



VILLA CLARA

5 RESIDENZE ESCLUSIVE NEL CUORE DI
MODENA

PREMESSA

Il presente capitolato descrive i materiali, le tecniche costruttive e le finiture previste per la realizzazione dell'intervento, con finalità illustrativa delle principali caratteristiche dell'opera.

La Società Venditrice e la Direzione Lavori si riservano la facoltà di apportare eventuali modifiche progettuali, dimensionali o distributive che si rendessero necessarie per ragioni tecniche, costruttive o normative, nonché per esigenze di coordinamento degli impianti e delle strutture.

Tali modifiche non potranno in alcun caso comportare una riduzione sostanziale della qualità dell'intervento e dei materiali previsti, restando inteso che potranno essere adottate soluzioni tecniche equivalenti o migliorative.

Le opere saranno realizzate nel rispetto delle normative vigenti e dei titoli abilitativi rilasciati.

L'edificio è progettato per il raggiungimento della Classe Energetica A4 e sarà consegnato completo, collaudato e pronto all'uso.

IL PROGETTO

Il progetto è sviluppato attraverso il contributo coordinato di professionisti e società specializzate, con l'obiettivo di garantire qualità costruttiva, attenzione al dettaglio e coerenza progettuale.

Proprietà

Guarini 195 S.r.l. – Modena

Società costruttrice

Zeta Service S.r.l. – Modena

Progettazione strutturale

CGroup Ingegneria – Formigine

Progettazione architettonica

Arch. Carlo Rinaldi – Modena

Progettazione impiantistica ed energetica

Per. Ind. Gianmaria Santostasi – Studioeffe Associato –
Modena

Progettazione illuminotecnica

Hydra S.r.l. – Carpi

Progettazione spazi esterni

Esterni Outdoor Architecture – Bomporto

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il complesso residenziale “Villa Clara” rappresenta un intervento di elevato pregio architettonico e tecnologico, progettato secondo criteri di sostenibilità ambientale, efficienza energetica e qualità costruttiva.

L'edificio è classificato NZEB (Nearly Zero Energy Building), ovvero a consumo energetico quasi nullo, e rispetta i requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di edifici ad alta efficienza.

Ubicazione

L'intervento è situato nel Comune di Modena, in Via Guarino Guarini, in un contesto residenziale di pregio, a breve distanza dal centro storico.

La zona è caratterizzata da un equilibrio tra tranquillità e servizi, con facile accesso alla viabilità principale, alle infrastrutture pubbliche e alle principali attività commerciali.

Caratteristiche generali dell'edificio

Il complesso è costituito da un unico corpo di fabbrica sviluppato su cinque piani fuori terra, per una superficie complessiva di circa 1.100 m².

L'edificio comprende:

- cinque unità abitative di diversa metratura;
- cinque autorimesse;
- otto posti auto privati;
- spazi comuni e locali tecnici.

L'architettura si distingue per un linguaggio contemporaneo, caratterizzato da linee pulite e materiali di alta qualità, con particolare attenzione all'equilibrio tra estetica, funzionalità e comfort abitativo.

Accessi e spazi comuni

L'edificio è dotato di:

- due accessi carrai, rispettivamente da Via Bondigli (autorimesse) e da Via Guarini (posti auto scoperti);
- un accesso pedonale da Via Guarini, protetto da pensilina e affacciato sul giardino condominiale;
- area verde condominiale con spazi piantumati e percorsi pavimentati.

Al piano terra sono collocati gli spazi comuni, tra cui:

- deposito biciclette;
- locali tecnici e di servizio;
- aree verdi condominiali.

Le sistemazioni esterne prevedono un'alternanza di aiuole, alberature autoctone e pavimentazioni drenanti, in armonia con il contesto ambientale

Parcheggio riservato a persone con disabilità

È previsto un posto auto coperto riservato a persone con disabilità, realizzato in conformità alla normativa vigente (DM 236/89 e successive modifiche) e dimensionato per consentire adeguate manovre e accessibilità a veicoli attrezzati.

Verde e spazi esterni

L'intervento è inserito in un contesto esterno progettato per coniugare funzionalità e integrazione con gli elementi naturali.

L'area a giardino che circonda l'edificio comprende:

- una zona carrabile per l'accesso ai veicoli attraverso i due ingressi principali, con pavimentazioni idonee, anche drenanti;
- aree verdi caratterizzate da vegetazione a bassa altezza e arbusti ornamentali, studiate per creare movimento e varietà nel paesaggio senza ostacolare la percezione degli spazi;
- l'integrazione dell'alberatura esistente con nuove essenze autoctone;
- siepi perimetrali atte a garantire ombreggiamento e privacy.

L'insieme degli spazi esterni è progettato per offrire continuità con il contesto circostante e garantire qualità nella fruizione delle aree comuni.

L'intervento si distingue per l'equilibrio tra qualità architettonica, innovazione tecnologica e attenzione al benessere abitativo.

