

# CAPITOLATO DI VENDITA



L'ARTE DI ABITARE

**TRIESTE**

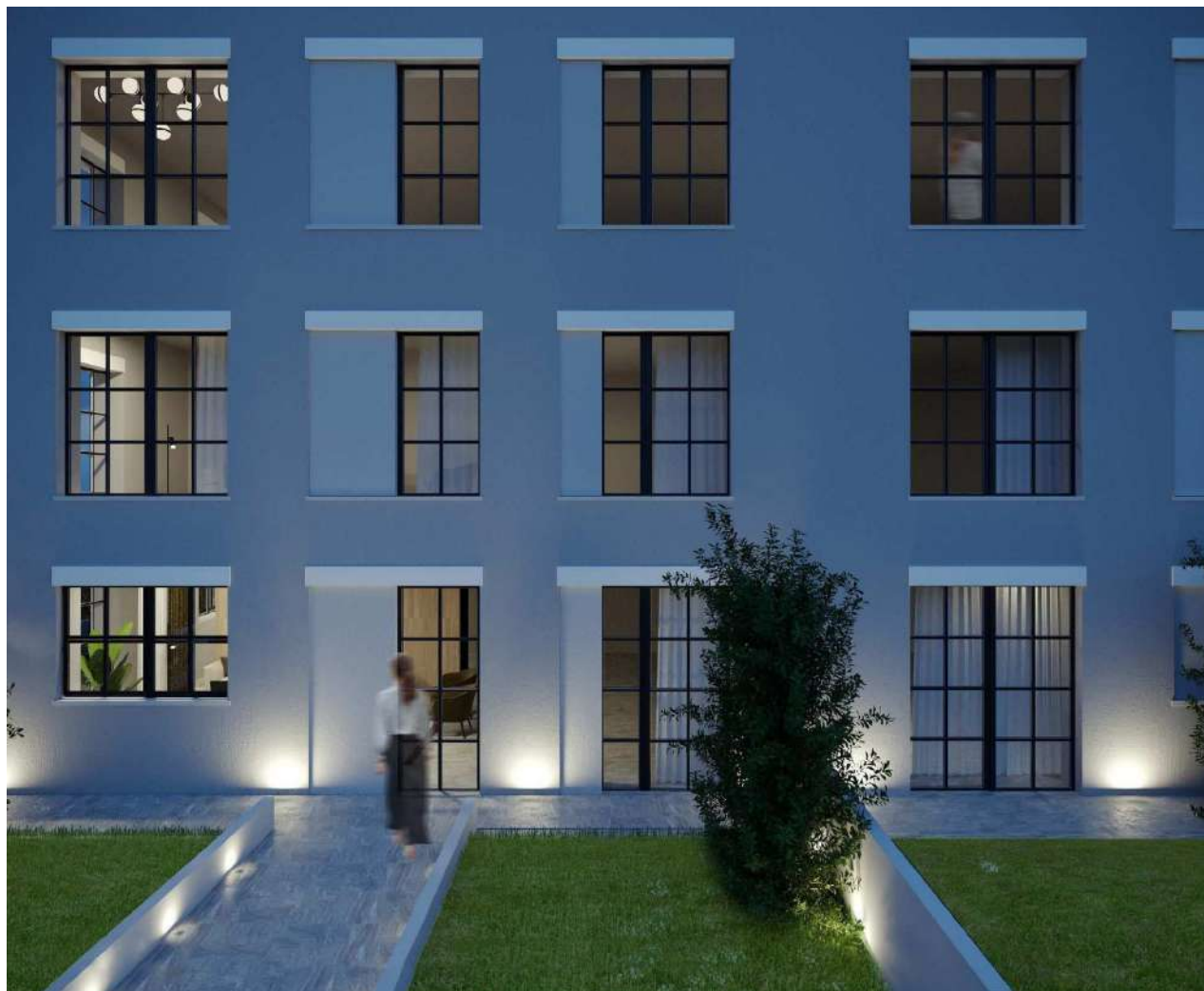
**CERRETO 7** è un progetto edilizio situato in un contesto particolarmente tranquillo alle spalle di viale Miramare, strada di accesso alla città, a pochi passi dal mare e lontano dal traffico della viabilità principale.

L'intervento è il risultato di un'attenta opera di recupero dei volumi di uno storico fabbricato industriale, in un organismo edilizio totalmente ricostruito: il progetto ha voluto mantenere le linee pulite ed alcune citazioni stilistiche come la copertura a tre botti, ma ne ha rivoluzionato la fruibilità per creare spazi abitativi estremamente ariosi e luminosi grazie all'introduzione di nuove fonti di luce naturale.

Le numerose aree verdi e le ampie terrazze concorrono a rafforzare questa sensazione di leggerezza e pulizia, offrendo quell'habitat ideale che nasce dal connubio tra il rispetto della natura e l'impiego di tecnologie all'avanguardia.

Il **CONCEPT** Architettonico è firmato dall'architetto Giuseppe Tortato.

L'Architetto, incaricato della Direzione Artistica dell'intero progetto, ha curato e supervisionato la scelta delle finiture, delle ambientazioni e delle proposte di design per i singoli appartamenti (di seguito descritte nel capitolato di vendita).



...È UN'INIZIATIVA



**SOLAIA**  
REAL ESTATE

# L'INTERVENTO

**CERRETO 7** Tutte le unità hanno ottenuto la certificazione energetica in **classe A** garanzia di una costruzione progettata e realizzata con i migliori criteri di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica. La certificazione energetica classe A non solo attesta e garantisce la riduzione dei consumi energetici, ma assicura anche la creazione di un microclima ottimale all'interno degli edifici, studiato per garantire comfort e benessere a chi vi abita, attraverso la presenza di diversi fattori concomitanti come l'isolamento dell'involucro dell'edificio e l'efficiente impianto di riscaldamento



Tutti gli alloggi in fase di acquisto usufruiscono dell'agevolazione fiscale prevista dal D.L. n°83/2012 per gli acquirenti di immobili ristrutturati.

Consiste in una detrazione dall'IRPEF, in dieci rate annuali, nella quota del 25% sul 50% del prezzo di acquisto, comprensivo di IVA, fino ad un'importo Massimo di €96.000

**Es.: appartamento €220.000  
detrazione massima €28.600 in 10 anni**

# DESCRIZIONE DELLE OPERE

## STRUTTURE

L'edificio é progettato nel rispetto della normativa sismica, in modo da renderlo strutturalmente indipendente e caratterizzato da un proprio organismo resistente, al fine di evitare fenomeni di martellamento durante gli eventi sismici.

