



Via Bossi 4 - 28016 Orta S. Giulio (NO) - Italia -
tel. e fax (0039) 0322 905713 - info@immobiliarelagodorta.it
rag. Ivo Rota cell. (+39) 335 5693914 info@cusio.biz

BORGOMANERO

cod. 16 bis

Borgomanero - in pieno centro! - 2 stupendi attici fino a mq 260 abitativi più 74 mq di terrazzi e 9 mq di balcone. Posizione soleggiata e panoramica, mancano alcune finiture interne da completare secondo i gusti dell'acquirente. E' dotato di tutte le ultime novità tecnologiche della demotica, l'impianto di riscaldamento e raffrescamento è tramite pompe di calore unite alla geotermia, che consentono un altissimo livello di risparmio energetico (vedi capitolato) da € 600.000

English

cod. 16 bis

Borgomanero, 2 fantastic attic of 260 sqm of living space, plus 74 sqm of terrace surfaces and 9sqm of balcony.

The property is in sunlit and panoramic location. There are still some interior finishing required, which can be done according to the buyer's taste. There is the latest ecofriendly technology: the cooling and heating systems are geothermal, allowing incredible energy savings (documentation available). 600.000 Euros



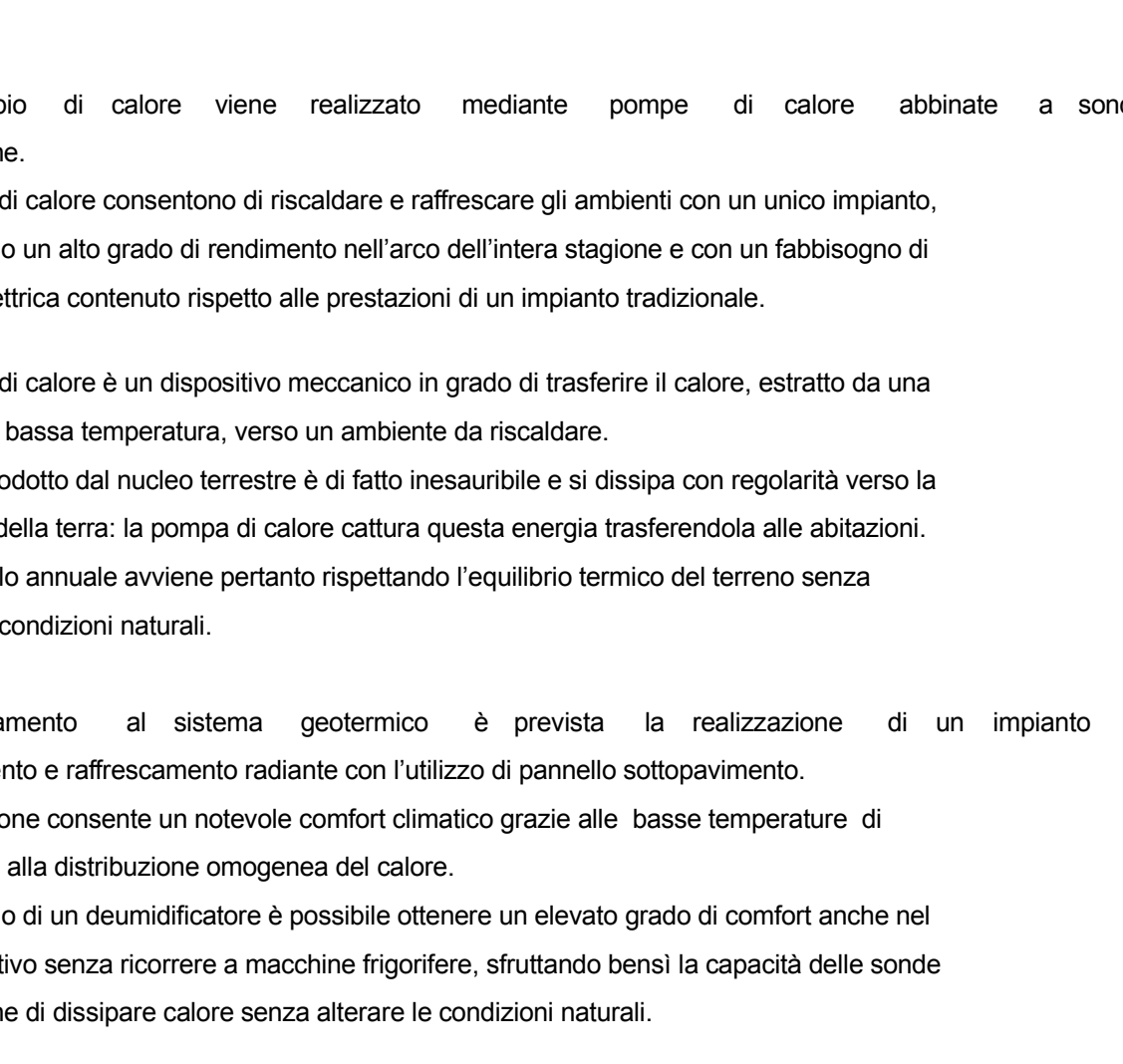
CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE



IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

Ogni appartamento sarà dotato di impianto di condizionamento (riscaldamento e raffrescamento) termotecnico realizzato mediante pompa di calore terra - acqua.

