacchetti isolanti multistrato, composti da materiali ad alte prestazioni energetiche, posati con la massima attenzione alla continuità dell'isolamento ed all'eliminazione dei ponti termici. Ogni nodo costruttivo verrà realizzato secondo i dettagli di progetto con tecniche che garantiscano la tenuta all'aria, l'impermeabilità e la continuità termo- acustica.

Nelle murature perimetrali, nei solai interpiano, nei divisori tra alloggi, così come nei setti tra unità private e parti comuni, saranno adottate soluzioni ad alto isolamento acustico, con l'obiettivo di ottenere un elevato confort a livello abitativo in linea con la classificazione acustica di legge (DPCM 5/12/1997) e con il profilo qualitativo generale dell'edificio.

la realizzazione del sistema di coibentazione coinvolgerà:

- isolamenti termici a cappotto o in intercapedine, composti da materiali certificati (ad es. EPS, lana di roccia, fibra di legno, XPS);

- strati fonoisolanti e fonoassorbenti nei divisori orizzontali e verticali;
- guaine desolidarizzanti e tappeti antivibranti nei massetti per l'abbattimento del rumore da calpestio;
- soluzioni correttive nei punti critici (angoli, balconi, serramenti, attacchi impiantistici) al fine di eliminare discontinuità termiche e garantire durabilità nel tempo.

l'intero involucro edilizio sarà progettato e realizzato per rispondere a standard elevati di efficienza energetica (Classe A4) e confort ambientale, nel pieno rispetto della Legge 10/91 e dei requisiti minimi previsti dal D.M. 26/06/2015.

Il fabbricato sarà soggetto di demolizione integrale e ricostruzione ex novo, nel rispetto delle normative tecniche vigenti, in particolare in materia di staticità, sicurezza sismica e durabilità delle strutture. Le opere strutturali saranno progettate e realizzate in conformità con quanto previsto dalle Norme Tecniche per le Costruzioni (D.M. 17/01/2018) e saranno oggetto di collaudo statico da parte di tecnico abilitato a fine lavori, secondo la procedura stabilita dalla normativa vigente.

Fondazioni

in C.A. a platea calcolate secondo le normative vigenti, antisismiche.

Strutture portanti verticali ed orizzontali

Le strutture portanti verticali ed orizzontali saranno realizzate con telaio in cemento armato, mediante getto in opera con casseforme metalliche o lignee, a scelta della D.L., calcolate da tecnico abilitato secondo le norme vigenti, antisismiche. Tutte le strutture saranno conformi alle normative di qualità e

prestazione previste dai capitolati tecnici, accompagnati da certificazioni CE e dichiarazioni di prestazione (DoP), in particolare per l'acciaio d'armatura, calcestruzzo preconfezionato, connettori, resine od eventuali additivi. la posa in opera sarà effettuata secondo le migliori regole dell'arte, sotto la supervisione della Direzione Lavori, con verifica della corretta esecuzione dei getti, del copriferro, delle armature e delle connessioni tra elementi prefabbricati e gettati in opera. La geometria strutturale dovrà garantire rigidità, stabilità ed assenza di vibrazioni, compatibilmente con le esigenze distributive ed impiantistiche dell'edificio. Muratura perimetrale in Lecablocco Supertemico B44P per il piano attico, Lecablocco spessore 30cm per il resto della struttura con applicazione di intonaco della faccia interna e cappotto termoisolante dello spessore necessario a raggiungere la classe energetica di merito per la faccia esterna.

SOLAI PREFABBRICATI AD ORDITURA BIDIREZIONALE A FUNGO

In C.A. calcolati secondo le normative vigenti, antisismiche. Tutti i solai garantiranno i requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 5/12/1997, oltre a rispettare i limiti di trasmittanza termica definiti dal D.M. 26/06/2015 per gli edifici di nuova costruzione.

PARETI DIVISORIE INTERNE

le pareti divisorie interne, siano esse tra le unità abitative o tra ambienti e spazi comuni, saranno realizzati in mattoni forati, dello spessore di 8 cm legati con malta base calce/cemento, completate da stratigrafie a secco o intonacate e dotate di pacchetti isolanti continui secondo la relazione Legge 10/91. La tipologia di granulometria, la scelta delle finiture e l'eventuale adozione di intonaci speciali o rasature, saranno definite in fase esecutiva, sotto la supervisione della DL in base agli ambienti ed alla destinazione d'uso. Nei box auto, vani tecnici, depositi,

centrali termiche, aree di manovra ed in generale in tutti i locali a destinazione non abitativa, le murature saranno realizzate con blocchi di cemento dello spessore di 8 cm posati a giunti pieni, stuccati "alla cappuccina" e tinteggiati con vernice traspirante bianca lavabile, a copertura totale.

