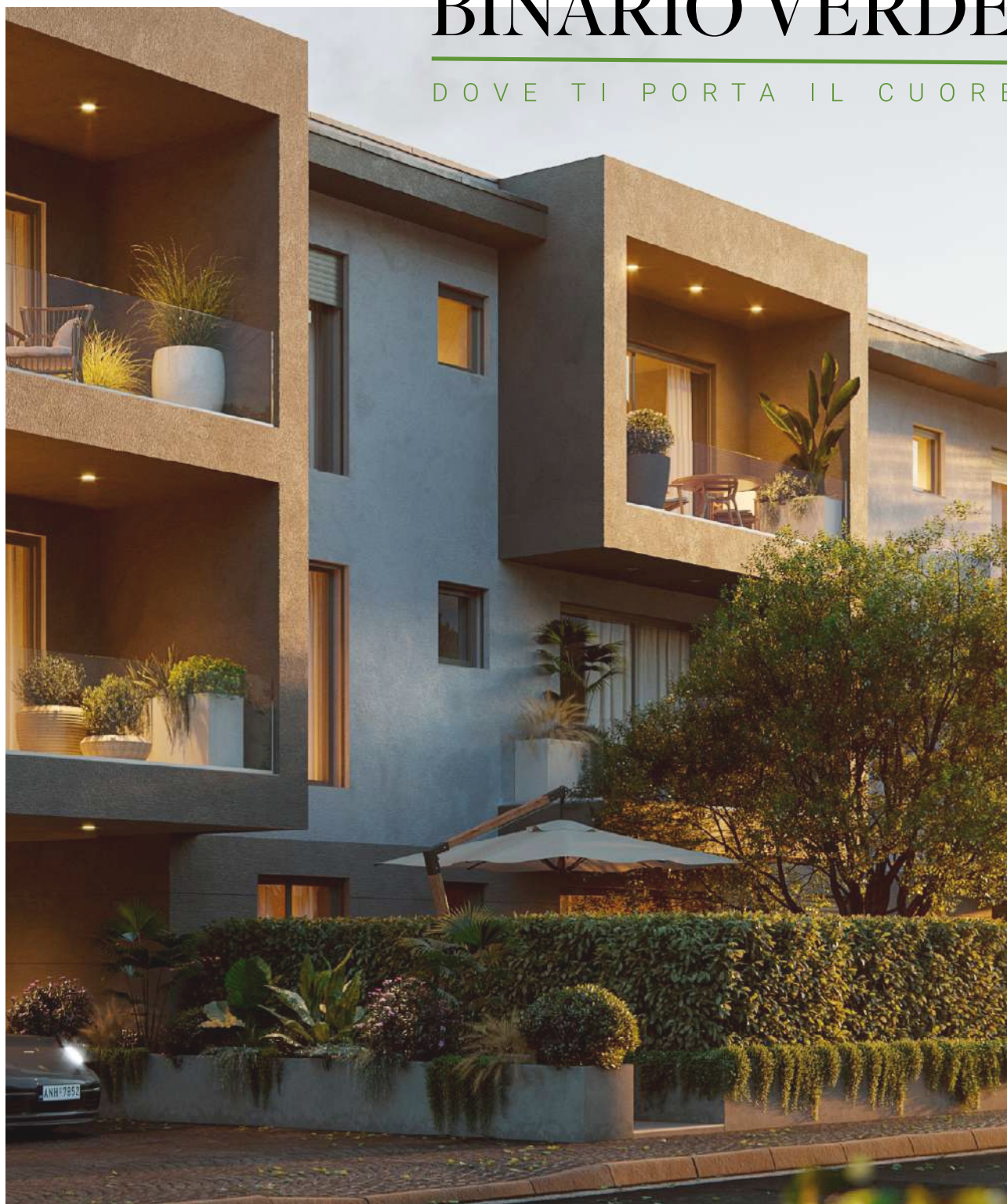




# BINARIO VERDE

DOVE TI PORTA IL CUORE



**CAPITOLATO  
GENERALE**

Rev. 02



# INDICE

IMPIANTO ELETTRICO **04**

IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE **05**

IMPIANTO DI ARAZIONE E  
VENTILAZIONE MECCANICA  
CONTROLLATA **06**

IMPIANTO SANITARIO **07**

**01** PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

**02** INTONACI E TINTEGGIATURE

**03** SERRAMENTI E OPERE DA FABBRO

**08** LOCALI A SERVIZIO ED ASCENSORE

**09** ISOLANTI E COIBENTAZIONI

**10** EXTRA CAPITOLATO



DOVE TI PORTA  
IL CUORE

# 01

## PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

### 1.1 Pavimenti e rivestimenti alloggi

La pavimentazione dell'appartamento potrà essere realizzata a scelta in piastrelle grès porcellanato oppure in listelli di legno parquet, scegliendo le piastrelle o i listelli di materiale colore e finitura come da presente capitolato. Durante la realizzazione dei lavori l'impresa affidataria provvederà a fornire alcuni campioni in diversi formati e colori in numero di 3 o 4 per ogni tipologia, grès e parquet.

