

ISTITUTO TRENINO PER L'EDILIZIA ABITATIVA S.p.A.

**Requisiti
richiesti da
I.T.E.A. S.p.A.
per acquistare
alloggi
sul libero mercato.**

PREMESSA

I.T.E.A. S.p.A. sta attuando il programma straordinario per incrementare il proprio patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica.

Per raggiungere gli obiettivi ivi prefissati si può avvalere anche dello strumento dell'acquisto di immobili nuovi o in corso di costruzione o ristrutturazione sul libero mercato.

Gli standard minimi qui di seguito elencati rappresentano un ausilio per coloro che intendano offrire alloggi finiti o in corso di costruzione ad I.T.E.A. S.p.A. in modo da permettere loro di comprendere su quale base debbano impostare progettazione e realizzazione degli immobili.

La dimensione degli edifici e/o dei complessi edificali richiesti, salvo quanto indicato nel singolo avviso di ricerca immobiliare, sarà rapportata alla dimensione dei comuni ove l'intervento sarà realizzato in modo da non turbare gli equilibri sociali esistenti. In particolare per comuni:

fino a 3.000 abitanti non meno di 4 alloggi e non più di 16 alloggi;

da 3.001 fino a 6.000 abitanti non meno di 6 alloggi e non più di 20 alloggi;

da 6001 fino a 30.000 abitanti non meno di 6 alloggi e non più di 25 alloggi;

oltre a 30.000 abitanti non meno di 8 alloggi e non più di 50 alloggi;

E' richiesta come condizione inderogabile la possibilità di acquisire interi immobili "cielo terra" senza gravami di comproprietà od altri diritti reali che ne limitino l'uso o la gestione.

Saranno prese in considerazione con particolare attenzione, specie per gli interventi in centri con meno di 30.000 abitanti, **offerte di edifici con la parte fuori terra in legno**, in particolare se prevedono l'uso di essenze locali, in un'ottica tesa a contenere l'inquinamento connesso con i trasporti.

***ELEMENTI DI CARATTERE GENERALE
PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI***

Ogni edificio, salvo quanto indicato nel singolo avviso di ricerca immobiliare, dovrà essere composto indicativamente da:

30% di alloggi ad una stanza (1 - 2 componenti il nucleo familiare),

40% di alloggi ad due stanze (3 - 4 componenti il nucleo familiare),

30% di alloggi a tre stanze (4 - 6 componenti il nucleo familiare)

con una tolleranza del 10% che potrà essere maggiorata tenendo conto sia delle domande di edilizia residenziale pubblica nella zona, che della disponibilità di alloggi ITEA in loco.

Ogni alloggio dovrà essere dotato di cantina e/o soffitta.

Per ogni alloggio dovrà essere previsto un box auto chiuso.

Ogni edificio dovrà rispondere agli standard di parcheggi previsti dalla vigente normativa.

ITEA S.p.A. intende perseguire una sua politica volta al risparmio energetico ed alla sostenibilità ambientale degli interventi secondo le più avanzate indicazioni normative e di mercato.

Pertanto essa è orientata all'adozione graduale e progressiva del sistema di valutazione LEED®, che include il capitolo dell'efficienza energetica e tiene conto delle norme di riferimento in materia (per quanto riguarda I.T.E.A. S.p.A., le norme italiane nonché quelle della Provincia Autonoma di Trento) ed è riconosciuto a livello internazionale.

Nella fase di avvio del piano straordinario 2008, in considerazione dell'esigenza di poter acquisire in breve tempo alloggi da destinare all'edilizia residenziale di uso pubblico, la Società è interessata ad edifici nuovi o ultimabili entro il 2009,

- che rispondano sia ai requisiti relativi all'efficienza energetica previsti dalla normativa nazionale, che a quella provinciale, in particolare alla delibera n. 2167 del 20-10-2006 e s.m.i. ;

- che possano essere certificati secondo metodologie attualmente riconosciute da istituzioni pubbliche, come ad esempio la metodologia Casa Clima e i professionisti accreditati. In tal caso, gli edifici devono ottenere una certificazione energetica minima “casa clima tipo B” con valori corrispondenti alla normativa provinciale.

Nello stesso tempo ITEA S.p.A. si attiverà per definire le condizioni di acquisto o progettazione e realizzazione esclusivamente di edifici che abbiano caratteristiche tali da poter acquisire certificazione LEED® NEW CONSTRUCTION (NC), LEED® HOMES e LEED® EXISTING BUILDING (EB), secondo modalità e livelli minimi come saranno di volta in volta indicati nel singolo avviso di ricerca immobiliare.

Per quanto riguarda le norme relative alle caratteristiche di efficienza energetica degli edifici, le informazioni sono disponibili presso i competenti uffici provinciali PAT.

Per quanto riguarda il sistema LEED®, informazioni e materiali sono disponibili sul sito www.dttn.it (sito del Distretto Tecnologico Trentino) nonché www.gbcitalia.org (Associazione Green Building Council Italia).

Per domande tecniche su protocollo LEED® fare riferimento al Call-Center del Distretto Tecnologico Habitech Trentino Sviluppo S.p.A. via Fortunato Zeni, (38068 Rovereto (TN) tel. 0464 443453.

Gli alloggi dovranno rispondere ai requisiti ed alle caratteristiche generali da adottarsi nella realizzazione di alloggi di edilizia pubblica residenziale qui previsti e secondo le “linee guida per la progettazione degli interventi di ITEA S.p.A. e l’acquisizione sul libero mercato” sono consultabili al punto “ **avvisi acquisti immobiliari** ” sulla home page del sito internet <http://www.itea.tn.it> .