COPERTURA

La copertura del tetto è piana con idoneo isolante e manto impermeabilizzante - pavimento flottante

LATTONERIA

tutte le opere di lattoneria quali canali di gronda, tubi pluviali, scossaline, converse, ecc, saranno in lamiera preverniciata a fuoco con tinte a scelta della DL.

FINITURE ESTERNE

la muratura esterna avrà finitura al civile o effetto graffiato a grana fine, tinteggiata con colori ad insindacabile scelta della DL con eventuali decori architettonici a scelta della DL e concordati con gli enti preposti, tenendo conto delle indicazioni della Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio (CQAP) e del contesto urbano a cui si inserisce l'edificio.

INTONACI INTERNI

gi intonaci dei locali abitativi saranno on finitura al civile con fondo in malta pre-miscelata a base calce, sia per le pareti verticali che per i soffitti.

TINTEGGI

tutti i locali abitabili saranno tinteggiati con idropittura semilavabile bianca o colori tenui data a due mani previa mano di fissativo. Possibilità di eventuale personalizzazione da parte dell'acquirente, nei limiti consentiti.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

-Pavimentazione autorimesse e vani tecnici

la pavimentazione del garage, dei vani tecnici, dell'androne e delle cantine sarà realizzata in cemento elicotterato, con superficie lisciata e trattata per garantire resistenza all'usura, all'abrasione ed al transito veicolare. Saranno predisposte caditoie, pozzetti di ispezione e le necessarie pendenze per il corretto deflusso delle acque.

- pavimentazione e rivestimento degli alloggi

Le pavimentazioni ed i rivestimenti degli alloggi saranno selezionati per garantire qualità estetica e funzionale, in coerenza con il livello dell'intervento ed il progetto architettonico generale. I materiali previsti saranno di medio-grande formato, con finiture moderne, resistenti e di facile manutenzione. Sono previste in base alla distribuzione interna:

- cucina, soggiorno, camere, disimpegno, ripostiglio: ceramica monocottura o gres porcellanato, di prima scelta, posata su massetto cementizio di formato a gusto dell'acquirente tra quelli proposti dalla ditta costruttrice: Prezzo max di acquisto Euro..../ mq.

"descrizione dei lavori. Fanno parte integrante dell'intervento tutti gli adeguamenti e le realizzazioni strutturali connessi alle opere in cemento armato, comprese le verifiche preliminari sulla sussistenza e capacità portante delle strutture esistenti, secondo le indicazioni e prescrizioni contenute nel progetto strutturale redatto da un pool di Ingegneri strutturisti abilitati.

Le eventuali modifiche strutturali previste nel progetto architettonico e strutturale, a tutti i livelli dell'edificio, saranno eseguite nel pieno rispetto delle normative antisismiche vigenti, conformemente a quanto stabilito dalle Norme

Tecniche per le Costruzioni (NTC 2018) e relative circolari esplicative. Le tecniche esecutive ed i materiali utilizzati dovranno essere certificati ed approvati dalla Direzione Lavori, con possibilità di impiego di elementi prefabbricati dove previsto.

Tutti gli elementi di tamponamento perimetrale e di divisione interna saranno completati con l'inserimento di pacchetti isolanti multistrato, composti da materiali ad alte prestazioni energetiche, posati con la massima attenzione alla continuità dell'isolamento ed all'eliminazione dei ponti termici. Ogni nodo costruttivo verrà realizzato secondo i dettagli di progetto con tecniche che garantiscano la tenuta all'aria, l'impermeabilità e la continuità termo- acustica.

Nelle murature perimetrali, nei solai interpiano, nei divisori tra alloggi, così come nei setti tra unità private e parti comuni, saranno adottate soluzioni ad alto isolamento acustico, con l'obiettivo di ottenere un elevato confort a livello abitativo in linea con la classificazione acustica di legge (DPCM 5/12/1997) e con il profilo qualitativo generale dell'edificio.

la realizzazione del sistema di coibentazione coinvolgerà:

- isolamenti termici a cappotto o in intercapedine, composti da materiali certificati (ad es. EPS, lana di roccia, fibra di legno, XPS);
- strati fonoisolanti e fonoassorbenti nei divisori orizzontali e verticali;
- guaine desolidarizzanti e tappeti antivibranti nei massetti per l'abbattimento del rumore da calpestio;
- soluzioni correttive nei punti critici (angoli, balconi, serramenti, attacchi impiantistici) al fine di eliminare discontinuità termiche e garantire durabilità nel tempo.

l'intero involucro edilizio sarà progettato e realizzato per rispondere a standard elevati di efficienza energetica (Classe A4) e confort ambientale, nel pieno rispetto della Legge 10/91 e dei requisiti minimi previsti dal D.M. 26/06/2015.