Si avranno quindi molteplici possibilità di scelta:

#### Pavimenti in legno zona notte

Pavimentazione in parquet in listoni prefinito in 2 varianti valore di capitolato (50/60€ listino):

Ditta ITALWOOD :

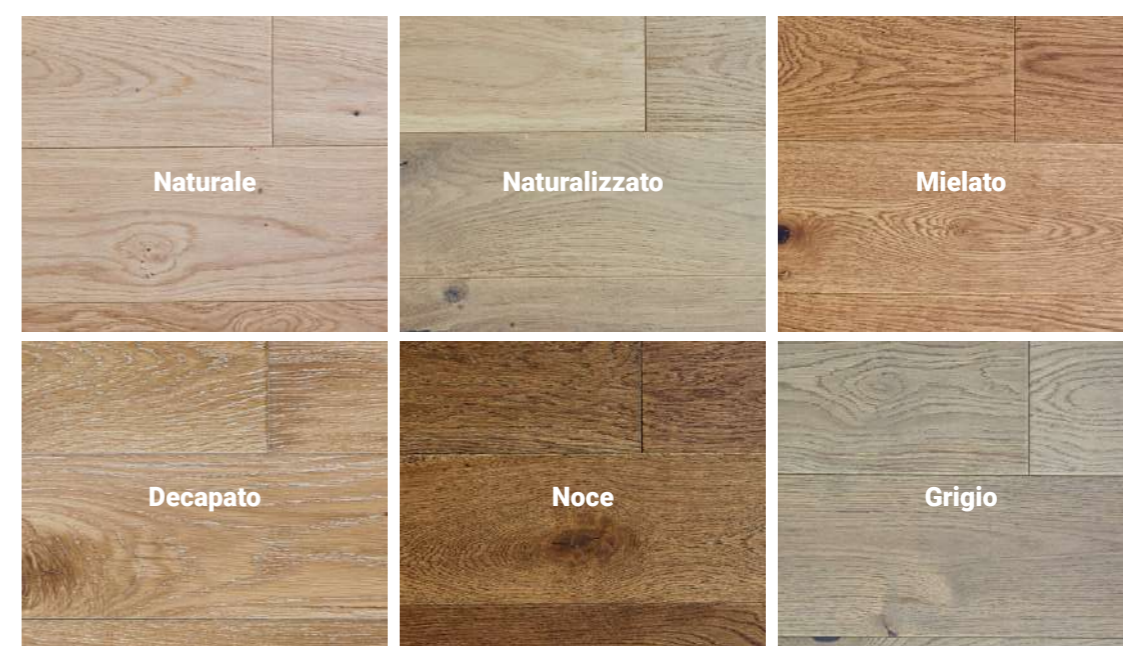
- serie Miniplank 150 dimensioni 10x150x1860/1900
- serie La Tradizione formato confort 10x65/70x400/600

In questo caso gli zoccolini battiscopa saranno abbinati alla tipologia del pavimento scelto; in fase di scelta verranno proposte le alternative di finitura che saranno scelta Rustica ITALWOOD, nelle colorazioni riportate di seguito:

## PARQUET PREFINITO ITALWOOD



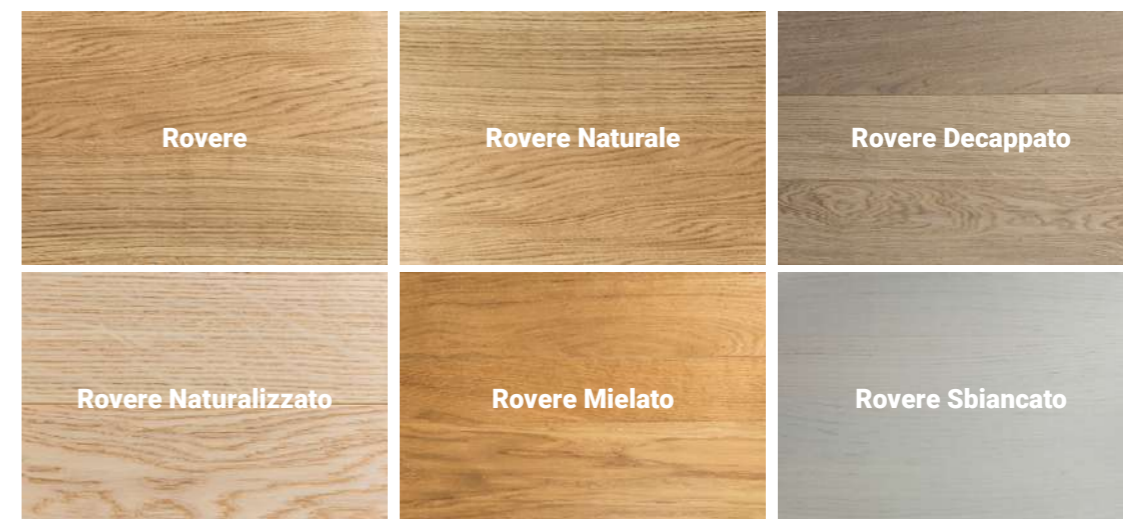
### MINIPLANK 150





## PARQUET PREFINITO ITALWOOD

### LA TRADIZIONE



## GRES PROCELLANATO ALFALUX



### CANOVA



### Pavimenti e rivestimenti alloggi in ceramica zona giorno/notte

Pavimentazione in gres porcellanato ditta Alfalux:

- Serie Canova: superficie lucida 30x60 e 60x60; superficie opaca 30x60, 60x60 e 60x120
- Serie Materika: 30x60, 60x60 e 60x120
- Serie Tabula: 20x120

Pavimentazione in gres porcellanato ditta Sintesi:

- Serie Flow: 60x60 e 60x120

Incluse nell'offerta di capitolato con finitura naturale o ceramica similare equivalente per tipologia o valore di capitolato (40/45€ listino); con i pavimenti ceramici gli zoccolini saranno in legno abbinati alla finitura delle porte interne da capitolato.

