

MAGLIANO&MORRA
ARCHITETTI ASSOCIATI

CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE GENERALI E DI FINITURA

RESIDENZA IL CERVO Via Roma, Cervasca

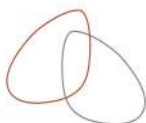


Impresa costruttrice:



EFFETTOTETTO

Studio di progettazione e DL:



MAGLIANO&MORRA
ARCHITETTI ASSOCIATI

Magliano Francesco & Morra Federico Architetti associati

Via Primo Alpini 3, 12084 Mondovì (CN)

Tel: +39.0174.42721 | P.IVA 03365540040 | info@maglianomorra.it



Premessa

Il presente documento ha come scopo mostrare le caratteristiche principali dell'intervento in oggetto. Il capitolato descrittivo delle opere potrà essere suscettibile di variazioni nella fase di realizzazione, sia per dimensioni che per caratteristiche, rispetto al progetto presentato ed approvato dall'Amministrazione Comunale.

Il capitolato tecnico descrive, attraverso la definizione delle principali opere, il progetto di un fabbricato di due piani fuori terra e sottotetto in Via Roma a Cervasca, allo scopo di consentire ai futuri acquirenti la valutazione del livello qualitativo delle unità residenziali proposte.

In fase esecutiva e/o se ritenuto indispensabile, la società proprietaria e il Direttore dei Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione e ai disegni di progetto quelle modifiche che ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, o connessi alle procedure urbanistiche, nel rispetto della regola dell'arte e purchè le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico economico delle unità immobiliari.

Qualora la parte acquirente manifesti la volontà di apportare modifiche al progetto, sia di carattere distributivo interno che di finiture interne, i promissari acquirenti potranno scegliere, ove consentito dalla direzione lavori, i materiali, il tipo di posa e gli accessori, comunicando tempestivamente le loro scelte, in modo da consentire l'esecuzione dei lavori nei tempi stabiliti e affinché eventuali ritardi non intralcino l'esecuzione delle opere.

Eventuali differenze sui prezzi di materiali o soluzioni, saranno preventivamente quantificate dalla società costruttrice.

Concept

Il progetto da noi proposto si colloca in una più grande idea di sviluppo di edilizia sostenibile. Tale obiettivo è volto al rispetto dell'ambiente e al favorire la crescita di centri urbani più verdi e meno inquinanti.

Nello specifico la nostra proposta farà dell'energia rinnovabile il suo punto di forza.

Non saranno utilizzati, infatti, combustibili fossili per il riscaldamento degli alloggi e il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo sarà coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili prodotta in sito.

Il fabbricato è composto da 12 unità abitative, eventualmente frazionabili o componibili, tutte caratterizzate da ampi spazi interni ed esterni adeguabili alle esigenze della clientela, sia in termini di layout che di finiture. Ogni alloggio dispone di un ampio box auto al piano interrato e di una cantina, collegata con gli spazi abitativi da una scala ed un ascensore che serve tutti i piani.

È condivisibile, quindi, come oltre alla realizzazione di un edificio che ben si sposi con il contesto e che sia gradevole esteticamente, la nostra finalità sia quella di costruire un "oggetto" autonomo energeticamente e che garantisca un ottimo comfort abitativo negli alloggi che lo compongono.





Involucro

L'involucro costituisce l'edificio. Una buona progettazione per raggiungere gli obiettivi di efficienza e risparmio energetico, ma anche di comfort termico ed acustico, parte proprio dall'involucro.

La tecnologia Isotex

Isotex rappresenta uno dei leader nel settore della produzione di blocchi a cassero in legno/cemento per pareti portanti. Da oltre mezzo secolo, questi blocchi sono stati impiegati in tutta Europa, caratterizzandosi per essere stati progettati per rispettare le più recenti normative edilizie e per avere un impatto positivo sull'ambiente.