Il fabbricato sarà soggetto di demolizione integrale e ricostruzione ex novo, nel rispetto delle normative tecniche vigenti, in particolare in materia di staticità, sicurezza sismica e durabilità delle strutture. Le opere strutturali saranno progettate e realizzate in conformità con quanto previsto dalle Norme Tecniche per le Costruzioni (D.M. 17/01/2018) e saranno oggetto di collaudo statico da parte di tecnico abilitato a fine lavori, secondo la procedura stabilita dalla normativa vigente.

Fondazioni

in C.A. a platea calcolate secondo le normative vigenti, antisismiche.

Strutture portanti verticali ed orizzontali

Le strutture portanti verticali ed orizzontali saranno realizzate con telaio in cemento armato, mediante getto in opera con casseforme metalliche o lignee, a scelta della D.L., calcolate da tecnico abilitato secondo le norme vigenti, antisismiche. Tutte le strutture saranno conformi alle normative di qualità e prestazione previste dai capitoli tecnici, accompagnati da certificazioni CE e dichiarazioni di prestazione (DoP), in particolare per l'acciaio d'armatura, calcestruzzo preconfezionato, connettori, resine od eventuali additivi. la posa in opera sarà effettuata secondo le migliori regole dell'arte, sotto la supervisione della Direzione Lavori, con verifica della corretta esecuzione dei getti, del copriferro, delle armature e delle connessioni tra elementi prefabbricati e gettati in opera. La geometria strutturale dovrà garantire rigidità, stabilità ed assenza di vibrazioni, compatibilmente

con le esigenze distributive ed impiantistiche dell'edificio.
Muratura perimetrale in mattoni Lecablocco Supertermico B44P per il piano attico, Lecablocco 30cm per il resto della struttura con relativo intonaco della faccia interna e cappotto termoisolante dello spessore necessario a raggiungere la classe energetica di merito per la faccia esterna.

SOLAI PREFABBRICATI AD ORDITURA BIDIREZIONALE A FUNGO

In C.A. calcolati secondo le normative vigenti, antisismiche.
Tutti i solai garantiranno i requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 5/12/1997, oltre a rispettare i limiti di trasmittanza termica definiti dal D.M. 26/06/2015 per gli edifici di nuova costruzione.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

-Pavimentazione autorimesse e vani tecnici

la pavimentazione del garage, dei vani tecnici, dell'androne e delle cantine sarà realizzata in cemento elicotterato, con superficie lisciata e trattata per garantire resistenza all'usura, all'abrasione ed al transito veicolare. Saranno predisposte caditoie, pozzetti di ispezione e le necessarie pendenze per il corretto deflusso delle acque.

- pavimentazione degli alloggi

Le pavimentazioni ed i rivestimenti degli alloggi saranno selezionati per garantire qualità estetica e funzionale, in coerenza con il livello dell'intervento ed il progetto architettonico generale. I materiali previsti saranno di medio-grande formato, con finiture moderne, resistenti e di facile manutenzione. Sono previste in base alla distribuzione interna:

- cucina, soggiorno, camere, disimpegno, ripostiglio: ceramica monocottura o gres porcellanato, di prima scelta, posata su

massetto cementizio di formato a gusto dell'acquirente tra quelli proposti dalla ditta costruttrice: Prezzo max di acquisto Euro..../ mq. Battiscopa uguali al pavimento. Posa a correre.

- bagni: ceramica monocottura di prima scelta di formato a gusto dell'acquirente tra quelli proposti dalla ditta costruttrice, posata su massetto cementizio. Prezzo max di acquisto Euro.../mq. Posa a correre o diagonale.

- balconi e terrazzi: saranno pavimentati con ceramiche anti gelive o grès porcellanato, previa stesura di materiale impermeabilizzante tipo "Mapelastic". Sarà poi posto in opera uno zoccolino dello stesso materiale e tipo della pavimentazione, a scelta della DL, per garantire uniformità e protezione alla base muraria.

le terrazze all'ultimo piano avranno il pavimento "galleggiante".

L'impresa lascerà 1 mq di ogni materiale utilizzato per pavimenti e rivestimenti messi in opera nell'alloggio.

- ingresso del condominio e scale: l'ingresso sarà in marmo come il rivestimento. Le scale dal piano interrato fino all'ultimo piano saranno in marmo a scelta della DL.

-Rivestimento bagno: i servizi igienici saranno rivestiti su tutti i lati fino all'altezza massima di mt 2.

- rivestimento cucina: la cucina sarà rivestita per una fascia di cm 80 per una lunghezza massima di 5 6 lineari, in corrispondenza della zona cottura.

Battiscopa uguale al pavimento in ceramica.

Nel qual caso, il rivestimento non venisse realizzato, può essere sostituito con smalto lavabile a tutta altezza.

