

CasaClima Real Estate s.r.l.

Complesso residenziale “ La Corte Moderna ”

Via Europa - Ponte in Valtellina (SO)



Capitolato delle opere e finiture

Premessa

Il comune di Ponte in Valtellina, ubicato a meno di 8 Km da Sondrio in direzione alta valle, privilegiato per eccezionali fattori climatici essendo al contempo esposto all'irraggiamento solare e distaccato dall'umido fondovalle, storico borgo, tra i primi centri di cultura nonché culla di illustri famiglie e patria di ragguardevoli personaggi, conserva ancora oggi un antico agglomerato edificato in cui si possono ammirare palazzi aristocratici e dimore nobiliari, dove risulta molto diffuso l'impianto tipologico dell'insediamento a corte o con cortile interno delimitato da corpi di fabbrica, modo di abitare della tradizione che coniugava sia le esigenze della vita quotidiana sia il dimorare in luoghi aggregati.

Il riferimento ad insediamenti abitativi tradizionali e storici (ad esempio "La Guicciarda") proponendo un modello costruttivo che non si conforma all'attuale panorama delle iniziative edificatorie, ma cerca, attraverso l'organismo architettonico, di relazionare abitanti e luogo, è la prerogativa del nuovo complesso residenziale di Via Europa "La Corte Moderna", importante progetto di "CasaClima Real Estate s.r.l.", connotato sia per caratteri tipologici ed architettonici che per qualità costruttiva e tecnologica con la finalità di attuare un intervento ad elevata efficienza energetica ed all'insegna dell'attenzione per l'ambiente.

Tutte le unità immobiliari di questo complesso, a lavori ultimati, come previsto dalla attuale normativa vigente in ambito di risparmio energetico degli edifici, saranno dotate di Attestato di Certificazione Energetica redatto da soggetto certificatore abilitato.

Classe energetica di riferimento: B.

Nelle pagine a seguire sono elencate tutte le opere e finiture atte ad ottenere la realizzazione chiavi in mano del complesso residenziale "La Corte Moderna" e delle singole unità immobiliari che lo compongono.

"CasaClima Real Estate s.r.l." per accontentare i clienti più esigenti ha cercato di realizzare un capitolato ampio dove l'acquirente potrà sbizzarrirsi tra la varietà di scelta di pavimenti, rivestimenti, porte, sanitari, rubinetterie, ecc..

Di seguito, in riferimento alle scelte attuate nella costruzione generale del complesso, risulterà evidente l'attenzione di "CasaClima Real Estate s.r.l." alla realizzazione di un immobile qualitativamente migliore e duraturo e, come già evidenziato, ad elevata efficienza energetica.

A tal proposito basti pensare alla scelta attuata per l'isolamento delle murature perimetrali che viene realizzato per mezzo di un cappotto esterno di ben cm 16 di spessore; nonché alla scelta di un impianto di riscaldamento a gestione autonoma ma con caldaia unica; o ancora alla scelta di un riscaldamento non più classico con radiatori in ghisa o acciaio ma con un sistema a pannelli radianti a pavimento ottenendo nel contempo un notevole risparmio in termini di consumi oltre al vantaggio di un miglior sfruttamento dei vari locali favorendo la vivibilità degli stessi; oppure alla scelta di installare sulla copertura a profilo di tetto dei collettori solari a lunga durata ed a rendimento elevato per la produzione dell'acqua calda; ed ancora alla scelta di vetri a basso emissivo con un coefficiente più che doppio rispetto alle tradizionali vetro-camere che abbinata alla scelta di serramenti del tipo accoppiato legno-alluminio sono ulteriore garanzia di risparmio e massima durata nel tempo rispetto ai sistemi più tradizionali normalmente utilizzati.

Il tutto al fine di dare un prodotto che negli anni mantenga le sue caratteristiche di qualità e di risparmio energetico con un prezzo di vendita delle singole unità immobiliari assolutamente concorrenziale sul mercato.

La qualità del costruire armonizzata con la qualità del luogo garantirà la qualità dell'abitare, obiettivo primario di questo intervento firmato "CasaClima Real Estate s.r.l."

Forma e principali dimensioni delle opere

La forma e le dimensioni delle opere da realizzare risultano dagli elaborati grafici progettuali redatti dall'architetto Luca De Paoli con studio tecnico in Sondrio, Via Pio Rajna n 1, relativi al Permesso di Costruire n 32/2008 rilasciato dal comune di Ponte in Valtellina in data 03 novembre 2008, con inizio lavori il giorno 20 novembre 2008.

Il lotto a disposizione lambisce un comparto a carattere residenziale dotato di infrastrutture e servizi collettivi ed è posto a monte di un complesso immobiliare di recente costruzione; è accessibile dal percorso veicolare pubblico che si diparte da Via Europa e conduce ad uno slargo destinato a spazio di manovra e parcheggio.

Il fondo costituisce un tassello del territorio di Ponte in Valtellina sottratto alla coltura agricola ed inserito nel profilo del conoide che risale fino alle pendici del versante retico connotando il contesto paesaggistico.

Il sito in corso di trasformazione è rappresentato da un terreno a forma quadrilatera composto da cinque particelle catastali contigue che determinano una superficie complessiva pari a m² 1.350.

Il complesso residenziale "La Corte Moderna" si compone di n 14 unità immobiliari articolate su tre livelli fuori terra, piano terra, primo piano e piano sottotetto, e di un piano interrato destinato a n 15 autorimesse oltre a vani accessori.

Tutte le unità immobiliari di piano terra avranno giardino privato di pertinenza, mentre le unità immobiliari di primo piano saranno dotate di balconi o terrazzi e di relativo piano sottotetto di pertinenza.

Si precisa fin d'ora che eventuali vani e servizi realizzati al piano sottotetto saranno consegnati allo stato rustico così come meglio indicato nei singoli articoli a seguire.

Variazioni delle opere

La "CasaClima Real Estate s.r.l." si riserva l'insindacabile facoltà di introdurre nelle opere, all'atto esecutivo, quelle minime varianti che riterrà opportune, esclusivamente al fine e nell'interesse della migliore qualità e buona riuscita dei lavori.

Modo di esecuzione di ogni categoria di lavoro

Articolo 1 – SCAVI

Lo scavo completo di sbancamento e splateamento dell'area sarà eseguito con mezzi meccanici a qualsiasi profondità dal piano di campagna fino alla quota di getto del calcestruzzo di fondazione.

Articolo 2 – STRUTTURE PORTANTI

Qualunque sia la natura e la tipologia delle strutture anche quelle non eventualmente menzionate negli articoli a seguire, esse saranno realizzate nelle dimensioni e caratteristiche risultanti dai calcoli statici e come indicato dagli elaborati specifici di progetto in piena ottemperanza a quanto previsto dalle norme vigenti in materia.

Si tiene inoltre a precisare che il complesso residenziale "La Corte Moderna" sarà già realizzato in conformità alla prossima normativa europea antisismica.