Il fabbricato, a pianta pressoché rettangolare con un ampio corti-giardino interno, nel pieno rispetto della sagoma planivolumetrica esistente, possiede una struttura portante in elevazione di tipo intelaiato, composta da pilastri, nucleo scala e ascensore, e solette monolitiche in c.a. (solai di interpiano e di copertura).

Le strutture di fondazione sono di tipo diretto a plinto travi rovesce in c.a., intestate direttamente sullo strato portante del terreno.

Tutte la struttura è stata sottoposta alla verifica ed al collaudo previsti dalle normative vigenti.



# DESCRIZIONE DELLE OPERE

## COPERTURE

La copertura dell'edificio, a protezione degli alloggi, è a volta.

- Copertura a volta: la struttura portante è realizzata in legno lamellare calandrato. Il manto esterno è ultimato in lastre di lamiera aggraffata tipo PREFALZ. Appena al di sotto del manto la copertura è opportunamente isolata da pannelli in lana di roccia dello spessore di 18 cm, posti su un assito di perline di abete maschiate.



**FINITURA ESTERNA IN ALLUMINIO A DOPPIA AGGRAFFATURA  
ANTIGRANDINE GARANZIA SUL COLORE DI 40ANNI**



**VISTA COMPLESSIVA COPERTURA**



**TRAVATURA E PERLINATURA A VISTA**

## TAMPONAMENTI ESTERNI - PARETI INTERNE – SOLAI INTERNI

Le murature esterne di tamponamento sono eseguite in mattoni poroton o muratura esistente, di spessore variabile 20/25 cm rivestiti esternamente da pannelli isolanti del sistemi a cappotto, con spessore variabile 6/12cm ( secondo indicazioni fornite dal progetto esecutivo dell'involucro edilizio), quindi rasati mediante finitura ai silicati a spessore.

Internamente le murature perimetrali sono ultimate mediante controparete in cartongesso con lastre delle spessore 12,5 mm accoppiate e sostenute da strutture in acciaio zincato dello spessore compatibile con le dimensioni degli elementi impiantistici (elettrici e meccanici). Tra la muratura e le lastre in cartongesso è interposto l'isolamento termo/acustico costituito da un pannello in lana minerale dello spessore di 4 cm con interposta camera d'aria.

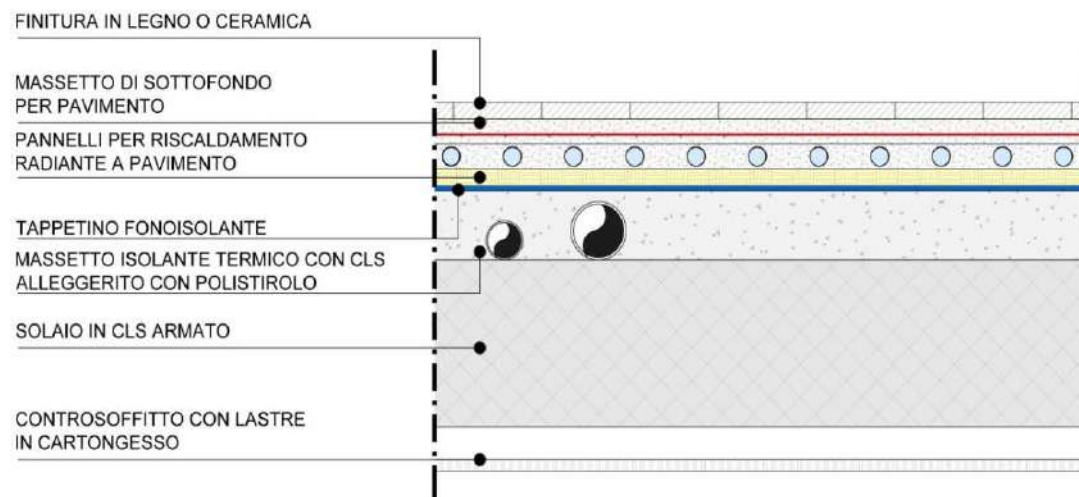
**Le murature interne divisorie tra le unità immobiliari e le parti condominiali** sono costituite da parete di laterizio del tipo poroton o simile dello spessore di 20cm. Le murature sono ultimate su entrambi i lati, mediante contropareti in cartongesso con lastre delle spessore 12,5 mm accoppiate e sostenute da strutture in acciaio zincato dello spessore variabile da 50 a 100, tra la muratura e le lastre in cartongesso è interposto l'isolamento termo/acustico costituito da un pannello in lana minerale dello spessore di 4 cm. Le murature sono rifinite con tinteggiatura semilavabile di colore bianco.

I divisori interni dell'appartamento sono in pareti in cartongesso con lastre delle spessore 12,5 mm accoppiate e sostenute da strutture in acciaio zincato dello spessore variabile da 50 a 100 mm con interposto pannello in lana minerale dello spessore di 4 cm. Ove necessario la lastra in cartongesso verrà sostituita con idrolastra del tipo Knauf o simile.

**I SOLAI** sono in calcestruzzo armato



**PARTICOLARE MURATURA ESTERNA CON CAPPOTTO**



**PARTICOLARE PACCHETTO SOLAIO**

# DESCRIZIONE DELLE OPERE

## BALCONI E TERRAZZI

Le pavimentazioni dei terrazzi al piano mansarda è eseguita in doghe di legno e resina sopraelevato marca greenwood colore Miele con inserti in piastrelloni strutturati antiscivolo (R11) per esterni dimensioni 60x120 sopraelevata marca Marazzi colore Ivory

**GREENWOOD®**



Le pavimentazioni dei terrazzi al piano primo è eseguita in piastrelloni strutturati antiscivolo (R11) per esterni dimensioni 60x120 sopraelevata marca Marazzi colore Ivory

**MARAZZI**



# DESCRIZIONE DELLE OPERE

## PARTI COMUNI

La **scala condominiale** con struttura in c.a. e rivestimento dei gradoni in Pietra d'Aurisina, o similare, con superficie a finitura piano sega delle spessore di 3cm (pedata) e di 2 cm (alzata) compreso dell'elemento zoccolino a correre lato muro.

Il **portone d'ingresso condominiale** in vetro-camera antiinfortunistico 3+3 e telaio di alluminio con sopra luce.

La **pavimentazione interna** delle parti comuni (atri, corridoi e pianerottoli) è ultimata in piastrelle di gres porcellanato del gruppo Marazzi, linea Spazio Black o similare, delle dimensione di 30x60cm .

La **pavimentazione esterna** delle parti comuni (camminamenti) è ultimata in piastrelle di gres porcellanato antigelivo o similare, e in mattoni autobloccanti con colore (come da progetto delle aree esterne). a scelta della D.A.