In tutti i suddetti locali, saranno utilizzati materiali ceramici di prima scelta in formato a gusto dell'acquirente sulla base del capitolato fornito dalla ditta costruttrice. Prezzo d'acquisto max euro /mq.

- zoccolini

in tutti i locali, ad esclusione di quelli rivestiti in ceramica, cantina e garage, saranno collocati zoccolini in legno laccato di circa cm 7x1. Nei servizi igienici dove non sarà posizionato il rivestimento lo zoccolo sarà in ceramica come i pavimenti.

SERRAMENTI ESTERNI

le finestre saranno dotate di telai in profilato di PVC ad alta densità resistente agli urti che rendono il serramento di facile pulizia ed offrono una durata eccezionalmente lunga. Il PVC in questione è prodotto in un ciclo di materiali completamente riciclabili in modo da assicurare il totale rispetto dell'ambiente. Il colore sarà Bianco Massa.

Marca Polistampinfissi, serie Dante, realizzati con profilo "Salamander Brugmann Bluevolution 73AD" o simili, un moderno sistema ad anta dritta per essere impiegato nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni idoneo per la realizzazione di tutte le tipologie a battente (finestre e porte finestre) o scorrevoli con un design di geometrie che restano inalterate nel tempo.

informazioni tecniche:

profilo con due guarnizioni in battuta

telaio con profondità di 73mm a 5 camere

anta dritta da 80mm - anta maggiorata da 105mm

classi di tenuta:

classe di permeabilità all'aria:4

classe di resistenza all'acqua: 8°

classe resistenza carico del vento: c4 /B4

trasmissione termica del serramento campione U_w 1.2W/m°K

classificazione del profilo per miscela classe S (clima severo)

Gli infissi possiedono in ogni versione di un rinforzo speciale in acciaio zincato, sia nel telaio, nel battente, nel traverso e nella battuta centrale, secondo le norme DIN EN 14713.

I vetri utilizzati sono isolanti float di alta qualità, basso-emissivi, stratificati a canalina warmedge e gas argon. La sigillatura avviene tramite butile e thiocol.

Le maniglie e la serramenta in genere sono fornite dalla Roto NT. Ferramenta di qualità con alta resistenza meccanica ed agli agenti atmosferici grazie al sistema micro-ventilazione di serie per ante battente/ribalta si assicura un costante riciclo di aria fresca senza essere esposti al freddo. Inoltre, è disponibile il dispositivo contro falsa manovra e sollevatore dell'anta.

Le guarnizioni di battuta sono in EPDM e si caratterizzano per le migliori caratteristiche elastiche, proprietà fisico meccaniche costanti nel tempo, nonché un'elevata stabilità a varie classi di agenti chimici, con una buona resistenza all'invecchiamento atmosferico, all'ozono ed ai raggi UV.

Il sistema oscurante è demandato a tapparelle in alluminio coibentate colore RAL a cartella, completa di accessori ed elettrificata.

I cassonetti delle stesse saranno in alluminio stondato, ispezionabili e coibentati colori RAL a cartella.

Tutti gli infissi sono dotati di zanzariera avvolgibile da muro colore RAL9010.

Il portone d'ingresso degli appartamenti, sarà blindato con punti di bloccaggio con larghezza di cm 90, saranno completi di telaio perimetrale di irrigidimento e sostegno, con serratura di nuova generazione + n.2 chiavi per portone, rivestimento interno (della stessa finitura delle porte interne) ed esterno del colore a scelta della DL; saranno, inoltre, completi di occhiello.

SERRAMENTI INTERNI

Le porte interne saranno in legno tamburato laminato, lisce, cieche, complete di telaio sandwich e coprifili piatti. Ferramenta Cromo stimato, serratura meccanica N03 Anuba (cerniere tradizionali) o cerniera a scomparsa, compresa di maniglia cromo satinato, a scelta del DL.

il portone dell'autorimessa sarà di tipo basculante ed avrà un'apertura elettrificata - colore scelto dalla DL.

I M P I A N T I

L'androne d'ingresso, la scala condominiale e le aree esterne dell'edificio saranno dotati di un impianto elettrico dedicato, progettato per valorizzare gli spazi comuni attraverso un sistema di illuminazione architettonica. L'impianto comprenderà: - corpi illuminati decorativi e funzionali;

- luci di emergenza secondo normativa.