In sede di proposta di preselezione la ditta fornirà la documentazione necessaria a permettere ad ITEA S.p.A. di comprendere se l’iniziativa offerta presenti caratteristiche e localizzazione di suo interesse.

In particolare la ditta dovrà fornire oltre **apposita scheda compilata** in ogni sua parte, una planimetria generale dell’intervento, piante con scala minima 1:100, prospetti e sezioni, breve relazione tecnica con prezzo al mq./comm. oltre a foto ed

altri elementi che la ditta ritenga utili ad individuare la natura e le caratteristiche peculiari dell'immobile offerto.

Detta scheda è disponibile al punto **“ avvisi acquisti immobiliari “**sulla home page del sito internet <http://www.itea.tn.it> .

Alle ditte che forniranno le proposte di vendita ritenute più interessanti, ciò in relazione alla localizzazione, tipizzazione ed al rapporto qualità/prezzo, la Società a proprio insindacabile giudizio richiederà la completa documentazione con progetti esecutivi, computo metrico e capitolati atti a poter verificare la rispondenza agli standard di ITEA S.p.A..

La Società procederà quindi, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 36 della L.P. 23/90 e s.m.i., alla redazione della stima nonché alla individuazione del prezzo di compravendita che sarà poi comunicato da ITEA S.p.A. alla controparte.

Qualora in una zona omogenea oggetto di bando non pervengano offerte idonee, ITEA S.p.A. si riserva, nel caso di edifici finiti o prossimi al completamento, di accettare delle minime differenze rispetto a quanto previsto nelle prescrizioni per gli alloggi in costruzione, purché le stesse non inficino in modo sostanziale la filosofia dell'abitare della Società. Dette differenze dovranno essere evidenziate in sede di offerta.

Nella progettazione e nell'esecuzione di tutte le opere e dei lavori oggetto del contratto dovranno essere sempre e comunque rispettate ed applicate le leggi e norme vigenti, anche nel caso in cui non siano espressamente indicate.

Ogni opera e lavoro dovrà essere realizzata secondo la buona regola dell'arte. Le norme U.N.I. si ritengono buona regola dell'arte.

Nella progettazione si dovrà tenere conto delle indicazioni contenute nell'elaborato tecnico “Linee Guida per la progettazione degli interventi ITEA e l'acquisto di immobili sul libero mercato.

Fino alla assunzione della deliberazione di acquisto da parte del Consiglio di Amministrazione di ITEA S.p.A. nessuna obbligazione può essere imputata ad I.T.E.A. S.p.A. , ai suoi amministratori e/o dipendenti.

PROGETTO ARCHITETTONICO

Al fine di formulare la stima ai sensi della L.P. 19 luglio 1990 n°.23 e s.m.i. del bene da acquistare, la ditta proponente l'operazione immobiliare fornirà la documentazione necessaria, nella misura, chiarezza e completezza richiesta dagli uffici.

Oltre alla Concessione Edilizia ed al progetto approvato in Comune dovrà essere consegnata la relazione tecnico-illustrativa dell'intervento, copia del progetto esecutivo, completo di computo metrico, planimetrie, piante, prospetti e sezioni.

Le planimetrie dell'area dovranno essere opportunamente quotate sia planimetricamente che altimetricamente, per terreni in notevole pendenza verrà elaborata planimetria a curve di livello, di norma in scala 1:200; i particolari relativi alle opere edili o specialistiche per rendere esaustivo il progetto saranno di norma in scala 1:25.

Gli elaborati grafici dovranno essere di norma in scala non inferiore a 1:50, mentre per i dettagli, i particolari costruttivi e gli elementi di pregio architettonico saranno di norma in scale non inferiori a 1:25.

Le piante, le sezioni, e ogni particolare costruttivo dovranno essere opportunamente quotate sia planimetricamente che altimetricamente al fine di rendere esaustivo il progetto esecutivo.

Sulle piante architettoniche dovranno essere indicati:

- i diversi tipi di muratura/o altro, evidenziati tramite apposite retinature (la stratigrafia di ciascun muro, con specificazione degli strati resistenti, isolanti e di rivestimento, dovrà essere esplicitata in una legenda);

- posizione, tipologia e destinazione di sfiati, camini, colonne di scarico e di ventilazione;
- posizione e dimensioni delle aperture di ventilazione ricavate nelle pareti esterne delle cucine;
- disposizione dei mobili componenti la cucina (lavello, piano cottura, piani di lavoro) e dei relativi attacchi di acqua calda, acqua fredda e gas ad uso domestico;
- posizione e dimensione dei pilastri e dei setti in cemento armato o altro;
- posizione delle colonne montanti del gas ad uso domestico;
- posizione delle colonne montanti dell'acqua calda, dell'acqua fredda e dell'energia elettrica;
- posizione e dimensioni effettive dei sanitari dei bagni;
- tipologia, senso di apertura e presenza del dispositivo "DRY KEEP" dei serramenti esterni;
- posizione ed ingombro delle cassette di derivazione del riscaldamento ubicate nelle parti comuni e nei singoli appartamenti.

Dovrà essere inoltre predisposto:

- un elenco indicativo e descrittivo dei principali particolari costruttivi e dei pacchetti costituenti le chiusure orizzontali e verticali, con evidenziati i tipi di isolamento termica ed acustica adottati;
- i progetti degli impianti termici, idrico-sanitario ed elettrico.