STRUTTURA DELL'EDIFICIO

Fondazioni

Le fondazioni saranno realizzate in cemento armato su pali profondi, garantendo durabilità e sicurezza nel tempo, anche in relazione alle caratteristiche geotecniche del terreno.

Tale soluzione garantisce elevata stabilità nel tempo, prevenendo cedimenti e interferenze legate alle variazioni della falda acquifera, tipiche del territorio modenese.

Struttura portante

La struttura portante è progettata in conformità alle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC 2018), assicurando adeguata resistenza alle azioni sismiche.

Il sistema strutturale consente di limitare eventuali danni e preservare l'integrità dell'edificio e delle finiture, garantendo elevati standard di sicurezza.

Strutture orizzontali e pareti divisorie

I solai interpiano e di copertura saranno realizzati con sistemi in laterocemento, progettati per garantire adeguata resistenza strutturale, comfort abitativo e buone prestazioni acustiche.

Le pareti interne ed esterne, non portanti, saranno realizzate con sistemi conformi alle normative vigenti e dotate di accorgimenti antisismici per la sicurezza fuori piano.

Particolare attenzione sarà riservata alle prestazioni acustiche delle murature divisorie tra unità immobiliari.

Copertura

La copertura sarà in prevalenza realizzata come tetto verde, con strato vegetale finalizzato al miglioramento delle prestazioni energetiche, alla gestione delle acque meteoriche e alla riduzione dell'impatto ambientale.

Una porzione della copertura sarà destinata all'installazione di cinque impianti fotovoltaici indipendenti, uno per ciascuna unità abitativa, oltre alle superfici necessarie per la manutenzione

Isolamenti

L'edificio sarà realizzato con elevati standard di isolamento termico e acustico, al fine di garantire comfort abitativo e contenimento dei consumi energetici.

Saranno isolate tutte le strutture disperdenti, comprese le separazioni tra ambienti riscaldati e locali freddi o tra diverse unità immobiliari.

Sui solai interpiano sarà previsto un massetto isolante in polistirene espanso o materiale equivalente, integrato con guaina acustica per la riduzione dei rumori da calpestio.

Le pareti divisorie saranno disaccoppiate mediante idonei strati separatori per limitare la trasmissione di vibrazioni, contribuendo al miglioramento del comfort acustico complessivo dell'edificio.

Tutte le parti vetrate fuori terra saranno provviste di vetro camera trasparente con telaio in alluminio, la composizione dei vetri e dei serramenti è descritta nei capitoli seguenti.

PARTI COMUNI E VANO SCALA

Parti comuni

Gli spazi comuni sono progettati con particolare attenzione alla qualità architettonica, alla funzionalità e alla durabilità dei materiali, contribuendo a definire un'immagine coordinata e contemporanea dell'edificio, in linea con il linguaggio architettonico dell'intero intervento.

L'atrio di ingresso e il vano scala si configurano come ambienti ordinati e luminosi, caratterizzati da finiture essenziali e materiali selezionati per garantire facilità di manutenzione e continuità estetica nel tempo.

Le pavimentazioni saranno realizzate in pietra naturale o materiale equivalente di primaria qualità, mentre le pareti saranno intonacate e tinteggiate con tonalità neutre.

La scala sarà dotata di parapetto metallico zincato e verniciato coordinato con gli elementi architettonici dell'edificio.

L'ascensore sarà a trazione elettrica, con cabina rifinita con materiali di qualità, specchio e illuminazione LED.

Aree esterne e sistemazioni

I percorsi pedonali saranno realizzati con pavimentazioni idonee e coordinate con le sistemazioni esterne, mentre i marciapiedi saranno eseguiti con materiali resistenti e di facile manutenzione.

Le pavimentazioni esterne e carrabili e pedonali saranno realizzate con materiali idonei, anche drenanti.

I cancelli carrai e pedonali saranno in ferro zincato e verniciato, dotati di motorizzazione e sistemi di apertura automatica.

La recinzione sarà realizzata in cemento armato e, sul fronte strada, completata con elementi in ferro.

Le aree verdi saranno sistemate a prato con alberature autoctone e siepi perimetrali per garantire privacy.

L'insieme delle finiture è studiato per garantire un equilibrio tra qualità estetica, durabilità e ridotte esigenze manutentive.

Il lastrico solare sarà pavimentato con lastre in gres porcellanato spessore 20 mm, posate su supporti regolabili.

Finiture esterne

Le pareti esterne saranno isolate con sistema a cappotto in polistirene espanso sinterizzato, rifinito con intonachino colorato per esterni.

Le lattonerie saranno in lamiera preverniciata con finitura in colore RAL definito dalla Direzione Lavori.

Davanzali e soglie saranno realizzati in pietra naturale.

I parapetti dei balconi saranno in cemento armato con inserti in vetro stratificato temperato.

Schermature architettoniche in lamiera stirata

Alcune porzioni della facciata saranno realizzate con pannelli in lamiera stirata metallica tipo Metalltech o equivalente, indicativamente RAL 1036 o similare, installati su sottostruttura metallica distanziata dal paramento murario, a costituire un sistema di facciata ventilata.

