

# CHALET VALBUNA



## CAPITOLATO DELLE OPERE E DELLE FINITURE

novembre 2023

## **PRESENTAZIONE SINTETICA**

Nel cuore delle Dolomiti, a 1568 m s.l.m. ai piedi del massiccio del Sassongher, si trova la località di Corvara in Badia, cardine dell'affascinante Alta Badia.

Meta ideale per gli amanti dello sport e della montagna, grazie alla varietà delle attività sportive in alta quota praticabili nel corso dell'intero anno, ma non solo, questa località ladina offre molto anche dal punto di vista culturale ed enogastronomico.

L'area sciistica dell'Alta Badia è la culla dello sci italiano essendo il luogo in cui è stato realizzato il primo impianto di risalita d'Italia e rappresenta una tra le 12 aree più estese che compongono il Dolomiti Superski, il più grande ed avanzato comprensorio sciistico d'Italia che vanta 450 impianti di risalita e 1200 km di piste. In Alta Badia si trovano oltre 130 km di queste piste immerse in panorami mozzafiato che collegano le località di Corvara, La Villa e San Cassiano.

Corvara si trova al centro di famosi skitour come il "Sella Ronda" o il "Giro della Grande Guerra". La zona offre inoltre una rete di anelli per sci di fondo, piste di slittino, percorsi per ciaspole e itinerari scialpinistici immersi in paesaggi incantati tra le vette delle Dolomiti.

Nelle stagioni calde è possibile fare emozionanti escursioni a piedi o avventurarsi per gli adrenalinici trail predisposti per le MTB. Grazie al funzionamento degli impianti si possono raggiungere in pochi minuti caratteristici rifugi in alta quota e degustare ottimi piatti conditi da panorami mozzafiato. Per i più temerari le circostanti Dolomiti offrono una vastità incredibile di vie ferrate e di arrampicata per raggiungere le vette più alte e godere delle meraviglie che la natura ha donato a questo posto incantato!

A pochi chilometri dal centro si trova un bellissimo campo da golf a 9 buche dove è possibile coniugare il fascino del golf e la magia delle Dolomiti. Ogni green è circondato da meravigliose cime dolomitiche con panorami mozzafiato e scenari incomparabili!

Rinomati ristoranti stellati e non, permettono di concedersi il piacere del palato assaporando la particolare cucina curata con prodotti del luogo spesso a chilometro zero.

Corvara si trova in una posizione particolarmente strategica che permette di raggiungere numerose località alpine, a poche decine di chilometri, che nei prossimi anni saranno luoghi di importanti manifestazioni sportive quali le Olimpiadi invernali del 2026 a Cortina d'Ampezzo (30') per lo sci alpino, Anterselva (55') per il biathlon, Predazzo (1h20') in val di Fassa per il salto e non da ultime per minore importanza, La Marmolada regina delle Dolomiti e la Val Gardena (15'). Tutte queste località sono raggiungibili con gli impianti di risalita o con i mezzi pubblici oltre che ovviamente con i propri mezzi attraversando decine di tornanti dei famosi passi dolomitici considerati tra le strade più avvincenti d'Europa.

## **LO CHALET VALBUNA**

L'edificio si affaccia sulla piazzetta del centro storico di Corvara in Badia dove, fino ai primi anni '80, era eretto il Municipio del paese che ha poi subito in quegli anni una completa demolizione e ricostruzione.

La zona è particolarmente tranquilla in quanto, nei periodi di punta viene chiusa al traffico veicolare, lasciando assaporare il piacere di passeggiare in un vero paese di montagna ammirando le bellezze naturali circostanti senza il fastidio del traffico stesso.

Al piano terra del complesso edilizio "Chalet Valbuna" troviamo un negozio di abbigliamento di lusso e, sul lato opposto, la filiale di Corvara della "Cassa di Risparmio" dell'Alto Adige.

Nella stessa piazza si trovano altri servizi tra cui un negozio di alimentari, il ristorante-pizzeria dell'Hotel Posta Zirm, un negozio di sport di alto livello, un bar e la farmacia comunale. Al piano interrato gli spazi sono occupati da un noleggio Ski nel periodo invernale che si trasforma in noleggio di biciclette nel periodo estivo, entrambi di alta qualità.