Rivestimenti bagni e angoli cottura da scegliere fra le serie proposte anche a pavimento.



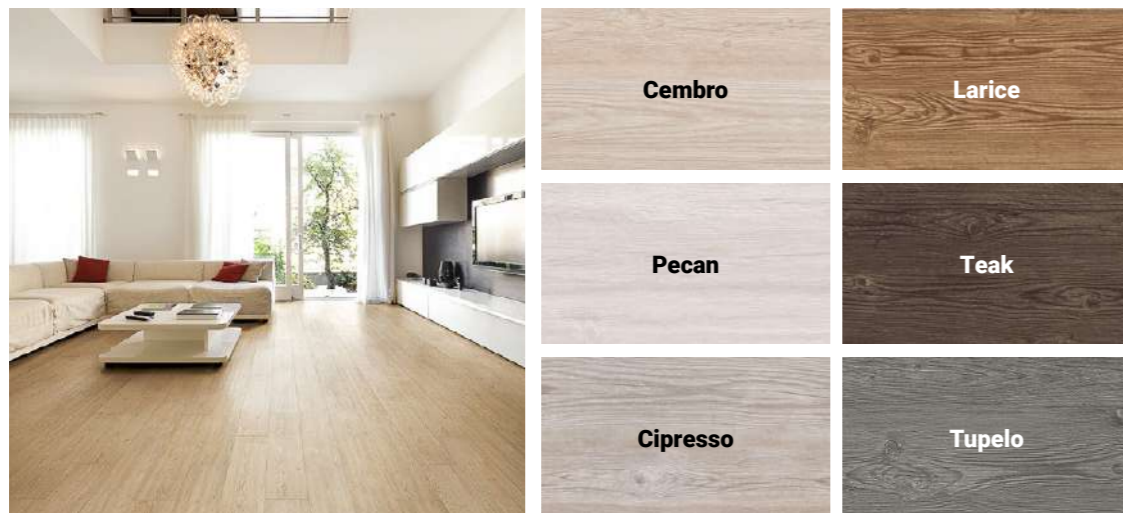
## MATERIKA



## GRES PROCELLANATO SINTESI



## TABULA



## FLOW



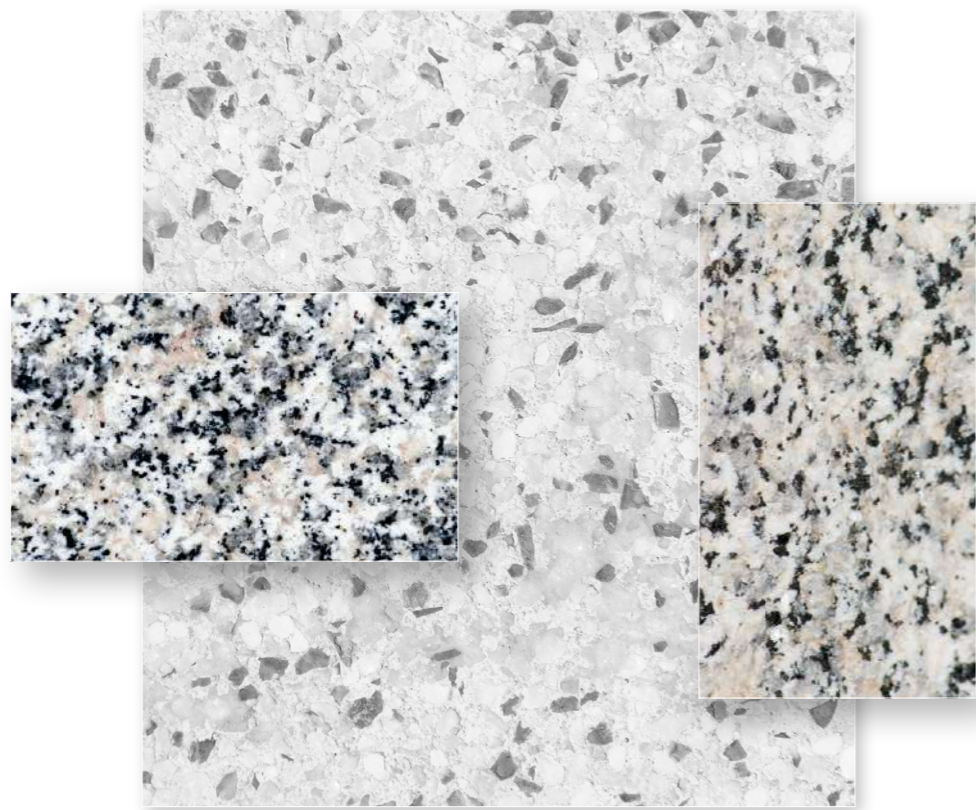
## 1.2 Piano interrato box e cantine

Il pavimento del piano interrato (ad eccezione del vano scala) sarà costituito da uno strato continuo di calcestruzzo lisciato al quarzo del tipo pavimento industriale, con taglio dei giunti a riquadri per evitare la fessurazione dovuta alla naturale dilatazione e restringimento del materiale;

La rampa carraia di accesso al piano interrato sarà realizzata in cemento stampato con finitura a lisca di pesce di colore grigio cemento.