Articolo 3 – OPERE IN CEMENTO ARMATO

Le strutture portanti del piano interrato, pilastri e murature verticali, come le relative fondazioni di supporto, plinti e travi rovesce, su tutto il perimetro del fabbricato saranno realizzate in cemento armato partendo dalla quota di getto magrone, il tutto come indicato negli elaborati specifici di progetto. Tutte le opere realizzate in cemento armato, sia esse lasciate a vista che non, durante la fase di getto saranno accuratamente vibrare con l'ausilio di adeguati mezzi meccanici.

Articolo 4 – SOLAI ORIZZONTALI

Il solaio di copertura del piano interrato sarà realizzato mediante lastre piane tralicciate tipo predalles con sottostante soletta in calcestruzzo lasciata a vista spessore cm 5; dovrà avere classe di resistenza al fuoco non inferiore a R.E.I. 90.

I solai di copertura del piano terra e di primo piano saranno realizzati mediante lastre piane Plastbau Metal con getto integrativo, da rifinire mediante posa di intonaco civile, il tutto in conformità agli elaborati tecnici specifici.

Articolo 5 – FERRO PER CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO

Tutte le strutture portanti verticali ed orizzontali eseguite in calcestruzzo saranno armate mediante l'ausilio di acciaio tondo per cemento armato in barre ad aderenza migliorata, qualità FeB 44 K controllato in stabilimento, nonché ove previsto, con rete di acciaio elettrosaldato in pannelli modulari, diametro mm 6-8-10, maglia cm 10x10 o 20x20 da interporre nei getti di calcestruzzo nelle modalità specifiche di ogni intervento, il tutto in conformità agli elaborati specifici di progetto.

Articolo 6 – IMPERMEABILIZZAZIONI MURATURE CONTRO TERRA

Tutte le murature contro terra saranno impermeabilizzate con l'impiego di schiuma poliuretana a spruzzo, spessore minimo cm 4, applicata direttamente sulle superfici orizzontali e verticali da interrare mediante l'utilizzo di apposita macchina schiumatrice.

Rispetto a sistemi più tradizionali il poliuretano a spruzzo è una schiuma isolante posata in opera allo stato liquido, caratteristica che permette a solidificazione avvenuta di ottenere un manto continuo senza giunzioni a garanzia di una completa impermeabilizzazione e coibentazione della struttura a cui viene applicata, assicurando poi una traspirazione totale prevenendo qualsiasi fenomeno di condensa, garantendo inoltre in fase di espansione il perfetto riempimento di qualsiasi cavità eliminando così qualunque ponte termico, favorendo infine, vista l'elevata elasticità, l'assorbimento totale dei naturali movimenti della struttura, il tutto a garanzia di massima durata nel tempo.

Articolo 7 – MURATURE PORTANTI PERIMETRALI FUORI TERRA

Tutte le pareti perimetrali portanti fuori terra saranno realizzate mediante l'impiego di blocchi in laterizio tipo "Alveolater" dimensioni cm 25x30x19, legati con malta di classe M stesa con cazzuola in senso orizzontale e verticale; questo particolare blocco, rispetto a quelli tradizionali, garantisce uno scambio termico minimo tra esterno ed interno, favorendo il risparmio energetico.

Articolo 8 – DIVISORI INTERNI ALLE UNITA' IMMOBILIARI E TRA AUTORIMESSE

I divisori interni alle singole unità immobiliari saranno realizzati con laterizi forati dello spessore di cm 8 legati con malta di classe M, completi agli spigoli di appositi paraspigoli in laminato zincato posati a tutta altezza e sotto intonaco civile.

I divisori tra le singole autorimesse, dove non eseguiti in cemento armato lasciato a vista, saranno realizzati in bolognini con finitura faccia a vista legati con malta di classe M.

Articolo 9 – DIVISORI TRA UNITA' IMMOBILIARI ADIACENTI

Per garantire la massima privacy e tranquillità dei residenti, i divisori tra le singole unità immobiliari adiacenti saranno realizzati con doppio laterizio forato ed interposto idoneo isolamento acustico ottenuto mediante l'inserimento di un pannello della Polimax® Italia o simili per uno spessore finito di circa cm 25-27, pannello composto da un sandwich di lastre in fibra naturale di legno riciclabile e biodegradabile Phonowood o simili avente densità 250 kg/m³ e spessore di mm 12+19, con interposta una lamina di piombo atta ad eliminare i rumori, il tutto secondo quanto previsto dagli elaborati di progetto ed in piena ottemperanza alle vigenti normative in ambito di isolamento acustico degli edifici.

Articolo 10 – INTONACI INTERNI ALLE UNITA' IMMOBILIARI

Tutte le superfici interne sia verticali che orizzontali delle unità immobiliari, compresi eventuali vani e servizi al piano sottotetto, verranno finite mediante la posa in opera di intonaco al civile miscelato con cemento Portland ed additivi specifici, con la sola esclusione delle superfici rivestite in piastrella che saranno ultimate ad intonaco rustico di malta bastarda pronto a raccogliere il successivo rivestimento ceramico.

Articolo 11 – ISOLAMENTO TERMICO SOLAI

Tutti i solai tra i vari piani saranno isolati mediante un pacchetto formato da massetto alleggerito e termoisolante di spessore variabile da mm 80 a mm 130 a copertura impianti, ottenuto con l'utilizzo di inerte superleggero ed altamente isolante composto da perle vergini di polistirene espanso, con sovrastante ulteriore pannello isolante bugnato battentato in polistirene ad alta densità dello spessore di mm 46, del tipo Rehau® Vario, il tutto in opera con la massima accuratezza al fine di prevenire qualsiasi ponte termico. Con tale sistema avente uno spessore totale variabile da mm 130 a mm 180 abbinato al solaio Plastbau Metal, oggi il migliore sul mercato in termini di abbattimento acustico, si riesce ad ottenere il massimo isolamento sia acustico che termico tra i vari piani.

Articolo 12 – IMPERMEABILIZZAZIONE SOLAIO PIANO INTERRATO

Le parti del solaio di piano interrato in proiezione dei giardini di pertinenza delle singole unità immobiliari o su camminamenti comuni, saranno impermeabilizzate mediante l'utilizzo di un pacchetto della Sarna® che garantisce una protezione ottimale, resistenza agli agenti atmosferici e durata nel tempo.

Questo sistema si compone di diversi strati come di seguito riportato:

- posa strato di barriera al vapore Sarnavap 1000 a garanzia di protezione contro l'umidità;
- posa strato impermeabilizzante Sarnafil g 410-15;
- posa strato di protezione tessuto non tessuto.

Questa soluzione sarà realizzata previa predisposizione del fondo con la stesura di un appropriato massetto di sottofondo.

Articolo 13 – CAPPOTTO ESTERNO

Tutte le pareti verticali portanti fuori terra dell'intero complesso saranno isolate termicamente con l'impiego del sistema di coibentazione per esterni Rofix® Minopor o simili, mediante l'utilizzo di pannelli isolanti aventi spessore di cm 16, sistema che assicura rispetto agli isolamenti a cappotto tradizionali, grazie anche all'elevato spessore, l'eliminazione totale di tutti i punti freddi, aumentando la capacità di accumulo termico dell'edificio favorendo il riscaldamento dei muri i quali immagazzinando calore lo restituiscono all'ambiente, il tutto a garanzia di una netta riduzione delle ore di funzionamento del riscaldamento con evidente risparmio e di una conseguente riduzione delle emissioni inquinanti.