La particolare lavorazione tridimensionale della lamiera genera superfici modellate con curvature variabili che reagiscono alle diverse condizioni di luce naturale, valorizzando l'aspetto architettonico dell'edificio. Il sistema consente la ventilazione

naturale della camera retrostante, contribuendo alla protezione dell'involucro edilizio dal surriscaldamento e permettendo al contempo il passaggio controllato della luce naturale con adeguata schermatura visiva.

Finitura, colore (indicativamente in tonalità bronzo) e dimensioni dei pannelli saranno definiti secondo progetto architettonico e indicazioni della Direzione Lavori.

Trattandosi di elemento metallico lavorato tridimensionalmente, eventuali variazioni di tonalità, riflessione della luce o percezione cromatica dovute all'angolo di osservazione, alle condizioni di illuminazione e alle tolleranze di produzione sono da considerarsi caratteristiche proprie del materiale.



ILLUMINAZIONE

L'illuminazione del fabbricato è oggetto di specifico progetto illuminotecnico dedicato, finalizzato a garantire qualità della luce, efficienza energetica e integrazione con l'architettura dell'edificio.

Sono previsti apparecchi illuminanti a parete e/o soffitto, selezionati tra prodotti di primaria qualità del settore.

Illuminazione delle aree esterne

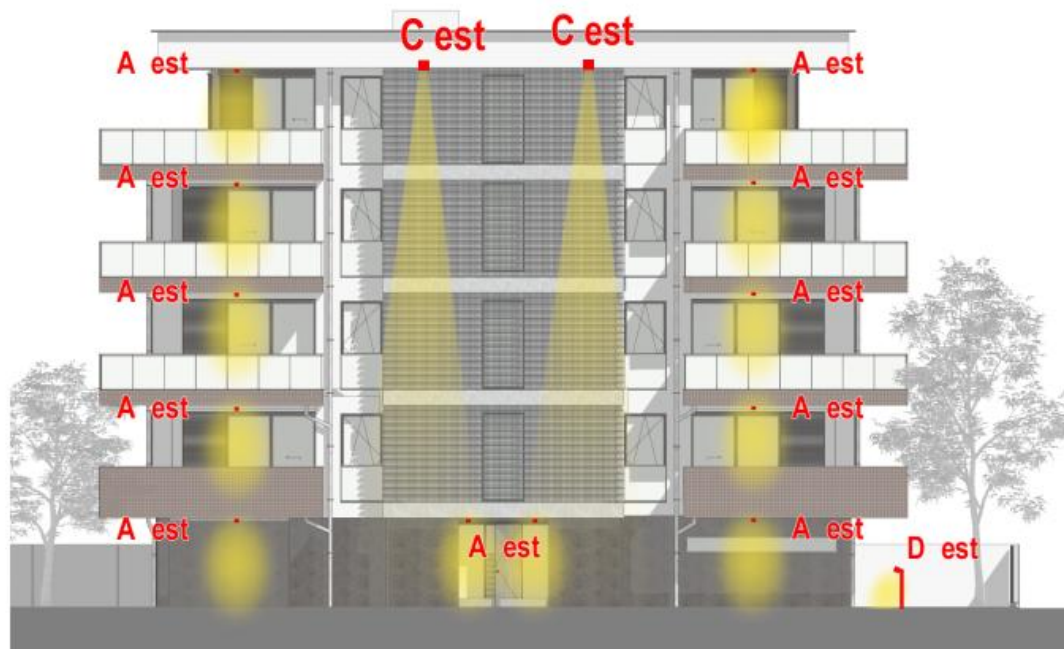
L'illuminazione degli spazi esterni è studiata per garantire sicurezza, comfort visivo e valorizzazione architettonica dell'edificio nelle ore serali.

Il progetto illuminotecnico dedicato prevede l'utilizzo di corpi illuminanti a tecnologia LED a basso consumo, selezionati tra prodotti di primaria qualità e distribuiti lungo i percorsi pedonali, nelle aree di accesso e negli spazi comuni esterni.

Logge, balconi e ingresso condominiale saranno dotati di apparecchi illuminanti in alluminio a soffitto, mentre i percorsi pedonali e le aree esterne saranno valorizzati da corpi illuminanti a parete, proiettori architettonici e punti luce a terra.

Particolare attenzione è dedicata anche all'illuminazione degli elementi architettonici di facciata, tra cui i rivestimenti in lamiera stirata, al fine di valorizzare i volumi dell'edificio e creare un'atmosfera elegante e accogliente nelle ore serali.

Apparecchi illuminanti di primaria qualità (Simes, Lombardo o similari).