D'inverno si può partire direttamente con gli scarponi ai piedi e raggiungere in pochi passi lo storico impianto Col Alt, che è stato il primo impianto di risalita d'Italia realizzato nel lontano 1946.

Chalet Valbuna è stato progettato e costruito con materiali di alta qualità, che rendono le sue prestazioni a livello energetico e di confort ottimali. La classe energetica CasaClima B.

La parte residenziale dello Chalet Valbuna si compone di quattro piani sui quali sono stati realizzati 4 residenze esclusive. Tutte le unità verranno consegnate complete di tutte le finiture, ma non arredate.

Tutte gli appartamenti sono dotati di grandi vetrate con serramenti a triplo vetro con vista panoramica sulle montagne che circondano il paese di Corvara, di un sistema di domotica light, che permette, ad esempio, il controllo da remoto del riscaldamento e dell'impianto di allarme. Sono previste eleganti finiture in legno per conferire all'ambiente quel tono molto caldo e accogliente che solo i materiali naturali sono in grado di dare.

Tutti gli appartamenti dispongono di 4 posti auto (2 coperti nel garage e due scoperti sulla strada antistante l'ingresso) e di una cantina. I garage e la cantina sono raggiungibili direttamente attraverso l'ascensore.

## CHALET VALBUNA IN SINTESI

- Edificio completamente ristrutturato nelle parti edili e impiantistiche
- Isolamento a cappotto esterno con tetto ventilato
- Isolamento acustico nei sottofondi e nelle pareti divisorie.
- Finestre in legno-alluminio con triplo vetro ad alto risparmio energetico ed alto potere fonoassorbente.
- Porte interne a tutta altezza (circa 2.40m) in legno, con cerniere tipo Simonswerk a scomparsa, con battente e telaio a filo muro.
- Riscaldamento a pavimento
- Caminetto “panoramico” a legna, con tre lati vetrati.
- Ampie balconate vivibili con vista sulle Dolomiti
- Pavimento in legno con listoni grandi formati
- Boiserie in legno rustico spazzolato fino a 100 mq nella zona giorno e/o nelle camere, a soffitto o come rivestimento.
- Bagni in Gres porcellanato Graniti Fiandre Core Shade, formato 60x120 o resina o parti rivestite in Terra Stone.
- Sanitari sospesi marca Villeroy & Boch.
- Vasca da bagno freestanding marca Villeroy & Boch.
- Rubinetterie Hansgrohe Axor.
- Piatti doccia realizzati in lastre di gres porcellanato con canalina di scolo Hornbach.
- Docce dotate di miscelatore monocomando da incasso Villeroy & Boch, soffione a pioggia con fissaggio a soffitto o a parete cromato e di vetrata fissa in cristallo.
- Sistema anti-intrusione con sensori a porte e finestre e telecamere gestibili in remoto.
- Videocitofono
- Antenna TV terrestre e satellitare



L'edificio è classificato in classe energetica “CasaClima B” con un indice termico di 45 kWh/(m<sup>2</sup> per anno).

L'indice energetico del fabbricato è stato verificato e collaudi da parte dell'Agenzia CasaClima della Provincia di Bolzano, che ha rilasciato l'apposita documentazione.

## **DESCRIZIONE DELLE OPERE E DELLE FINITURE INTERNE ED ESTERNE**

La Residenza Chalet Valbuna a Corvara, è un progetto redatto dall'architetto Marcello De Biasi con la collaborazione dello studio De Biasi & Comploi di Bolzano, che prevede la riqualificazione energetica con ampliamento dell'edificio oggi esistente.

I quattro appartamenti si sviluppano su uno scantinato in proiezione e di collegamento che comprende: le cantine, i vani tecnici, i garage e i locali accessori; fuori terra il piano seminterrato (negozio), il piano terra banca "Cassa di Risparmio" e la parte residenziale su quattro piani, serviti da un ascensore e da una scala di ampie dimensioni.