Sarà realizzato secondo le fasi di posa e con i componenti riportati di seguito:

- stesura del collante adesivo di fissaggio dei pannelli isolanti alla muratura portante;
- posa pannello isolante in polistirene espanso avente spessore di cm 16;
- per un migliore fissaggio dell'isolante alla muratura, a posa pannelli avvenuta, successivo ancoraggio mediante appositi tasselli ad espansione;
- posa di angolari, paraspigoli e profili vari in alluminio nei punti delicati;
- esecuzione primo strato di rasatura mediante l'impiego di apposita malta rasante tirata a spatola;
- posa di armatura eseguita mediante rete in fibra di vetro trattata con speciale appretto;
- realizzazione di secondo strato di rasatura sempre mediante l'impiego di apposita malta rasante tirata a spatola;
- realizzazione di finitura eseguita mediante la posa di rivestimento a base di silicato di potassio modificato in soluzione acquosa con pigmenti resistenti alla luce, il tutto in tinta a scelta della Direzione Lavori.

Lo spessore complessivo del cappotto esterno ultimato sarà pari a cm 18-19 circa.

Articolo 14 – ORDITURA DEL TETTO

L'orditura del tetto sarà eseguita a falde inclinate in legno lamellare di abete prima scelta, qualità a vista, con lamella da mm 40, realizzata, lavorata ed omologata in conformità alle normative vigenti ed in particolare secondo quanto previsto dal D.M. 14/01/2008, dal C.N.R. 206/2006 e dall'Eurocodice 5.

Tutti gli elementi della struttura portante di copertura, sia essa orditura primaria che orditura secondaria, sia per dimensioni che per posizionamento, dovranno essere corrispondenti agli elaborati di progetto esecutivo delle strutture in legno.

Oltre la struttura portante sarà posato un pacchetto studiato appositamente per assicurare il massimo isolamento della copertura del fabbricato, il tutto a garanzia di un sostanzioso risparmio energetico, pacchetto così composto:

- assito costituito da perlinato in legno di abete piallato prima scelta spessore mm 22;
- freno al vapore realizzato mediante posa di pellicola Klober Wallint T3 SK composta da tre strati di pellicola e tessuto in poliolefine, marchiata CE;
- isolante termoacustico realizzato mediante posa di Lana di Roccia T-Rock 50 N spessore complessivo cm 18 (10 cm + 8 cm), suddiviso in doppio strato per eliminazione totale ponte termico, avente densità pari a 145 kg/m³, marchiata CE;
- impermeabilizzazione realizzata mediante posa di telo impermeabile e traspirante HDPE/PP Tyvek Universal Master Tape, peso 150 gr/m², marchiata CE;
- listoni in legno di abete sezione cm 10x5 posati ad interasse cm 75-90 per formazione strato di ventilazione sopra isolante termoacustico;
- listelli in legno di abete sezione cm 5x4 posati ad interasse cm 30-35 atti al

ricevimento del manto di copertura.

Tutti gli elementi in legno della struttura di copertura, sia essi a vista che non, saranno trattati prima della loro posa in opera con una mano di impregnante fondo intermedio pigmentato all'acqua Sigma Rustikal Ws Color, in tinta a scelta della Direzione Lavori.

Articolo 15 – MANTO DI COPERTURA

Il manto di copertura sarà realizzato mediante la posa in opera su listelli in legno di tegole piane lisce in gres marca Tondach® modello Figaro, colore ingobbio grigio o simili, prodotto corredato di certificato di garanzia con validità di ben 33 anni dalla data di posa.

Il gres è ottenuto dalla cottura in altoforno di un materiale naturale quale l'argilla pura precedentemente miscelata ad acqua ed essiccata, processo che permette di ottenere un prodotto vivo di lunga durata, altamente resistente, non infiammabile, che non teme il gelo, i raggi UV, il calore e gli acidi in genere, breve ma utile precisazione per conoscere le principali caratteristiche della tegola Tondach® che si impone sul mercato dell'architettura dei tetti oltre che per l'unicità del prodotto, principalmente per le sue qualità di copertura straordinariamente salda, visto l'esclusività del sistema di giunzione per aggraffatura su ben tre lati, ambiziosa scelta, nonché scelta di assoluta qualità a garanzia di sicurezza, naturalezza, confort e benessere per più generazioni.

Articolo 16 – FINESTRE PER TETTO

Tutti i vani al piano sottotetto delle singole unità immobiliari sprovvisti di apertura verso l'esterno a parete, secondo quanto previsto dagli elaborati di progetto, saranno dotati di idonee finestre per tetto con apertura manuale marca Velux®, realizzate in legno naturale trattato con vernice a base d'acqua con rivestimento esterno in alluminio, complete di vetro isolante Protec-Star a bassa emissività con funzione di protezione interna, risparmio di energia, abbattimento acustico e protezione dalla grandine; nello specifico saranno fornite nel modello Velux Integra GGL M04, con apertura a bilico, dimensioni cm 78x98, installate in opera complete di eventuali coprifili, scossaline in lamiera di rame o acciaio inox ed ogni altro onere per ottenere l'opera finita in perfetta regola d'arte.

Articolo 17 – LATTONERIA

Tutti gli elementi metallici a corredo del manto di copertura atti alla raccolta ed allo smaltimento delle acque meteoriche, quali canali, scossaline, fermaneve, compluvi e displuvi, spondine, ecc., saranno realizzati in acciaio inox, spessore 8/10.

Articolo 18 – CANNE FUMARIE DI ESALAZIONE E COMIGNOLI

In corrispondenza degli angoli cottura e sulle colonne di scarico dei servizi igienici delle singole unità immobiliari, saranno collocate tubazioni in pvc per l'esalazione dei fumi e vapori al tetto. Saranno inoltre previste, nei vani soggiorno, delle bocchette di ventilazione complete di griglia esterna per il ricambio d'aria, tipo "a trappola" per abbattimento acustico.

La centrale termica al piano interrato verrà dotata di apposito sistema di scarico fumi con funzionamento a camera aperta fino al tetto.

Articolo 19 – LOCALE IMMONDEZZAIO

Al piano interrato, come indicato nelle tavole di progetto, sarà realizzato in proprietà comune indivisibile a tutti i condomini, il locale immondezzaio per il deposito temporaneo dei rifiuti in attesa di raccolta. Il pavimento ed i rivestimenti di tale vano saranno realizzati mediante posa di piastrelle in gres grigio o simili.

Il locale immondezzaio, come previsto dalle norme in materia, dovrà essere completo di piletta sifoide a pavimento, rubinetto predisposto con portagomma, canna di esalazione avente diametro minimo di cm 20 con montante al tetto munito di torrino e di porta di accesso in ferro a tenuta stagna omologata.