IMPIANTO FOGNARIO

l'impianto fognario dovrà rispondere alle norme di regolamento di pubblica fognatura. Tutta la rete orizzontale interrata della fognatura sarà realizzata in tubi di cloruro di polivinile con sottofondo e rinfilanco in cls. Le colonne di scarico

dei bagni e delle cucine saranno in tubi di polietilene ad alta densità (PEAD). Tutte le colonne di scarico continueranno fino sopra al tetto con apposito comignolo. La rete orizzontale di fognatura sarà eseguita secondo il relativo progetto ed avrà recapito nella fognatura stradale con sifone sia per le acque nere che per le acque bianche. I pozzetti di ispezione e di scarico, in cemento prefabbricato e muniti di chiusini in ghisa di tipo carrabile. Verrà posata idonea griglia di raccolta acque sul percorso di accesso alle autorimesse. Gli esalatori delle colonne di scarico delle fognature termineranno sopra la copertura del tetto e saranno in lamiera preverniciata protetti da apposito cappello

IMPIANTO IDRICO

I contatori delle varie utenze verranno installati in idonea posizione di facile accesso dentro vano murario con sportelli di chiusura come richiesto dall'Azienda erogatrice.

Tutte le tubazioni dell'impianto idrico che collegheranno i sanitari saranno in polietilene reticolato o in multistrato e saranno complete di raccordi, staffe ed accessori. Le tubazioni facenti parte del circuito acqua calda sanitaria saranno opportunamente coibentate con gli spessori richiesti dalla normativa vigente in materia. Tutte le tubazioni di scarico per il collegamento dei vari apparecchi sanitari fino alla colonna di scarico saranno in PVC silenziato, complete di accessori e raccordi, Le colonne di ventilazione sono previste in cloruro di polivinile serie normale

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento previsto è caratterizzato da un sistema di produzione del calore di tipo centralizzato costituito da pompa di calore elettrica ed accumulo di acqua sanitaria.

Nel periodo medio stagionale il sistema funzionerà in base alle condizioni climatiche esterne favorendo prioritariamente, energia elettrica in parte autoprodotta dall'impianto fotovoltaico

L'alimentazione ai singoli alloggi sarà gestita da apposite sotto-centraline (una per alloggio) complete di contatori dell'energia termica utilizzata.

Il riscaldamento dei locali sarà garantito con terminali del tipo pannelli radianti a pavimento. Nei bagni, oltre ai pannelli saranno installati radiatori tubolari in acciaio, tipo termo arredo, alimentati elettricamente.

In ogni alloggio, attraverso l'uso del sistema di regolazione/coibentazione installato, sarà possibile:

- Gestire l'accensione/spegnimento dell'impianto di riscaldamento;
- Controllare/differenziare le temperature dei vari locali;
- Contabilizzare i consumi dell'energia utilizzata per il riscaldamento degli ambienti;
- Contabilizzare i consumi dell'acqua calda e fredda ad uso sanitario.

L'acqua calda per gli usi sanitari sarà prodotta dalla pompa di calore con appositi accumuli atti a garantire il fabbisogno costante ed immediata da parte di ciascuna unità.

A monte del sistema di accumulo è previsto un sistema di trattamento "anti legionella". Per garantire l'immediata disponibilità dell'acqua calda ai piani è prevista la messa in opera di una rete di ricircolo. Ogni alloggio sarà dotato di contatore volumetrico.

RAFFRESCAMENTO

Per ogni alloggio è prevista la realizzazione di un impianto canalizzato adattato in funzione della metratura di ciascuna unità abitativa.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

Le utenze interne agli alloggi (per tipologia e numero degli apparecchi si rimanda alle planimetrie degli arredi) saranno alimentate da una distribuzione di tipo centralizzata allacciata all'acquedotto. A monte dell'impianto interno condominiale sarà installato:

- Un sistema di trattamento acque (filtrazione ed addolcimento a scambio di basi);
- Un gruppo di pressurizzazione per il mantenimento della pressione dell'acqua.

Il consumo verrà contabilizzato, per ogni alloggio, da contatore dedicato.

La cucina: sarà dotata di attacchi per acqua calda e fredda per lavello e lavastoviglie e presa per induzione. In ciascuna di esse verrà installata una canna singola in acciaio di aspirazione 125mm.

Bagni. I materiali saranno forniti dalla ditta Ideal Standard e Storm.

Bagno principale: i sanitari saranno, modello Life B serie I o similare.

I due lavabi saranno modello Strada 50x42 da appoggio o similare.

La doccia (80x80) sarà marca Storm modello Eros o similari.

Le rubinetterie saranno modello marca Storm modello Beethoven o simile.

E' prevista l'installazione di uno scaldasalviette modello Novo di Irsap o simile di dimensione 500x1800 di colore bianco.

Bagno secondario: i sanitari saranno modello Tesi o simile.

In questo bagno sarà presente l'attacco per la lavatrice

IMPIANTO ELETTRICO INTERNO

Dimensionamento degli appartamenti: gli appartamenti 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 sono dimensionati per una potenza di 5KW, mentre l'attico (13) per una potenza di 6.6KW.

