

COMPLESSO RESIDENZIALE AURUM NOVA

VIALE REPUBBLICA SOPRAELEVATA



DESCRIZIONE DELLE OPERE

Il progetto del complesso residenziale **AURUM NOVA**, è stato sviluppato con il preciso intento di offrire ai clienti una dimora di prestigio, in grado di trasmettere un forte senso di esclusività attraverso scelte mirate di carattere sia formale che funzionale. Gli edifici nascono all'interno di un quartiere residenziale elegante e tranquillo, caratterizzato da tipologie edilizie raffinate.

La qualità architettonica è sottolineata da scelte stilistiche richiamanti il classicismo, eleganti e funzionali, che vestono con gusto volumi armonici e proporzionati. Comfort, tecnologia e qualità pongono ogni villetta ad un livello di eccellenza. Tutte le indicazioni contenute nel presente Capitolato di Vendita potranno essere variate da parte della Direzione Lavori per esigenze costruttive, normative e/o di approvvigionamento e sostituite con soluzioni di qualità equivalente.

Il progetto sorge nella zona nord-ovest della città di Valenza (AL) nel comparto compreso tra Viale Repubblica e la via Bologna. L'intervento è inserito in un quartiere residenziale, già dotato di tutti i servizi primari.

Il comparto è composto da n° 4 villette unifamiliari ed ogni villetta si sviluppa su 2 piani fuori terra. L'ingresso carrabile avviene su una porzione di strada privata in parte di pertinenza del comparto. Dal piano terra si accede al locale box auto, collegato funzionalmente alla porzione posta a piano terreno collegata funzionalmente tramite scala interna, al piano primo.

In corrispondenza dell'accesso carraio comune è posta in opera una pulsantiera con videocitofono collegato alle varie unità. L'accesso carraio è dotato di cancello con apertura radiocomandata.

In conformità a quanto indicato nelle tavole di progetto, le quattro unità indipendenti, sono dotate di aree giardino in uso esclusivo, in parte pavimentate come indicato negli elaborati grafici. Vengono collocate in opera, entro pozzetti in cemento, idonee prese d'acqua per l'irrigazione munite di rubinetti portagomma nonché di predisposizione elettrica. La messa a dimora delle piante e cespugli nelle aree a verde in uso esclusivo sono a carico dell'acquirente.

Il comparto sarà dotato delle seguenti reti tecnologiche:

- impianto di adduzione acqua potabile;
- impianto di adduzione energia elettrica;
- impianto di scarico (fognature) acque meteoriche e acque nere;
- impianto di riscaldamento;

Descrizione generale parti comuni

Caratteristiche costruttive

Strutture portanti

La struttura portante dell'edificio è costituita da fondazioni, pilastri e travi in calcestruzzo armato, e solai realizzati in laterocemento.

Murature esterne

Le murature esterne di tamponamento avranno spessore totale mediamente pari a cm 54 e sono composte da blocchi di laterizio, blocchi Alveolater della ditta Calandra, spessore cm. 30 interposte lastre in polistirene spessore cm. 10 e blocchi in laterizio, blocchi Alveolater della ditta Calandra, spessore cm. 8

Murature interne

Le tramezzature interne alle abitazioni saranno realizzati con quadrupla lastra di cartongesso con interposta lastra di eps al fine di garantire il massimo comfort acustico tra i vani interni.

Isolamenti

Gli isolamenti termici e acustici sono stati eseguiti con tecnologie e materiali tali da garantire le migliori prestazioni, in ottemperanza a quanto disposto dalla normativa in vigore.

Copertura

La copertura dell'edificio è realizzata conformemente alla tipologia della struttura portante, garantendo gli opportuni livelli prestazionali. Il solaio di copertura è realizzato con travi in legno lamellare e finito con manto di copertura in tegole coppi antichizzati San Marco tipo Valenza.

Parapetti

I parapetti esterni sono realizzati in ringhiera metallica verniciata a scelta della D.L.

I parapetti ed i corrimani della rampa scala sono in alluminio.

Finitura pareti esterne

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate con pitture ai silicati colorazione a scelta della D.L.

Impianti

Impianto di riscaldamento

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sarà a produzione centralizzata e gestione autonoma. L'impianto di riscaldamento sarà realizzato con serpentine a pavimento alimentate con acqua a bassa temperatura mantenendo gli ambienti liberi dall'ingombro dei radiatori. Nei servizi igienici è previsto uno scaldasalviette ad alta temperatura. La termoregolazione della temperatura ambiente e la programmazione degli impianti di riscaldamento delle singole unità immobiliari verrà eseguita mediante un cronotermostato ambiente installato in locale pilota e agente sulla valvola di zona.