Il **collegamento a ponte** è eseguita in doghe di legno e resina sopraelevato marca greenwood colore Miele



## OPERE IN PIETRA

Le **soglie** sono in Pietra d'Aurisina dello spessore cm 3 con finitura a piano sega e leggera bisellatura delle parti a vista, nei davanzali è previsto il gocciolatoio.





# DESCRIZIONE DELLE OPERE

## Serramenti esterni: in alluminio a taglio termico.

I serramenti sono realizzati con l'impiego di profilati in lega di alluminio EN AVV-6060 della serie SCHÜCO WS 75 Hi — ST .

Tutti i profili, sia di telaio che di anta, sono realizzati secondo il principio delle 3 camere, costituiti cioè da profili interni ed esterni tubolari e dalla zona di isolamento, per garantire una buona resistenza meccanica e giunzioni a 45° e 90° stabili e ben allineate. Il collegamento tra la parte interna e quella esterna dei profili sarà realizzato in modo continuo e definitivo mediante listelli di materiale sintetico termicamente isolante.

I serramenti sono dotati di sistema di apertura a anta e ribalta o scorrevoli; l'anta a ribalta sarà regolabile su una posizioni.

Tutti i vani finestra hanno la predisposizione per l'elettificazione di tende oscuranti/ombreggianti (queste escluse).

# SCHÜCO



DETTAGLIO MANIGLIA



## SERRAMENTI INTERNI

### Portoncino blindato

Portoncino blindato di marca Oikos modello Tekno complanare interno 90x210 con cornice e cerniere a scomparsa.

Il portoncino è in classe di effrazione 3, composto da telaio in profili estrusi da montare al telaio come copertura, a finire con anta in lamiera elettrozincata 15/10 con piastra a protezione serrature da 30/10, anta coibentata con materassino a taglio termico e lama parafreddo.

Serratura a cilindro europeo con quattro catenacci più scrocco e due deviatori laterali, cilindro modello Secur a chiave corta.

Pannello esterno e interno in piano laccato RAL 9010

Pannello coibentato per esterni (ove necessario)

Maniglione da esterno maniglia interna modello Tekno.

### PRESTAZIONI

Antieffrazione: Classe 3 UNI ENV 1627 con certificazione di prodotto IFT Rosenheim

Acustica: -43dB

Trasmittanza Termica:  $U = 1,6$



## COLORAZIONE GRADINI IN MASSELLO DI FAGGIO



## SCALE INTERNE (solo appartamenti su due livelli)

### Tipo FASCIA ESSENTIAL 060B – FULMINE ESSENTIAL 060B

Scala per interni prefabbricata costituita da strutture laterali in ACCIAIO AL CARBONIO verniciato dimensioni struttura: Fascia 240/260 x 8 mm - Fulmine 120 x 8mm, con fissaggio gradino in legno con fori in vista. Gradini sono realizzati in massello di Faggio dogato spessore 42 mm. Ringhiera modello 060 B, con montanti in doppio piatto in acciaio verniciato come struttura sp. 8 mm e 4 Tondini orizzontali (Ø 12 mm) paralleli al corrimano Ø 42,4 mm, tutto in acciaio inox AISI 304 satinato. La ringhiera è alta 100 cm circa. La balaustra è realizzata con gli stessi elementi che compongono la ringhiera della scala ed il corrimano presenta soluzione di continuità.

## COLORAZIONI DELLA STRUTTURA IN ACCIAIO



MODELLO FASCIA ESSENTIAL RINGHIERA MODELLO 060B



MODELLO FULMINE ESSENTIAL RINGHIERA MODELLO 060B

# FORNITURA OPZIONALE - non inclusi -

## SCALE INTERNE

Servizio di progettazione e fornitura di altre tipologie di scale interne (extra capitolato) consigliati e assistiti dal nostro fornitore FONTANOT



ESEMPIO SCALA -non inclusa-



ESEMPIO SCALA -non inclusa-



ESEMPIO SCALA -non inclusa-

## PORTE INTERNE

### Porte interne

Porte interne a battente di primaria marca.

Le serrature e le maniglie sono in acciaio cromo-satinato.  
Marca Frascio.

- opzione 1    modello Tiziana.
- opzione 2    modello Express.

### Porta a battente con cerniere a scomparsa

Porta interna con stipiti e coprifili da montare su falso telaio in legno.

Anta piena tamburata con anima a nido d'ape, spessore 4,4 cm, apribile con movimento rotatorio su asse verticale, rivestita con finitura 3D.

Tre cerniere invisibili in acciaio resinato antiruggine, serratura magnetica patent, munita di relativa chiave.



Finitura MATRIX BIANCO



Finitura PALISSANDRO BIANCO



Finitura PALISSANDRO GRIGIO



OPZIONE 1



OPZIONE 2



# DESCRIZIONE DELLE OPERE

**FINITURE APPARTAMENTI - ZONA GIORNO e ZONA NOTTE  
GRES PORCELLANATO ZONA GIORNO ZONA NOTTE E BAGNI**

**COSTITUISCE LAVORAZIONE EXTRA CAPITOLATO LA POSA IN DIAGONALE**

**LINEA GRES MARAZZI COLLEZIONE PLANET EFFETTO LEGNO**

**AVORIO 15X90**



**BEIGE 15X90**



**BIANCO 15X90**



**MARRONE 15X90**



**TORTORA 15X90**



# DESCRIZIONE DELLE OPERE

**FINITURE APPARTAMENTI - ZONA GIORNO e ZONA NOTTE**  
**GRES PORCELLANATO ZONA GIORNO ZONA NOTTE E BAGNI**  
COSTITUISCE LAVORAZIONE EXTRA CAPITOLATO LA POSA IN  
DIAGONALE  
**LINEA GRES MARAZZI COLLEZIONE SPAZIO**  
**FORMATO 30X60 O 60X60**

‘Effetto cemento’ e sapore urbano per la collezione di piastrelle di ceramica Spazio di Marazzi. Superfici opache e morbide al tatto arricchite da una leggera microstruttura creano spazi dall'estetica contemporanea e moderna. Cinque tonalità di colore – calde e fredde - rendono Spazio di Marazzi un gres estremamente versatile in progetti d'arredo anche in continuità tra pavimento e rivestimento in tutti gli spazi della casa



# DESCRIZIONE DELLE OPERE

**FINITURE APPARTAMENTI - ZONA GIORNO e ZONA NOTTE**  
**GRES PORCELLANATO ZONA GIORNO ZONA NOTTE E BAGNI**  
COSTITUISCE LAVORAZIONE EXTRA CAPITOLATO LA POSA IN  
DIAGONALE  
**LINEA GRES MARAZZI COLLEZIONE APPEAL**  
**FORMATO 30X60 O 60X60**

‘Appeal è una collezione in 5 colori per pavimenti e rivestimenti ideale ambienti che accolgono la mutevole bellezza del cemento spatolato e lavorato a mano.