Illuminazione delle parti comuni interne

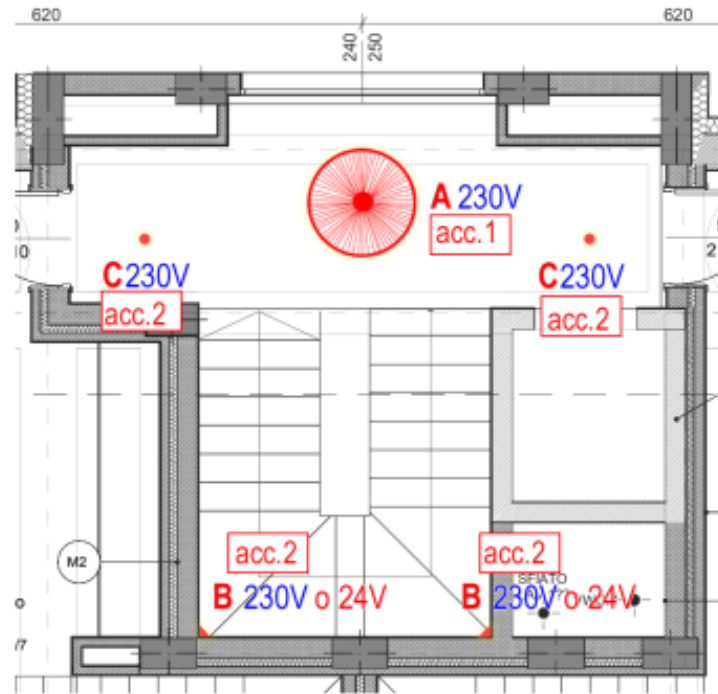
I corpi illuminanti, a tecnologia LED a basso consumo, sono integrati negli elementi architettonici del vano scala e degli spazi di collegamento, contribuendo a valorizzare gli ambienti comuni e a creare un'atmosfera elegante e accogliente.

Nell'atrio di accesso al piano terra e nei pianerottoli di accesso agli appartamenti sono previsti corpi illuminanti a sospensione Petite Fritures, modello Vertigo o simili, elemento iconico che caratterizza lo spazio di ingresso.

I pianerottoli intermedi sono valorizzati da strip LED integrate negli elementi architettonici del vano scala (Team Italia o simili), mentre in prossimità degli ingressi agli appartamenti sono previsti apparecchi illuminanti a soffitto in alluminio Wever & Ducre, modello Ray Mini o simili.

Le soluzioni illuminotecniche adottate contribuiscono a definire un'immagine contemporanea e curata degli spazi comuni.

L'insieme degli ambienti è progettato con particolare attenzione ai dettagli e alla qualità della luce, in linea con il carattere esclusivo delle residenze Villa Clara.



ASCENSORE

L'edificio è dotato di ascensore a trazione elettrica progettato per garantire elevati standard di sicurezza, affidabilità e comfort, nel rispetto delle normative europee vigenti.

L'impianto serve tutti i livelli dell'edificio, con una fermata su ogni piano per un totale di cinque fermate.

La cabina è realizzata con finiture in Plalam (lamiera prerivestita con film o vernice organica), materiale resistente e dall'estetica contemporanea, abbinato a soluzioni progettate per garantire un funzionamento fluido e silenzioso.

Particolare attenzione è dedicata al comfort acustico, grazie a sistemi che assicurano elevata silenziosità durante il movimento e le fasi di apertura e chiusura delle porte.

L'impianto è progettato per garantire accessibilità e facilità di utilizzo per tutte le categorie di utenti.

Dotazioni cabina

- specchio a tutta parete
- bottoniera con comandi dotati di segnalazioni in braille
- illuminazione a LED integrata
- sistema di illuminazione di emergenza
- segnalazione di sovraccarico
- dispositivo di comunicazione bidirezionale per emergenze

Le porte di cabina e di piano sono dotate di apertura automatica e realizzate con finiture coordinate in Plalam, in continuità estetica con l'interno della cabina.

GLI APPARTAMENTI

Gli ambienti interni sono progettati per garantire luminosità e qualità degli spazi, grazie ad ampie superfici finestrate e affacci su più lati dell'edificio, favorendo una buona ventilazione naturale.

Ogni unità è dotata di spazi esterni, quali balconi e logge di generose dimensioni, concepiti come naturale estensione degli ambienti interni.

Le finiture saranno realizzate con materiali di primaria qualità, selezionati per garantire elevati standard estetici e durabilità, con possibilità di personalizzazione compatibilmente con lo stato di avanzamento dei lavori.

Particolare attenzione è dedicata alle prestazioni acustiche tra le unità immobiliari, al fine di garantire adeguato comfort abitativo.

Eventuali varianti richieste dall'acquirente dovranno essere concordate con la Direzione Lavori e l'impresa costruttrice e potranno comportare variazioni di prezzo e dei tempi di consegna.



Serramenti esterni

I serramenti saranno realizzati con sistemi in alluminio marca Ponzio o equivalente, colore bianco RAL 9010 o similare.

Le finestre a battente (modello WS75AD o equivalente) e le porte-finestre scorrevoli (modello SL1600TT o equivalente) saranno complete di vetrocamera, con prestazioni termiche pari a $U_w \leq 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$ e abbattimento acustico $\geq 36 \text{ dB}$.