## 1.3 Vano scala e parti comuni interne al fabbricato

La pavimentazione ed il rivestimento della scala sono previsti in granito Serizzo o Bianco Sardo lucidi, le pedate della scala saranno di spessore 3 cm, le alzate, i pavimenti dei pianerottoli dei ripiani e dell'ingresso saranno in lastre da 2 cm, gli zoccolini a nastro saranno di sezione 8x1,5 cm.



## 1.4 Terrazzi e balconi

I balconi avranno una pavimentazione in gres porcellanato ingelivo strutturato anti sdrucciolo, della Alfalux serie Pietre Pure o similare equivalente, formato 30x30 o 30x60 con superficie R11 colore grigio.

## GRES PORCELLANATO INGELIVO ALFALUX

### PIETRE PURE



## 1.5 Pavimentazione esterna parti comuni

Pavimentazione in masselli autobloccanti prefabbricati di calcestruzzo vibrocompresso prodotti e controllati secondo le norme, posati su letto di sabbia spessore 3-5 cm, spessore masselli monostrato colorati 8/10cm ditta RCL oppure similare equivalente.



# 02

## INTONACI E TINTEGGIATURE

---



### Esterni

Intonaco per esterni realizzato con prodotto premiscelato o prodotti da cappotto esterno, con rivestimento acrilico colorato a spessore, eseguito su superfici piane o curve, verticali ed orizzontali.

### Interni

Intonaco per interni realizzato con intonaco premiscelato a base cemento e finitura a gesso sulle parti comuni non rivestite in cartongesso ed a soffitto.

### Tinteggiature dei locali

La tinteggiatura dei locali avverrà in due riprese, in tinta unica con idropittura lavabile su superficie interne intonacata a civile, data a pennello o a rullo cantine escluse. Per rifiniture diverse verrà riconosciuto un prezzo extra capitolato, concordata preventivamente.

### Tinteggiature degli esterni

La tinteggiatura delle pareti esterne, avverrà in tinta unica opaca ad elevata permeabilità al vapore acqueo, resistenza agli agenti atmosferici, su superficie esterna intonacata, data a pennello a rullo o già compresa nell'impasto dell'intonaco.

# 03

## SERRAMENTI E OPERE DA FABBRO

---



### 3.1 Serramenti esterni

I serramenti delle unità immobiliari e delle parti comuni saranno in alluminio ed avranno buone caratteristiche termiche e fonoassorbenti, come da abaco e specifiche della direzione lavori. Si potranno aprire sia ad anta a battente sia a vasistas.

### 3.2 Cassonetti monoblocco con avvolgibili motorizzati in un alluminio coibentato

I serramenti saranno alloggiati all'interno di cassonetti monoblocco coibentati nelle spalle e nel cappello, modello FALC o similari che si integrano perfettamente con il sistema a cappotto.

I cassonetti monoblocco producono vantaggi rispetto ai serramenti senza questo sistema, in quanto fungono da falso telaio, riducono i ponti termici, diminuiscono la trasmissione dei suoni e la dispersione termica con l'esterno e contengono già lo spazio necessario per alloggiare al loro interno le tapparelle, che saranno motorizzate.

Fornitura e posa in opera di serramenti in Alluminio ditta TEKLA o similare equivalente, con sezione finita telaio da 82 mm. Fori anticondensa sul perimetro esterno del battente.

La ferramenta utilizzata è Maico Multi Matic; prevede cerniere in nylon autolubrificanti e regolabili, nottolini autoregolanti di sicurezza distribuiti perimetralmente e scontri antieffrazione di serie per ogni punto di chiusura. In caso di serramenti a due ante, sull'anta ricevente viene utilizzata di serie l'asta a leva (in sostituzione dei comuni catenacci).