Verrà dunque utilizzata energia geotermica prelevata dal terreno.



A pochi metri di profondità dalla superficie terrestre il sottosuolo mantiene una temperatura quasi costante per tutto l'anno.

Questo fenomeno consente di estrarre calore dal sottosuolo in inverno per riscaldare gli ambienti, garantendo un'elevata efficienza e dunque un notevole risparmio energetico.

In estate il calore prelevato dagli ambienti nella fase di raffrescamento viene reimesso nel terreno, compensando il prelievo invernale.

- 16 -

CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE



Lo scambio di calore viene realizzato mediante pompe di calore abbinate a sonde geotermiche.

Le pompe di calore consentono di riscaldare e raffrescare gli ambienti con un unico impianto, assicurando un alto grado di rendimento nell'arco dell'intera stagione e con un fabbisogno di energia elettrica contenuto rispetto alle prestazioni di un impianto tradizionale.

La pompa di calore è un dispositivo meccanico in grado di trasferire il calore, estratto da una sorgente a bassa temperatura, verso un ambiente da riscaldare.

Il calore prodotto dal nucleo terrestre è di fatto inesauribile e si dissipa con regolarità verso la superficie della terra: la pompa di calore cattura questa energia trasferendola alle abitazioni.

L'intero ciclo annuale avviene pertanto rispettando l'equilibrio termico del terreno senza alterare le condizioni naturali.

In abbinamento al sistema geotermico è prevista la realizzazione di un impianto di riscaldamento e raffrescamento radiante con l'utilizzo di pannello sottopavimento.

Tale soluzione consente un notevole comfort climatico grazie alle basse temperature di esercizio e alla distribuzione omogenea del calore.

Con l'ausilio di un deumidificatore è possibile ottenere un elevato grado di comfort anche nel periodo estivo senza ricorrere a macchine frigorifere, sfruttando bensì la capacità delle sonde geotermiche di dissipare calore senza alterare le condizioni naturali.

A garanzia della salubrità degli ambienti è prevista anche la realizzazione di un impianto di ventilazione continua degli ambienti con il reintegro di aria fresca e l'espulsione di aria viziata.

Il calore presente nell'aria viziata espulsa viene prelevato da un apposito scambiatore aria-aria e ceduto all'aria fresca di rinnovo riducendo al minimo i consumi.

L'impianto di ventilazione è abbinato alla pompa di calore geotermica, migliorando così ulteriormente le prestazioni energetiche del sistema.

Per consentire piena autonomia di gestione ad ogni singolo alloggio è stato scelto di realizzare impianti di riscaldamento e raffrescamento autonomi.

Ogni alloggio è dotato di propria pompa di calore dimensionata per il fabbisogno termico invernale ed estivo e per la produzione di acqua calda per usi igienici sanitari.

- 17 -



Per i piani di cottura a gas delle cucine è stato previsto invece un impianto di distribuzione gas GPL con serbatoio interrato e rete di distribuzione ad ogni singolo alloggio con singolo contatore volumetrico di gas consumato.

L'impianto sarà pertanto costituito da:

- campo di sonde geotermiche realizzato al di sotto delle fondazioni dell'edificio
- stazione di pompaggio del fluido termico (acqua glicolata) per il trasferimento del calore dal sottosuolo alle pompe di calore
- tubazioni montate per il trasporto del fluido termico dalla stazione di pompaggio alle pompe di calore
- pompe di calore geotermiche compatte autonome (una per ogni alloggio) per la produzione di acqua calda per uso riscaldamento e per uso igienico sanitario, predisposte anche per il raffrescamento degli ambienti, con by-pass per il trasferimento calore dagli ambienti alla sonda geotermica, complete di scambiatore aria-aria per il trattamento dell'aria di rinnovo e di termoregolatore
- impianto radiante sottopavimento costituito da pannello coibente sagomato per la posa delle tubazioni, da tubazioni in polietilene reticolato, da collettori di distribuzione, da testine elettrotermiche di intercettazione circuiti stagionali (termoarredo e pannello a pavimento servizi igienici, deumidificatore)
- deumidificatore da incasso con bocchetta di ripresa e griglia di mandata
- canalizzazioni di distribuzione aria di rinnovo e aria viziata.
- impianto di adduzione gas GPL dal contatore posto nei vani comuni fino al piano cottura della cucina



IMPIANTI IDRICO SANITARI E CUCINE

L'impianto idrico di distribuzione dell'acqua sanitaria sarà eseguito con tubazioni in materia plastica atossica.