Dotazione:

ogni unità abitativa sarà dotata di un quadro elettrico di distribuzione comprendente un interruttore automatico generale, a valle del quale, al fine di garantire selettività e continuità di servizi, saranno installati interruttori differenziali a suddivisione dei seguenti circuiti:

- circuiti luce
- circuiti prese di servizio
- circuiti prese piano cucina
- presa lavastoviglie
- presa forno
- presa piano cottura induzione

- presa lavatrice ed asciugatrice
- presa frigorifero

I comandi elettrici e le prese a spina saranno componibili marca VIMAR serie Plana con placca di finitura in tecnopolimero, le prese a spina saranno di tipo UNEL bivalenti 10/16°.

Saranno previsti punti di ricezione TV terrestre e satellitare; n.1 (2 App III piano) corpo illuminate di emergenza estraibile (portatile), predisposizione (solo tubazioni) impianto telefonico/dati e impianto antintrusione (per tastiera, centrale e sirena).

Impianto di videocitofono condominiale e campanello al piano.

Dotazioni locali:

L'impianto sarà comunque eseguito in conformità alla dotazione minima livello 1 della norma CEI 64-8 con materiali con marchiatura CE e marchio di qualità IMQ.

Tale tabella riporta il seguente standard:

SOGGIORNO		
PUNTI PRESA	PUNTI LUCE	PRESA TV
6	2	1

CAMERA DOPPIA		
PUNTI PRESA	PUNTI LUCE	PRESA TV
4	1	1

CAMERA SINGOLA		
PUNTI PRESA	PUNTI LUCE	PRESA TV
3	1	1

INGRESSO		
PUNTI PRESA	PUNTI LUCE	PRESA TV
1	1	-

BAGNO + LAVANDERIA		
PUNTI PRESA	PUNTI LUCE	PRESA TV
2	2	-

CUCINA		
PUNTI PRESA	PUNTI LUCE	PRESA TV
5	1	1

DISIMPEGNO		
PUNTI PRESA	PUNTI LUCE	PRESA TV
2	2	-

BAGNO 2		
PUNTI PRESA	PUNTI LUCE	PRESA TV
3	1	-

BALCONE/TERRAZZO/LOGGIA		
PUNTI PRESA	PUNTI LUCE	PRESA TV
1	1	-

BOX AUTO		
PUNTI PRESA	PUNTI LUCE	PRESA TV
1	1	-

Predisposizione colonnina elettrica per ricarica condominiale.

Per le terrazze, balconi e porticati è prevista una presa con grado di protezione IP55. L'illuminazione delle aree esterne sarà affidata ai punti luce posti sopra o lateralmente alle porte, che daranno accesso all'esterno, salvo eventuali variazioni a giudizio D.L.

IMPIANTO TELEFONICO

Verranno predisposte n.2 prese telefoniche una posta nella zona giorno ed una nella zona notte.

Presente la fibra ottica.

IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

L'impianto avrà apparecchi alimentati a 12V in bassissima tensione di sicurezza. L'apparecchio per rispondere con relativi tasti di apertura per gli ingressi pedonali e porta di ingresso e sarà posto nella zona giorno.

IMPIANTO TV

Per ogni unità immobiliare sarà predisposto impianto per antenna TV digitale e satellitare, una prese Tv completa per soggiorno e cucina e la sola predisposizione (tubo+scatola 503 murata) per ogni stanza da letto.

IMPIANTO ELETTRICO AUTORIMESSE

L'autorimessa sarà dotata di un punto luce e una presa da 16° universale +T oltre alla presa della motorizzazione dell'apertura carraia.

IMPIANTO DI ALLARME

Verrà realizzata la predisposizione per la posa di un impianto a filo, costituito dalla posa di due Cassette di derivazione da incasso PT06, una cassetta 503 e da relative tubazioni vuote per n.2 sensori di movimento (giorno e notte).

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

L'edificio sarà munito di impianto fotovoltaico ed inverter come previsto nella L10 e normativa vigente.

La ditta costruttrice ha la facoltà di apportare qualsiasi variante alle voci sopra descritte, alla struttura, agli scarichi, alle finiture dei prospetti e tutto questo relativamente ai contenuti ed alle caratteristiche anche dimensionali, tutto quanto con il presupposto che tali variazioni non dovranno incidere sul valore intrinseco del bene compravenduto, restando convenuto ed accettato che eventuali modifiche non potranno in nessun caso essere prese dai futuri acquirenti a motivo di richiesta danni, risarcimenti o annullamento del contratto. Sarà facoltà dei futuri acquirenti apportare varianti al progetto, esclusivamente all'interno delle unità immobiliari, previa approvazione della società venditrice e della DL, che ne valuteranno l'ammissibilità in relazione all'entità delle modifiche richieste ed ai tempi di esecuzione. Gli eventuali lavori di variante saranno eseguiti solo dalla società esecutrice dell'opera o suoi subappaltatori e comunque dopo la compilazione sul disegno originale delle modifiche apportate e/o di un preventivo scritto e firmato per accettazione dai futuri acquirenti e saranno a carico di questi ultimi.