### **1) FONDAZIONI E STRUTTURE PORTANTI**

Le fondazioni saranno del tipo a platea in calcestruzzo armato, dimensionate conformemente alla normativa per le zone sismiche (NTC 2018).

Il telaio portante, costituito da muri, setti, pilastri e travi, sarà in calcestruzzo armato e travi in acciaio, i solai in latero cemento e in getto pieno in c.a. saranno calcolati per i sovraccarichi adeguati.

Il solaio del garage interrato sarà del tipo a piastra carrabile con un carico massimo di 2.500kg/m<sup>2</sup> e conforme alle normative ed alle prescrizioni dei V.V.F.

### **2) MURATURE PERIMETRALI E INTERNE**

Le murature perimetrali, in parte esistenti, saranno formate da una parete esterna in mattoni forati, doppio UNI e laterizio alveolare da minimo 25 cm di spessore. Le murature esterne, compresi i pilastri in cls saranno rivestiti da un capotto termico in lana di roccia o in fibra di legno di cm 16, che garantirà il raggiungimento del valore prescritto dal protocollo CasaClima® della Provincia di Bolzano. Il capotto descritto garantisce di evitare eventuali ponti termici su tutto il perimetro esterno dell'edificio. Lo spessore complessivo del paramento esterno sarà quindi di minimo cm 41 o maggiore.

Le pareti divisorie, all'interno delle singole abitazioni, saranno in tramezze in laterizio alveolare da cm 12, poste in opera su strisce antivibranti o in cartongesso a minimo 4 lastre ad insindacabile giudizio della DL. Sarà comunque garantito un alto comfort acustico.

Le pareti dei vani scala saranno rivestite internamente, in corrispondenza delle unità abitative, con isolante termo-acustico dello spessore di cm di minimo 6cm.

Le pareti divisorie dei garages e dei ripostigli, se non in calcestruzzo, saranno in blocchi di cemento da cm 12 lavorati a vista.

### **3) COPERTURA E TERRAZZE DI COPERTURA**

La copertura dell'edificio sarà a due falde con una struttura portante in legno e una coibentazione di fibra di cellulosa e fibra di legno per uno spessore complessivo minimo di cm 22 con un'intercapedine di ventilazione naturale. Per i lavori di lattoneria, quali scossaline, copertine e pluviali abbiamo previsto lamiera zincate e preverniciate di colore scuro. Le tegole scelte sono di tipo cementizio anitgelive di tipo Wierer "Tegal" di colore grigio antracite. I frontoni, gli sporti di

tetto e i rivestimenti di parte delle pareti esterne saranno eseguiti in legno di larice qualità Retro Timber. Le pareti esterne con rivestimenti lignei saranno del tipo ventilato, in modo da evitare qualsiasi formazione di condensa.

Per alcune zone dell'appartamento all'ultimo piano le falde sono a vista, realizzate in travi di legno e tavolato termotrattato.

#### 4) CANNE FUMARIE E DI VENTILAZIONE

Saranno presenti nei cavedi ed all'interno delle murature, canne per aspirazione e ventilazione per cucine e bagni; la loro quantità, qualità, dimensione e posizione sarà quella rispondente alla normativa ed alle esigenze degli impianti realizzati. Se necessario saranno dotate di scarico condensa.

Le canne fumarie dell'impianto di riscaldamento centralizzato e delle stufe nei singoli piani, saranno del tipo con camicia in cls e tubo di refrattario oppure in acciaio inox, coibentato su tutta la sua lunghezza. Per le singole stufe a legna abbiamo previsto di portare delle tubazioni dell'aria integrate nel pavimento ad ogni unità, in modo da garantire l'apporto di ossigeno nella camera di combustione.

#### 5) ISOLAMENTO TERMICO ED ACUSTICO DEI PAVIMENTI - SOTTOFONDI

Tutti i pavimenti verranno isolati con uno spessore di cm 6/7 di ISOCAL (calcestruzzo isolante alleggerito), verrà poi realizzato un adeguato isolamento acustico per uno spessore massimo di mm 10 a pavimento di tutti i piani. Completerà la sottopavimentazione un pannello di polistirolo ad alta densità dello spessore di mm 20 atto a ricevere la tubazione dell'impianto riscaldamento/raffrescamento ed un sottofondo radiante dello spessore di cm 6. Complessivamente, il pacchetto di sottopavimento per i piani fuori terra, avrà uno spessore di circa cm 18 circa.