Articolo 20 – OPERE IN PIETRA NATURALE

Sulle aperture di facciata, alla base di finestre, portefinestre e portoncini di ingresso di ogni singola unità immobiliare, saranno posati davanzali e soglie in granito naturale costituiti da lastre sabbiato e spazzolate di Antigorio con spessore minimo di cm 3-4, dotate di gocciolatoio, aventi sporgenza massima dal filo esterno di cm 5-6.

Le rampe scale in cemento armato di collegamento tra i vari piani con i relativi pianerottoli, in ogni loro parte, saranno rivestite con lo stesso granito naturale utilizzato per davanzali e soglie.

Articolo 21 – PARAPETTI BALCONI, TERRAZZI E SCALE

Tutti i balconi e terrazzi delle unità immobiliari saranno dotati di idonei parapetti di protezione a norma di legge e come indicato negli elaborati grafici di progetto, realizzati con montanti metallici verticali dotati di correnti orizzontali dello stesso materiale con lastra metallica microforata di tamponamento avente funzione anticavalco.

I parapetti delle scale, ove occorrenti, saranno realizzati con montanti verticali e correnti inclinati metallici corredati di adeguato corrimano, il tutto come indicato negli elaborati grafici di progetto.

Articolo 22 – SOTTOFONDI

Su tutti i solai tra i vari piani dove sarà prevista la posa di pavimenti, sia nelle singole unità immobiliari che nelle parti comuni, saranno realizzati in opera sottofondi per la formazione del relativo piano di posa aventi spessore minimo di cm 4-5, eseguiti mediante la stesura ed immediato livellamento a stadia di impasto di sabbia e cemento miscelati ad acqua, finiti pronti per ricevere qualsiasi tipo di pavimentazione.

Articolo 23 – PAVIMENTI, RIVESTIMENTI E ZOCCOLINI

Tutte le superfici definite negli elaborati tecnici di progetto quali passaggi pedonali comuni, vialetti, passaggi carrai, parcheggi e comunque zone comuni a tutte le unità immobiliari del complesso residenziale "La Corte Moderna", così come i marciapiedi di coronamento al fabbricato di pertinenza delle singole unità immobiliari di piano terra, saranno pavimentate mediante posa in opera di masselli autobloccanti in calcestruzzo con strato superiore trattato con indurente a base di polvere di quarzo, su apposito sottofondo con adeguate pendenze per la raccolta delle acque mediante pozzetti opportunamente impermeabilizzati e relative griglie.

Tutte le autorimesse, le cantine ed i vani tecnici, compresi i corselli, se non diversamente specificato, saranno pavimentati mediante la formazione di massetto in calcestruzzo di adeguato spessore, colore grigio, avente strato superiore trattato con indurente a base di polvere di quarzo, lisciato meccanicamente ad elicottero, tagliato in lastre di m² 9-16 con giunto debitamente sigillato a base di bitume ossidato fillerizzato, eseguito con adeguate pendenze per la raccolta delle acque mediante pozzetti opportunamente impermeabilizzati e relative griglie, il tutto come previsto dagli elaborati grafici di progetto ed in ottemperanza a quanto indicato dal locale Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Tutti i balconi e terrazzi delle singole unità immobiliari, compresi quelli al piano sottotetto, previa impermeabilizzazione mediante la stesura di malta bicomponente Mapelastic di Mapei®, saranno pavimentati con piastrelle di Klinker tipo "Sire" antigelivo o simili, nel formato cm 20x20 o simili in colore a scelta della Direzione Lavori.

Tutte le singole unità immobiliari saranno ultimate internamente esclusivamente con pavimentazioni in ceramica o legno di primaria marca e qualità a completa scelta dei signori clienti da effettuarsi direttamente presso il rivenditore specializzato indicato dalla "CasaClima Real Estate s.r.l."

Il presente capitolato prevede la pavimentazione di tutti i locali abitativi, il rivestimento perimetrale dei bagni ad una altezza massima di cm 220 ed il rivestimento degli angoli cottura o delle cucine limitatamente allo spazio di circa cm 50 tra il mobile cucina ed il pensile stesso, con la sola esclusione degli eventuali vani e servizi al piano sottotetto che verranno consegnati al rustico con sottofondi eseguiti esclusa qualsiasi posa di pavimenti, rivestimenti e zoccolini.

Per la ceramica si comprendono molteplici porcellane di primaria marca ed in vari formati cm 10x10, 20x20, 30x30, 33x33, 40x40, 50x50 e cm 60x60.

Per quanto riguarda i pavimenti in legno si comprende una soluzione in legno tradizionale da levigare in opera ed una soluzione con pavimento in legno prefinito.

La soluzione in legno tradizionale, comprende i formati mm 70x450 (sp. mm 14) e mm 90x900 (sp. mm 14), nelle essenze di Rovere, Iroko, Doussiè, Teak e Cabreuva.

La soluzione in legno prefinito, comprende i formati mm 70x450 (sp. mm 11), mm 90x900 (sp. mm 14) e mm 110x1200 (sp. mm 14), nelle essenze di Rovere, Iroko, Doussiè, Teak e Cabreuva.

Il prezzo di riferimento previsto a capitolato, sia per la ceramica che per il legno, è pari a 50,00 €/m².

Eventuali eccedenze sul prezzo dovute a scelte particolari, a pose speciali, a decori o listelli con prezzo più alto del prezzo di riferimento previsto a capitolato, potranno essere regolate direttamente dai signori clienti al fornitore, previo preventivo.

Tutti i pavimenti saranno posati a colla, con posa normale, su sottofondo precedentemente eseguito e montati in squadro.

Tutte le pareti dei locali delle singole unità immobiliari non rivestite avranno al piede zoccolino battiscopa in legno sezione mm 70-80x10 fissato in opera con l'ausilio di collanti e chiodi in acciaio.

Lo zoccolino in legno potrà essere della stessa finitura e colore delle porte interne o del pavimento in legno.

Articolo 24 – SERRAMENTI, PORTONCINI, AVVOLGIBILI, PORTE E BASCULANTI

Tutti gli infissi esterni, qualunque sia la loro tipologia, saranno conformati in modo tale da poter impedire qualsiasi tipo di deformazione termo-statica in corrispondenza dei giunti tra contro-telaio e parete di facciata e dovranno essere dotati di regolari certificazioni al fine di ottenere globale certificazione energetica dell'intero complesso edilizio corrispondente alla classe di risparmio energetico B.

Le singole unità immobiliari, compresi eventuali vani e servizi al piano sottotetto, saranno dotate di infissi esterni, finestre e portefinestre, marca Wolf Fenster® modello Holz/Alu 85c del tipo accoppiato legno-alluminio a triplice battuta, eseguiti in legno di abete lamellare di prima scelta rivestito esternamente mediante profilo in alluminio, aventi spessore complessivo di mm 85, fissati mediante viti in acciaio legato e nastro auto-espandente, finiti internamente di coprifili ed ove occorrenti di contro-davanzali, corredati di certificati di controllo per individuare la rispondenza alle direttive tecniche in materia.