# DESCRIZIONE DELLE OPERE

**FINITURE APPARTAMENTI - ZONA GIORNO e ZONA NOTTE**  
**GRES PORCELLANATO ZONA GIORNO ZONA NOTTE E BAGNI**  
COSTITUISCE LAVORAZIONE EXTRA CAPITOLATO LA POSA IN  
DIAGONALE  
**LINEA GRES MARAZZI COLLEZIONE PLASTER**  
**FORMATO 30X60 O 60X60**



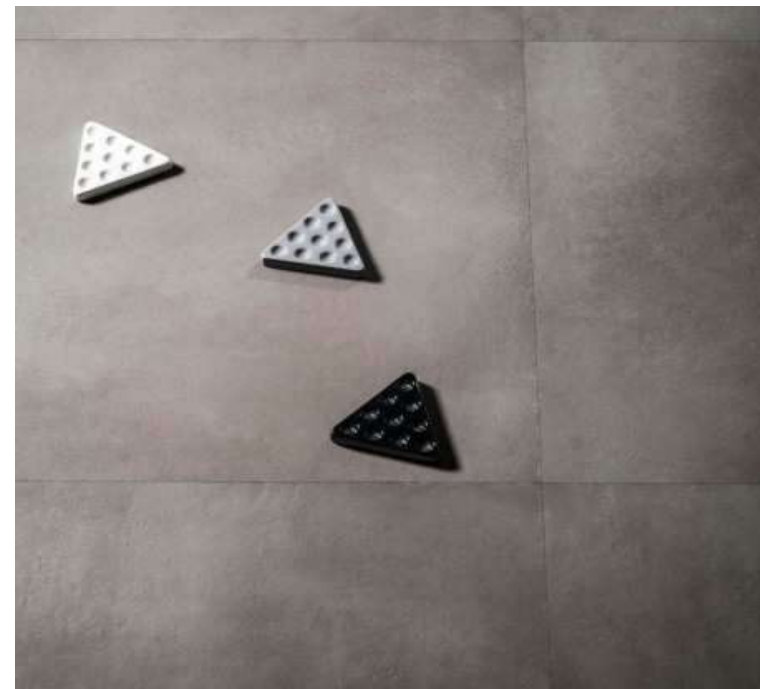
L'eleganza minimale del cemento entra in tutte le stanze della casa con la nuova collezione Plaster, gres porcellanato effetto cemento, che innova la materia di ispirazione e la reinterpreta in una nuova veste contemporanea.

La superficie leggermente graffiata rende Plaster un prodotto di tendenza, versatile e in grado di essere integrato con tanti materiali diversi.

# DESCRIZIONE DELLE OPERE

**FINITURE APPARTAMENTI - ZONA GIORNO e ZONA NOTTE**  
**GRES PORCELLANATO ZONA GIORNO ZONA NOTTE E BAGNI**  
COSTITUISCE LAVORAZIONE EXTRA CAPITOLATO LA POSA IN  
DIAGONALE  
**LINEA GRES MARAZZI COLLEZIONE POWDER**  
**FORMATO 30X60**

Ispirata al cemento come arredo urbano, la collezione Powder in gres porcellanato veste spazi residenziali e commerciali. La linea, declinata in 5 colori, è caratterizzata da una grafica irregolare e da morbide sfumature in superficie.



**CRETE 30X60**



**GRAPHITE 30X60**



**MUD 30X60**



**SAND 30X60**



**SMOKE 30X60**

# DESCRIZIONE DELLE OPERE

**FINITURE APPARTAMENTI - ZONA GIORNO e ZONA NOTTE**  
**GRES PORCELLANATO ZONA GIORNO ZONA NOTTE E BAGNI**  
COSTITUISCE LAVORAZIONE EXTRA CAPITOLATO LA POSA IN  
DIAGONALE  
**LINEA GRES MARAZZI COLLEZIONE CLAYS**  
**FORMATO 30X60**

Clays è per chi ama la matericità e la creatività. Il futuro si combina con il passato, l'estetica del cemento si unisce al cotto per creare materiali di grande valore e impatto visivo. 5 colori: le superfici di questa collezione sono caratterizzate da sfumature, dettagli e pennellate che donano alla materia unicità.



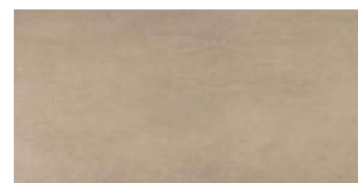
**COTTON 30X60**



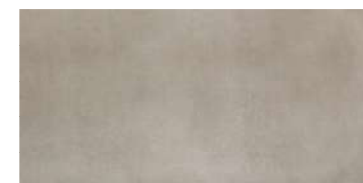
**EARTH 30X60**



**LAVA 30X60**



**SAND 30X60**



**SHELL 30X60**

# DESCRIZIONE DELLE OPERE

**FINITURE APPARTAMENTI - ZONA GIORNO e ZONA NOTTE**

**PARQUET ZONA GIORNO ZONA NOTTE**

COSTITUISCE LAVORAZIONE EXTRA CAPITOLATO LA POSA IN  
DIAGONALE

**LISTONE GIORDANO PRIMA 140 ROVERE**



I pavimenti in legno contenuti nel presente capitolato sono realizzati a partire dalle migliori materie prime secondo standard produttivi con minuziosi e ripetuti controlli di qualità.

Formato: 140x80x1200mm



**TAMARINDO**



**ROVERE MIX**



**SBIANCATO COUNTRY**

# DESCRIZIONE DELLE OPERE

## FINITURE APPARTAMENTI - ZONA GIORNO e ZONA NOTTE

**GRES PORCELLANATO RIVESTIMENTO BAGNI H:150cm. E H:200cm. IN DOCCIA.**

LA FORMAZIONE DEGLI SPIGOLI VERRA' EFFETTUATA CON L'UTILIZZO DI PROFILI DI ALLUMINIO COSTITUISCONO LAVORAZIONE EXTRA CAPITOLATO DIVERSI FORMATI, LISTELLI E DECORI

Chalk, un unico formato 25x76 cm in 5 colori neutri, risponde alle tendenze contemporanee che vedono l'estetica dell' effetto cemento protagonista non solo come materiale industriale.