NOTA GENERALE

La società venditrice si riserva, a suo insindacabile giudizio, di apportare modifiche e/o varianti dovute alla necessità di migliorare la staticità del fabbricato, posare canne fumarie, di esalazione, scarichi, modificare se ne necessario dettagli estetici esterni per tutto il fabbricato e risolvere eventuali imprevisti che potrebbero sorgere durante l'esecuzione delle opere; tali eventuali modifiche non riguarderanno, in ogni caso, il grado e la qualità delle finiture interne all'alloggio (intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, porte, elementi bagno, ecc), che resterà invariato nel rispetto di quanto dichiarato in allegato all'atto della prenotazione. Le suddette eventuali modifiche saranno apportate senza che ciò possa dare adito a richieste di rimborsi da parte della società.

SPESE A CARICO DEGLI ACQUIRENTI

Tali spese saranno relative a:

- Allacci alle reti dei servizi di ogni singolo alloggio
- Allacci impianti e posa di apparecchi misuratori (contatori) impianti acqua, luce comprese le spese per depositi e noleggi
- Spese notarili e tecniche per il perfezionamento dell'atto di compravendita, spese di frazionamento, denunce catastali
- Pratica edilizia per eventuali modifiche sostanziali alla disposizione interna
- Concessione GSE

Qualsiasi rapporto tra società venditrice e futuri acquirenti sarà espletato per iscritto; non saranno quindi ritenuti validi accordi o richieste verbali che venissero fatte direttamente in cantiere con il personale dipendente dell'impresa oppure con i titolari delle ditte delle lavorazioni specialistiche.

E' VIETATO L'ACCESSO AL CANTIERE SENZA
L'ACCOMPAGNAMENTO DI UN TECNICO RESPONSABILE O
DELLA DL, IN OTTEMPERANZA AL D.Lgs 81/08.

FAQ – Domande frequenti degli acquirenti

1. Che tipo di intervento è Dimora Matteotti?

Dimora Matteotti è un progetto di **riqualificazione avanzata** nel cuore di Fiorenzuola, pensato per offrire abitazioni moderne, personalizzabili e con un approccio innovativo all'abitare. Gli spazi sono ripensati secondo criteri di comfort, efficienza e qualità.

2. Posso personalizzare gli interni del mio appartamento?

Sì. È uno dei punti di forza del progetto. La scelta di restituire al territorio attraverso la selezione di primari fornitori locali rende il tutto a portata di mano. Gli acquirenti possono personalizzare finiture, materiali, colori e soluzioni funzionali attraverso lo **showroom emozionale di ogni fornitore** e la **materioteca presente nell'ufficio delle responsabili vendite**. A supporto un servizio di rendering di arredo c/o mobilifici locali.

3. Posso usufruire di bonus fiscali acquistando un appartamento in Dimora Matteotti?

Sì, trattandosi di intervento di **riqualificazione**, è possibile accedere ai bonus previsti per l'acquisto di immobili ristrutturati da impresa, come la **detrazione del 50% sul costo di costruzione del box** e la **detrazione fino a 48.000,00**. A disposizione un **consulto fiscale a supporto dell'acquirente per capirne l'applicazione**. **SISMA BONUS**

4. In cosa consiste la detrazione del garage/box?

La normativa prevede la **detrazione del 50% sul costo di costruzione del garage pertinenziale**, se acquistato insieme all'abitazione e se l'acquirente possiede la documentazione ufficiale rilasciata dall'impresa. Il garage deve essere vincolato come pertinenza dell'immobile.

5. Quali tipologie di appartamenti saranno disponibili?

Sono previste differenti soluzioni: bilocali, trilocali, quadrilocali e appartamenti con ampi spazi esterni. Gli spazi sono modulabili in base alle esigenze della famiglia o del professionista che acquista, nel rispetto delle esigenze strutturali della costruzione.

6. Dove si trova esattamente Dimora Matteotti?

Il progetto sorge nella **zona aderente al centro storico di Fiorenzuola**, un'area comoda, servita, vicina a scuole, negozi e collegamenti principali, ideale per chi desidera vivere in un contesto urbano ma a misura d'uomo.

7. Che standard energetici avranno gli appartamenti?

La riqualificazione punta a portare gli immobili a **classi energetiche elevate (A4)** grazie a interventi su cappotto, infissi, impianti e tecnologie efficienti. Questo significa consumi ridotti e maggiore comfort.