La centrale termica verrà realizzata con un sistema ibrido a caldaia a condensazione abbinata a pompa di calore marca Viessmann. La produzione di acqua calda sanitaria avverrà mediante scaldacqua a pompa di calore marca Viessmann.

1.1 Impianto di condizionamento

Gli appartamenti verranno dotati di predisposizione per l'impianto di aria condizionata che verrà fornito e posato a carico del promissario acquirente.

Impianto elettrico

I fabbricati saranno dotati di impianto videocitofonico a colori di tipo digitale; tutte le unità immobiliari saranno dotate di impianto videocitofonico con apriporta, la pulsantiera digitale sarà posizionata ad incasso all'ingresso del passaggio pedonale.

L'edificio sarà dotato inoltre di impianto di tv digitale terrestre e satellitare posizionato in copertura.

La dotazione dell'impianto elettrico per i servizi comuni sarà la seguente:

strade di accesso: punti luce con accensione temporizzata o crepuscolare completi di corpi illuminanti;

box: punti luce a vista con accensione azionata da sensori di movimento; portoncino di ingresso: apertura elettrificata; cancello pedonale di ingresso: apertura elettrificata;

Impianto fotovoltaico

Sul manto di copertura verrà installato un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica a copertura parziale del fabbisogno energetico della centrale termica e dell'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria. La potenza installata è di 4 kWp.

Impianto gas metano

L'impianto consente di alimentare la centrale termica ibrida. Non è previsto l'allaccio del gas metano per le singole utenze.

Impianto automatizzazione del cancello carraio

L'accesso carraio al comparto avverrà attraverso un cancello automatizzato a doppio battente. A corredo dell'impianto di automazione del cancello, ai proprietari dei box saranno forniti i telecomandi per l'apertura del cancello e motorizzazione dei portoni dei box.

Finiture e spazi comuni

Scale

I gradini delle scale e dei pianerottoli saranno rivestiti in marmo a scelta della D.L.

Sistemazioni esterne

Il cortile condominiale box saranno rivestiti con pavimentato autobloccante marca Gallotta mod. Antik. E' previsto l'impianto di illuminazione temporizzato o crepuscolare di tutte le parti comuni.

Cassette delle lettere

Le cassette delle lettere saranno posizionate in prossimità dell'ingresso carraio su disegno della DL.

Box auto

I portoni dei box auto saranno realizzati del tipo sezionale ad effetto legno e saranno dotati di automazione.

Descrizione finiture unità abitative

Caratteristiche costruttive

Intonaci interni

Le pareti ed i plafoni di tutti i locali delle unità immobiliari saranno intonacati con finitura liscia. Le pareti e i plafoni di bagni e cucine saranno finiti con intonaco adatto all'umidità.

Tinteggiatura

Gli appartamenti saranno tinteggiati con idropittura lavabile di colore bianco.

Il vano scala sarà trattato con tinteggio a pigmenti di quarzo o con idropittura; i colori sono a scelta della D.L.

Impianti

Impianto idricosanitario

I bagni saranno dotati di apparecchi sanitari a terra in ceramica di colore bianco marca Hatria serie Nido (o similare), provvisti di rubinetterie cromata marca Cristina serie New Day (o similare). La dotazione minima prevista per ogni bagno è:

un wc con cassetta di scarico da incasso Geberit;

un lavabo top o su mensola completo di sifone;

un bidet;

una vasca cm 170 x 70 marca Hafro serie Nova completa di miscelatore cromato Cristina oppure piatto doccia quadrato 80x80 marca Hatria serie Lifst completo di rubinetteria e accessori di completamento.





Impianto elettrico

L'impianto, sarà completamente sottotraccia, sia all'interno delle unità, che nelle colonne montanti provenienti dai contatori.

Nei locali cantine e autorimesse sarà del tipo esterno. Le prese e gli interruttori degli alloggi saranno del tipo Gewiss Chorus con placca in tecnopolimero di colore bianco o nero.



