

# Cooperativa per l'abitazione IL CROCEVIA

## SOLUZIONI BIOARCHITETTONICHE ADOTTATE

### Spazi esterni:

- 1) **I giardini privati** verranno integrati con alberi ed arbusti di specie autoctone legate alla specificità dei luoghi e alla cultura agricola, nella fascia sud, sud-est e sud-ovest saranno posti a dimora alberature di medio fusto e a foglia caduca con funzione ombreggiante per la stagione estiva. I percorsi esterni saranno realizzati con materiali drenanti (autobloccanti) e le recinzioni esterne verranno realizzate con cordolo in c.a. di altezza max ml. 0.50 ed elementi metallici o rete per un'altezza complessiva di ml. 1.50, la separazione tra i giardini delle varie unità immobiliari sarà realizzata con rete e paletti metallici, il tutto sarà opportunamente mascherato con idonea siepe.
- 2) **Autorimesse e centrali termiche** ; Le autorimesse sono collocate al piano interrato, non tutte le autorimesse possono essere poste in continuità (verticale) con la zona notte. La centrale termica sarà del tipo centralizzato con gestione autonoma del calore, sarà ubicata al piano interrato con accesso indipendente garantito da una scala esterna ed areazione diretta.
- 3) **Isola Ecologica** ; Sarà possibile realizzare due isole ecologiche all'interno degli spazi condominiali centrali all'area di intervento, in dette aree potranno essere collocati i raccoglitori per i rifiuti differenziati e la zona di compostaggio.
- 4) **Impianti a rete esterni** ; Lungo la recinzione sono previsti l'allestimento di spazi esterni in cui collocare tutti i contatori, lontani dagli edifici, e l'impianto dell'antenna di ricezione TV sarà centralizzato.
- 5) **Schermatura verde delle strade** ; La strada di accesso all'area verrà utilizzata solo per accedere ai lotti edificati, si tratta di strada chiusa quindi non eccessivamente trafficata. Il controllo delle fonti di rumore esterno verrà realizzato con la schermatura di verde prevista nei giardini.

### Spazio di confine:

- 1) **Pergolati**; La possibile realizzazione di strutture leggere in legno o metalliche sull'affaccio sud, sud-est e sud-ovest degli appartamenti permetterà di regolare l'irraggiamento degli ambienti interni oltre ad essere utilizzato come spazio di mediazione tra interno ed esterno.

### Spazi interni:

- 1) **Ventilazione naturale** ; La ventilazione degli ambienti interni è garantita dalla presenza di finestre contrapposte (ventilazione incrociata) ove previsto.
- 2) **Orientamento dei letti**; Ove possibile le testate dei letti saranno orientate verso il nord magnetico.
- 3) **Impianto elettrico** ;Sarà realizzato un impianto elettrico con distribuzione a raggiera, e messa a terra delle armature dei muri in cemento armato del piano interrato. Trasformatori e amplificatori saranno tenuti lontano dalla zona notte.
- 4) **Distribuzione solare interna** ;Per una miglior captazione solare e un più efficace bilancio energetico sono previste ampie superfici vetrate verso sud, sud-est e sud-ovest che garantiranno un buon rapporto di illuminazione.
- 5) **Impianto di riscaldamento**; Sarà prevista per tutti gli appartamenti una caldaia centralizzata ad alto rendimento e basso consumo, con gestione autonoma del calore e contabilizzazione differenziata dei consumi, all'interno di ciascun appartamento sarà previsto un impianto di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento.
- 6) **Isolamento acustico** ; Le pareti esterne, quelle di separazione tra unità immobiliari e i solai di separazione prevedranno tutti gli accorgimenti necessari per il rispetto della normativa. Le zone giorno degli appartamenti sono tra loro adiacenti, così come le zone notte. Ove è possibile si sono collocate le cucine nelle pareti divisorie interne agli appartamenti.

7) **Materiali permeabili al magnetismo terrestre** ; I materiali naturali previsti nel progetto e la messa a terra delle strutture in cemento armato consentiranno la permeabilità al magnetismo terrestre delle abitazioni.