8. Gli appartamenti saranno dotati di garage o posti auto?

Sì. Sono previste soluzioni con **garage pertinenziali**. L'acquisto del garage può beneficiare della **detrazione sul costo di costruzione**.

9. Le nuove costruzioni hanno una trasmittanza sonora elevata; è stata prevista una soluzione?

Sì, grazie alla collaborazione con partner specializzati, il progetto prevede la realizzazione di pareti esterne e le pareti divisorie tra unità con Lecablok da 30cm per garantire elevatissimi standard di insonorizzazione. Le pavimentazioni saranno dotate di materassino anticalpestio.

10. È possibile avere una consulenza personalizzata prima di scegliere l'appartamento?

Certo. La consulenza è uno degli elementi distintivi del progetto: l'acquirente viene accompagnato nella scelta dell'unità, delle finiture, delle opzioni personalizzate e nella valutazione dei benefici fiscali fino a rogito.

11. Serve un tecnico di fiducia per la personalizzazione?

Non è necessario: il progetto mette a disposizione **professionisti dedicati** che guidano l'acquirente nelle scelte progettuali e stilistiche. Tuttavia, chi lo desidera può coinvolgere anche un proprio architetto.

12. A che punto è la costruzione?

Le tempistiche dipendono dal cantiere in corso. Ogni acquirente riceve aggiornamenti trasparenti su stato lavori, cronoprogramma e avanzamento delle fasi.

13. Quali sono i vantaggi di acquistare in una costruzione nuova rispetto ad un immobile ristrutturato?

1. Massima efficienza energetica

Le nuove costruzioni sono progettate già in **classe energetica A o superiore**, con tecnologie e impianti di ultima generazione (pompe di calore, fotovoltaico). Questo significa consumi minori, comfort termico elevato e bollette più leggere.

2. Tecnologie impiantistiche di nuova generazione

Un immobile nuovo nasce già predisposto con:

- domotica evoluta
- impianti smart
- isolamento acustico ottimale
- soluzioni antisismiche aggiornate alle normative più recenti

Negli immobili ristrutturati, anche se migliorati, il livello di integrazione tecnologica può essere più limitato.

3. Garanzia totale per 10 anni

Il nuovo offre la **garanzia decennale postuma** su struttura e parti rilevanti dell'edificio, fornita direttamente dal costruttore.

In una ristrutturazione importante la garanzia c'è, ma è più limitata ai singoli interventi.

4. Costi di manutenzione minimi nei primi anni

Un edificio nuovo richiede pochissima manutenzione, sia nei singoli appartamenti che nelle parti comuni.

In una riqualificazione, anche se importante, alcune componenti strutturali o condominiali possono avere un'età precedente ai lavori.

5. Progetto architettonico concepito “da zero”

Il nuovo permette:

- layouts moderni
- ampi open space
- maggiore luminosità naturale
- spazi esterni progettati in modo funzionale

Nella ristrutturazione si lavora spesso su una struttura esistente, con alcuni vincoli.

6. Massima detraibilità sui garage / pertinenze

Il box auto nelle nuove costruzioni consente quasi sempre la **detrazione del 50% sul costo di costruzione**.

(Si applica anche su immobili ristrutturati, ma la documentazione progettuale del nuovo spesso è più completa e lineare.)

7. Nessun rischio “storico” dell’edificio

Un immobile nuovo non porta con sé:

- vecchie tubature
- vecchie canne fumarie
- parti condominiali obsolete
- problemi di umidità pregressi
- sorprese su impianti o strutture

Tutto è recente, certificato e progettato in modo organico.

8. Valore nel tempo più stabile

Le nuove costruzioni mantengono meglio il proprio valore di mercato perché:

- rispondono ai trend abitativi attuali
- offrono costi di gestione più bassi
- sono più appetibili per futuri acquirenti o inquilini

Comprare una nuova costruzione dà al cliente una sensazione di “primo utilizzo”, simile a un’auto nuova: nessun passato, nessuna incognita, tutto da vivere con possibilità di personalizzazione molto alta.

14. Quali garanzie offre il progetto?

Come previsto dalla legge, l’acquirente beneficia di:

- **garanzia decennale postuma**
- **garanzia sulle finiture**
- **documentazione completa per le detrazioni**
- trasparenza contrattuale e assistenza in tutte le fasi dell’acquisto

15. Perché scegliere Dimora Matteotti rispetto ad altre soluzioni a Fiorenzuola?

Perché unisce **riqualificazione, personalizzazione, innovazione abitativa e benefici fiscali**, creando un prodotto raro sul mercato: appartamenti su misura, in una zona centrale, con qualità costruttiva certificata e un percorso di acquisto accompagnato da professionisti.