Le finestre e le porte-finestre saranno dotate di zanzariere ad incasso, con apertura laterale o verticale in funzione della tipologia del serramento, in colore coordinato.

Il sistema oscurante sarà costituito da persiane scorrevoli in alluminio, modello Classica di Isowin o equivalente, con finitura in colore RAL definito dalla Direzione Lavori, in coerenza con il progetto architettonico.

Pavimenti e rivestimenti

Le finiture interne saranno realizzate con materiali di primaria qualità, con possibilità di personalizzazione mediante scelta tra le soluzioni proposte dalla Direzione Lavori, compatibilmente con lo stato di avanzamento dell'intervento.

Le pavimentazioni di logge e balconi saranno realizzate in gres porcellanato rettificato antidrucciolo, complete di zoccolino coordinato nello stesso materiale. La scelta definitiva delle finiture sarà effettuata sulla base delle campionature messe a disposizione dall'impresa o presso gli showroom indicati.

Eventuali differenze cromatiche o materiche rispetto alle immagini illustrative sono da considerarsi caratteristiche proprie dei materiali.



Pavimentazione in legno

Parquet in legno prefinito di rovere, spazzolato, dimensioni indicative mm 138 x 2000/2200 x 13,2, marca BOEN, Serie Contract Rock o equivalente di pari qualità, posa prevista nella zona notte.

Disponibile in diverse finiture, tra cui: Brazilian Brown Mix, Transparent Rock, Warm Cotton, Pale White e finiture naturali similari.

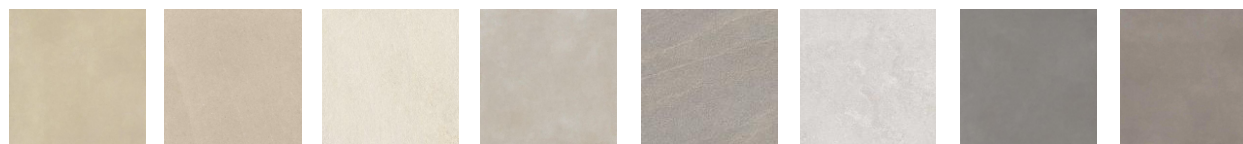
Pavimentazione in gres porcellanato

Pavimenti in gres porcellanato di primaria qualità, disponibili in diversi formati e finiture, tra cui:

- marca Serenissima, Serie Eclettica, formati 30x60 e 60x60 cm, finitura matt oppure opaca, spessore indicativo 9,5 mm o equivalente
- marca Rondine, Serie Baltic, formati 30x60 e 60x60 cm, finitura matt oppure opaca, spessore indicativo 8,5 mm o equivalente;
- marca Rondine, Serie Cruda, formati 30x60 e 60x60 cm, finitura matt oppure opaca, spessore indicativo 8,5 mm o equivalente;
- marca Marazzi, Serie Naturalis Stone Design, formato 60x120 cm, finitura matt oppure opaca, spessore indicativo 8,5 mm o equivalente.

Sono inoltre disponibili, come varianti, ulteriori collezioni tra cui marca Serenissima, Serie Infinita o equivalente.

Esempi di finiture disponibili tra le collezioni indicate.



Beige

Grano

Light Beige

Nocciola

Piombo

Grigio

Fumo

Cenere



Rivestimenti

I rivestimenti dei locali bagno e delle zone operative saranno realizzati in gres porcellanato di primaria qualità o materiale equivalente, posati ad altezza adeguata in funzione della destinazione d'uso:

- h 2,20 m nella zona doccia;
- h 1,20 m in corrispondenza dei sanitari;
- h 1,20 m nella zona operativa della cucina (schiena cucina).

Le finiture saranno coordinate alle pavimentazioni, al fine di garantire uniformità estetica e continuità materica degli ambienti.

Le marche saranno quelle sopra elencate, visionabili presso gli showroom di riferimento.

Le superfici rivestite potranno subire lievi variazioni in funzione delle scelte progettuali e delle esigenze tecniche di cantiere.

Porte interne

Le porte interne saranno del tipo Serie AVIO, modello Vilia 1/L di Gidea (Gruppo Garofoli) o equivalente, realizzate in laminato con rivestimento liscio, colore bianco RAL 9010 o similare.

Saranno complete di cerniere a scomparsa, serratura magnetica tipo Patent con finitura cromo satinato e maniglie coordinate con la medesima finitura.

Porte blindate

Le porte di ingresso alle unità immobiliari saranno del tipo blindato, modello Sforzesco di Scigno o equivalente, certificate in classe 3 antieffrazione.

Le porte saranno dotate di serratura con cilindro europeo e presenteranno prestazioni termiche pari a $U_w \leq 1,30 \text{ W/m}^2\text{K}$ e abbattimento acustico $\geq 40 \text{ dB}$.

La pannellatura interna ed esterna sarà in finitura bianco RAL 9010 o similare.