8) **Coibentazione** ; La muratura esterna sarà in blocchi in laterizio tipo Gasser BP 38 o simili che per le sue caratteristiche di laterizio microporizzato garantirà idonei requisiti di coibentazione, inerzia termica e traspirazione, oltre uno strato esterno di termointonaco. I serramenti avranno telai in metallo con taglio termico o in legno.

9) **Solare attivo/passivo** ; Sarà prevista l'installazione e la messa in funzione di pannelli fotovoltaici per l'illuminazione delle aree esterne condominiali e la predisposizione di impianti a pannelli solari termici dimensionati per coprire il fabbisogno giornaliero per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria di ciascun appartamento quando non è in funzione l'impianto di riscaldamento (predisposizione a tetto tranne installazione di pannelli solari termici).

10) **Ombreggiatura** ; Oltre ai pergolati, gli impianti arborei avranno anche la funzione di riparo dai venti dominanti ed ombreggeranno nelle ore più calde della giornata.

## **CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE N. 865/71 PER LA REALIZZAZIONE DI UN PROGRAMMA COSTRUTTIVO, CON CRITERI BIO ED ECOSOSTENIBILI, LOCALIZZATO AI SENSI DELL'ART. 51 DELLA LEGGE N. 865/71 IN LOC. BELLOCCHI. (stralcio)**

### **Art.14 – Modalità e criteri per la vendita e la locazione degli alloggi.**

**Prima del rilascio del certificato di agibilità è vietato cedere o locare gli alloggi.**

**Le Cooperative si impegnano ad assegnare o affittare gli alloggi, costruiti in base alla presente convenzione, esclusivamente ai soggetti in possesso dei seguenti requisiti:**

- 1) Cittadinanza italiana o in alternativa a quanto previsto dalla circolare del Ministero di LL.PP. n. 3825 in data 01/08/1995, recepito con atto del consiglio Comunale n. 314 del 27/11/1997;**
- 2) Residenza anagrafica o attività lavorativa esclusiva o principale prestata nel Comune di Fano o a favore di militari di carriera che non hanno la residenza nel Comune di Fano a condizione che predeterminino la residenza nel Comune di Fano nel momento in cui lasceranno il servizio, con dichiarazione irrevocabile resa dinanzi al Sindaco che ne prende nota nei registri anagrafici, ai sensi della legge del Ministero della Difesa del 18/8/78 ,n.497, recepita dal Comune con D.C. n.34 del 4/2/99**
- 3) Non essere proprietario, né l'assegnatario, né il coniuge non legalmente separato, di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, nel Comune di Fano;**
- 4) Avere un reddito del nucleo familiare non superiore a quello previsto dalla legge 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni, limitatamente al caso di acquisto di alloggio fruente di mutuo col concorso o contributo dello Stato o di altri enti pubblici;**
- 5) Non avere ottenuto né per sé né per il coniuge non legalmente separato, l'assegnazione in proprietà di altro alloggio costruito con il concorso o contributo dello Stato o di altri Enti Pubblici, limitatamente al caso di acquisto di alloggio fruente di mutuo col concorso o contributo dello Stato o di altri enti pubblici.**

**Dopo la prima assegnazione, per i primi venti anni decorrenti dalla data del certificato di agibilità, l'alloggio costruito potrà essere alienato o locato, alle condizioni di cui ai successivi articoli ed esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti di cui sopra.**

**Decorso 20 anni, decorrenti dalla data del certificato di agibilità, l'alienazione o locazione potrà essere fatta a chiunque.**

Qualora l'alloggio sia stato costruito con il concorso o il contributo dello Stato, della Regione o di altri Enti Pubblici, l'alienazione e la locazione, da parte dell'assegnatario, dovrà avvenire altresì nel rispetto delle leggi e regolamenti vigenti in materia di contributi pubblici e come meglio specificato ai successivi articoli.

Ogni singola Cooperativa, senza obblighi di solidarietà con altre Cooperative e con il Consorzio, s'impegna a richiedere ai suoi soci assegnatari, al momento del trasferimento dell'alloggio, la dichiarazione sostitutiva di certificazioni o di atto di notorietà, ai sensi degli Art.46 e 47 DPR 28/12/2000, n.445, relativa al possesso dei requisiti soggettivi indicati nel presente articolo, dichiarazione che dovrà essere riportata nell'atto pubblico di trasferimento della proprietà.