I telai mobili e fissi dovranno avere uno spessore di 68 e 65 mm, con larghezza del telaio mobile pari a mm 78. Il rivestimento esterno in profilati di alluminio sarà del tipo a giunto aperto con spessore minimo mm 1,5 realizzato in lega P Al Mg Si UNI3569-66, e verrà fissato dall'esterno. Il fissaggio dei telai in alluminio sui telai in legno sarà eseguito in modo pressoché invisibile, privo di tensioni ed in maniera da garantire l'espansione termica dei diversi materiali mediante l'utilizzo di viti e supporti per il fissaggio in materiale sintetico oppure acciaio legato.

Tutti gli infissi esterni, finestre e portefinestre, saranno dotati di apparecchiatura a doppio movimento con apertura ad anta ed a ribalta con congegno contro l'errata manovra, di dispositivo antintrusione mediante nottoli a forma di fungo e viti a doppia filettatura, di maniglie cromo satinato con copertura supporti angolari in colore abbinato e di sistema di isolamento termoacustico eseguito in guarnizioni EPA senza angoli saldati composto da una guarnizione perimetrale tra l'alluminio ed il legno e due guarnizioni di battuta.

Il trattamento superficiale dei profilati in alluminio avverrà mediante verniciatura a polvere in colore RAL 9010 (bianco puro), mentre la verniciatura delle parti in legno sarà del tipo ad immersione mediante mano incolore di impregnante fungicida ed insetticida e successiva finitura con vernice speciale ecologica ad effetto satinato in tinta a scelta della Direzione Lavori.

Tutti gli infissi esterni, finestre e portefinestre, saranno dotati di vetri a risparmio energetico del tipo basso emissivo con composizione del vetro 4 + 16 Gas Argon + 4, corredati di distanziatori in alluminio e di guarnizioni interne ed esterne in EPA o silicone, con sistema antisfondamento per le portefinestre.

Tutte le finestre e portefinestre di facciata di pertinenza delle singole unità immobiliari, compresi eventuali vani e servizi al piano sottotetto dove consentito dalle altezze, saranno dotati di sistema di oscuramento ottenuto mediante l'installazione di avvolgibili in alluminio isolato marca Roverplastik®, completi di tutti gli accessori per un corretto funzionamento a manovra motorizzata mediante motore Somfy® ATP, con comando a singolo interruttore e centralizzato dal centralino generale dell'appartamento.

Tutti gli avvolgibili verranno alloggiati in appositi cassonetti prefabbricati RoverBlok, sistema esclusivo di Roverplastik®. Il RoverBlok è un blocco prefabbricato per la creazione finita del vano finestra e portafinestra, composto da spalle laterali e sottobancale in schiuma rigida di poliuretano a celle chiuse ad alta densità, profili laterali in alluminio per garantire rigidità e determinare il filo intonaco, inserti in legno per consentire l'applicazione sicura del serramento con faccia interna della spalla costituita da una lastra in fibrocemento rasabile o verniciabile. Le spalle laterali, complete di guide di scorrimento tapparella in alluminio, sono ancorate al cassonetto realizzato in argilla espansa legata con poliuretano espanso rigido fresato lateralmente in modo da ottenere una superficie con scanalature larghe e porose, garantendo così un ottimo sottofondo per

l'adesione dell'intonaco.

Il blocco RoverBlok assicura un alto isolamento termo-acustico, abbattimento del ponte termico con totale isolamento della mazzetta, massimo grado di finitura, indeformabilità strutturale, nessun degrado nel tempo ed è completamente idrorepellente, il tutto ad ulteriore garanzia dell'assoluta attenzione di "CasaClima Real Estate s.r.l." nelle scelte dei singoli materiali e delle singole forniture, scelte sempre attente e professionali rivolte ad ottenere il massimo risparmio energetico e la massima attenzione per l'ambiente, come sempre all'insegna di un elevato confort sinonimo di una migliore qualità del vivere.

Gli ingressi delle singole unità immobiliari saranno dotati di portoni blindati ad anta unica marca Gardesa® modello TS93S, aventi anta in lamiera decapeata 15/10, 3 omega orizzontali ed 1 verticale di rinforzo, piastra di protezione serratura da 20/10, profili di battuta in alluminio, doppia guarnizione di battuta, coibentazione interna con pannelli resinati rigidi, lama parafreddo automatica, maniglia interna e pomolo esterno fisso in cromo satinato, spioncino grandangolare, telaio antisismico da 20/10 verniciato a polveri, cerniere registrabili, 3 rostri fissi, 2 deviatori laterali, serratura a doppia mappa con totali n 9 punti di chiusura + scrocco, finiti con pannello interno ed esterno in legno liscio in tinta a scelta della Direzione Lavori.

Tutte le singole unità immobiliari, con la sola esclusione degli eventuali vani e servizi al piano sottotetto dove verranno posati in opera solo i falsi telai, saranno dotate di porte interne in legno a telaio squadrato ad anta battente o, dove occorrenti, ad anta scorrevole con sistema a scomparsa Scigno® o simili, con dimensioni cm 80x210, il tutto come evidenziato dagli elaborati grafici di progetto, fornite complete di coprifili da montare ad incastro o mediante chiodatura e di maniglia cromo satinata Mandelli® o simili.

Per le porte interne abbiamo fatto due scelte, una più classica con finitura in essenza di legno, l'altra più pratica con una finitura in laminato che ha comunque l'aspetto del legno ma con una funzionabilità migliore poiché risulta antigraffio, lavabile con qualsiasi prodotto e inalterabile nel tempo.

Per l'opzione in essenza di legno saranno posate porte della FerreroLegno® o simili, con possibilità di scelta fra le essenze noce tanganika scuro, noce tanganika chiaro, noce chiaro zebrata, noce nazionale dogato, ciliegio, ciliegio zebrata, rovere chiaro e laccato bianco.

Per l'opzione in laminato, sicuramente più pratica, saranno posate porte della Door 2000® modelli Evia, 2010, Kea, Siros, Hydra, Paxi, Sirio o 2064, o simili, con possibilità di scelta fra le finiture betulla, bianco, ciliegio, ciliegio antico, noce nazionale e noce biondo.

Tutte le autorimesse al piano interrato saranno dotate di porta basculante a contrappeso realizzata in lamiera d'acciaio zincata, skipassata, primerizzata, finitura a vista o preverniciata con vernice poliuretanica polimerizzata a forno di colore bianco avorio protetta con film in pvc termoretraibile, avente telaio perimetrale da fissare con zanche universali, carter in lamiera d'acciaio a protezione dei contrappesi, battente realizzato con doghe profilate in lamiera d'acciaio con finitura a vista o preverniciata bianco avorio, doghe tra loro graffate con sistema brevettato a "punto freddo", completa di serratura tipo Yale ad uno o due punti di chiusura in funzione della larghezza, di maniglia in pvc nero interna ed esterna nella parte superiore, maniglia a ponte nella parte inferiore e codino per la manovra manuale.