Le dotazioni previste per le unità abitative sono le seguenti:

soglia esterna: n. 1 pulsante targa campanello, 1 pulsante luminoso luce scala;

ingresso: n. 1 punto luce a soffitto comandato a deviazione o ad invertizione, n. 1 videocitofono a colori, n. 1 suoneria porta esterna, n. 1 presa telefonica, n. 1 presa bypass;

soggiorno/pranzo: n. 1 punto luce a soffitto comandato ad interruzione o deviazione, n. 2 prese bypass, n. 2 prese 10 A, n. 1 presa telefonica, n. 1 presa TV, n. 1 presa SAT, n. 1 cronotermostato;

cucina: n. 1 punto luce a soffitto comandato ad interruzione, n. 4 prese 10/16A UNEL, n. 1 presa 10/16A, n. 2 Prese 10A;

disimpegno notte: n.1 punto luce a soffitto comandato a deviazione o ad invertizione, n.1 presa bipasso;

bagno principale: n.2 punti luce a parete o soffitto comandati ad interruzione, n. 1 presa 10/16A UNEL, n. 1 presa 10A;

bagno di servizio: n. 2 punti luce a soffitto o parete comandati ad interruzione, n. 1 presa 10A

camera matrimoniale: n.1 punto luce a parete o a soffitto comandato ad invertizione, n. 2 prese 10/16A, n. 1 presa 10A, n. 1 presa telefonica, n. 1 presa TV;

camera singola/doppia: n.1 punto luce a parete o a soffitto comandato a deviazione, n. 1 presa 10/16A, n. 1 presa 10A;

balcone: n.1-2 punti luce a parete comandato con segnalazione luminosa completi di corpo illuminante, n.1 presa IP55;

box auto: n.1 punto luce comandato ad interruzione, n.1 presa 10A.

Impianto videocitofono

A servizio del fabbricato sarà installato un impianto videocitofonico a colori.

Nei pressi dell'accesso al condominio sarà installato un apparecchio videocitofonico dotato di gruppo fonico, pulsantiera antivandalo, telecamera e repertorio fisso. All'interno di ogni unità abitativa saranno installate le postazioni videocitofoniche dotate di monitor piatto a colori, microtelefono e 2 pulsanti ausiliari.



Impianto di allarme

Ogni appartamento sarà predisposto per l'impianto di allarme con tubature vuote per punto centrale, punto inseritore, punto sirena, punto perimetrale (terrazzi o giardino).

Pavimenti

Pavimenti interno unità abitative

Tutti i locali saranno pavimentati in gres porcellanato marca Marazzi a scelta tra tutte le serie della medesima, fino ad un prezzo al mq. pari a €. 50,00

Ad Esempio

Plaster rettificato formato 60x60

Treverkmore finitura legno formato 120x20.





Rivestimento bagni

Nei servizi igienici è previsto il rivestimento dei servizi igienici in gres porcellanato, sino all'altezza di cm. 120, tranne che per la zona doccia dove arriverà fino a ml. 220, con soprastante matita di chiusura, fino ad un prezzo per fornitura al mq. pari a € 50,00



Terrazzi e balconi

I terrazzi e i balconi sono rivestiti in gres porcellanato antigelivo colore grigio.

Serramenti

Serramenti esterni

I serramenti esterni sono realizzati dalla ditta ALUIT di Gropello Cairoli (Pavia), azienda leader nella produzione di serramenti in pvc di alta qualità e con alte prestazioni energetiche.

Il modello è in pvc spessore mm. 72 a cinque camere effetto legno lato esterno e colore bianco con vetro camera basso emissivo.

I serramenti saranno dotati di persiane in pvc effetto legno e di zanzariere integrate.

Porte d'ingresso

Portoncino d'ingresso di sicurezza blindato marca Dierre mod. Tablet Plus Door Classe 3 per gli ingressi delle unità immobiliari dal vano scale. Il tutto completo di ferramenta e maniglia a scelta della DL.

Porte interne

Porte interne a battente marca Bertolotti, finitura laminato color bianco con serratura magnetica, cerniere pivot e maniglia Carola-Z cromo satinato.

Giardini privati

I giardini privati saranno dotati di:

recinzione verso le parti comuni;

predisposizione impianto di irrigazione costituito da n. 1 attacco portagomma;

impianto di illuminazione costituito da n. 1-2 punti luce completi di corpo illuminante e di una presa elettrica stagna.

Variazioni al capitolato

La società costruttrice si riserva la facoltà di variare le finiture del fabbricato previste nella presente descrizione per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistiche, per causa di forza maggiore o per l'impossibilità di reperire sul mercato alcuni materiali descritti. Sono comunque comprese le opere necessarie al completamento dell'immobile, ma qui non descritte, con l'esclusione degli allacciamenti agli Enti erogatori dei servizi.

Qualsiasi modifica richiesta dal cliente, se accettata dall'impresa, dovrà risultare in forma scritta con definizione del prezzo, il tutto controfirmato dai contraenti.

Note

Le immagini riportate nella presente descrizione delle opere sono da intendersi indicative e non costituiscono vincolo contrattuale.