La Cooperativa al momento della richiesta di acquisizione di detta dichiarazione informerà il socio delle responsabilità in cui incorre chi effettua dichiarazioni non corrispondente in tutto o in parte alle situazioni reali, ma non si potrà mai imputare ad essa alcuna responsabilità in merito a quanto dichiarato dal socio ed il Comune potrà in qualsiasi momento procedere nei modi che riterrà più opportuni, al controllo della veridicità delle dichiarazioni rese.

Dopo la scadenza sopra indicata, le aree e i fabbricati oggetto della convenzione, acquisteranno lo stato giuridico proprio dei beni della loro natura senza vincoli speciali e sottostaranno agli strumenti e norme urbanistiche allora in vigore, fatta eccezione per gli alloggi fruanti di contributi pubblici, soggetti a normative particolari.

#### **Art.15 – Trasferimento e locazione degli alloggi.**

In forza del trasferimento degli alloggi, gli assegnatari e successivamente i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica della Cooperativa di appartenenza, relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

Negli atti di assegnazione degli alloggi dovranno essere inserite clausole da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'assegnatario dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare e disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni della presente convenzione e della legge n. 865/1971.

Le clausole in questione dovranno essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'art.1341 del codice civile.

Copia di ciascun atto di assegnazione comprendente le suddette clausole, dovrà essere inviato dalla Cooperativa al Comune di Fano-U.O. Edilizia Convenzionata, entro tre mesi da ogni trasferimento.

Per gli alloggi ceduti in locazione, i contratti relativi saranno stipulati mediante moduli contenenti le clausole di cui al precedente paragrafo e quelle di cui agli art.14 e 19 con specifica approvazione per iscritto di esse ai sensi dell'art.1341 del C.C.

Il rapporto di locazione non potrà avere durata inferiore a otto anni rinnovabile, nei modi e nei termini previsti dalla legge n. 431/98.

In caso di perdita dei requisiti di cui all'art.14 la locazione non potrà essere rinnovata.

Copia di ciascun contratto di locazione dovrà essere inviata dal locatore al Comune di Fano-U.O. Edilizia Convenzionata, entro mesi uno dalla stipula del contratto.

#### **Art.16 – Determinazione delle componenti del prezzo iniziale di trasferimento delle unità immobiliari.**

Il prezzo iniziale massimo di trasferimento di ogni unità immobiliare e relativi accessori è determinato moltiplicando il costo a metro quadrato, così come determinato al successivo art.17, per le superfici convenzionali vendibili di appartenenza, secondo i parametri di omogeneizzazione determinati al successivo comma 3.

Le componenti che determinano il costo a Mq. di SUL vendibile, sono le seguenti:

- a) Costo di costruzione del fabbricato, come riportato al successivo art.17;

- b) Incremento del 3%, del costo di costruzione, per interventi corredati da garanzia biennale, polizza postuma decennale e certificazione energetica degli edifici, ai sensi del D.Lgs n.192/05;
- c) Costo dell'area edificatoria, come riportato al successivo art.17;
- d) Costo di realizzazione delle OO.UU.,come riportato al successivo art.17;
- e) Maggiori oneri derivanti dal programma di edilizia ecocompatibile ( studio e progetto del piano particolareggiato, ricerche, prestazioni professionali specialistiche, maggiori oneri determinati da decisioni degli Enti pubblici per le opere di urbanizzazione e maggiori oneri per la realizzazioni degli edifici con caratteristiche di bioedilizia e bioarchitettura) non superiore al 15 % del costo relativo alla costruzione dei fabbricati e delle opere di urbanizzazione;
- f) Spese tecniche (progettazione, direzione lavori, collaudi, verifiche,prospezioni geognostiche, relazioni geologiche, oneri fideiussori, spese commerciali, tabelle millesimali, regolamento di condominio, spese di allaccio ai pubblici servizi, agibilità, accatastamento e quant'altro necessario per il trasferimento delle proprietà, non superiori al 14% delle voci di cui alle lettere a),c),d),e);
- g) Spese generali ed oneri finanziari costituiti da costi amministrativi ,gestionali,tasse,ici,notarili ed oneri per interessi e spese bancarie per il finanziamento dell'opera nel suo insieme, come riportato al successivo art.17.