#### 6) INTONACI E FINITURE ESTERNE

Le facciate rivestite in pannelli di lana di roccia, tassellati o rinforzati con paraspigoli, verranno trattate con una rasatura in più riprese costituita da collante additivato, applicato sulle reti in fibra fino a mascheramento della stessa o verranno rivestite da intonaco idrofugato con superficie con struttura ruvida. Su tali finiture verrà applicata la tinteggiatura.

#### 7) INTONACI INTERNI

Gli intonaci interni sulle pareti e soffitti dei vani scala e delle unità immobiliari saranno del tipo premiscelato a base cemento e calce per interni con finitura a civile. Nei vani tecnici, nei ripostigli, nei garages, nelle cantine, negli scantinati e nelle parti comuni in genere se non per stretta necessità esecutiva, ad insindacabile giudizio della D.L., non verranno realizzati intonaci, ma verranno mantenute a vista tutte le pareti realizzate ed i soffitti.

#### 8) TINTEGGIATURE ESTERNE

Sulle superfici opportunamente preparate verrà applicato una tinteggiatura di alta qualità, colorato nelle tonalità scelte dal D.L. ed approvate dall'Ufficio Tecnico Comunale e dalla proprietà.

## 9) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti per l'ingresso, le cucine e la zona cottura, saranno in piastrelle di gres porcellanato smaltato o monocottura di prima scelta in grande formato (cm 120x60).

I pavimenti "caldi" delle stanze, dei soggiorni e delle restanti superfici saranno in legno a listoni grandi formati, in tre larghezze mm 120, 160 e 200, e una lunghezza fino a mm 2200 a tre strati (mm 5 di legno nobile + mm 5 + 6 di abete incorciato) dello spessore complessivo minimo di mm 16, posti a correre spazzolati con finitura ad olio di alta qualità. Le essenze per il legno potranno essere: larice o rovere nelle varie qualità di finitura, a scelta del cliente. I battiscopa, su tutte le pareti non rivestite all'interno delle abitazioni saranno in legno massiccio nell'essenza del pavimento. I pavimenti dei balconi saranno in assi di legno.



La boiserie del soggiorno e delle camere, fino a 100 mq ad unità, da definire con l'acquirente, sono comprese. Il materiale scelto dal progettista è legno di abete antico spazzolato.



I pavimenti dei bagni e i rivestimenti, per il perimetro e per un'altezza da definire con i nuovi proprietari, saranno in pietra, in gres porcellanato Graniti Fiandre Core Shade formati 120x60, in resina di alta qualità e livello di esecuzione oppure rivestimenti in Terra Stone.



Per tutti i pavimenti e rivestimenti verranno predisposte le campionature in visione.

I pavimenti dei garage, dei locali comuni al piano scantinato e dell'area di manovra comune, saranno in calcestruzzo liscio del tipo industriale con trattamento antipolvere grigio ed antiusura. I pavimenti delle cantine saranno in battuto di cemento frattazzato fine o in piastrelle di Gres porcellanato, ad insindacabile giudizio della D.L.. I pavimenti dei vani filtro dei corridoi di accesso alle cantine, dei disimpegni e ripostigli nello scantinato, saranno in gres porcellanato formato 30x30 cm o maggiore. Nel vano scala i pavimenti saranno in gres porcellanato o in pietra naturale. Alzate e pedate in lastre a pezzo unico di grosso spessore. La ringhiera della scala interna sarà in legno e/o metallo, a scelta della D.L.

#### 10) TINTEGGIATURE INTERNE

Le tinteggiature, in tinta pastello a scelta dei nuovi proprietari, interne agli appartamenti, saranno del tipo ai silicati (Keim Biosil o simile) di alta qualità. Parti delle pareti interne saranno rivestite con una finitura tipo "Terrastone" a scelta della D.L.

Gli ingressi ed i corridoi comuni, i vani scale, avranno le pareti ed i soffitti rivestite in legno e in parte tinteggiate a scelta della D.L.