Principalmente al piano interrato, ma comunque dove richiesto dalle competenti autorità per il rilascio di regolare certificato di prevenzione incendi, saranno installate porte tagliafuoco REI 120, del tipo reversibile con traverso inferiore asportabile con tre cerniere di cui una con molla per autochiusura, complete di verniciatura color avorio chiaro, maniglia in resina nera, serratura patent e telaio a murare.

Articolo 25 – IMPIANTO IDRICO SANITARIO E PANNELLI SOLARI

Tutta la rete di alimentazione e distribuzione orizzontale e verticale dell'acqua sanitaria delle singole unità immobiliari, sia essa calda che fredda, sarà realizzata mediante l'utilizzo di tubi in metalplastico multistrato ad alta densità di adeguato diametro, completamente coibentati con guaine anticondensa e dotati di ammortizzatori del colpo di ariete da installare sul punto più alto delle singole colonne, mentre tutte le colonne di scarico delle acque di rifiuto saranno realizzate mediante l'impiego di tubazioni in polietilene ad alta densità del tipo fonoassorbente di idonea sezione, il tutto secondo

quanto previsto dalle tavole di progetto redatte dal Termotecnico.

Una particolare attenzione è stata rivolta alla produzione dell'acqua calda sanitaria al servizio delle singole unità abitative, che avverrà attraverso due sistemi differenti ma cooperanti tra loro.

Il sistema più tradizionale sarà attuato mediante funzionamento a cascata di n 2 caldaie murali a condensazione marca Vaillant® Ecoblock Exclusiv modelli VM 466/4-7 e VM 356/4-7, alimentate a gas metano e posizionate in appropriato locale centrale termica ubicato al piano interrato, sistema utilizzato anche per la produzione del riscaldamento.

In cooperazione all'apparato tradizionale per mezzo di caldaie, si è pensato di affiancare un impianto a sistemi solari a circolazione forzata, mediante l'installazione sulla copertura, a profilo di tetto, di n 10 collettori solari piani sottovetro ad alto rendimento e lunga durata marca Vaillant® Aurotherm Plus modello VFK 150 V.

L'acqua calda sanitaria prodotta da entrambi i sistemi ed in attesa di consumo, sarà accumulata in n 2 bollitori verticali, uno monovalente a riscaldamento indiretto marca Vaillant® Unistor modello VIH R 500 combinato con le caldaie, ed uno bivalente di grande capacità marca Vaillant® Aurostor modello VIH S 1000 S combinato con il sistema solare e le caldaie. Entrambi i bollitori saranno posizionati in adeguato locale centrale termica ubicato al piano interrato. Il funzionamento combinato degli stessi sarà garantito mediante gestione elettronica da appositi sensori e misuratori di temperatura collegati ai punti di produzione ad al centralino di gestione marca Coster®.

Grazie al moderno sistema di contabilizzazione individuale marca Coster®, installato in apposite cassette presso le unità immobiliari secondo quanto previsto dalle tavole di progetto redatte dal Termotecnico, l'amministrazione del condominio in fase di rendicontazione, andrà semplicemente ad addebitare ad ogni singola unità immobiliare, in forma distinta visto i differenti costi di produzione, l'acqua calda effettivamente prelevata dalle caldaie e quella effettivamente prelevata dal sistema solare.

"CasaClima Real Estate s.r.l." con assoluto orgoglio ha scelto per voi di installare un sistema solare a lunga durata ed a rendimento elevato per la produzione dell'acqua calda, ad ulteriore garanzia della particolare attenzione rivolta al risparmio energetico ed all'ambiente.

E' indiscutibile il fatto che il sole rappresenta una fonte energetica gratuita ed assolutamente pulita.

La dotazione standard di ogni singola unità immobiliare, con la sola esclusione degli eventuali vani e servizi al piano sottotetto dove in caso di realizzazione di bagno verranno posate in opera solo le reti impiantistiche di carico e scarico, sarà la seguente:

- attacchi carico e scarico per lavello e lavastoviglie nella cucina o angolo cottura;
- attacco di carico e scarico per lavatrice con possibilità di scelta di posizionamento tra angolo cottura o bagno;
- in ogni bagno sarà prevista l'installazione di un lavabo, un bidet, un water ed una doccia, o in alternativa una vasca, con la sola esclusione degli accessori porta sapone, porta salviette, ecc., e di box doccia o box vasca.

Nei bagni saranno installati sanitari di primaria marca e qualità, colore bianco, a scelta dei signori clienti tra i ben 21 modelli proposti da Ideal Standard®, nelle serie Tonic, Tonic sospesa, Small, Small sospeso, Cantica, Nemea, Nemea sospesa, Fiorile, Fiorile sospesa, Tonda, Tonda sospesa, Diagonal, Diagonal sospeso, Conca, Ala sospesa, Linda, Tesi, Tesi sospesa, Liuto, Esedra ed Esedra sospesa.

Per i piatti doccia, sempre in colore bianco, la scelta dei signori clienti potrà essere fatta tra gli 8 modelli proposti da Ideal Standard®, nelle serie Tonic, T107600, T101200 piletta 90, T102500 piletta 60, T102600 piletta 90, T100500, T100600 e T100400.

Per le vasche, anch'esse in colore bianco, la scelta dei signori clienti potrà essere fatta tra i 7 modelli proposti da Ideal Standard®, nelle serie Aqua, Tonic, Quanta, Linda, Cuna, Studio e Praxis.

Tutti i sanitari saranno dotati di rubinetteria di primaria marca e qualità a scelta dei signori clienti tra i ben 20 modelli proposti da Ideal Standard® nelle serie Alfiere, Ipnos, Ceramix Stile, Ceramix Life, Trias, Idyll, Jasmine, Azimuth monoforo, Stemma, Ceraform, Talent, Ceramix 2000, Kipsi, Cerasprint News e Ceraplan.

Sulle docce o vasche saranno installati miscelatori termostatici esterni completi di set asta saliscendi, doccetta e flessibile.

Articolo 26 – RETI INTERNE DI DISTRIBUZIONE GAS METANO

Tutte le singole unità immobiliari saranno dotate nelle cucine o angoli cottura di rubinetto di erogazione gas metano per l'alimentazione del piano cottura.

Le tubazioni di adduzione del gas metano, complete di manometro e valvola a sfera di intercettazione, partiranno dai singoli contatori con arrivo ai punti di erogazione all'interno degli appartamenti e saranno realizzate mediante l'impiego di tubazioni in rame con protezione esterna in guaina di pvc colore giallo.

Inoltre, sarà realizzata anche tubazione di adduzione del gas metano per l'alimentazione delle caldaie murali a condensazione che partirà dal contatore condominiale con arrivo al locale centrale termica ubicato al piano interrato, mediante l'impiego di tubi in acciaio zincato marca Mannesman® completi di relativi accessori.

A garanzia di sicurezza e massima tranquillità dei residenti, in tutte le singole unità abitative, come nel locale centrale termica, saranno installati rivelatori fughe gas metano marca Coster® completi di intercettori con batteria tampone aventi autonomia di un'ora circa ed elettrovalvola di arresto a riarmo.