Di tutte le opere da realizzare, dovrà essere predisposto un computo metrico suddiviso per categorie d'opera e il relativo elenco prezzi, redatti facendo riferimento all'elenco prezzi informativi P.A.T. in vigore.

In considerazione che la ditta offerente può aver ben presenti i componenti che intende utilizzare, la stessa può indicare tipi e marchi di prodotti di prima qualità ed allegare depliant o documentazioni dettagliate che ne individuino chiaramente le caratteristiche.

| |
|--|
| <i>CARATTERISTICHE – TIPOLOGICHE E DIMENSIONALI DEGLI ALLOGGI</i> |
|--|

Per l' idoneità degli alloggi si applica l' art. 5 del Regolamento di esecuzione della L.P. 7 novembre 2005 nr. 15: “Disposizioni in materia di politica provinciale della casa e modificazioni della L.P.13/11/1992 n°21”:

- gli alloggi devono essere realizzati di massima con le seguenti dimensioni di superficie utile:

| Numero componenti il nucleo | Superficie utile massima | Superficie utile minima | Numero minimo stanze da letto | Numero massimo stanze da letto |
|-----------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| 1 | 50 | 35 | 1 | 1 |
| 2 | 50 | 35 | 1 | 2 |
| 3 | 65 | 50 | 2 | 3 |
| 4 | 70 | 55 | 2 | 3 |
| 5 | 80 | 65 | 2 | 4 |
| 6 | 90 | 75 | 3 | 4 |
| 7 | 105 | 90 | 3 | 4 |
| 8 | 110 | 95 | 3 | 5 |
| 9 | 120 | 105 | 4 | 5 |
| 10 | 130 | 115 | 5 | 6 |

- per ogni ulteriore componente oltre i 10 si applica un aumento di 10 mq. di superficie utile massima e di 1 stanza da letto ogni 3 persone;
- nel caso di alloggi destinati a persone con grado di invalidità certificata pari o superiore al 75% ovvero di minori con accertata difficoltà a svolgere gli atti quotidiani della vita o con accertata difficoltà a svolgere i compiti e le funzioni della loro età, si prescinde dal limite massimo di superficie utile.
- gli alloggi ricavati attraverso interventi di recupero edilizio possono derogare dai limiti previsti, in relazione alle caratteristiche tipologiche dell' edificio stesso;
- non vanno di norma progettati alloggi duplex, salvo specifiche indicazioni; gli eventuali alloggi duplex devono in ogni caso avere la zona giorno e una camera sullo stesso livello;
- ogni alloggio dovrà avere una stanza da letto con superficie minima di 14 mq..

BARRIERE ARCHITETTONICHE

L'immobile oggetto del contratto, dovrà rispondere alle prescrizioni tecniche necessarie a garantire **l'accessibilità e la visitabilità** degli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata di cui alla normativa nazionale e provinciale di seguito riportate:

normativa provinciale:

L.P. 7 gennaio 1991 n. 1 - *Testo coordinato ai sensi dell'art. 76 della L.P. 1 del 19 febbraio 2002;*

Testo coordinato dei criteri e modalità di attuazione degli art. 8, 16 e 19 della L.P. 7 gennaio 1991 n. 1;

Delibera 25 maggio 2001 n. 1271 – approvazione dei criteri e modalità di attuazione degli artt. 8, 16 e 19 della L.P. 7 gennaio 1991 n. 1;

Delibera 24 agosto 2001 n. 2143 - approvazione dei criteri e modalità di attuazione degli artt. 8, 16 e 19 della L.P. 7 gennaio 1991 n. 1. Parziale modificazione ed integrazione della deliberazione n. 1271;

Circolare esplicativa del 30 aprile 2002 delle modifiche normative apportate alla L.P. 7 gennaio 1991 n. 1 dalla L.P. 19 febbraio 2002 n. 1;

Circolare esplicativa del 5 agosto 2005 in merito alle dimensioni delle cabine delle piattaforme elevatrici;

normativa nazionale :

Decreto del Ministero dei lavori Pubblici 14 giugno 1989 n. 236 - Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici;

Legge 9 gennaio 1989 n. 13 – disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati;

D.P.R. 24 luglio 1996 n. 503 – prescrizioni tecniche necessarie per garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia

residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche.

In particolare:

- il 5% (e comunque almeno uno) degli alloggi dovrà essere destinato a persone disabili ed i bagni dovranno essere dotati di **apparecchi sanitari specifici** come da voce elenco prezzi P.A.T. 2007 n. B.72.54.31 – **servizio disabili completo**, standard – e voce n. B.72.54.51 – **piatto doccia a filo pavimento 90x90**;
- dovrà essere garantito il soddisfacimento dei requisiti previsti dalle norme relative all'accessibilità per tutti gli alloggi;
- le porte interne alle unità abitative con luce netta ≥ 80 cm;
- le porte interne degli alloggi destinati a portatori di handicap con una luce ≥ 90 cm.

Prima dell'approvvigionamento, dovranno essere presentate al responsabile dell'Alta Sorveglianza le schede tecniche dei principali componenti che si intendono installare.

L'accettazione dei materiali si ha con la firma della relativa scheda di approvazione (allegata al presente documento) da parte del tecnico incaricato dell'Istituto.

CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI, IMPIANTI E DOTAZIONI

- Nelle cucine dovranno essere previsti tutti i fori di aerazione necessari secondo quanto stabilito da D.M. 21 aprile 1993 e modifiche successive, quindi saranno realizzati:
 - 1 foro, per l'apporto dell'aria comburente, da praticarsi nella parte in basso di una parete esterna, avente sezione netta pari a 200 cm^2 (diametro interno 160 mm.) e dotato di apposita griglia;
 - 1 foro da praticarsi nella parte alta di una parete esterna, avente una sezione netta pari a 100 cm^2 (diametro interno 125 mm) e dotato di apposita griglia;

- 1 condotto di ventilazione, posizionato in asse al piano cottura, di sezione netta pari a 100 cm^2 (diametro interno 125 mm) portato in copertura per l'evacuazione dei prodotti della combustione, dotato di apposito aspiratore (min. 90 mc/h);
 - in ogni unità abitativa, in corrispondenza della zona cottura, dovrà essere prevista una canna fumaria a norma di sezione interna minima cm. 14 x 14;
 - a ridosso delle murature contenenti le condotte di ventilazione, gli scarichi, le canne fumarie, dovrà essere realizzato un tavolato di laterizio verticale atto a consentire il montaggio dei pensili di cucina senza interferire con le tubazioni suddette;
 - le pareti divisorie tra alloggi contigui dovranno essere realizzate con spessori tali da garantire la continuità dell'isolamento termoacustico anche in presenza di più condotti di scarico o ventilazione; qualora, in seguito alla posa degli impianti o ad altre lavorazioni, fosse venuta meno la continuità degli strati isolanti nelle pareti, questa va scrupolosamente ripristinata;
 - le pareti che separano i locali degli alloggi da ambienti non riscaldati (es.: muri verso il vano scala o solai su portico) dovranno essere adeguatamente isolate. I materiali ed i pacchetti da impiegare dovranno essere concordati con l'Alta Sorveglianza;
 - le reti di scarico e ventilazione dovranno essere realizzate con particolare attenzione ai requisiti di bassa resistenza al moto dell'aria e di silenziosità (specialmente nei bagni e nelle cucine confinanti con alloggi adiacenti); alcuni accorgimenti sono elencati di seguito.
- **bassa resistenza al moto dell'aria:**
 - evitare diametri inferiori a 50 mm;
 - posare le riduzioni eccentriche con il diametro più piccolo posto in alto;
 - realizzare gli innesti nelle colonne con braga a $88,5^\circ$ ridotta;
 - ridurre al minimo indispensabile i cambiamenti di direzione delle colonne;
 - quando necessita un cambio di direzione, impiegare, anziché una curva a 90° , due curve a 45° con interposto un tratto rettilineo di lunghezza $\geq 2D$;
 - **silenziosità**

- realizzare sfiati e colonne con tubazioni ad alta massa o tubazioni normali con guaina di isolamento acustica continua per l'intera lunghezza; i materiali e sistemi adottati dovranno essere preventivamente approvati dall'Alta Sorveglianza;
- realizzare il piede colonna con due curve a 45° e un tratto rettilineo interposto di lunghezza $\geq 2D$;
- i pavimenti freddi dovranno essere in piastrelle ceramiche monocottura (come da voce Elenco Prezzi P.A.T. 2007 - B.18.10.5) posati a fuga larga e la scelta dovrà essere sottoposta alla Direzione Lavori su una campionatura di almeno 5 tipi di piastrelle;
- i pavimenti in pietra naturale come pure le pedate delle scale dovranno essere con faccia a vista levigata e semilucidata con coefficiente di attrito conforme a quanto previsto dal D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503 recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici;
- i pavimenti caldi dovranno essere in legno rovere di I scelta (come da voce Elenco Prezzi P.A.T. 2007 n. B.18.20.130);
- i parapetti dei poggioli dovranno essere alti minimo un metro e realizzati in modo da non permettere lo scavalco da parte dei bambini;
- nel caso di balconi di pertinenza di più alloggi dovranno essere poste in opera adeguate divisorie tra le unità abitative che ne garantiscano la privacy e che impediscano il passaggio tra le varie unità;
- i giardini e le terrazze di godimento esclusivo delle unità abitative, dovranno essere delimitati e protetti con adeguate recinzioni che ne garantiscano la privacy e che ne impediscano l'intrusione;
- gli alloggi a piano terra dovranno essere dotati di serramenti esterni con vetri del tipo "antisfondamento";
- le vetrate del vano scala dovranno essere in cristallo stratificato antinfortuno;
- in ogni vano scala sarà garantito l'accesso alla copertura con idonea scala retrattile e finestratura apribile. Sulle coperture saranno installati apposite passerelle (se

l'inclinazione è eccessiva) ed idonei ancoraggi onde garantire la sicurezza dei manutentori e dei tecnici ispettori ai sensi del D.Lgs. 14 agosto 1996 n.°494 ed s.m.i.