La ferramenta sarà composta da maniglia interna e pomolo esterno, entrambi con finitura alluminio argento.

Porte autorimesse

Ogni box auto sarà dotato di porta sezionale motorizzata Hörmann o equivalente, realizzata in pannelli a doppia parete in lamiera di acciaio zincato a caldo, con finitura interna ed esterna in colore RAL definito dalla Direzione Lavori, in coerenza con il progetto architettonico.

Le porte saranno complete di motorizzazione automatica con ricevitore bidirezionale e presenteranno prestazioni termiche pari a $U_w \leq 1,37 \text{ W/m}^2\text{K}$ e tenuta all'acqua in Classe 3.

Intonaci

Le pareti e i soffitti dei locali abitabili saranno intonacati al civile con finitura a malta fine.

I soffitti dei locali di servizio al piano terra (zone comuni e autorimesse) saranno rivestiti con materiale termoisolante e successivamente rasati con malta fine.

Tinteggi

Le pareti e i soffitti saranno tinteggiati con prodotti lavabili e traspiranti di primaria qualità, in tonalità chiare, con colori selezionabili da campionatura predisposta dall'impresa.

Battiscopa

In tutti i vani interni delle unità abitative sarà posato battiscopa, con altezza indicativa compresa tra 4 e 10 cm.

APPARECCHIATURE SANITARIE E DOTAZIONI BAGNO

Gli ambienti bagno sono progettati per offrire un equilibrio tra funzionalità ed estetica, attraverso l'impiego di soluzioni moderne, linee essenziali e materiali di qualità.

È prevista la fornitura e posa in opera di apparecchi igienico-sanitari completi di accessori e di ogni componente necessario al corretto funzionamento, selezionati tra marchi primari del settore o equivalenti di pari livello qualitativo.

Sanitari

Sanitari sospesi in ceramica bianca, caratterizzati da un design contemporaneo e proporzioni equilibrate, forniti nelle serie Flaminia App o Geberit iCon, o equivalenti.

Lavabi

Lavabi in ceramica bianca da appoggio o sospesi, larghezza indicativa 60 cm, appartenenti alle serie Flaminia App light o Geberit iCon, o equivalenti, contraddistinti da forme pulite e funzionali.



Rubinetteria

Rubinetteria monocomando di design, con finitura cromata, appartenente alle serie Fantini Myo o Gessi Rilievo, o equivalenti, caratterizzata da elevata qualità costruttiva.

Zona doccia

Area doccia completa di piatto installabile anche a filo pavimento, abbinato a soffione a parete dalle linee moderne (rotondo o quadrato), selezionato tra le serie Fantini Myo o Gessi Emporio, o equivalenti.

Accessori e complementi

Completano la dotazione placche di comando per cassette a incasso, scaldasalviette ad acqua o elettriche e accessori coordinati, scelti tra prodotti di primaria qualità.

Dotazione per ciascun bagno:

- n.1 piatto doccia
- n.1 lavabo
- n.1 bidet
- n.1 vaso sospeso completo di sedile a chiusura rallentata e cassetta incasso a doppio comando
- n.3 miscelatori monocomando (lavabo, bidet, doccia)

È inoltre prevista l'installazione di un rubinetto portagomma sulle logge/balconi e nel giardino condominiale.

Le immagini eventualmente presenti hanno valore puramente indicativo.

IMPIANTI

Impianto elettrico

L'impianto elettrico è progettato per garantire elevati livelli di funzionalità, sicurezza e flessibilità d'uso.

Gli impianti elettrici a servizio delle singole unità immobiliari saranno alimentati dal gruppo di misura installato dall'ente distributore, ubicato lungo la recinzione in apposita nicchia o contenitore dedicato.

L'impianto sarà derivato dal contatore e dimensionato per una potenza indicativa di 6,0 kW monofase.

In prossimità del contatore sarà installato, per ciascuna unità immobiliare, un quadro elettrico contenente interruttori differenziali e magnetotermici selettivi a protezione delle linee principali.

All'interno di ogni unità sarà presente un centralino elettrico completo di interruttore magnetotermico differenziale con riarmo automatico a protezione della linea generale, oltre a interruttori dedicati alla gestione delle diverse linee (illuminazione, prese e utenze dedicate).

L'impianto sarà realizzato con distribuzione sottotraccia mediante tubazioni corrugate e cavi con rivestimento plastico, conformi alle normative vigenti CEI.

La serie civile sarà del tipo BTicino Living Now o equivalente, con possibilità di scelta della finitura Bianco, Nero e Sabbia.

L'intero edificio sarà dotato di impianto di messa a terra realizzato secondo normativa, mediante dispersori dedicati.

I corpi illuminanti delle parti comuni, sia interne sia esterne, saranno forniti e installati a cura della parte venditrice.

L'impianto elettrico di ciascuna unità immobiliare sarà realizzato secondo una dotazione standard definita dalla parte venditrice, adeguata alla funzionalità degli ambienti.