Gli scantinati in genere nonché i garages, i ripostigli, le cantine ed i vani comuni, verranno tinteggiati. Verrà realizzata con tinteggiatura tipo spartitraffico la segnalazione orizzontale dei percorsi e dei passaggi riservati.

#### 11) SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI

I serramenti esterni saranno in legno di abete trattato con impregnante e finitura e colore a scelta della D.L.. Esternamente i profili delle finestre saranno ricoperti da una sguscia di alluminio anodizzato di colore a scelta della D.L. monoblocco con anta dello spessore di mm 68x90 circa, cassa mm 68x90 circa, con gocciolatoio asolato in alluminio anodizzato, tripla battuta di contatto tra telaio ed anta, doppia guarnizione a scomparsa e continua sui lati perimetrali, completi di vetrocamera dello spessore di mm 8/18/6/18/6 con un fattore RW (acoustic performance) di 42 dB. Le porte delle terrazze avranno la ferramenta di chiusura ad "alzata scorrevole" tipo Maico, martellina con rosetta in metallo verniciato nero opaco.

Le finestre hanno la ferramenta a scomparsa nel telaio, i cardini della ferramenta "anta-ribalta" non sono visibili dall'esterno.

Nelle cantine dello scantinato, collegate alle abitazioni, i serramenti saranno in PVC con vetrocamera doppia e tripla lastra di vetro, apertura ad anta-ribalta.



Le porte interne cieche (80÷85 x h 240), realizzate in legno massello, avranno il pannello porta rivestito in legno di conifera trattato termicamente, completo di telaio con guarnizioni di battuta. Verniciatura e ferramenta di supporto a scomparsa, maniglia con rosetta in metallo nero opaco.



Le essenze di finitura potranno essere: essenze di legni locali, quali abete, pino, larice o cirmolo.

I portoncini di ingresso saranno in legno con rivestimenti in legno a scelta della DL sul lato esterno e a scelta del proprietario sul lato interno. Inoltre sono previste porte del tipo blindato con 5 punti di chiusura e completi di spioncino, guarnizione su 3 lati, serratura a doppia mappa, maniglia interna, pomolo esterno in metallo nero opaco.



Le porte delle cantine e dei vani tecnici saranno del tipo "Ninz" in lamiera verniciata con serratura.

L'accesso all'ascensore per auto sarà protetto da un portone sezionale in acciaio zincato verniciato con un colore a scelta della DL, automatico apribile a distanza od elettricamente per mano di un interruttore a chiave.

Ogni unità abitativa, sarà dotata di minimo due comandi di apertura.

## 12) ASCENSORE

Il vano scala sarà dotato di ascensore Kone MonoSpace o similare, a fune senza locale macchine con portata kg 630 circa, velocità di 1m/s e capienza 8 persone, con fermate a tutti i piani compreso scantinato. E' possibile chiedere l'accesso al proprio piano anche solo con chiave o batch dedicato. Le finiture saranno di alto livello e verranno scelte dalla DL.

### 13) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E IDRICO-SANITARIO

La produzione dell'energia termica per il riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria sarà assicurata da un impianto centralizzato con due caldaie a gas metano del tipo a condensazione, posizionate in apposita centrale termica al piano interrato.

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo radiante a pavimento, funzionante a bassa temperatura, con tubazioni in polietilene annegate nel massetto del solaio. In tutti i bagni sono previsti anche radiatori termoarredo dedicati ed alimentati ad alta temperatura.

Ogni appartamento sarà dotato di un sistema di contabilizzazione individuale dei consumi energetici e comprenderà anche un cronotermostato dedicato per permettere ad ogni unità abitativa la regolazione della temperatura ambiente e l'impostazione degli orari di funzionamento dell'impianto di riscaldamento; ogni singolo ambiente poi avrà il proprio termostato di regolazione per il controllo autonomo della temperatura.