I parametri di omogenizzazione, stabili dal Comune con atto consiliare n. 138 del 14/6/06, per la determinazione delle superfici convenzionali vendibili, a cui applicare il costo a Mq. determinato al successivo art.17, sono i seguenti:

- a) la superficie lorda dell'alloggio, calcolata al 100%;
- b) la superficie lorda delle cantine,autorimesse singole, ripostigli e magazzini, calcolata al 50%;
- c) la superficie lorda del posto auto esterno di proprietà singola, calcolata al 15%;
- d) la superficie lorda del posto auto interno all'edificio di proprietà singola, calcolata al 35%;
- e) la superficie lorda del posto auto interno, di edificio costruito in bio-edilizia, di proprietà singola,calcolata al 40%;
- f) la superficie lorda dei balconi,terrazze e spazi esclusivi a patio, calcolata al 33% ;
- g) la superficie lorda delle soffitte e sottotetti con H media < a ml.1,80, calcolata al 25%;
- h) la superficie lorda delle soffitte e sottotetti con H media > a ml. 1,80, calcolata al 50%;
- i) la superficie dei giardini e degli spazi scoperti esclusivi, calcolata al 10%.

#### **Art.17 – Prezzo iniziale di trasferimento delle U.I.**

Il prezzo massimo di trasferimento delle unità immobiliari a Mq. di SUL convenzionale, come determinata al precedente articolo, risulta come segue:

- a) Costo di costruzione ,sulla base di quello adottato dalla Regione Marche con D.G.R. n. 587 del 27/02/95 e successive modificazioni ed aggiornamenti , pari a €. 963,00/ Mq. di SUL;
- b) Incremento del 3% di a), ( Art.16,comma 2,punto b) pari a €. 28,89/Mq. di SUL;
- c) Incidenza dell'area, determinata dal Comune con D.C. n. 190 del 06/07/05, pari a €. 155,01/Mq di SUL;
- d) Incidenza del costo delle OO.UU., di cui al piano finanziario approvato, per ogni Mq. di SUL realizzabile ( €3.171.728,60/Mq. 24.750 SUL realizzabile), pari a €. 128,15/Mq.di SUL;
- e) Maggiori oneri ( Art.16,comma 2, punto e), 15% di (a+d), pari a €. 163,67/Mq. di SUL;
- f) Spese tecniche ( Art. 16,comma 2, punto f), 14% di (a+c+d+e), pari a €. 197,38/Mq. di SUL;
- g) Spese generali e oneri finanziari(Art.16,comma 2, punto g), 3% di ( a+b+c+d+e+f),pari a €49,08/Mq. di SUL;

Pertanto il prezzo massimo di trasferimento, alla data della convenzione, risulta essere di €. 1.685,18/Mq di SUL convenzionale vendibile.

Tale prezzo, detratto della quota di incidenza del costo delle OO.UU. (punto d), potrà essere rivalutato, annualmente, sulla base delle variazioni dell'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, pubblicate dall'ISTAT.

**( il prezzo di trasferimento è stato rivalutato, come prevede la convenzione ed il prezzo applicato per il 2009 è di € 1.746,18 ).**

Il prezzo definitivo potrà subire lievi variazioni a causa di eventuali maggiori o minore opere di urbanizzazione realizzate, riscontrabili dalla contabilità finale che verrà presentata al Comune per le relative verifiche.

A soci assegnatari faranno carico i costi delle varianti richieste, in aggiunta alle caratteristiche tecnico costruttive allegato al presente atto (allegato A).

I costi sono al netto di IVA.

Ogni pattuizione stipulata in violazione delle presenti norme è nulla.