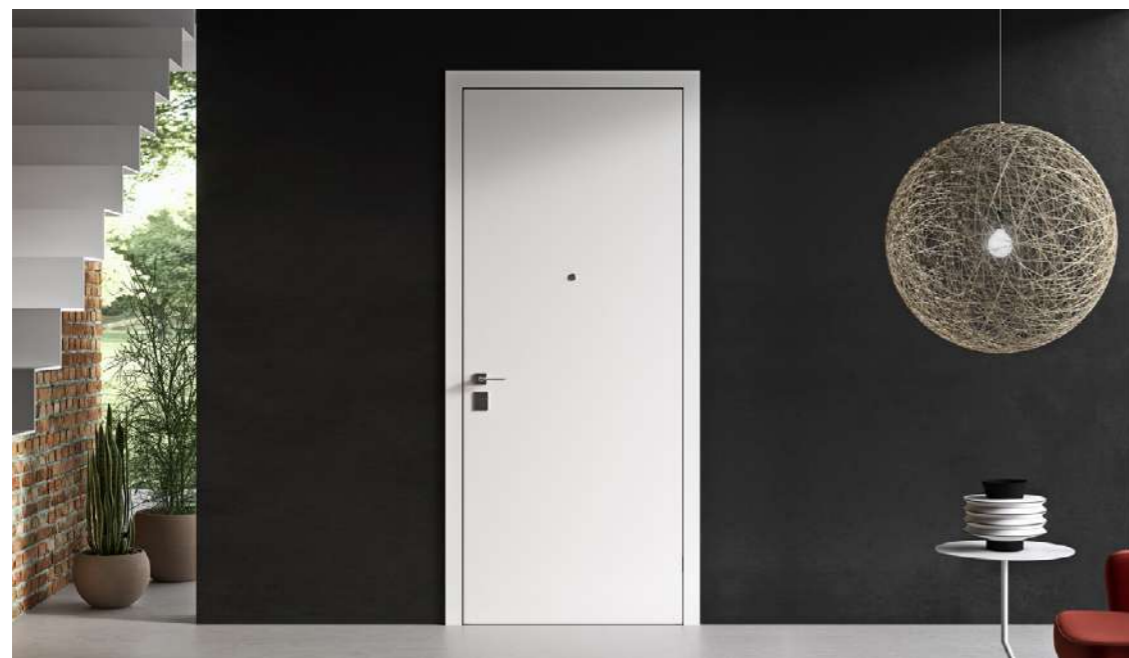
Vetrocamera con la seguente stratigrafia: vetro 33.1+16 ARGON -WARM EDGE+4 extra chiaro + 33.1+16 ARGON -WARM EDGE +33.1 BE (48,2 mm)



### 3.3 Portoncino d'ingresso

Il portoncino di ingresso sarà blindato, la struttura dell'anta si compone di una lamiera in acciaio pressopiegato, rinforzata ed irrigidita internamente da robuste nervature verticali. Il telaio ed il falsotelaio, studiati per garantire il massimo della solidità con la struttura muraria, sono realizzati in lamiera d'acciaio nervato.

Il portoncino blindato risponde alle norme antieffrazione ENV 1627 classe 3. Tutti i portoncini blindati saranno uguali per ogni appartamento, per mantenere unita e equità per tutti i condomini nell'aspetto del condominio, marca TORTEROLO o similari.



### 3.4 Porte interne a battente

Le porte interne saranno classiche in legno, tamburate, cieche, laccate di bianco, con apertura a battente nelle luci architettoniche standard di 80 x 210 cm, comprese di maniglie in acciaio satinato e serratura standard. Marca PARMA PORTE, VIEMME PORTE o similari.

### 3.5 Porte interne a scrigno

Alcune porte interne saranno scorrevoli del tipo "a scrigno", nei quantitativi e nelle posizioni previste da progetto. Tali porte verranno alloggiare in specifici controtelai metallici precedentemente installati. Comprese di pomelli e serratura standard per questi modelli. Marca PARMA PORTE, VIEMME PORTE o similari equivalenti.