- l'accesso alla corsia di distribuzione ai box auto del piano interrato dovrà essere dotato di cancello grigliato con motorizzazione per uso intensivo;
- la rampa del garage dovrà essere eseguita in conglomerato cementizio armato resistente ai trattamenti antigelo con sali, pavimentazione del tipo industriale con strato antiusura e finitura superficiale "millerighe";
- le sistemazioni esterne devono essere realizzate come da planimetria, anche se non contemplate nel computo estimativo. Sono compresi: rimozione degli eventuali materiali di scarto del cantiere, predisposizione delle necessarie guaine impermeabilizzanti e antiradice, posa degli strati drenanti e di terreno vegetale negli idonei spessori e granulometrie, nonché semina di manto erboso e messa a dimora di piante;
- le unità immobiliari dovranno essere contraddistinte, con apposite targhette riportanti la stessa numerazione del piano di casa materialmente divisa. Qualora la numerazione delle unità predisposta dal comune, sia diversa da quella del piano di casa, si provvederà alla doppia numerazione secondo le indicazioni dell'Alta Sorveglianza. Allo stesso modo saranno contrassegnate le cantine, i garage ed i contatori dei vari servizi;
- dovrà essere montato in luogo di libero accesso il casellario postale per tutti gli alloggi atto a contenere comodamente buste formato A4 distese + 1 cm., conformemente alle norme vigenti e adeguatamente riparato dagli agenti atmosferici;
- dovrà essere eseguita la pulizia finale degli alloggi e parti comuni, a mezzo di ditta del settore e con l'utilizzo di idonee attrezzature e mezzi. Tale pulizia comprende la scopatura e lavaggio dei pavimenti, asporto di residui di pittura, colle ed altre lavorazioni, lavaggio porte, pulizia ad umido dei vetri, spolveratura ad umido dei corpi radianti, sanificazione servizi igienici, scopatura locali cantina, locali tecnologici, garage. Detta pulizia dovrà essere effettuata prima della "consegna ufficiale degli alloggi agli assegnatari".

Prima dell'approvvigionamento, dovranno essere presentate al responsabile dell'Alta Sorveglianza le schede tecniche dei principali componenti che si intendono installare.

L'accettazione dei materiali si ha con la firma della relativa scheda di approvazione (allegata al presente documento) da parte del tecnico incaricato dell'Istituto.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO note generali

La produzione dell'acqua calda sanitaria dovrà essere affidata ad uno o più bollitori ubicati in centrale termica, realizzati in acciaio inossidabile e dotati di scambiatore a serpentino alimentato, tramite apposito circuito, dall'acqua di caldaia ed eventuali sistemi alternativi volti al risparmio energetico.

L'immissione dell'acqua calda in rete dovrà essere regolata da miscelatore termostatico atto a garantire che , secondo le prescrizioni del D.P.R. 412/'93 e successive modificazioni, la temperatura sia non maggiore di $48\text{ }^{\circ}\text{C} + 5\text{ }^{\circ}\text{C}$ di tolleranza.

Le colonne di adduzione dell'acqua fredda e calda sanitaria, nonché della rete di ricircolo, dovranno essere realizzate con tubazioni in acciaio zincato coibentate e ubicate in appositi cavedi previsti in corrispondenza dei vani scala.

Nei bagni e nelle cucine dovranno essere installati rubinetti di intercettazione con cappuccio cromato sia per l'acqua fredda sia per l'acqua calda, e in prossimità del lavello di cucina, dovranno essere previsti gli attacchi per la lavastoviglie.

I sanitari dovranno essere del tipo sospeso, e nel caso venga installato il piatto doccia, questo sarà da cm. 80 x 80 e dotato di apposito box in fibra acrilica.

Le vasche da bagno saranno in acciaio smaltato o fibra acrilica con piletta sifonata e troppo pieno, miscelatore con soffione a telefono.

Gli attacchi per la lavatrice dovranno essere previsti possibilmente nel bagno oppure, nell'impossibilità di ciò, nei locali ripostiglio che saranno dotati di idoneo sfiato del diametro di mm. 100 completo di aspiratore meccanico di tipo centrifugo.

Prima dell'approvvigionamento, dovranno essere presentate al responsabile dell'Alta Sorveglianza le schede tecniche dei principali componenti che si intendono installare.

L'accettazione dei materiali si ha con la firma della relativa scheda di approvazione (allegata al presente documento) da parte del tecnico incaricato dell'Istituto.

| |
|--|
| <p style="text-align: center;"><i>IMPIANTO DI RISCALDAMENTO</i> <i>note generali</i></p> |
|--|

L'impianto di riscaldamento dovrà essere del tipo centralizzato con un gruppo termico funzionante a gas metano da rete urbana (dove presente), del tipo a 3 giri fumi oppure a condensazione secondo le norme vigenti, completo di bruciatore ad aria soffiata bistadio o modulante avente combustione a basso tenore di NOx.

Qualora in zona esista un impianto di teleriscaldamento ITEA S.p.A può imporre di farne l'allacciamento. Dovrà comunque essere realizzato un idoneo locale centrale termica a norma per la potenzialità richiesta, completo di camino, in grado da poter essere immediatamente utilizzato in caso di dismissione del sistema di teleriscaldamento.

La centrale termica dovrà essere dotata di una rete interna per il convogliamento dell'acqua di scarico proveniente da:

- valvole di sicurezza (caldaie e bollitori);
- disconnettore idraulico;
- filtro autopulente;
- condense di caldaie e camini.

Tale impianto sarà realizzato a pavimento (e in questo caso sarà completo di eventuale piletta o caditoia), oppure a parete in vista (per impianti alimentati a GPL o a gasolio): i percorsi delle tubazioni andranno preventivamente concordati con l'Alta Sorveglianza.

Le colonne di mandata e di ritorno del riscaldamento dovranno essere realizzate con tubazioni di ferro nero serie media UNI 8863-S coibentate e ubicate in appositi cavedi previsti in corrispondenza dei vani scala. Per i tratti orizzontali vanno adottate la posa in vista a soffitto oppure quella sotto traccia, evitando la posa interrata o sotto pavimento.