## LINEA GRES MARAZZI COLLEZIONE CHALK FORMATO 25X76



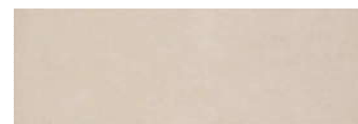
AVIO 25X76



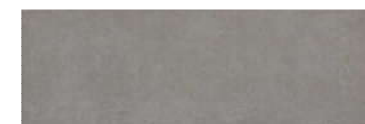
BUTTER 25X76



GREY 25X76



SAND 25X76



SMOKE 25X76

# DESCRIZIONE DELLE OPERE

## FINITURE APPARTAMENTI - ZONA GIORNO e ZONA NOTTE

### GRES PORCELLANATO RIVESTIMENTO BAGNI H:154cm. E H:200cm. IN DOCCIA.

LA FORMAZIONE DEGLI SPIGOLI VERRA' EFFETTUATA CON L'UTILIZZO DI PROFILI DI ALLUMINIO

COSTITUISCONO LAVORAZIONE EXTRA CAPITOLATO DIVERSI FORMATI, LISTELLI E DECORI

### LINEA GRES MARAZZI COLLEZIONE CLAYLINE FORMATO 22X66,2

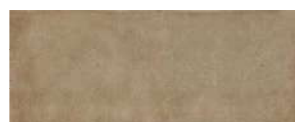
Clayline è il rivestimento formato 22x66,2 cm per spazi residenziali dove passato e futuro si mixano per creare atmosfere senza tempo. 6 colori, una struttura tridimensionale e un decoro rendono ideale la collezione per sperimentazioni e nuovi linguaggi abitativi.



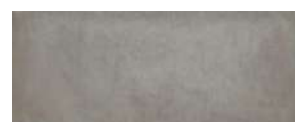
BLUE 22X66,2



COTTON 22X66,2



EARTH 22X66,2



LAVA 22X66,2



SAND 22X66,2



SHELL 22X66,2

# DESCRIZIONE DELLE OPERE

**FINITURE APPARTAMENTI - ZONA GIORNO e ZONA NOTTE  
GRES PORCELLANATO RIVESTIMENTO BAGNI H:150cm. E H:200cm.  
IN DOCCIA.**

LA FORMAZIONE DEGLI SPIGOLI VERRA' EFFETTUATA CON L'UTILIZZO DI PROFILI DI ALLUMINIO COSTITUISCONO LAVORAZIONE EXTRA CAPITOLATO DIVERSI FORMATI, LISTELLI E DECORI

**LINEA GRES MARAZZI COLLEZIONE POTTERY FORMATO 25X76**

Pottery è il nuovo rivestimento Marazzi ispirato alle maioliche della tradizione ceramica. Un unico formato, 25x76 cm, e sette colori di elegante personalità per rileggere in chiave contemporanea la tradizione del passato. Una struttura tridimensionale e un decoro Azulejo impreziosiscono la collezione rendendola ideale per ambienti residenziali di forte personalità.



CHAMAPAGNE 25X76



CHILI 25X76



LIGHT 25X76



OCEAN 25X76



SILVER 25X76



SLATE 25X76



TURQUOISE 25X76

# DESCRIZIONE DELLE OPERE

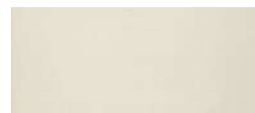
**FINITURE APPARTAMENTI - ZONA GIORNO e ZONA NOTTE**  
**GRES PORCELLANATO RIVESTIMENTO BAGNI H:154cm. E H:200cm. IN DOCCIA.**

LA FORMAZIONE DEGLI SPIGOLI VERRA' EFFETTUATA CON L'UTILIZZO DI PROFILI DI ALLUMINIO  
COSTITUISCONO LAVORAZIONE EXTRA CAPITOLATO DIVERSI FORMATI, LISTELLI E DECORI

**LINEA GRES MARAZZI COLLEZIONE COLOURLINE FORMATO 22X66,2**

Colourline rappresenta una proposta di rivestimento lucido attuale e adatta ad un target vasto ed eterogeneo trae ispirazione per espressione estetica, gamma cromatica e corredo decorativo, dal settore tessile ed in particolare da un'importante azienda, Zimmer + Rohde, che offre un'infinità di soluzioni per stili di vita differenti, dal contemporaneo al classico.

La serie si presenta come un eclettico contenitore rivolto a diversi stili abitativi, che trovano la loro massima espressione nel corredo decorativo.



**BLUE 22X66,2**

**BROWN 22X66,2**

**GREY 22X66,2**

**IVORY 22X66,2**

**ORANGE 22X66,2**

**TAUPE 22X66,2**

**TURQUOISE 22X66,2**



# DESCRIZIONE DELLE OPERE

## FINITURE APPARTAMENTI - ZONA GIORNO e ZONA NOTTE

**GRES PORCELLANATO RIVESTIMENTO BAGNI H:150cm. E H:200cm. IN DOCCIA.**

LA FORMAZIONE DEGLI SPIGOLI VERRA' EFFETTUATA CON L'UTILIZZO DI PROFILI DI ALLUMINIO

COSTITUISCONO LAVORAZIONE EXTRA CAPITOLATO DIVERSI FORMATI, LISTELLI E DECORI

La brillantezza del colore per una collezione che integra tonalità neutre e strutture 3D. Grafismi floreali e geometrici, insieme ai mosaici consentono un'ampia versatilità compositiva.

## LINEA GRES MARAZZI COLLEZIONE CHROMA FORMATO 25X38



BLUE 25X38



CORAL 25X38



GREY 25X38



IVORY 25X38



LIGHT BLUE 25X38



WHITE 25X38

# DESCRIZIONE DELLE OPERE

## SANITARI

SONO DI TIPO SOSPESO IN PORCELLANA VETRIFICATA COLORE BIANCO



**GLOBO  
MODELLO  
GRACE**



**WC TAVOLA**



**BIDET**



**LAVABO 60X48 H19**



**GLOBO  
MODELLO  
DAILY**



**WC TAVOLA**



**BIDET**



**LAVABO 61X48 H18**

# DESCRIZIONE DELLE OPERE

## VASCHE DA BAGNO E SCALDASALVIETTE



LE VASCHE DA BAGNO SONO IN ACCIAIO SMALTATO DI COLORE BIANCO  
MARCA KALDEWEI SANIFORM PLUS 170X70 o 180x70



SCALDASALVIETTE IN ALLUMINIO VERNICIATO  
DI COLORE BIANCA DI PRIMARIA MARCA

## VENTILAZIONE

Nei bagni non finestrati è prevista la ventilazione forzata con canna di esalazione in PVC ed estrattore d'aria a parete temporizzato.

Le cucine sono provviste di una canna di esalazione per la cappa aspirante.

Le cucine sono provviste, ove necessario, di foro di aerazione esterno/interno tramite la posa passante in parete di uno scatolare, in materiale plastico ad elevata resistenza, con griglia e silenziatore integrato

# DESCRIZIONE DELLE OPERE

## RUBINETTERIE

La Rubinetteria ha finitura cromata completa di maniglia, miscelatore, comando scarico, raccordi flessibili e guarnizioni. L'intera rubinetteria è costruita con l'utilizzo di ottone alimentare 50-930.