#### **Art.18 – Prezzo di cessione delle unità immobiliari dopo la prima assegnazione.**

Come previsto dalla D.C. n.138 del 14/6/06, esecutiva, nel caso di successivi trasferimenti, dopo la prima assegnazione effettuata dalla Cooperativa al socio, l'alloggio e relativi accessori, potranno, per i primi 20 anni decorrenti dalla data di rilascio del certificato di agibilità, essere venduti dal proprietario esclusivamente a favore dei soggetti aventi i requisiti e con le modalità di cui ai precedenti artt.14 e 15, ad un prezzo rivalutato in relazione alla variazione dell'indice ISTAT di costruzione di un fabbricato residenziale verificatosi tra la data dell'ultimo atto di trasferimento, che ne certifichi il valore, a quello di cessione, applicando l'ultimo indice pubblicato al momento della stipula dell'atto di cessione stesso.

Il prezzo di cessione, opportunamente rivalutato, potrà:

- essere diminuito, a partire dal sesto anno, decorrente dalla data di rilascio del certificato di abitabilità, nella misura del 1% annuo, per i primi quindi anni, e dell'0,5% annuo, per i successivi anni;
- essere incrementato delle spese sostenute e documentate, conseguenti ad eventuali interventi di cui all'art.3, comma 1, lettere b),c),d) del DPR n.380/01, avendo riguardo allo stato di efficienza e conservazione delle opere realizzate.

Qualora l'alloggio sia stato costruito con il concorso o contributo dello Stato, Regione o di altri Enti Pubblici, l'alienazione dovrà avvenire nel rispetto di quanto previsto dalle leggi e regolamenti vigenti in materia.

Copia di ciascun atto di vendita dovrà essere inviato dal venditore al Comune entro due mesi dalla stipula.

Ogni pattuizione stipulata in violazione delle presenti norme è nulla.

#### **Art.19 – Determinazione del canone di locazione e criteri per la revisione.**

Come previsto dalla D.C. n. 138 del 14/6/06, il canone annuo di locazione, di ciascuna unità immobiliare e delle relative pertinenze, dovrà essere determinato come segue:

- a) per gli alloggi e relativi accessori, costruiti senza contributi pubblici in materia di edilizia residenziale convenzionata, agevolata o sovvenzionata, il canone locativo annuo, nei primi 20 anni decorrenti dalla data del rilascio del certificato di agibilità, dovrà essere fissato in misura non superiore a quello concertato, stabilito dall'art. 2, comma 3, della legge n.431/98 e successivo decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del 30/12/02 e s.m. e i. e sottostare a tale normativa per quanto concerne la revisione;
- b) per gli alloggi e relativi accessori, costruiti con contributi pubblici in materia di edilizia residenziale convenzionata, agevolata o sovvenzionata, il canone locativo annuo dovrà essere definito in base alle norme stabilite dal relativo bando di finanziamento o dalla legge regionale o nazionale di riferimento a cui il contributo pubblico si riferisce e per l'intero periodo in base al quale è stato concesso il contributo.

Il contratto di locazione dovrà riportare la clausola che vieta al conduttore di sublocare, anche parzialmente e temporaneamente, l'immobile ottenuto in locazione. Il canone determinato ai sensi dei precedenti

commi non è comprensivo delle spese condominiali e degli altri oneri posti a carico del locatario. **Ogni pattuizione stipulata in violazione delle presenti norme è nulla.**

## **DESCRIZIONE TECNICA TIPO DEGLI ALLOGGI COME DA CONVENZIONE CON IL COMUNE DI FANO**

### **1. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

#### **1.1. *Struttura portante***

Le strutture portanti dei fabbricati si compongono di fondazioni in cemento armato e di struttura in elevazione costituita da travi e pilastri in cemento armato, con tetto in cemento armato o in legno, a scelta D.L..

Il primo solaio (sovrastante le autorimesse) è realizzato con lastre in cemento armato alleggerite lasciate a vista.

I restanti solai sono realizzati in laterocemento.

Le solette che costituiscono le rampe delle scale, i pianerottoli, il cornicione e le pareti contro terra sono realizzate in cemento armato.