Ad ogni piano una cassetta di ispezione in lamiera di acciaio dovrà contenere le derivazioni alle singole utenze con le rispettive valvole di zona a tre vie (alimentate a 12-24V dal quadro della centrale termica e munite di contatto per inibire il funzionamento della pompa quando sono tutte chiuse), il sistema di contabilizzazione del calore, i contatori dell'acqua fredda e calda, i barilotti di sfogo aria.

All'interno di ogni singola unità abitativa una ulteriore cassetta di ispezione in lamiera d'acciaio dovrà contenere i collettori di distribuzione cui faranno capo i vari circuiti del tipo "Modul" con tubazioni di andata e ritorno da ogni radiatore in tubo di rame preisolato, valvole di taratura e barilotti di sfogo aria.

La regolazione della temperatura ambiente dovrà essere assicurata da un cronotermostato, alimentato con pile (già comprese), avente campo di regolazione della temperatura tra i 16° C e 22 ° C, $\Delta T_{\max} \pm 0.5$ °C, posizionato correttamente nella zona giorno e collegato elettricamente alla valvola di zona.

I corpi scaldanti dovranno essere in acciaio preverniciato del tipo tubolare, completi di valvola e detentore nella zona dove è prevista l'installazione del cronotermostato, mentre nelle stanze e nei locali bagno i radiatori saranno dotati di valvole termostatiche e detentore.

I corpi scaldanti andranno generalmente disposti sul lato delle pareti esterne, in posizioni che consentano un razionale utilizzo degli spazi per gli arredi, dei serramenti e degli altri terminali degli impianti (prese elettriche, interruttori, ecc...).

Impianti a pavimento dovranno essere progettati e realizzati con criteri e materiali atti ad evitare fessurazioni nelle pavimentazioni sovrastanti, interventi di riparazione e disagi agli utenti.

Prima dell'approvvigionamento, dovranno essere presentate al responsabile dell'Alta Sorveglianza le schede tecniche dei principali componenti che si intendono installare.

L'accettazione dei materiali si ha con la firma della relativa scheda di approvazione (allegata al presente documento) da parte del tecnico incaricato dell'Istituto

| |
|---|
| <p><i>SISTEMA DI TELELETTURA PER ACQUA FREDDA, CALDA E CONTATORI DI CALORE</i></p> |
|---|

L'impianto di telelettura dovrà essere rispondente alla norma UNI EN 1434-3 e s.m.i. e così realizzato:

- **contatori di calore**, inseriti nella cassetta di zona di ogni alloggio sul vano scale, alimentati da batteria di tipo facilmente reperibile, con autonomia minima garantita 10 anni più 2, completi di EEPROM, con possibilità di telelettura di 2 contatori (acqua calda e fredda), schermati contro i tentativi di manipolazione e possibilità di telelettura.
- **contatori volumetrici per acqua calda e fredda**, inseriti nella cassetta di zona di ogni alloggio sul vano scale, del tipo ad impulsi e collegati al contacalorie per la lettura dei dati;
- **valvola a 2 o 3 vie motorizzata** completa di comando anche manuale e alimentata a 24 V dal quadro di centrale termica e dotata di contatto per l'inibizione del funzionamento della pompa quando tutte le valvole sono chiuse;
- **idonee tubazioni vuote** dalla centrale termica fino alle varie cassette di zona, per eventuale collegamento di telelettura in centrale termica.
- **cronotermostato** nell'alloggio, completo di batterie e collegamento elettrico alla valvola motorizzata.

IMPIANTO GAS
note generali

La realizzazione dell'impianto del gas dovrà essere svolta impiegando solo i materiali e le modalità di posa contenuti nelle norme UNI-CIG: è in particolare espressamente vietato l'uso di tubazioni in multistrato o tubazioni con giunzioni a pressare, in quanto non conformi.

Per ogni alloggio si dovrà provvedere all'installazione di un'elettrovalvola normalmente chiusa, omologata in classe "A", conforme alla norma UNI EN 161, a riarmo automatico in caso di cessazione di assenza di tensione e collegata elettricamente al rilevatore fughe gas installato in cucina. L'elettrovalvola sarà ubicata possibilmente sul poggiatesta e protetta con idoneo armadietto; il rilevatore di fughe gas sarà dotato di pulsante di azzeramento, onde poter effettuare il riarmo della valvola senza dover uscire dall'alloggio.

In ogni caso i percorsi delle linee gas e le posizioni delle valvole di intercettazione dovranno essere preventivamente concordati con il responsabile dell'Alta Sorveglianza.

Prima dell'approvvigionamento, dovranno essere presentate al responsabile dell'Alta Sorveglianza le schede tecniche dei principali componenti che si intendono installare.

L'accettazione dei materiali si ha con la firma della relativa scheda di approvazione (allegata al presente documento) da parte del tecnico incaricato dell'Istituto.