**MODELLO TEO GRUPPO VASCA  
ESTERNO**



**MODELLO TEO GRUPPO DOCCIA  
ESTERNO**



**MODELLO TEO MISCELATORE  
LAVABO**



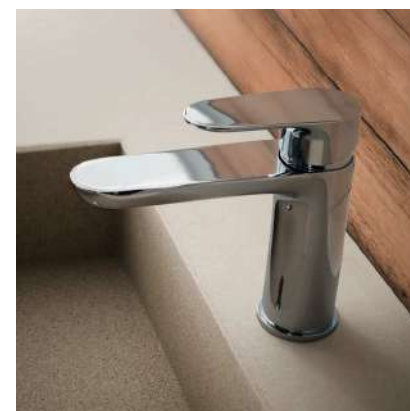
**MODELLO TEO MISCELATORE  
BIDET**



**MODELLO VIK GRUPPO VASCA  
ESTERNO**



**MODELLO VIK GRUPPO DOCCIA  
ESTERNO**



**MODELLO VIK MISCELATORE  
LAVABO**



**MODELLO VIK MISCELATORE  
BIDET**

# DESCRIZIONE DELLE OPERE

## DOCCIA



COLONNA DOCCIA FINITURA CROMATA IN OTTONE ALIMENTARE 50-930



LE DOCCE SONO IN RESINA EFFETTO PIETRA DIMENSIONI VARIABILI IN BASE AL BAGNO LARGHEZZA FINO A 80CM. E FINO A 120CM DI LUNGHEZZA

## ASCENSORI

Ascensore di primaria marca tipo Schindler 3300, portata pari a Kg 535 per 6 persone.

Gli interni sono in acciaio inox satinato antigraffio. Sulla parete di fondo è posizionato lo specchio di altezza parziale. Il pannello pulsantiera è in acciaio inossidabile con indicazioni in rilievo per i non vedenti. Il corrimano è in acciaio. Il cielino è in acciaio con faretti alogeni incassati all'interno.

Il pavimento è rifinito granito sintetico nero.

L'impianto degli ascensori ha le seguenti caratteristiche:  
Riporto automatico al piano più vicino in caso di mancanza di corrente con apertura automatica delle porte di piano.

Telemonitoraggio CLSD

Teleallarme standard

Barriera di cellule fotoelettriche

Scaletta omologata per la discesa in fossa

Impianto elettrico di illuminazione vano a norma

GSM



DETTAGLIO PORTE AL PIANO



DETTAGLIO BOTTONIERA



DETTAGLIO CABINA

## IMPIANTISTICA

### IMPIANTI MECCANICI

#### Premessa

La centrale termica sarà condominiale e prevede l'uso di generatori termici singoli o modulari con funzionamento in cascata e con tecnologia a condensazione.

Le tubazioni di distribuzione dell'impianto di riscaldamento e dell'impianto idrico saranno distribuite dalla centrale termica verso le singole unità abitative utilizzando allo scopo cavedi tecnici e spazi di pertinenza condominiale. Ogni singola unità abitativa sarà dotata di un proprio gruppo di contabilizzazione dell'energia termica fruita e dell'acqua sanitaria utilizzata.

La centrale termica sarà alimentata da un impianto di adduzione del gas metano dotato di contatore condominiale. Il piano cottura delle singole unità abitative sarà alimentato elettricamente dal proprio impianto elettrico.

#### Idrico sanitario

La produzione dell'acqua calda sanitaria sarà centralizzata con accumulo posizionato nella centrale termica. La produzione sarà affidata a collettori solari posizionati in copertura con in ausilio il generatore termico dedicato al riscaldamento. L'impianto sarà caratterizzato da un elevato rendimento con conseguenti basse spese gestionali.

#### Riscaldamento

L'impianto di riscaldamento sarà centralizzato. Nella singola unità abitativa il riscaldamento sarà a pavimento radiante. Tale sistema permette di ottenere una temperatura costante e diffusa uniformemente negli ambienti. Nei servizi igienici sarà installato, in ausilio al riscaldamento a pavimento, un radiatore del tipo "scalda salviette".

#### Condizionamento estivo - predisposizione impianto

Sarà realizzata la predisposizione per un impianto di raffrescamento del tipo "multisplit" con unità esterna da posizionare in spazi esterni (ove possibile nel terrazzo) ed unità interne a parete collocate nelle camere e nel soggiorno.



**RISCALDAMENTO A PAVIMENTO**

## IMPIANTI ELETTRICO ED AUSILIARI

### Premessa

Ogni unità abitativa è collegata ad un contatore di energia dedicato posto in zona protetta, tipicamente all'interno dell'atrio del piano terra in prossimità dell'accesso principale dell'edificio. Nella stessa zona è ubicato inoltre il contatore di energia e il quadro elettrico per i servizi comuni.

A valle del contatore di ogni unità abitativa è installato un interruttore magnetotermico a protezione della linea generale di alimentazione del quadro di appartamento. La linea è dimensionata per una potenza massima di 6kW con contatore da 4,5kW.

La dotazione standard per l'impianto elettrico dell'unità abitativa corrisponde a quella prevista dalle Norme CEI 64-8 settima edizione, atta a garantire il livello prestazione L1 con predisposizione a L2.

### L'impianto elettrico di appartamento

Comprende circuito per i punti luce e per i punti prese di corrente per uso ordinario, circuito per i punti prese per elettrodomestici, circuito per modulo riscaldamento di zona, derivazioni ai punti luce, punti di comando, punti prese tv digitale terrestre, satellitare, telefono, derivazioni per predisposizione alimentazione sistema di condizionamento

L'impianto di protezione di messa a terra di appartamento comprende conduttori di protezione di sezione pari a quella di fase nei circuiti e nelle derivazioni; detto impianto è collegato al montante di protezione condominiale; il coordinamento con l'impianto di terra è assicurato dai dispositivi differenziali "salvavita" installati nel quadro d'utenza.

Tutto l'impianto è di tipo sfilabile, le tubazioni posate ad incasso sono costituite da materiale protettivo termoplastico pesante, le giunzioni sono eseguite mediante morsetto a vite e poste esclusivamente nelle cassette di derivazione; gli isolanti dei conduttori hanno colorazione rispondente alle prescrizioni delle tabelle UNEL.

I circuiti di illuminazione, prese ordinarie, blocco cucina e lavatrice, ecc. saranno protetti sia contro le sovracorrenti, sia contro i guasti a terra, dalle protezioni installate sul quadro di appartamento, farà comunque riferimento alle specifiche norme C.E.I. vigenti in materia.