La produzione di acqua calda sanitaria avverrà nella sottostazione satellite di consegna all'interno di una cassetta dedicata per ogni appartamento tramite apposito scambiatore di calore, eliminando a monte ogni problematica relativa alla sicurezza antilegionella; è prevista anche la rete di circolazione per garantire l'immediata erogazione dell'acqua calda sanitaria al rubinetto. All'interno della citata cassetta di consegna sarà installato anche il contatore dell'acqua per una contabilizzazione individuale dei relativi consumi.

Gli apparecchi sanitari e le relative rubinetterie previste di base dal capitolato sono le seguenti:

Lavabo: Villeroy & Boch Artis Lavabo da appoggio  
610 x 410 x 130 mm, Bianco Alpin  
CeramicPlus

Sono possibili anche lavabi in pietra naturale.



WC: Villeroy & Boch Subway 3.0 WC a cacciata senza brida  
a pavimento, con TwistFlush, Bianco Alpin



Bidet: Villeroy & Boch Subway 3.0 Bidet  
montato a parete, 375 x 560 mm, Bianco Alpin



Vasca: Villeroy & Boch Theano Vasca da bagno 1750 x 800 mm, Bianco Alpin



Piatti doccia: I piatti doccia saranno realizzati in piastrelle con canalina di scolo Hornbach.



Docce: Miscelatore monocomando da incasso, soffione a pioggia cromato con fissaggio a soffitto o a parete. I piatti doccia sono dotati di vetrata fissa in cristallo.



Rubinetterie: Hansgrohe Axor ONE, una collezione bagno la cui ideazione ha richiesto innovazioni radicali quali la tecnologia Select. Disponibile in cromo, Matt Black e altre 15 esclusive superfici AXOR FinishPlus.



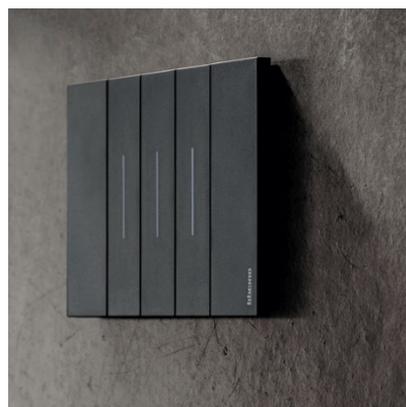
Caminetto: Ogni appartamento è dotato di un caminetto “panoramico” a legna con vetri su tre lati. Finiture e colore possono essere definite dall’acquirente con il progettista.



#### 14) IMPIANTO ELETTRICO UNITÀ IMMOBILIARI E PARTI COMUNI

L’impianto elettrico, del tipo in bassa tensione monofase, viene derivato dalla rete di distribuzione nazionale con il collegamento ai misuratori posti nel vano ricavato al piano interrato. I conduttori, del tipo non propagante l’incendio N07V-K F G 7, saranno opportunamente dimensionati.

I garage e i ripostigli verranno collegati direttamente al contatore dell’utente e la linea sarà protetta da interruttore magnetotermico differenziale. Il collegamento potrà avvenire in tubazioni sottotraccia o in condutture esterne protette. Ogni unità avrà un punto luce ed un punto presa e sarà dotata di lampada stagna a norma. Gli appartamenti saranno dotati di centralino da incasso, con protezioni termomagnetiche del tipo Siemens o Schneider, dal quale sottotraccia partirà un adeguato numero di punti presa da 10A e 16A ubicati nei vari vani; verranno predisposti punti di allacciamento generico per cappa aspirante, lavatrice, elettrodomestici da cucina, centrale termica con collegamento dal quadro ed accessori, tubazioni per collegamenti elettrici all’impianto di raffrescamento e deumidificazione, nonché punti luce normali con accensione da interruttori, deviatori, invertitori e pulsanti a relè. Punto presa telefonica in cucina, predisposta in soggiorno e nelle camere, punto presa TV-SAT in soggiorno, punto presa TV-terrestre in cucina, soggiorno e predisposizione nelle camere. Punti luce di emergenza in zona giorno e zona notte. Impianto chiamata esterno all’appartamento. Videocitofono in zona giorno. Impianto equipotenziale. Cablaggio strutturato per la trasmissione dati per l’intero appartamento con WI-FI e collegamento a fibra ottica. Predisposizione allacciamento per Smart TV. L’installazione sarà eseguita tramite sistema bus KNX, che permette di eseguire diverse tipologie di impianto e automazione, programmare diverse scene, avere la possibilità di controllo a distanza di alcune situazioni, configurazione flessibile dell’impianto. Placche Jung o Bticino Now. Il numero e la posizione della componentistica installata risulterà dagli esecutivi di progetto.