Si precisa inoltre che tutti gli impianti inerenti la distribuzione del gas metano verranno realizzati in piena ottemperanza alle normative vigenti in materia e secondo quanto previsto dalle tavole di progetto redatte dal Termotecnico, e saranno dotati di regolare certificazione di esecuzione alla regola d'arte.

Articolo 27 – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Il riscaldamento è una fra le più rilevanti voci di spesa del bilancio familiare.

Da sempre il desiderio delle famiglie è quello di gestire in modo autonomo il riscaldamento senza sottostare alle decisioni, sempre difficili, dell'assemblea condominiale. Inoltre è convinzione comune che, facendo un po' di attenzione, con l'impianto autonomo si riesca a risparmiare parecchio.

Per gestire in modo efficiente e razionale il riscaldamento nei condomini, esiste oggi una soluzione di ultima generazione che assomma i vantaggi dell'impianto centralizzato con quelli dell'impianto individuale con un notevole risparmio in termini di energia ed inquinamento. Si tratta dell'impianto centralizzato con contabilizzazione individuale del calore e la termoregolazione autonomo delle temperature.

In sostanza, questa tecnologia permette di gestire in modo autonomo il riscaldamento del proprio appartamento, senza che nessuno abbia dentro casa una caldaia.

La caldaia è unica per tutto lo stabile, ma ogni condomino ha la possibilità, attraverso particolari dispositivi, di spegnere, ridurre o aumentare la temperatura del proprio appartamento.

Grazie a contatori individuali ciascun appartamento paga solo per il calore che ha effettivamente consumato; è conveniente quindi, installare un insieme di apparecchiature denominate contabilizzatori che misurano la quantità effettiva di calore consumata in ogni appartamento e consentono di regolare le temperature della parte di impianto che è al servizio di ogni singolo alloggio. Con la contabilizzazione del calore si paga solo ed esclusivamente quello che si è consumato e si riscalda solo quando serve. Con questo sistema è possibile mantenere i vantaggi di un impianto centralizzato e contemporaneamente avere le libertà di scegliere le temperature e gli orari che più soddisfano le esigenze di ciascuna famiglia.

Proprio per i motivi sopra esposti, "CasaClima Real Estate s.r.l." ha scelto di farvi risparmiare e per questo motivo verrà installato per la produzione del riscaldamento presso il complesso residenziale "La Corte Moderna", un sistema a cascata di n 2 caldaie murali a condensazione marca Vaillant® Ecoblock Exclusiv modelli VM 466/4-7 e VM 356/4-7, alimentate a gas metano e collocate in appropriato locale centrale termica ubicato al piano interrato.

Sempre per il medesimo motivo abbiamo adottato un sistema di riscaldamento a bassa temperatura che verrà posato a pavimento realizzato mediante la stesura di una serpentina in tubo di polietilene reticolato in classe A marca Rehau® modello Rautherm S, materiale sintetico di elevata qualità e flessibilità, posizionata sfruttando i rilievi del pannello marca Rehau® Vario sottostante; il tubo ha diametro di mm 17 e spessore di mm 2 e generalmente viene posizionato con passo minimo di mm 50.

In tutte le singole unità immobiliari saranno installati termostati incassati per l'accensione, lo spegnimento e la relativa regolazione di temperatura dell'impianto di riscaldamento, al fine di soddisfare a pieno le esigenze dei residenti.

Sempre in funzione di quanto detto all'inizio di questo articolo, grazie al moderno sistema di contabilizzazione individuale marca Coster®, installato in apposite cassette presso le

unità immobiliari, l'amministrazione del condominio in fase di rendicontazione, andrà semplicemente ad addebitare ad ogni singola unità immobiliare la quantità effettiva di calore consumata, il tutto all'insegna di un notevole abbattimento dei costi di riscaldamento a garanzia di un sicuro risparmio economico, il tutto sempre con un occhio di riguardo per l'ambiente.

Tutta l'impiantistica relativa al sistema di riscaldamento sarà realizzata in piena ottemperanza alle normative vigenti in materia e secondo quanto previsto dalle tavole di progetto redatte dal Termotecnico, dotata di regolare certificazione di esecuzione ad arte.

Articolo 28 – IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico dell'intero complesso residenziale "La Corte Moderna" sarà realizzato in ogni sua parte secondo quanto previsto dalla vigente normativa ed in particolare secondo quanto previsto dalla norma CEI 64/8 e certificato secondo la legge 46/90. Tutti gli impianti saranno inoltre conformi alle prescrizioni delle Autorità locali, dei Vigili del Fuoco e delle aziende per la distribuzione dell'energia elettrica, per la gestione dei servizi telefonici, nonché ad eventuali prescrizioni ISPESL, realizzati mediante l'impiego di soli materiali di qualità certificata IMQ e comunque secondo quanto indicato dagli elaborati esecutivi di progetto redatti dal Progettista degli impianti elettrici.

La fornitura di energia elettrica alle singole unità immobiliari sarà a sistema monofase.

Nel vano contatori, posto al piano interrato, saranno posizionati gli avvanquadri degli appartamenti, il quadro servizi generali e il quadro della centrale termica.

Ogni impianto sarà collegato ad adeguato impianto di messa a terra per la protezione di tensioni da contatti indiretti.

Ogni alloggio sarà dotato inoltre di centralino da incasso completo di tutte le necessarie protezioni mediante interruttore magnetotermico differenziale salvavita.

Nei corridoi comuni, vani scala comuni, corsello autorimesse, locali comuni ed in ogni zona esterna comune saranno installati idonei corpi illuminanti e punti di accensione temporizzati.

Tutti i comandi saranno in scatole da incassare, frutti di marca BTicino®, con prese di sicurezza e placche di copertura serie Living International o simili Placca metallica colore a scelta fra le tinte di campionario.

La dotazione di ogni singola unità immobiliare, con la sola esclusione degli eventuali vani e servizi al piano sottotetto dove saranno posate solo le tubazioni e le scatole incassate con l'esclusione dei frutti, sarà la seguente:

- ingresso esterno: n 1 pulsante di chiamata con targhetta illuminabile;
- zona ingresso: n 1 centralino, n 1 punto luce invertito, n 1 Bipresa 2x16A e n 1 videocitofono;
- cucina o angolo cottura: n 1 punto luce interrotto, n 1 punto luce deviato, n 4 Bipresa 2x16A e n 1 rivelatore fughe gas metano incassato;
- soggiorno: n 2 punto luce invertito, n 1 punto luce deviato, n 4 Bipresa 2x10A, n 1 presa TV + n 1 presa SAT e n 1 presa telefonica;
- disimpegno: n 1 punto luce invertito e n 1 termostato incassato;
- camera matrimoniale: n 1 punto luce interrotto, n 1 punto luce invertito, n 4 Bipresa 2x16A e n 1 presa TV;
- camerette: n 1 punto luce interrotto, n 1 punto luce deviato, n 2 Bipresa 2x16A e n 1 presa TV;
- bagno: n 2 punto luce interrotto, n 2 Bipresa 2x16A e n 1 presa 2x16A con interruttore bipolare per lavatrice;
- uscite a piano terra su giardino, balconi o terrazzi: n 1 punto luce interrotto a parete e n 1 Bipresa 2x16A da incasso stagna IP55;
- autorimessa: n 1 punto luce interrotto in esecuzione esposta IP55, n 1 lampada ad incandescenza stagna IP55 e n 1 Bipresa 2x16A in esecuzione esposta IP55.