#### **1.2. *Murature, isolamenti e divisori***

Murature esterne degli appartamenti con finitura esterna a mattoni:

- A) Mattoni da lasciare a faccia vista;
- B) Isolamento termoacustico;
- C) Blocco termico in laterizio alleggerito;
- D) Intonaco interno a base di calce idraulica naturale;

Murature esterne degli appartamenti con finitura esterna ad intonaco:

- A) Intonaco esterno termoisolante a base di calce idraulica naturale
- B) Blocco termico in laterizio alleggerito;
- C) Intonaco interno a base di calce idraulica naturale;

Murature fra due unità immobiliari e fra unità immobiliari e vani scala condominiali chiusi:

- A) Intonaco interno a base di calce idraulica naturale;
- B) Blocchi in laterizio;
- C) Isolamento termoacustico
- D) Blocco termico in laterizio alleggerito;
- E) Intonaco interno a base di calce idraulica naturale;

I divisori interni dei piani abitabili sono realizzati con blocchi in laterizio intonacato.

I divisori dei garage e di tutta la zona autorimessa sono realizzati con blocchi di cemento stuccati e lasciati a vista o con cemento armato lasciato a vista. I dimensionamenti delle murature e degli isolamenti come da progetto a norma del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" .

#### **1.3. *Isolamenti ed impermeabilizzazioni solai***

I locali riscaldati delle abitazioni sono adeguatamente coibentati a estradosso dei solai con cemento alleggerito di idoneo spessore, mentre il solaio di copertura è coibentato con pannelli di fibra di legno a scelta D.L..

Nei solai di divisione fra appartamenti è previsto l'inserimento di idoneo materiale per l'isolamento acustico.

Le terrazze, logge, scale esterne, la copertura e le pareti contro terra sono impermeabilizzate con guaine bituminose o altri materiali idonei.

## **2. FINITURE ESTERNE**

### **2.1. Copertura**

Le coperture degli edifici sono in cotto di argilla naturale a scelta D.L. –

### **2.2. Pareti esterne**

Le pareti esterne del fabbricato sono finite con intonaco a base di calce idraulica naturale e/o con mattoncino a faccia vista – L'intonaco è tinteggiato con pittura murale per esterno data a pennello, eseguita con materiali permeabili al vapore, con certificazioni che dimostrino il basso impatto ambientale, la durabilità, la non emissione di sostanze tossiche o nocive -

### **2.3. Bancali , soglie e manufatti**

I bancali, le soglie esterne sono in marmo di tipo Trani complete di gocciolatoio.

### **2.4. Recinzioni**

Le recinzioni dei giardini degli appartamenti e separazioni fra proprietà al piano terra sono previste in rete metallica a scelta D.L. - nelle divisioni fra due zone piastrellate con fioriere in cemento a scelta D.L. (piantumazione del verde escluso ).

### **2.5. Infissi esterni**

Gli infissi esterni sono in legno pino di Svezia mordenzato, con maniglie in ottone e vetri-camera, completi di serrandina in PVC.

I portoncini d'ingresso degli appartamenti sono di tipo blindato, rivestiti esternamente con pannelli a scelta D.L. e con faccia interna dello stesso colore delle porte interne.

Le porte dei garage sono del tipo basculante in lamiera di acciaio stampato, zincate, con adeguate prese d'aria.

## **3. FINITURE INTERNE**

### **3.1. Infissi interni**

Le porte interne degli appartamenti sono in legno noce biondo, con ante tamburate, complete di maniglie in ottone.

### **3.2. Battiscopa**

Il battiscopa all'interno degli appartamenti è in legno noce biondo, mentre nei terrazzi e nelle logge il battiscopa viene eseguito con lo stesso materiale usato per le pavimentazioni.

Nei garages e nei percorsi esterni non è previsto il battiscopa.

### **3.3. Intonaco interno e tinteggiatura**

Le pareti ed i soffitti delle unità residenziali (esclusa zona garages), sono finite con intonaco a base di calce idraulica naturale e tinteggiatura bianca per interni.