Finitura: Bianco Opaco



Finitura: Bianco Matrix



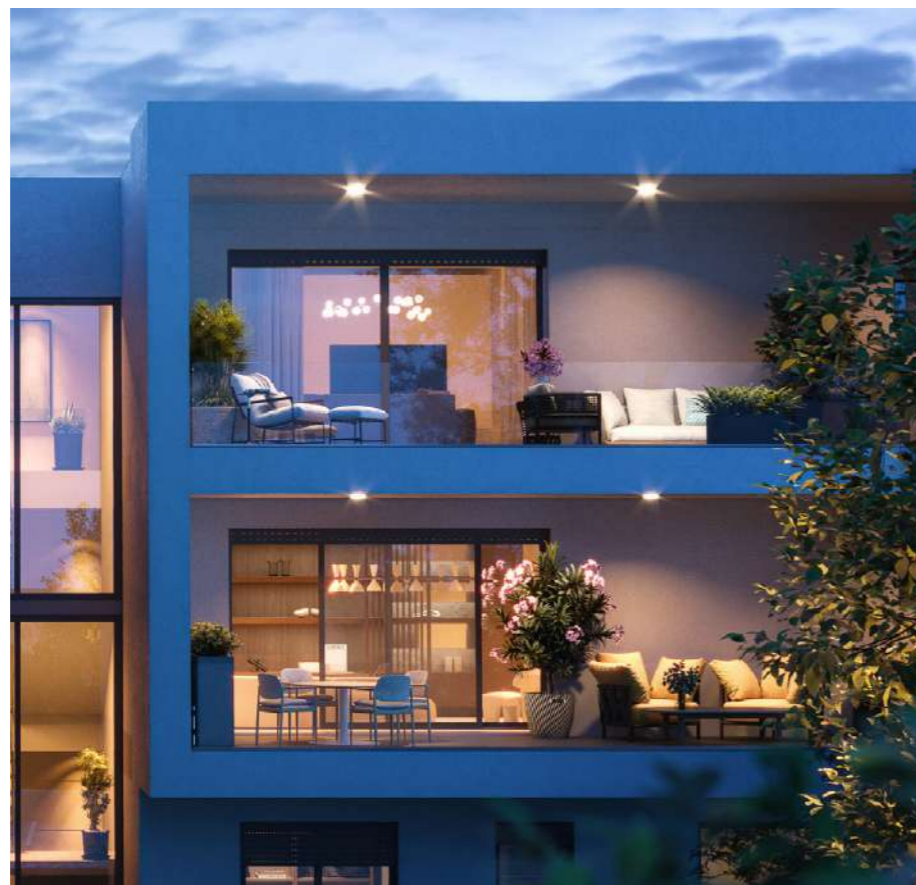
Finitura: Riso

### 3.6 Porte cantine

Fornitura e posa di porte multiuso in lamiera zincata, dimensioni 80/90\*200 cm, date in opera complete di serratura e maniglia.

### 3.7 Ringhiere

Le ringhiere e i parapetti scala interni saranno realizzate in ferro a disegno semplice verniciato a smalto, i parapetti dei balconi saranno realizzati in cristallo di sicurezza.

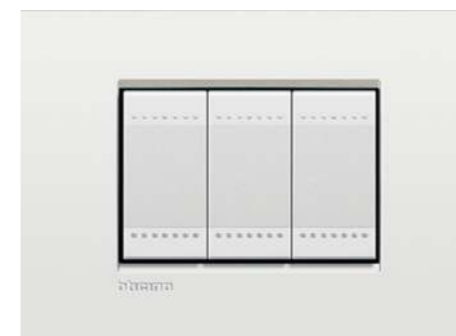


# 04

## IMPIANTO ELETTRICO

### 4.1 Installazione elettrica

L'impianto elettrico viene realizzato secondo regola d'arte ed è conforme alle norme CEI. Sono state considerate le dotazioni impiantistiche tipiche per ciascun locale in base alla destinazione d'uso; la serie proposta è la BTICINO LIVINLIGHT TECH o VIMAR ARKÈ o similari equivalenti con tasto di colore bianco rifinita con placche di colore bianco.



Bticino Livinglight Tech



Vimar Arkè

Nello specifico, è stata prevista la realizzazione di impianto elettrico e linee di alimentazione indipendenti per le zone comuni e per ciascuna delle unità abitative che compongono la struttura (ciascuna abitazione con consegna monofase fino a 6 kW). Dal quadro elettrico delle zone comuni verranno derivate le linee di alimentazione per le scale, l'ingresso, i corridoi delle cantine, i locali di servizio a piano interrato, il quadro elettrico ascensore e l'illuminazione esterna delle parti comuni. Per le zone tecniche si utilizzeranno plafoniere stagne a LED con emissione luminosa equivalente ad una 2x36

Per le scale e i disimpegni comuni si prevede l'installazione di:

- per i punti a parete applique LED di finitura bianco opaco con emissione luminosa diretta ed indiretta;
- per i punti a soffitto plafoniere LED di finitura bianco opaco abbinata alle applique.

Per l'illuminazione esterna si prevede l'installazione di applique e/o plafoniere led per installazione da esterno:

Ogni abitazione sarà provvista di un avvanquadrato ubicato in prossimità del contatore di energia installato dall'ente erogatore nell'apposito locale, linea di alimentazione fino al centralino di alloggio e linea di alimentazione a servizio dei locali accessori di ciascuna proprietà (cantine) ubicati al piano interrato.

Oltre agli impianti elettrici di distribuzione, forza motrice, illuminazione e trasmissione dati interni a ciascuna abitazione, si prevede la realizzazione di molteplici opere inerenti l'impianto elettrico a servizio delle parti comuni, quali distribuzione forza motrice, illuminazione locali comuni (centrale termica, area di manovra dell'autorimessa, scale), impianto TV digitale terrestre e TV-SAT miscelato con tecnologia DCSS (consente l'installazione di qualsiasi tipo di decoder SKY) in comune per le unità abitative, impianto videocitofonico provvisto di n° 1 postazione esterna (pulsantiera) e n° 1 postazione interna per ciascuna abitazione, impianto di alimentazione ascensore, impianto di messa a terra ed impianto di illuminazione esterna per la rampa di accesso carraio, per il camminamento di accesso pedonale e per le aree verdi.

In merito all'impianto di riscaldamento è stata prevista la realizzazione dell'impianto elettrico a servizio della centrale termica, compreso quadro elettrico dedicato, collegamento apparati a corredo quali: sonde, termostati, pompe, ecc.; il collegamento elettrico degli apparati per la contabilizzazione dei consumi, la posa delle linee elettriche di termoregolazione a servizio di valvole, cronotermostato e sonde di temperatura presenti in ciascun appartamento. Ciascun vano interno all'abitazione (soggiorno, camera, bagno, ecc) individuerà una zona termicamente autonoma dell'impianto di riscaldamento; partendo da tale presupposto sono state previste le linee elettriche di termoregolazione necessarie in ciascuna abitazione. L'impianto non comprende la fornitura e posa dei corpi illuminanti interni.