### Impianto elettrico condominiale

L'impianto elettrico delle parti comuni è realizzato per l'alimentazione trifase 400V ed idoneo per l'alimentazione dell'illuminazione e dei carichi elettrici condominiali (ascensore, impianto televisivo, videocitofono, ecc...).

L'esecuzione è completamente sottotraccia nelle parti interne, interrata e/o vista nelle zone esterne.

L'illuminazione dell'ingresso, e dei vani scala e dell'autorimessa è a parete o a soffitto e temporizzata. Tali luoghi sono dotati di illuminazione di emergenza mediante l'utilizzo di corpi illuminanti autonomi.



## Impianti unità abitativa

### Elektrico

L'impianto elettrico è realizzato per alimentazione monofase 230V ed idoneo per una potenza massima di 6 kW. L'esecuzione è completamente sottotraccia utilizzando allo scopo tubazione flessibile e scatole di derivazione con coperchio a filo parete. Esso comprende un interruttore generale posizionato nei pressi del punto di fornitura elettrica (contatore ACEGAS S.p.a. espandibile fino a 6 kW) posizionato in idoneo spazio comune ed il quadro generale, dislocato all'interno dell'unità immobiliare nei pressi dell'ingresso che è dotato di protezione magnetotermica e differenziale a protezione dei circuiti interni.

### Telefonico

L'impianto telefonico è realizzato tramite tubazioni dedicate terminate in apposite scatole frutto in cui sono collocate le prese telefoniche. Dall'appartamento la tubazione principale telefonica si raccorda nel cavedio tecnico di piano per poi connettersi all'armadio telefonico TELECOM posto in posizione protetta nell'atrio al piano terra dell'edificio, nella stessa zona in cui sono ubicati i contatori dell'energia elettrica.

### Videocitofonico

L'impianto videocitofonico è costituito da posti esterni dotati di telecamera a colori installati agli ingressi pedonali dell'edificio. In ogni singola unità abitativa è collocato il posto videocitofonico interno dotato di pulsante apri porta, microfono, monitor a colori, ingresso per collegamento pulsante esterno campanello fuoriporta, suoneria elettronica con due segnali sonori distinti per riconoscimento chiamata da posto esterno edificio o chiamata esterna porta ingresso appartamento. Il sistema audio/video è realizzato in modo da garantire la segretezza delle immagini e delle conversazioni. La chiamata dai posti esterni verso un posto interno è del tipo a pulsante associato ad un modulo portanome illuminato.

## IMPIANTO TV e SATELLITARE

### Tv commerciale

L'impianto TV è costituito da un sistema di antenne poste in copertura idonee per la ricezione e distribuzione del segnale TV digitale terrestre e satellitare (13° est)

Le antenne in copertura sono collegate alla centrale di amplificazione collocata nel locale tecnico di piano interponendo dei dispositivi per la protezione delle apparecchiature elettroniche contro le sovratensioni di origine atmosferica.

Dalla centrale tramite dei distributori di segnale di piano "multiswitch", si raggiungono varie prese d'utente terminali poste internamente alle unità abitative.

La visualizzazione delle immagini TV SAT richiede l'utilizzo di decoder dedicato (non fornito) per ogni presa d'utente.

## DOTAZIONE BASE PER UNITA' ABITATIVA

Quadro elettrico generale completo di protezioni magnetotermiche e differenziali, protezione contro le sovratensioni di origine atmosferica (se necessaria).

Nelle unità abitative in cui un unico ambiente condivide le funzioni di ingresso, angolo cottura e soggiorno, la quantità della dotazione impiantistica limitata ai soli punti comando, punti luce e punti presa corrisponderà a quella prevista per la zona soggiorno e angolo cottura.

Per unità abitative con superficie fino a 100 m<sup>2</sup>

n°1 dispositivi di illuminazione di emergenza per scatola frutto

Per unità abitative con superficie maggiore di 100 m<sup>2</sup>

n°2 dispositivi di illuminazione di emergenza per scatola frutto

Per tutti i vani finestra/portafinestra è prevista la predisposizione per la tenda motorizzata.

Ingresso con corridoio:

- n°1 punto luce a soffitto e/o a parete
- n°1 punto presa bipasso tipo UNEL 2P+T 10/16A
- n°1 videocitofono
- n°1 pulsante esterno fuoriporta con targa portanome
- n°1 punto alimentazione modulo riscaldamento di zona (o in altro locale)

Corridoio/disbrigo con lunghezza minore o uguale a 5m:

- n°1 punto luce a soffitto e/o a parete
- n°1 punto presa bipasso tipo UNEL 2P+T 10/16A

Angolo cottura (se non presente locale cucina)

- n°1 punto luce a
- n°1 punto presa bipasso tipo UNEL 2P+T 10/16A su piano lavoro
- n°2 comandi con interruttore bipolare per punti utilizzatori elettrici
- n°1 punti alimentazione utilizzatori elettrici (luce pensili)
- n°1 punto alimentazione cappa aspirante
- N°1 punto alimentazione per piano cottura

Locale cucina

- n°1 punto luce a soffitto e/o a parete di cui uno eventualmente realizzato con una presa bipasso tipo 2P+T 10/16A comandata
- n°1 punto presa bipasso tipo UNEL 2P+T 10/16A comandata con interruttore bipolare
- n°2 punto con n°1 presa bipasso tipo 10/16A e n°1 presa bipasso tipo UNEL 2P+T 10/16A (su piano lavoro)
- n°1 presa bipasso tipo UNEL 2P+T 10/16A
- n°2 comandi con interruttore bipolare per punti utilizzatori elettrici
- n°1 punti alimentazione utilizzatori elettrici (luce pensili)
- n°1 punto alimentazione cappa aspirante
- N°1 punto alimentazione per piano cottura
- n°1 punto presa TV digitale terrestre

Locale da bagno o doccia senza attacco per lavatrice

- n°1 punto luce a soffitto e/o a parete
- n°1 punto luce a parete sopra lavandino
- n°1 punto presa bipasso tipo 2P+T 10/16A
- n°1 punto alimentazione estrattore aria elettrico (solo per bagni ciechi)

Ripostiglio/guardaroba

- n°1 punto luce a soffitto e/o a parete

# DESCRIZIONE DELLE OPERE

## Soggiorno

- n°1 punto luce a soffitto e una presa bipasso comandata tipo 2P+T 10/16A
- n° 4 punto con n°1 prese bipasso tipo 10/16A e n°1 presa bipasso tipo UNEL 2P+T 10/16A
- n°1 punti prese bipasso tipo 2P+T 10/16A
- n°1 punti prese bipasso UNEL 2P+T 10/16A
- n°1 predisposizione per split condizionamento
- n°1 punto presa TV digitale terrestre e satellitare
- n°1 punto presa telefonica