### **3.4. Pavimenti e rivestimenti**

**I pavimenti degli appartamenti possono essere in piastrelle smaltate in ceramica, gres, ecc, montate a colla e a squadra con o senza fuga (Prezzo di listino Euro 15,00 al mq).** (vedi descrizione)

I pavimenti di logge, terrazzi, coperture piane, sono in gres porcellanato a scelta D.L..

Le pavimentazioni esterne al piano terra sono con elementi autobloccanti o ghiaia e cemento a scelta D.L..

I pavimenti delle scale condominiali e private sono in Perlino o Marmo Trani o altro materiale a scelta D.L..

La pavimentazione del piano garages è realizzata in battuto di cemento liscio al quarzo.

**I rivestimenti dei bagni e delle cucine sono realizzati con piastrelle montate a colla e a squadro senza fuga (sono escluse greche, listelli, formati 10x10 e formati inferiori) (Prezzo di listino Euro 15,00 al mq).**

**I bagni hanno tutte le pareti rivestite per un'altezza massima di m. 2,00, mentre le cucine (o la parete attrezzata nel caso di angolo cottura) hanno le pareti rivestite per un massimo di 7,00 mq.**

#### **4. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO**

L'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda degli appartamenti è di tipo centralizzato (per ogni fabbricato) con apparecchi contabilizzatori all'ingresso di ogni appartamento e impianto radiante a pavimento negli ambienti da scaldare – La centrale termica, gli impianti di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda, sono realizzati come da progetto esecutivo a norma del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" .

Gli impianti sono alimentati a gas metano.

#### **5. IMPIANTO IDRO-SANITARIO**

L'impianto idro-sanitario prevede colonne montanti e distribuzione interna realizzate con tubazioni di polietilene reticolato o altro materiale a scelta D.L..

Dotazione per un bagno in ogni appartamento con spesa, a listino di Euro 1.000,00 ( mille) , per la fornitura di sanitari e rubinetterie) :

- 1 vasca;
- 1 lavabo con colonna;
- 1 bidet;
- 1 vaso completo di sedile e cassetta da incasso a doppio scatto;
- 1 attacco per lavatrice (per appartamenti con un solo bagno);
- 2 rubinetti di arresto a cappuccio;

Dotazione per cucine

- 2 rubinetti di arresto a cappuccio;
- 1 attacco completo per lavello (calda e fredda);

Per i garage è previsto 1 punto idrico acqua fredda completo di rubinetto a parete e scarico.

Tutti gli appartamenti saranno dotati di riduttore di pressione posizionato a insindacabile giudizio della D.L..

Le rubinetterie scelte dovranno essere dotate di sistemi per la riduzione del consumo di acqua potabile indicati dalla D.L. (tipo miscelatori a doppio scatto, nebulizzatori, ecc).

Impianto di recupero delle acque piovane come da norme tecniche di attuazione del Piano di Localizzazione.

#### **6. IMPIANTO ELETTRICO**

Gli impianti elettrici saranno realizzati in conformità a quanto previsto dalla legge 186/68 e dalla legge n°46 del 5/3/90 e successive modifiche e integrazioni.

All'interno degli ambienti di vita le soluzioni tecnico distributive dovranno limitare al minimo le emissioni di campi elettrici e magnetici, in particolare nelle zone letto (di riposo notturno).

Le condutture e le prese elettriche delle utenze elettrodomestiche quali: forno, lavapiatti, lavabiancheria, frigorifero e similari, saranno posizionate su pareti non divisorie rispetto alle testate dei letti delle camere adiacenti.

Quanto sopra descritto sarà realizzato con componentistica di tipo tradizionale.

I frutti e le placche delle apparecchiature per gli appartamenti sono tipo ditta AVE serie BLANC e/o BANQUISE (quantità indicata dalla D.L.).

Il posizionamento delle apparecchiature elettriche sarà effettuato dalla Direzione lavori a suo insindacabile giudizio.

#### **7. IMPIANTO TV**

L'impianto televisivo è collettivo per ogni scala (impianto per la ricezione dei canali terrestri); impianto idoneo a servire 2 prese per ogni appartamento piccolo e 3 prese per ogni appartamento grande - tarato per ricevere i programmi nazionali e le principali emittenti private locali e nazionali ricevibili in zona (3 RAI + 8 privati).