Gli scarichi saranno in pvc con giunti ad anello in gomma.

I sanitari saranno in ceramica con scelta fino a 4 modelli.

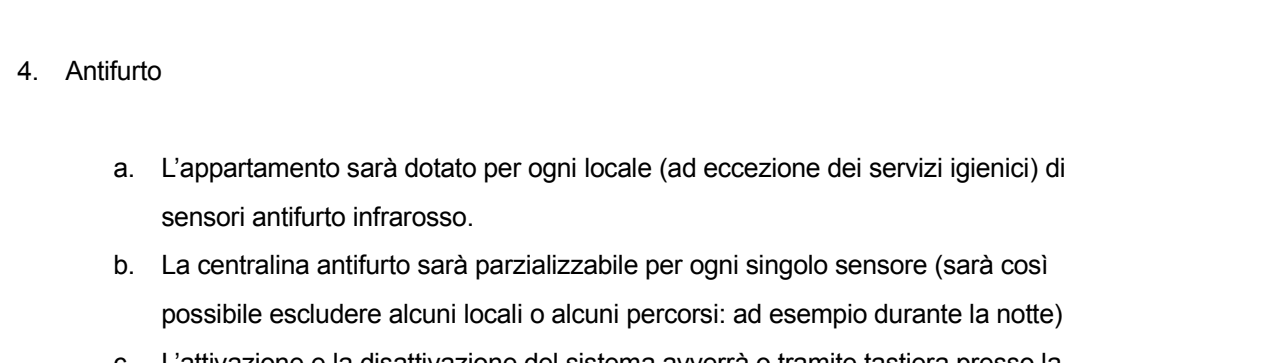
Le rubinetterie saranno del tipo monocromatico di gran qualità a scelta tra le ditte locali.

I piangoli doccia saranno in ceramica complete di box doccia in acrilico.

L'angolo cottura verrà realizzato con predisposizione a parete di attacchi acqua calda, fredda e scarico, oltre alla tubazione per lo sfiato della cappa sopra il tetto.

IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI

Ogni appartamento, oltre alle ordinarie dotazioni impiantistiche elettriche, sarà dotato di un impianto di domotica altamente integrato in grado di realizzare numerose funzionalità e, tramite la sua flessibilità, di sviluppare ulteriori potenzialità, nonché di adeguare le funzioni previste alle reali esigenze del cliente.



- 20 -

La dotazione base prevista riguarda le seguenti funzioni:

1. Automazione illuminazione
 - a. I corpi illuminanti, forniti dal Cliente, saranno comandati tramite pulsanti ubicati nelle posizioni più opportune, eventualmente scelte dal Cliente anche successivamente al cablaggio effettuato dall'installatore.
 - b. In prossimità dell'ingresso dell'appartamento sarà disponibile un pulsante di spegnimento contemporaneo di tutti i corpi illuminanti (la funzione diviene utile nel momento in cui si esce dall'appartamento).
 - c. Tutti i pulsanti saranno dotati di segnalazione luminosa bicolore (verde per indicare la condizione di OFF, gialla per indicare la condizione di ON).
2. Automazione avvolgibili
 - a. Gli avvolgibili saranno comandati tramite pulsanti ubicati nelle posizioni più opportune, eventualmente scelte dal Cliente anche successivamente al cablaggio effettuato dall'installatore.
 - b. In prossimità dell'ingresso dell'appartamento sarà disponibile un pulsante di chiusura contemporanea di tutti gli avvolgibili (la funzione diviene utile nel momento in cui si esce dall'appartamento).
 - c. Sarà inoltre disponibile un pulsante di apertura contemporanea di tutti gli avvolgibili, ad esempio al mattino).
 - d. Tutti i pulsanti saranno dotati di segnalazione luminosa bicolore (verde per indicare la condizione di OFF, gialla per indicare la condizione di ON).
3. Allarmi tecnici
 - a. Le cucine, alimentate a GPL, saranno protette da impianto di rivelazione fughe gas interfacciato con il sistema domotico; in caso di allarme si chiuderà la relativa elettrovalvola sulla tubazione del gas arrestando il flusso; l'allarme verrà inoltre segnalato localmente con una emissione acustica e a distanza tramite chiamata a cellulare GSM.
 - b. Ogni servizio igienico sarà dotato di campanello per la segnalazione acustica in caso di emergenza; l'allarme verrà segnalato localmente con una emissione acustica e a distanza tramite chiamata a cellulare GSM.
4. Antifurto
 - a. L'appartamento sarà dotato per ogni locale (ad eccezione dei servizi igienici) di sensori antifurto infrarosso.
 - b. La centralina antifurto sarà parzializzabile per ogni singolo sensore (sarà così possibile escludere alcuni locali o alcuni percorsi: ad esempio durante la notte).
 - c. L'attivazione e la disattivazione del sistema avverrà o tramite tastiera presso la centralina o tramite trasponder (comodamente inserito in un portachiavi) presso l'ingresso.
 - d. La centralina antifurto sarà dotata di combinatore telefonico (in caso di allarme il Cliente sarà raggiunto da una telefonata) del tipo GSM o connesso a rete fissa secondo le esigenze del Cliente.
 - e. In caso di allarme antifurto il sistema accenderà tutte le luci dell'appartamento.
 - f. Il sistema antifurto, quando non inserito, realizzerà la funzione di controllo accessi: al passare sotto il sensore si accenderanno le corrispettive luci di ingresso.
5. Filodiffusione sonora
 - a. Ogni locale ad eccezione del soggiorno sarà predisposto per un sistema di casse acustiche mono per la diffusione di musica o quant'altro.
6. Illuminazione di emergenza
 - a. Ogni appartamento sarà predisposto per la seguente dotazione di illuminazione di emergenza (attiva in caso di black out):
8. Impianto di ricezione TV
 - a. del tipo a torcia estraibile
 - a. Ogni appartamento sarà dotato di ampia disponibilità di prese TV per la ricezione terrestre (analogico e digitale) e di una presa TV per la ricezione satellitare.
 - b. Il impianto di discesa d'antenna sarà comune a tutto l'edificio e consentirà la ricezione centralizzata di segnale analogico e digitale terrestre nonché di segnale satellitare.
9. Impianto di riscaldamento
 - a. Ogni appartamento sarà dotato di ampia disponibilità di prese telefoniche - dati. L'utilizzo di prese RJ45 consentirà di utilizzare normali apparecchi telefonici o in alternativa di collegare Personal Computer per effettuare una locale rete LAN.
10. Forza motrice
 - a. Alcune prese saranno comandate tramite pulsanti e dunque integrate nella gestione domotica dell'appartamento (se ad esempio collegate ad abat jour il comando OFF generale spegnerà anche tali corpi illuminanti).
11. Videocitofono
 - a. Ogni appartamento sarà dotato di videocitofono con proprio posto interno.
12. Sicurezza e affidabilità
 - a. L'impianto elettrico di comando sarà esercito in bassissima tensione (massima sicurezza anche in caso di contatto diretto con parti nude).
 - b. Ogni componente il sistema, se guasto, non pregiudica il funzionamento delle altre parti del sistema.

- 22 -

- 23 -

Le possibili dotazioni opzionali (a carico del Cliente su specifica richiesta ed escluse dalla dotazione base) riguardano le seguenti funzioni (l'elenco non è esaustivo poiché essendo il sistema estremamente flessibile il Cliente può ampliare il campo di funzionalità nei limiti tecnici del sistema domotico):

1. Automazione illuminazione
 - a. Il soggiorno sarà dotato di corpi illuminanti del tipo a parete comandati tramite dimmer (variabile). In tal modo sarà possibile definire il livello di intensità luminoso richiesto dal Cliente.
 - b. Presso il soggiorno sarà disponibile una centralina scenari, ovvero un pulsante che se premuto consentirà un'immediata configurazione delle luci:
- A solo titolo di esempio, si potrebbe impostare:
- Scenario TV: luci dimmerabili a livello di luce soffusa per consentire una visione in pieno relax
 - Scenario Lettura: luci dimmerabili con intensità luminosa impostata e localizzata sulla zona di lettura
 - Scenario Giorno: luci impostate al massimo dell'intensità luminosa

2. Gestione energia
 - a. Installando una centralina di gestione energia presso il quadro elettrico e adeguando alcune prese di corrente a detta funzionalità, sarà possibile monitorare il consumo di energia elettrica interrompendo quei carichi non prioritari (ad esempio il condizionamento o la lavatrice se predisposti) in modo tale da non eccedere il limite consentito dalla fornitura ENEL ed evitando il black out.
3. Sicurezza anziani
 - a. Indossando un telecomando radio, la persona in difficoltà, premendo semplicemente un pulsante sul telecomando stesso, avviserà telefonicamente un suo congiunto della condizione di emergenza.

- 24 -

SEGUONO MOLTE ALTRE PAGINE INVIABILI SU RICHIESTA.