Verrà realizzata la predisposizione per l’impianto antintrusione con un punto centralina, punto sirena esterna, punto per rilevatore volumetrico nei vani abitati (scantinato solo un punto).

I vani scala saranno dotati di impianto di illuminazione a tempo in numero adeguato di punti luce e punti prese, ed impianto di illuminazione di emergenza. L’alimentazione avverrà dall’utenza

predisposta per l'ascensore e/o per l'illuminazione del relativo vano. Ogni vano scala sarà dotato di impianto videocitofonico, mentre l'impianto di antenna TV-terrestre e relativo centralino nonché l'impianto satellitare, verranno ubicati in locale tecnico in posizione centrale e saranno comuni a tutte le unità abitative dell'edificio. Le placche delle parti comuni saranno della ditta Jung o Bticino Now. Al piano terra, nei percorsi comuni, collegati ad un'unica utenza, verranno predisposti punti di illuminazione adeguati con regolazione di spegnimento parziale nelle ore notturne. La D.L. sceglierà gli apparecchi illuminanti e la loro ubicazione. Le parti comuni dello scantinato verranno illuminate con un impianto realizzato a vista protetto secondo le norme in vigore, verranno predisposti sui percorsi comuni (e sulle aree di sosta) un adeguato numero di punti luce e rivelatori di presenza per l'accensione. L'accensione delle parti comuni (e delle aree di parcheggio) verrà regolata con l'installazione di sensori volumetrici, l'impianto verrà alimentato da un'unica fornitura. L'accesso allo scantinato sarà protetto da un cancello automatico apribile elettricamente per mezzo di un interruttore a chiave. Ogni unità abitativa sarà dotata di un comando di apertura a distanza.

#### 15) SISTEMAZIONE ESTERNA A COPERTURA DELLO SCANTINATO

La sistemazione esterna verrà così realizzata:

I percorsi pedonali realizzati entro i limiti posti dalle cordolature, saranno pavimentati in pietra naturale con finitura antiscivolo o con betonelle colorate a scelta della DL. Le aree destinate a parcheggio privato verranno pavimentate in conglomerato bituminoso.

I grigliati di ventilazione, saranno in acciaio zincato delle dimensioni e maglie conformi alla loro destinazione d'uso.

#### 16) CONVENZIONI GENERALI E PARTICOLARI

Le unità sono, di massima quelli derivanti dalla planimetria, con finiture come dalla presente descrizione, salvo eventuali varianti che l'acquirente potrà chiedere in corso lavori, varianti comunque non riguardanti i prospetti esterni e non compromettenti la stabilità dell'edificio e che non comportino problemi di ordine tecnico e di generale funzionalità. Qualora i lavori in variante siano accettati dalla venditrice, essi verranno iniziati solamente previo accordo sugli eventuali costi/prezzi, controfirmati per accettazione dall'acquirente.

L'acquirente si impegna ad accettare eventuali riseghe, lesene, rientranze, abbassamenti, che esigenze tecnico-strutturali dovessero richiedere. Resta comunque facoltà dell'Impresa apportare le varianti necessarie.

L'Impresa costruttrice si riserva il diritto di variare il progetto sia dal lato estetico che da quello tecnico tanto in relazione ai piani che alle parti comuni apportando quelle varianti che per motivi di ordine tecnico si renderanno necessarie.

Si precisa che le immagini rappresentate nella descrizione sono puramente indicative e hanno il solo scopo di rappresentare indicativamente le tecnologie ed i prodotti descritti, e non identificano in alcun modo le marche e i modelli dei materiali che verranno installati, salvo per quanto esplicitamente indicato.

L'arredo e gli elettrodomestici riportati graficamente nelle planimetrie sono indicativi ed esclusi dalla dotazione dell'alloggio.