IMPIANTO ELETTRICO
note generali

L'edificio, oltre alle normali dotazioni, dovrà essere completo di:

- protezione magnetotermica e differenziale delle montanti delle unità immobiliari all'origine degli impianti elettrici;
- linee elettriche delle cantine derivate dal quadro elettrico locale contatori;
- quadri elettrici e condutture distinti per ogni unità immobiliare;
- alimentazione elettrica indipendente per la zona cottura (blocco cucina), derivata direttamente dal centralino d'appartamento;
- illuminazione dell'ingresso e delle scale con circuito serale temporizzato e illuminazione esterna con crepuscolare programmabile;
- apparecchi illuminanti per le parti comuni (vano scale, ingressi, porticati, scantinai, autorimesse, locali tecnici, sottotetti, illuminazione esterna) e per quelle di pertinenza degli alloggi (cantine, soffitte e balconi);
- lampade stagne sui poggiali e nelle cantine;
- lampade fluorescenti nelle corsie di manovra e nei singoli box dei garage;
- lampade autonome di emergenza da posizionarsi: nella zona giorno di ciascun alloggio; nei bagni per disabili; e su ogni piano nella zona di sbarco dell'ascensore;
- aspiratori elettrici con portata 170 mc/h, comandati da interruttore, per le cucine;
- aspiratori elettrici, con portata tale da garantire i 15 ric/h nel locale (portata minima 270 mc/h), comandati da interruttore e dotati di timer, per i bagni ciechi;
- prese TV: n. 1 in soggiorno, n. 1 nella camera matrimoniale;
- presa SAT: n. 1 in soggiorno, vicino alla presa TV e collegata ai convertitori LNB posti in testa all'impianto satellitare;
- prese TP: n. 1 in soggiorno (tipo SIP), n. 1 nella camera matrimoniale (tipo RJ);
- impianto di chiamata con tirante (alimentato a 12 o 24 V) nei locali bagno (doppio nei bagni per disabili);
- tubazioni vuote, negli appartamenti per disabili, per l'eventuale motorizzazione delle tapparelle;
- collegamento elettrico tra il cronotermostato e la valvola di zona installata nella cassetta sul vano scale;

- linea telefonica nel locale macchine ascensore;
- predisposizione linea telefonica in centrale termica, derivata dalla più vicina cassetta di piano;
- punto alimentazione rivelatore di fughe gas 2x1.5+T;
- rivelatore di fughe gas con conduttura fino all'elettrovalvola NC (cavo multipolare per i tratti all'esterno);
- punto alimentazione cronotermostato 2x1.5+T;
- collegamento elettrico tra il cronotermostato e la valvola di zona installata nella cassetta sul vano scale.
- tubazioni vuote dalla centrale termica fino alle cassette di zona per la lettura in centrale termica dei contacalorie;
- impianto satellitare così composto:
 - antenna parabolica con doppio occhio (per il puntamento verso i satelliti EUTELSAT 13° e ASTRA 19°);
 - uno o più convertitori LNB aventi ciascuno un numero di uscite sufficiente a servire tutti gli alloggi;
 - tubo e cavO SAT che, dalla presa di ciascun alloggio, arrivino fino ai convertitori LNB posti sul tetto;
 - presa SAT in soggiorno, vicino alla presa TV e collegata ai convertitori LNB posti in testa all'impianto satellitare.

Prima dell'approvvigionamento, dovranno essere presentate al responsabile dell'Alta Sorveglianza le schede tecniche dei principali componenti che si intendono installare (aspiratori, quadri, interruttori, frutti, lampade, ecc...).

L'accettazione dei materiali si ha con la firma della relativa scheda di approvazione (allegata al presente documento) da parte del tecnico incaricato dell'Istituto.

IMPIANTO DI ELEVAZIONE *note generali*

Gli edifici dovranno essere muniti di ascensore con una parete translucida e nel rispetto di quanto stabilito dal D.P.R. del 27.04.1978 nr. 384, L.P. 07.11.1991 nr. 1, D.M. 14.06.1989 nr. 236, L.P.18.06.1990 nr. 16, direttive CEE e successive modificazioni e integrazioni ed UNI vigenti.

Detti impianti ascensore dovranno essere del tipo elettrico sia fune che oleodinamici con locale macchine esterno al vano corsa e con dispositivi di avviamento motore SOFT-STARTER, ritorno al piano in mancanza di corrente, e dispositivo di prenotazione salita-discesa e manovra collettiva ai piani.

Nel caso di impianti aventi più di cinque fermate, si dovrà adottare una velocità minima di 1 m/sec.

AUTORIZZAZIONI E CERTIFICAZIONI

Alla consegna degli immobili la Società Venditrice dovrà provvedere a consegnare copia di tutte le autorizzazioni, certificazioni e documentazione tecnica inerente la realizzazione delle opere, in particolare:

- copia delle concessioni ad edificare e di variante;
- copia del frazionamento dell'area e dell'erezione della p. ed.;
- copia del collaudo statico completo di allegati;
- certificazione CASA CLIMA tipo B o superiore, a seconda di quanto concordato in contratto;
- eventuale documentazione e su procedura certificazione LEED® NC, HOMES o EB (NC ed HOME per nuove costruzioni, EB per edifici esistenti) livello certified o superiore, a seconda di quanto concordato in contratto ;
- documentazione inerente l'accatastamento con relative planimetrie e rendite catastali;