## 4.2 Predisposizione impianto d'allarme

Predisposizione sottotraccia di tubi e scatole per punto centrale, tastiera e sirena esterna

## 4.3 Domotica base

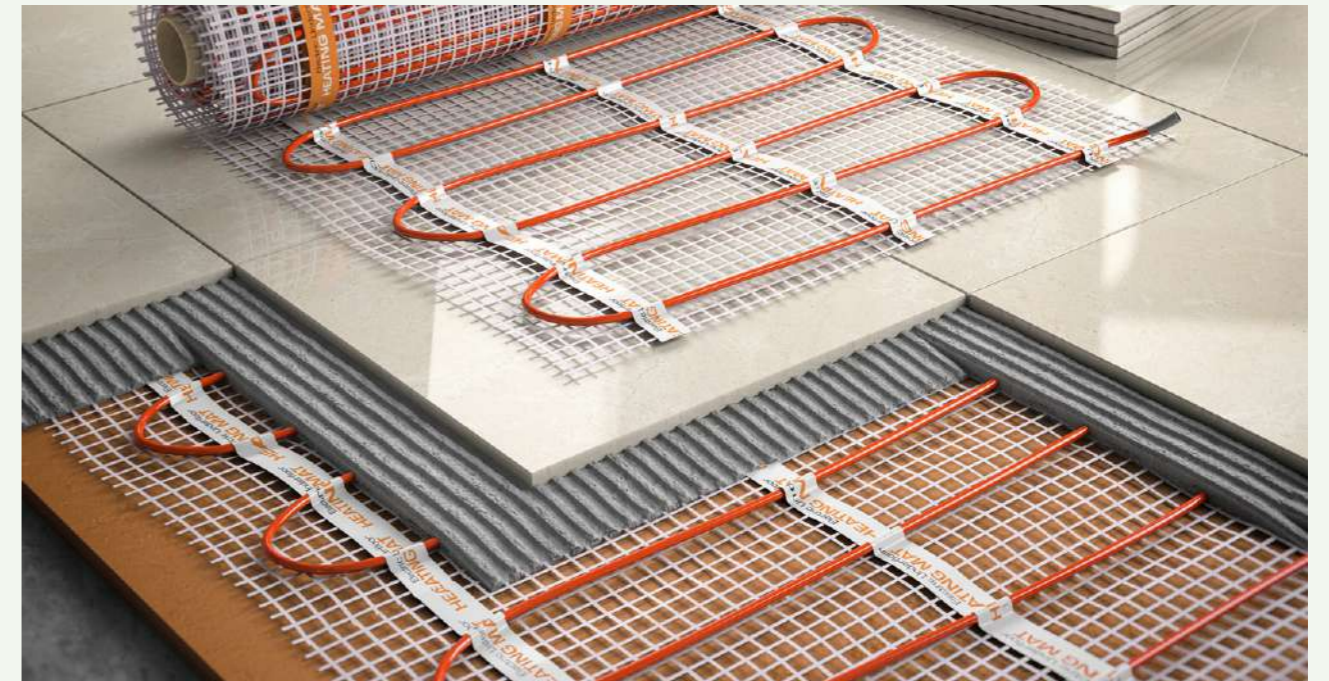
Comandi tapparelle centralizzati per apertura e chiusura

## 4.4 Impianto fotovoltaico

Verrà posato un campo fotovoltaico, complanare alla falda di copertura, che servirà la centrale termica, l'ascensore e le parti comuni.

# 05

## IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE



L'impianto di riscaldamento sarà di tipo centralizzato. L'impianto sarà costituito da pannelli radianti a pavimento. L'impianto di climatizzazione estiva sarà costituito da sola predisposizione di tubazioni e scatole per consentire l'installazione di Split interni con unità esterna autonoma per ogni unità immobiliare (queste escluse) la predisposizione sarà nei locali cucina/soggiorno, camere da letto;

L'acqua calda sanitaria sarà prodotta da fonti di energia rinnovabili, quale la pompa di calore elettrica in ottemperanza ai disposti del Dlgs 192/2005 e s.m.i. DLgs 311/2006, ed appositamente progettati da tecnico qualificato ed abilitato. L'azienda, si riserva la possibilità di cambiare i modelli dopo aver effettuato il progetto esecutivo e i calcoli dimensionali esecutivi, garantendo comunque al cliente le prestazioni a norma di legge.

# 06

## IMPIANTO DI AERAZIONE E VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

### 6.1 Impianto di areazione

Per la cappa della cucina si prevede una tubazione fino al tetto. Se non richiesto diversamente, la tubazione ha diametro 100 mm. Per i bagni ciechi verrà predisposto un impianto di areazione forzata.

### 6.2 Ventilazione meccanica controllata

L'impianto di ventilazione meccanica controllata è dimensionato per garantire l'estrazione in continuo dall'ambiente di aria carica di vapore acqueo e di agenti inquinanti prodotti dalle normali funzioni degli occupanti. L'estrazione dell'aria avviene dai locali di servizio (bagni e cucine) attraverso bocchette regolabili, mentre l'aria esterna viene immessa negli ambienti principali (zona giorno e camere da letto). Il sistema di ventilazione meccanica controllata previsto per il funzionamento continuo determina le seguenti condizioni generali:

- immissione di aria esterna costante nel tempo nei locali principali;
- estrazione di aria viziata e degli inquinanti presenti in ambiente (bagni e cucina);
- le porte che separano gli ambienti in sovrappressione (dove si ha immissione di aria) e quelli in depressione (dove si ha estrazione di aria) dovranno risultare sollevati dal pavimento di pochi millimetri per consentire il passaggio dell'aria;
- l'aria di estrazione prima di essere espulsa passerà attraverso un recuperatore di calore a flusso incrociato controcorrente nel quale cederà parte della propria energia termica all'aria in entrata.