Eventuali modifiche, integrazioni o richieste aggiuntive rispetto alla dotazione standard saranno valutate su richiesta e comporteranno costi a carico dell'acquirente.

La distribuzione definitiva potrà subire variazioni in funzione delle esigenze progettuali e delle personalizzazioni concordate.

La dotazione impiantistica prevista per i singoli ambienti e per ciascuna unità immobiliare potrà essere consultata e approfondita nell'apposito documento tecnico di dettaglio.

Impianto termico

Impianto di riscaldamento e produzione di energia termica

L'impianto sarà realizzato con sistema a pompa di calore ad alta efficienza, marca Samsung o similare.

La distribuzione sarà del tipo a pavimento radiante, con tubazioni in materiale idoneo posate su pannello isolante, al fine di garantire comfort termico ed elevata efficienza energetica.

Nei bagni saranno installati termoarredi, integrati al sistema di riscaldamento.

Il controllo della temperatura sarà gestito tramite sistema di regolazione centralizzato, con possibilità di gestione per singolo ambiente.

La regolazione sarà di tipo climatico, con adeguamento automatico in funzione della temperatura esterna.

Indicativamente, saranno garantite le seguenti temperature interne:

- zona giorno: circa 20°C
- bagni: circa 21°C
- camere e disimpegno: circa 18°C

Le unità esterne ed interne della pompa di calore saranno installate in posizione idonea, all'interno e all'esterno dell'edificio, senza necessità di allacciamento alla rete gas.

Impianto di condizionamento

Il sistema è progettato per garantire elevato comfort abitativo in tutte le stagioni, con particolare attenzione al controllo della temperatura e dell'umidità degli ambienti.

Il raffrescamento estivo sarà realizzato mediante impianto radiante a pavimento, alimentato dalla pompa di calore, con funzionamento in regime di raffrescamento tramite regolazione climatica.

A integrazione del sistema saranno installati deumidificatori, posizionati ad incasso o nel controsoffitto della zona notte, idonei al controllo dell'umidità interna e al mantenimento del comfort abitativo.

Scarichi condense

Le colonne di scarico condensa saranno realizzate in tubazioni di PVC o materiale similare, complete di tutti i pezzi speciali di raccordo e dei prolungamenti necessari fino ai pozzetti disperdenti.

Impianto di ventilazione meccanica controllata

È prevista la predisposizione per impianto di ventilazione meccanica controllata, con possibilità di installazione futura per il miglioramento della qualità dell'aria interna.

La predisposizione comporterà la realizzazione di controsoffitti nei percorsi distributivi, con altezza utile minima pari a circa 2,40 m.

Impianto fotovoltaico

È prevista l'installazione di impianto fotovoltaico a servizio di ciascuna unità immobiliare, con potenza indicativa compresa tra 3,0 e 4,0 kWp, in funzione della superficie e delle disposizioni normative vigenti.

L'impianto sarà costituito da moduli fotovoltaici, inverter per la conversione dell'energia e componenti elettrici di collegamento, connessi alla rete di distribuzione.

Ogni impianto sarà indipendente e dedicato alla singola unità abitativa.

Impianto idrico-sanitario

L'impianto idrico sarà realizzato con tubazioni in polipropilene o multistrato, opportunamente isolate, per la distribuzione principale e secondaria all'interno delle singole unità immobiliari.

La distribuzione avverrà tramite collettori, al fine di garantire una gestione efficiente e la possibilità di intercettazione delle singole utenze.

Tutte le tubazioni di acqua calda e fredda saranno rivestite con guaina isolante, nel rispetto della normativa vigente.

A servizio dell'intero edificio sarà installato un impianto condominiale di trattamento acque anticalcare, completo di sistema di dosaggio e filtrazione, posizionato nel locale tecnico.

Nello stesso locale sarà inoltre presente un gruppo di pressurizzazione condominiale, finalizzato a garantire

adeguata pressione idrica a tutte le unità, in particolare ai piani superiori.

I contatori dell'acqua fredda delle singole unità saranno collocati in posizione accessibile (locale tecnico o vano scala), al fine di agevolare la lettura dei consumi.

Le tubazioni di scarico saranno realizzate con materiali idonei e con accorgimenti per l'isolamento acustico tra le diverse unità immobiliari.

Ogni unità abitativa sarà dotata delle seguenti predisposizioni:

- nei bagni: attacchi per acqua calda e fredda per lavabo, bidet e doccia, oltre ad attacco acqua fredda per vaso con cassetta di scarico a incasso;
- nella zona lavanderia o ripostiglio: attacco acqua fredda e scarico per lavatrice;
- nella cucina o zona cottura: attacchi acqua calda e fredda per il lavello, oltre ad attacco acqua fredda con scarico per lavastoviglie.

Impianto di scarico e fognatura

La rete fognaria sarà realizzata con tubazioni in PVC o materiale equivalente, posate entro getto in calcestruzzo e dimensionate per garantire un corretto deflusso.

Le reti di acque bianche e nere saranno separate fino al confine di proprietà, in conformità alla normativa vigente, e dotate di pozzetti di ispezione e raccordo.