Articolo 29 – IMPIANTO TV, TELEFONO E VIDEOCITOFONO

Il complesso sarà dotato di impianto centralizzato TV in modo tale da consentire una fedele ricezione delle emittenti ricevibili in zona, anche mediante l'installazione di appositi amplificatori e bilanciatori di segnale, oltre che di impianto satellitare SAT per ricezione del segnale digitale. Ogni singola unità immobiliare avrà in dotazione una presa SAT incassata nel soggiorno e una presa TV incassata nel soggiorno e nelle camere.

In ogni singolo appartamento sarà predisposta colonna con tubazioni protettive per l'impianto telefonico, con installazione di una presa telefonica incassata nel soggiorno.

Ogni singolo alloggio sarà dotato di un apparecchio di video-ricezione citofonica.

Articolo 30 – SCALE INTERNE

Le scale di collegamento interno tra il piano primo ed il livello sottotetto delle unità immobiliari di primo piano, saranno posizionate all'interno dei singoli appartamenti come risulta dagli elaborati grafici esecutivi di progetto, con riserva della scelta tipologica e materica da parte della Direzione Lavori o su specifica richiesta dei signori clienti concordando il peso economico dell'intervento puntuale.

Articolo 31 – OPERE DA IMBIANCHINO

Le superfici interne alle singole unità immobiliari, sia verticali che orizzontali finite ad intonaco civile, con la sola esclusione degli eventuali vani e servizi al piano sottotetto, previa preparazione con una mano di fondo isolante, saranno tinteggiate con due mani di idropittura traspirante di colore bianco. Eventuale tinta diversa dovrà essere concordata direttamente dai signori clienti con l'imbianchino incaricato da "CasaClima Real Estate s.r.l.", così come il saldo di possibili eccedenze sul prezzo che dovrà essere regolato direttamente dai signori clienti all'imbianchino stesso, previo preventivo.

Le pitturazioni di tutte le superfici esterne, intonaco, cemento armato, ferro, legno, ecc., saranno comunque realizzate con materiali e colorazioni dettate dal regolamento comunale in accordo con la Direzione Lavori.

Articolo 32 – SISTEMAZIONI ESTERNE

Il terreno di pertinenza sarà così utilizzato e sistemato:

- scala di accesso dalla via pubblica e percorsi pedonali per il raggiungimento della corte interna pavimentata con masselli autobloccanti in calcestruzzo con strato superiore trattato con indurente a base di polvere di quarzo;
- superficie di pertinenza degli alloggi al piano terreno a camminamento protettivo perimetrale pavimentata con masselli autobloccanti in calcestruzzo con strato superiore trattato con indurente a base di polvere di quarzo;
- superficie a giardino di pertinenza esclusiva delle singole unità immobiliari di piano terra rifinita mediante stesura di terra da coltivo tirata a rastrello e prima seminazione di tappeto erboso;
- eventuali muri di recinzione in conglomerato cementizio armato sabbiato o non;
- delimitazione fra i giardini di proprietà esclusiva di diversi enti immobiliari mediante siepe sempreverde (tipo lauro) posta sul confine, o con un rampicante coprente (tipo gelsomino) predisposto su una semplice recinzione metallica, e comunque sempre secondo quanto verrà indicato della Direzione Lavori.

Lungo la scala di accesso e lungo il vialetto di ingresso saranno installati adeguati corpi illuminanti ad uso comune muniti di timer.

Articolo 33 – ALLACCIAMENTI ALLE RETI DI PUBBLICA UTENZA

Saranno collegati alle reti di pubblica utenza:

- gli scarichi delle acque di rifiuto;
- gli scarichi delle acque bianche;
- l'allacciamento per l'acqua potabile (l'attivazione utenza è da intendersi a carico dei signori clienti);
- l'allacciamento per l'energia elettrica (l'attivazione utenza, nonché l'installazione del contatore è da intendersi a carico dei signori clienti);
- l'allacciamento per il gas metano (l'attivazione utenza, nonché l'installazione del contatore è da intendersi a carico dei signori clienti).

Articolo 34 – VARIAZIONE DELLE OPERE

E' facoltà dei signori clienti richiedere in corso d'opera eventuali variazioni, esclusivamente su lavori di finitura interni ancora da eseguire.

"CasaClima Real Estate s.r.l." si riserva la facoltà di non accettarle se analizzate, le stesse, dovessero comportare particolari disagi alle strutture portanti dell'intero fabbricato.

Qualora tali richieste dovessero essere accettate da "CasaClima Real Estate s.r.l." e le stesse comportino variazioni alle quantità e/o qualità delle singole forniture, rispetto a quanto stabilito dagli elaborati esecutivi di progetto e dal presente capitolato, i valori corrispettivi saranno aggiunti all'importo del prezzo di compravendita e verranno calcolati in base al listino prezzi della Camera di Commercio di Milano in vigore al momento.

– GARANZIA TOTALE –

Tutte le singole unità immobiliari del complesso residenziale "La Corte Moderna" saranno protette con una polizza assicurativa, con validità decennale, sottoscritta a cura e spese di "CasaClima Real Estate s.r.l." con prestigiosa compagnia assicuratrice, la Milano Assicurazioni s.p.a..

Questa polizza garantisce, nei limiti e alle condizioni contrattuali previste, i danni che si possono verificare ad intonaci, coperture, tamponamenti, rivestimenti, pavimentazioni, controsoffitti, serramenti ed impianti in genere.

Risarcimenti ed indennizzi sono utili, ma chi intende acquistare una casa desidera diventare proprietario e poterla vivere in completa sicurezza e tranquillità.

Hanno collaborato in stretta sinergia apportando la propria competenza e professionalità all'ambizioso progetto del complesso residenziale "La Corte Moderna", i seguenti professionisti direttamente incaricati da "CasaClima Real Estate s.r.l.":

- Progetto architettonico: Dott. Arch. Luca De Paoli - Via Pio Rajna n 1 – Sondrio
- Direttore lavori: Geom. Massimo Muffatti - Via Pio Rajna n 1 – Sondrio
- Relazione geologica: Dott. Geol. Danilo Grossi - Via De Simoni n 11 - Sondrio
- Calcoli cementi armati: Dott. Ing. Alfiero Biscotti - Via Moltoni n 29 - Ponte in Valtellina
- Progetto impianti idrotermosanitari: P.I. Cesare Giarba - Via Pradelli n 38 - Berbenno di Valtellina
- Progetto impianti elettrici: P.I. Mario Sala Tesciat - Frazione Mossini n 74/A - Sondrio