- dichiarazioni di conformità per gli impianti tecnologici: riscaldamento, idrico - sanitario, gas metano, elettrico, ascensore;
- copia del verbale di collaudo impianto ascensore con relativa documentazione, e in originale il libretto di impianto all'atto del rilascio da parte degli organi competenti;
- copia del piano di casa materialmente divisa completo di tabelle con le quote millesimali di proprietà;
- copia del certificato prevenzione incendi, se necessario (autorimesse con più di 9 posti auto e/o centrali termiche con potenzialità di focolare superiore a 116 kW)
- copia autorizzazione all'allacciamento alla rete fognaria con relativo progetto;
- copia del Certificato di Abitabilità;
- copia verbale di inizio e fine lavori;
- copia dei calcoli statici, redatti in osservazione delle più recenti norme in materia antisismica, depositati all'Ufficio del Genio Civile;
- copia richieste allacciamenti per luce, gas, acqua;
- copia delle eventuali utenze luce, gas, acqua;
- copia del regolamento di condominio;
- libretto di istruzione relativi all'uso del cronotermostato, del rilevatore del gas ed altre apparecchiature;
- libretto di manutenzione dell' edificio indicante natura e cadenza degli interventi di manutenzione programmata previsti e schema con l' indicazione di ancoraggi per la sicurezza ed i ponteggi;
- copia su supporto informatico (CD ROM) contenente tutta la documentazione aggiornata alla fine lavori, inerente:
 - impianti termico - sanitario, idraulico, elettrico;
 - disegni architettonici esecutivi;
 - disegni dei cementi armati.
 - piano di casa materialmente divisa e elaborati catastali;

chiavi delle singole unità abitative e parti comuni divise in mazzi per ciascun alloggio e garage.

ANDAMENTO DEI LAVORI

L'Istituto, avvalendosi dell'Alta Sorveglianza del Servizio Patrimonio, controllerà l'andamento dei lavori affinché gli stessi siano eseguiti secondo gli elaborati progettuali e nel rispetto delle norme vigenti.

Ogni e qualunque responsabilità connessa con la mancata osservanza delle norme vigenti resta comunque a carico del venditore.

L'Alta Sorveglianza impartirà alla Ditta Costruttrice le necessarie direttive, atte a definire quegli aspetti che nel corso dei lavori non risultassero essere sufficientemente definiti o non correttamente computati, e che l'impresa dovrà prontamente adottare affinché l'opera venga realizzata a perfetta regola d'arte.

Ogni materiale da installare dovrà essere preventivamente accettato dall'alta sorveglianza acciocché possa verificarne la rispondenza ai dettami proposti e contrattuali.

Non potrà essere imputata all'alta sorveglianza l'autorizzazione di materiali o soluzioni tecniche che comportino mancata certificazione o mancata rispondenza a norme.

AVANZAMENTI, PAGAMENTI, GARANZIE

Nel contratto di acquisto saranno previsti avanzamenti nella seguente misura:

Acconto alla stipula del preliminare pari all'avanzamento dei lavori,

- Stato di avanzamento alla realizzazione delle opere di fondazione e del primo solaio fuori terra il 20%

- Stato di avanzamento alla realizzazione del penultimo solaio fuori terra il 15%
- Stato di avanzamento al completamento della copertura il 10%
- Stato di avanzamento alla realizzazione delle tramezze e predisposizione di tutta l'impiantistica il 10%
- Stato di avanzamento alla realizzazione degli intonaci il 5%
- Stato di avanzamento alla realizzazione delle caldane e posa degli infissi esterni il 10%
- Stato di avanzamento alla posa dei pavimenti freddi, dei rivestimenti e posa dei pavimenti caldi il 10%
- Stato di avanzamento alla posa degli infissi interni il 5%
- Stato di avanzamento al completamento di tutti gli impianti il 5%
- Stato di avanzamento alla realizzazione degli allacciamenti, delle opere di sistemazione esterna e ultimazione di tutte le lavorazioni il 5%

TOTALE 100%

N.B.1: l'importo corrispondente al 5% del valore di ogni avanzamento lavori dell'immobile sarà svincolato dopo un collaudo generale effettuato dai tecnici di ITEA S.p.A. effettuato ad un anno della consegna dell'edificio, verificando, anche con gli inquilini, che non sussistano problemi agli impianti, strutture, finiture, isolazioni, impermeabilizzazioni, infissi e quant'altro. Detto collaudo non esime il venditore in riferimento dagli obblighi di garanzia previsti dal codice civile.

N.B.2: ad ogni pagamento in acconto il venditore è tenuto a presentare idonea garanzia (fidejussione bancaria o polizza fidejussoria assicurativa) di importo almeno pari alle somme anticipate, a garanzia della restituzione dei compensi nonché del risarcimento del danno per l'ipotesi di mancato completamento o di vizi dell'opera, salva la prova di eventuali maggiori danni.

N.B.3: nel caso di più edifici costruiti in contemporanea dalla stessa ditta, verranno emessi avanzamenti con lo stesso criterio ma riferiti proporzionalmente al numero di alloggi per edificio.

SCHEDA APPROVAZIONE MATERIALI



PARTE DA COMPILARE DALL'IMPRESA

Data

Progr.

CANTIERE:

DESCRIZIONE:

IMPRESA:

PARTE D'OPERA:

STRUTTURE

IMPERM.

OPERE MEC.

ALTRO

OPERE ED.

SERRAM.

OPERE ELET.

OGGETTO:

VOCE E.P.:

Ubicazione campioni:

IN OFFICINA

IN CANTIERE

DOCUMENTAZIONE

ALTRO

COSTRUTTORE/PRODUTTORE

TIPO

MODELLO

ACCESSORI

CARATTERISTICHE

L'Impresa

(timbro e firma)

PARTE RISERVATA ALLA DIREZIONE LAVORI

Codici di approvazione (barrare)

A Approvato

C Approvato con commenti. Necessaria ritrasmissione

B Approvato con commenti

D Non approvato

COMMENTI:

Ricevuto (data):

Visto (data):

Timbro e firma