# 07

## IMPIANTO SANITARIO

I bagni realizzati per ogni singola unità abitativa saranno forniti di: vaso, bidet, lavabo, piatto doccia. Tutti i sanitari saranno di colore bianco filoparete, serie IDEAL STANDARD TESI NEW Acquablade con sedile rallentato oppure serie IDEAL STANDARD CONNECT Acquablade con sedile rallentato o similari equivalenti. Inoltre, compreso nella realizzazione dell'impianto idrico sanitario, sarà presente n. 1 attacco per lavatrice e attacchi completi cucina (escluso allacciamento).

Piatto doccia IDEAL STANDARD CONNECT, inclusi scarico, miscelatore da incasso a parete, doccetta con flessibile e soffione doccia tondo della linea CERAMIX.

Le rubinetterie saranno composte da: - miscelatori monocomando della IDEAL STANDARD CERAMIX; - soffione doccia, doccetta della IDEAL STANDARD serie "CERAMIX" o serie similari o equivalenti.

Vicino alle docce sarà posizionato uno scalda salviette elettrico della ditta STORM o similare equivalente.



Ideal Standard Serie Tesi New



Ideal Standard Serie Connect



Soffione Doccia Ideal Standard Ceramix



Scalda Salviette Elettrico STORM



Rubinetteria Ideal Standard Ceramix

# 08

## LOCALI A SERVIZIO ED ASCENSORE

---

### 8.1 Locali a servizio degli alloggi

Nel piano interrato verranno predisposti locali tecnici, un locale immondizia, locali contatori, centrale termica, box e cantine private.

### 8.2 Impianto d'ascensore

Verrà installato un impianto d'ascensore dal piano interrato fino al piano 2°, del tipo ad azionamento idraulico di primaria ditta ( KONE, SCHINDLER o similare )

# 09

## ISOLANTI E COIBENTAZIONI

---

### 9.1 Isolamento acustico

#### Isolamento muratura di tamponamento

La muratura di tamponamento in poroton sarà realizzata interponendo direttamente sopra il rustico del solaio, sotto alla prima fila di blocchi, una fascia tagliamuro studiata appositamente per impedire la trasmissione delle vibrazioni dal piano della muratura al piano sottostante. Questo accorgimento sarà ripetuto al di sopra di ogni piano.

#### Solai interpiano

All'interno del pacchetto solaio è previsto un "materassino anti rumore" con funzione fonoassorbente che ostacola la trasmissione dei suoni e delle vibrazioni al piano inferiore, del tipo INDEX fonostop duo o similare.

Per il solaio interpiano è prevista la seguente stratigrafia, con una miglioria apportata: il materassino antirumore che sostituisce lo strato C di EPS.

#### Lana fonoassorbente interstiziale

La lana di vetro Knauf ha ottime caratteristiche fonoassorbenti ed ostacola molto la trasmissione dei suoni da una stanza all'altra raggiungendo, anche con ridotti spessori, valori sensibilmente ridotti di trasmissione del suono.

Questa soluzione è utilizzata in diversi spessori sia nelle pareti divisorie interne sia verso le scale e proprietà adiacenti.

## 9.2 Isolamento termico

### Solaio tra duepiani riscaldati

Il solaio interpiano si trova tra due piani riscaldati, per cui non ha bisogno di essere isolato l'uno rispetto all'altro.

### Cappotto

E' prevista la realizzazione di sistema di coibentazione a cappotto spessore 14 cm in facciata, costituito da uno strato di EPS additivato con grafite, con certificazione CAM, incollato con collante apposito sulla muratura di tamponamento e successiva rasatura in 3 mani con rete coprigiunto interposta, da realizzarsi con apposito rasante in pasta per esterni e colore a scelta della direzione lavori.

La finitura della facciata prospiciente la via Trento 2 avrà una finitura del tipo bugnata con eventuali marcapiano/scuretti oppure in alternativa un rivestimento effetto pietra con facciata ventilata.



# 10

## EXTRA CAPITOLATO

---

Qualunque modifica al progetto allegato al contratto dovrà essere discussa ed approvata tra committente ed impresa. Qualora tali modifiche comportino maggiori oneri o lavorazioni, questi dovranno essere oggetto di maggiorazione di prezzo a carico del committente. Tali lavori, dovranno essere eseguiti dall'impresa esecutrice, a spese dell'acquirente, previo insindacabile giudizio della stessa impresa esecutrice, sulla loro effettuabilità.



B

BINARIO VERDE

DOVE TI PORTA IL CUORE

Si informa che le immagini presenti nel documento non costituiscono elemento contrattuale in quanto hanno esclusivamente carattere illustrativo ed indicativo.



**Abitare**<sup>®</sup>  
*agency*