## Stanze da letto singola

- n°1 punto luce a soffitto e una presa bipasso comandata tipo 2P+T 10/16A
- n°3 punti prese bipasso tipo 2P+T 10/16A
- n°1 punto presa bipasso UNEL 2P+T 10/16A
- n°1 predisposizione per split condizionamento (dove indicato in planimetria)
- n°1 punto presa TV digitale terrestre e satellitare
- n°1 punto presa telefonica (predisposizione)

## Stanze da letto matrimoniale

- n° 1 punto luce a soffitto e una presa bipasso comandata tipo 2P+T 10/16A
- n°4 punti prese bipasso tipo 10/16A
- n°1 punto presa bipasso UNEL 2P+T 10/16A
- n°1 predisposizione per split condizionamento (dove indicato in planimetria)
- n°1 punto presa TV digitale terrestre e satellitare
- n°1 punto presa telefonica (predisposizione)

## Balconi/attici/giardini

- n°1 punto luce esterno a parete
- n°1 punto presa bipasso esterno tipo UNEL 2P+T 10/16A
- n°1 predisposizione per condizionamento unità esterna (solo per unità abitative dotate di giardino o terrazza altrimenti sarà prevista la predisposizione per l'installazione di una unità interna)



SERIE LIVING NOW NERA



SERIE LIVING NOW BIANCO



SERIE LIVING NOW SABBIA

**bticino**



# IMPIANTI OPZIONALI –non inclusi -



In presenza di connessione internet fissa il termostato connesso Bticino consente la gestione smart della temperatura della casa tramite app, assistente vocale anche da remoto



TERMOSTATO CONNESSO WIFI

Impianto di sicurezza Bticino filare e mista filare/radio con impiego delle tecnologie IP, GSM e PSTN in presenza di connessione internet fissa. Controllo anche tramite app smartphone con:

- Contenitore con alimentazione
- Centrale
- Comunicatore telefonico
- Modulo di espansione
- Antenna GSM
- Sensore volumetrico
- Sirena interna
- Contatti magnetici sui serramenti
- Inseritore a tastiera
- Vano per batteria a tampone



SISTEMA DI ALLARME

**bticino**



# IMPIANTI OPZIONALI -non inclusi -

Videocitofono classe 100 WIFI Bticino di estetica moderna che combina spessore sottile, leggerezza e solidità. Schermo a colori e gestibile, in presenza di connessione internet fissa, tramite app da smartphone per consentire la risposta da remoto, l'apertura del cancello/cancelletto esterno e visione della telecamera da remoto



# DESCRIZIONE DELLE OPERE

## POSTO AUTO

I posti auto, dalle dimensioni minime di m 2,50x5,00, sono delimitati dalla segnaletica orizzontale di vernice di colore bianco ed opportunamente illuminati.

## GIARDINI

### Giardino di proprietà comune.

Area verde condominiale seminata a prato e piantumata ove previsto dal progettista del verde.

### Giardino ad uso esclusivo.

I giardini ad uso esclusivo sono delimitati da una recinzione perimetrale di altezza minima di 150 cm opportunamente schermata con siepe di gelsomino.

La superficie di calpestio dei giardini è ultimata con un manto erboso di semina mista.

Tutti i giardini sono dotati di un rubinetto esterno per l'alimentazione idrica.



## TOLLERANZA DIMENSIONALI DEI VANI INTERNI

A migliore individuazione degli immobili vengono approvate e separatamente sottoscritte le planimetrie che restano depositate presso la società Solaia Real Estate srl con il cenno che la superficie totale dell'unità immobiliare o l'altezza dell'interpiano, non può risultare inferiore di oltre il 5%, nel mentre possono variare sempre con il suddetto limite tutte le misure relative a lunghezza e larghezza dei locali interni in cui risulta suddiviso l'immobile. Rimane tuttavia inteso che, solo per necessità tecnico-costruttive, la Direzione Lavori può autorizzare l'inserimento di cassonetti, setti, ovvero cavedi tecnici per il passaggio degli impianti, all'interno degli alloggi anche se non preventivamente indicati nelle planimetrie sottoscritte. In tale eventualità la parte promissaria acquirente non ha diritto ad alcuna forma di indennizzo ne tantomeno esercitare azioni di rivalsa nei confronti della parte venditrice. Prende espressamente atto la parte promissaria acquirente che, nelle planimetrie e grafici illustrati, i disegni raffiguranti sanitari, mobili od altro sono solo indicativi di un'ipotetica e non impegnativa utilizzazione degli ambienti.

## NOTE

Sono escluse tutte le opere e finiture non espressamente descritte nel presente capitolato; in particolare sono esclusi:

- A) Controsoffitti (ove questi non espressamente indicati sulle piante);
- B) Cablatura di impianti telecom (telefono, dati, allarme, ecc.);
- C) Corpi illuminanti (negli appartamenti);

La Direzione Lavori si riserva, durante tutta l'esecuzione dei lavori, la facoltà di apportare varianti al progetto approvato dal Comune.

La Solaia Real Estate srl si riserva la facoltà di apportare varianti e modifiche agli elementi descritti nel presente capitolato, purchè ciò non ne diminuisca il valore oppure le caratteristiche prestazionali.

Tutti gli impianti sono realizzati a norma delle vigenti disposizioni in materia di sicurezza e verranno rilasciate le dichiarazioni di conformità nei casi previsti dalle normative stesse.

Non sono da ritenersi valide le misure prese in scala da disegni, brochure e pubblicità, anche se tale documentazione viene fornita da Solaia Real Estate srl.

Nel caso in cui venissero accettati gli scorpori dei seguenti materiali di finitura: pavimenti, rivestimenti, porte interne, sanitari, questi saranno computati detraendo al prezzo di costo di Solaia Real Estate srl il 20% per mancata fornitura.

Nel caso venissero accettate varianti ai seguenti materiali di finitura: pavimenti, rivestimenti, porte interne, sanitari, questi saranno computati detraendo il nostro prezzo di costo al costo della nuova fornitura.

Tutte le eventuali varianti all'interno dell'appartamento saranno preventivamente verificate, dal punto di vista urbanistico e normativo, dall'ufficio tecnico della Solaia Real Estate srl.

Gli eventuali scorpori e/o varianti saranno computati dall'ufficio tecnico della Solaia Real Estate srl. e dovranno essere accettati e controfirmati prima dell'esecuzione di tali opere.

## RIFERIMENTI

Per quanto non precisato o non previsto nelle antecedenti descrizioni delle opere si fa riferimento alle tavole di progetto e alle disposizioni della Direzione Lavori.

N.B. Le immagini presenti nel capitolato sono PURAMENTE INDICATIVE.

LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO

.....

TRIESTE, .....