Predisposizione canalizzazioni per impianto satellitare.

#### **8. IMPIANTO TELEFONICO**

In ogni appartamento sono previsti due punti presa.

#### **9. IMPIANTO CITOFONICO APRI PORTA E CAMPANELLI**

Ogni appartamento è dotato di apparecchio citofonico fissato a parete con apripporta e collegamento all'ingresso condominiale.

#### **10. SISTEMAZIONE ESTERNA**

La sistemazione esterna delle aree private e/o condominiali con terreno vegetale. E' esclusa la piantumazione del verde e del manto erboso che sarà a carico dei soci assegnatari coerente con le indicazioni del piano del verde previsto nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di localizzazione.

## **Capitolato impianto elettrico, impianto tv e telefonico**

### **IMPIANTO ELETTRICO**

Gli impianti elettrici saranno realizzati in conformità a quanto previsto dalla legge 186/68 e dalla legge n°46 del 5/3/90 e successive modifiche e integrazioni.

All'interno degli ambienti di vita le soluzioni tecnico distributive dovranno limitare al minimo le emissioni di campi elettrici e magnetici, in particolare nelle zone letto (di riposo notturno).

Le condutture e le prese elettriche delle utenze elettrodomestiche quali: forno, lavapiatti, lavabiancheria, frigorifero e similari, saranno posizionate su pareti non divisorie rispetto alle testate dei letti delle camere adiacenti.

Quanto sopra descritto sarà realizzato con componentistica di tipo tradizionale.

I frutti e le placche delle apparecchiature per gli appartamenti sono tipo ditta AVE serie BLANC e/o BANQUISE (quantità indicata dalla D.L.).

Il posizionamento delle apparecchiature elettriche sarà effettuato dalla Direzione lavori a suo insindacabile giudizio.

### **DESCRIZIONE IMPIANTO ELETTRICO TIPO, SCHEMA:**

#### **IMPIANTO SOGGIORNO**

- n. 4 punti luce
- n. 6 prese di corrente (10 Ampere)
- n. 3 prese di corrente (16 Ampere)
- n. 1 presa TV
- n. 1 presa TELECOM

#### **IMPIANTO CUCINA O ANGOLO COTTURA**

- n. 2 punti luce
- n. 2 prese di corrente (10 Ampere)
- n. 2 prese di corrente (16 Ampere)
- n. 1 presa TV

#### **IMPIANTO CAMERA DA LETTO**

- n. 3 punti luce
- n. 3 prese di corrente (10 Ampere)
- n. 1 prese di corrente (16 Ampere)
- n. 1 presa TV
- n. 1 presa TELECOM

#### **IMPIANTO BAGNO**

- n. 2 punti luce
- n. 2 prese di corrente (10 Ampere)
- n. 1 prese di corrente (16 Ampere)
- n. 1 attacco lavatrice

#### **IMPIANTO RIPOSTIGLIO (dove presente)**

- n. 2 punti luce
- n. 2 prese di corrente (10 Ampere)
- n. 2 prese di corrente (16 Ampere)

#### **IMPIANTO CORRIDOIO**

- n. 2 punti luce
- n. 1 prese di corrente (16 Ampere)

#### **Luci esterne sui balconi o terrazzi (calcolata extra : lampada comune a tutto il condominio)**

- n. 1 presa di corrente stagna

#### **Quadro elettrico con quattro interruttori automatici**

#### **IMPIANTO TV**

L'impianto televisivo è collettivo per ogni scala (impianto per la ricezione dei canali terrestri); 3 prese per ogni appartamento - tarato per ricevere i programmi nazionali e le principali emittenti private locali e nazionali ricevibili in zona (3 RAI + 8 privati).

Predisposizione canalizzazioni per impianto satellitare (fornitura e installazione parabola a carico acquirente).

### **IMPIANTO TELEFONICO**

In ogni appartamento sono previsti 2 punti presa.

**l'Abitazione**

**scarl**

**Cooperativa per**

**IL CROCEVIA**

1

Cooperativa per l'Abitazione IL CROCEVIA scarl Via Reno 31 61032 FANO cell. 3385427365