Nelle aree esterne saranno installate caditoie sifonate per la raccolta delle acque meteoriche.

Le colonne di scarico saranno insonorizzate e realizzate in polipropilene (Valsir o equivalente) o polietilene ad alta densità (Geberit o equivalente), complete di raccordi e sfiati fino alla copertura.

- Le acque nere saranno trattate mediante fossa Imhoff dimensionata secondo le prescrizioni del gestore (HERA).
- Le acque provenienti dalle cucine saranno convogliate in pozzetti degrassatori collegati alla rete fognaria.

Impianti speciali

Impianto telefonia e dati

Nel vano scala condominiale sarà installato un armadio di distribuzione, dal quale partiranno le tubazioni dedicate verso ciascuna unità immobiliare.

L'infrastruttura sarà predisposta per il collegamento alla rete dell'operatore, che provvederà successivamente all'infilaggio dei cavi e alla connessione.

È previsto un punto presa dati/telefonica in ogni locale principale, ad esclusione di bagni, locali di servizio e autorimesse.

L'edificio sarà inoltre predisposto per il collegamento alla rete in fibra ottica, garantendo connettività ad alta velocità.

Impianto videocitfonico

L'impianto videocitfonico sarà costituito da posti esterni dotati di tastiere di chiamata e telecamera a colori.

All'interno di ciascuna unità immobiliare sarà installato un videocitfono con monitor a colori, posizionato in prossimità dell'ingresso, completo di comandi per l'apertura degli accessi condominiali.

Impianto di allarme

In corrispondenza delle aperture esterne (finestre, porte-finestre e portoncino d'ingresso) saranno predisposte tubazioni per l'eventuale installazione di un impianto di allarme.

Predisposizione impianto domotico SMART.

Sarà prevista la predisposizione per sistema smart di controllo dell'illuminazione, con possibilità di implementazioni future.

Predisposizione ricarica veicoli elettrici

Ogni autorimessa sarà dotata di predisposizione per l'installazione di colonnine di ricarica per veicoli elettrici.

ASSENZA IMPIANTO GAS METANO

L'edificio è progettato senza l'utilizzo di gas metano, con l'obiettivo di garantire maggiore sicurezza, efficienza energetica e comfort abitativo. Non sono pertanto previsti contatori, allacciamenti o reti di distribuzione del gas.

La preparazione dei cibi avverrà esclusivamente tramite piani cottura elettrici a induzione (non inclusi nella fornitura), caratterizzati da elevate prestazioni, rapidità di utilizzo e ridotti consumi.

I piani cottura saranno di classe energetica elevata (Classe A o equivalente) e dotati di sistema di power management, in grado di gestire e limitare l'assorbimento elettrico in caso di utilizzo simultaneo delle zone di cottura.

PREDISPOSIZIONE IMPIANTO D'ALLARME

L'abitazione è predisposta per l'installazione di un sistema di sicurezza antintrusione, con canalizzazioni e punti dedicati già realizzati, al fine di consentire una facile integrazione di impianti evoluti.

La predisposizione comprende:

- punti per rilevatori volumetrici interni
- predisposizione per sensori perimetrali sui serramenti
- predisposizione per dispositivi esterni su logge e balconi
- alloggiamento per centralina interna e sirena esterna

La predisposizione consente l'installazione sia di sistemi cablati sia wireless, garantendo massima flessibilità in base alle esigenze dell'acquirente.

La fornitura e installazione delle apparecchiature, nonché il cablaggio e l'attivazione dell'impianto, restano a carico dell'acquirente.

Su richiesta, l'impresa potrà fornire un preventivo per la realizzazione completa dell'impianto da eseguirsi in corso d'opera.

CLAUSOLA SU IMMAGINI E MATERIALI ILLUSTRATIVI

Le immagini, i render, le fotografie e gli elementi grafici eventualmente presenti nel presente documento hanno valore puramente illustrativo e rappresentativo delle atmosfere e delle soluzioni progettuali. Essi non costituiscono elemento contrattuale.

Eventuali arredi, elementi decorativi o finiture rappresentati nei materiali grafici non sono da considerarsi compresi nella fornitura, salvo ove espressamente indicato nel presente capitolato.

Restano pertanto validi esclusivamente i contenuti descrittivi del presente capitolato e gli elaborati progettuali approvati.

RIFERIMENTI E SHOWROOM

Al fine di consentire una visione diretta delle finiture e dei materiali previsti, è possibile visitare gli showroom di riferimento, presso i quali sono esposti prodotti appartenenti alle serie indicate nel presente capitolato o equivalenti.

Presso tali spazi sarà possibile valutare la qualità, le finiture e le soluzioni proposte, con il supporto del personale specializzato.

Showroom di riferimento

Bertani S.p.A. – Modena

www.bertani.it

Uno C S.p.A. – Modena

www.unocmodena.it

Gec.Al Serramenti S.r.l. – Bastiglia

www.gecalserramenti.com