La composizione di questi blocchi comprende legno d'abete macinato, miscelato con cemento Portland puro al 99%, ossido di ferro e acqua. Le pareti realizzate utilizzando questi blocchi mostrano prestazioni eccezionali sia dal punto di vista meccanico che termico: offrono resistenza sismica, protezione antincendio, isolamento termico e acustico, oltre a favorire una corretta ventilazione.

Questi materiali non solo garantiscono un alto livello di sicurezza strutturale ma anche un comfort abitativo ottimale, mantenendo costante la temperatura interna e riducendo al minimo l'impatto acustico esterno. Inoltre, la traspirabilità delle pareti favorisce un ambiente interno salubre e di qualità.

Una parete Isotex ha massa termica (o inerzia termica) molto elevata, con densità pari a 510 kg/m³, rispetto a valori normativi che richiedono densità superiori a 230 kg/ m³. Questa proprietà incide notevolmente sulla capacità dell'involucro di climatizzare passivamente gli spazi interni: in inverno e in estate le pareti avranno una temperatura più costante garantendo così un migliore comfort termico.

Le pareti perimetrali saranno realizzate con blocchi a cassero in legno-cemento Isotex HDIII 38/14 Grafite (larghezza 38 cm, spessore parete blocco 4,5 cm + isolamento aggiuntivo in grafite da 14 cm). I blocchi saranno posati a secco, opportunamente sfalsati e armati con giunti ad incastro verticali. La parete nuda così ottenuta sarà gettata in opera con calcestruzzo strutturale preconfezionato. La parete portante Isotex esternamente ed internamente sarà finita con intonaco e avrà uno spessore indicativo di 41 cm.



Blocco Isotex ISO 38/14 grafite

Fondazioni

Saranno costituite da travi di fondazione in calcestruzzo armato. I muri esterni a contatto con il terreno sempre realizzati in calcestruzzo armato verranno impermeabilizzati mediante l'applicazione a rullo di due mani di guaina liquida impermeabilizzante elastomerica, completa di tutti gli accessori necessari per l'applicazione a perfetta regola d'arte.

Primo solaio

Il primo solaio che delimita la parte inferiore dell'involucro, ovvero quello che separa i garages dalle abitazioni al piano terra sarà costituito da una piastra in cemento armato spessa 30 cm, adeguatamente isolata mediante 15 cm di polistirene espanso.

Copertura

La copertura del fabbricato sarà realizzata in legno lamellare, il pacchetto della copertura è composto da un tavolato, un doppio strato di isolante termico da 20 centimetri in lana di roccia, in modo da coibentare completamente il fabbricato, un tavolato di ventilazione ed infine il manto di copertura in tegole, quest'ultime in cemento del tipo Wierer.

Sul tetto inoltre verrà installata una linea vita, necessaria secondo la normativa vigente, che consente l'accesso in sicurezza alla copertura mediante una finestra a tetto raggiungibile dal vano scala, per eseguire la manutenzione.

Tramezzature

Per quanto riguarda gli interni, le pareti divisorie tra appartamenti saranno realizzate mediante una parete a doppia orditura metallica sfalsata e rivestimento in doppia lastra di cartongesso, isolata con un doppio strato di lana di roccia assicurando un ottimo potere fonoisolante.

Le tramezzature interne agli alloggi saranno realizzate sempre in cartongesso, a doppia lastra con interposto uno strato di lana di roccia per avere il massimo comfort acustico.



Parete in cartongesso e isolante



Infissi interni ed esterni.

Finestre e porte finestre saranno in PVC bianco per la parte interna e Alluminio tinta legno esterno con cerniere e maniglie in alluminio anodizzato color titanio.

Il sistema di oscuramento sarà fornito mediante veneziana interno vetro con comando manuale.

Per quanto riguarda le porte di ingresso agli alloggi saranno di tipo blindato, classe 3 con gruppo di chiusura di sicurezza con cilindro Europeo con chiave unificata, pannello esterno laccato bianco pannello interno liscio laccato bianco. Maniglie sia interne che con finitura cromo satinata.

Finiture esterne

La finitura delle pareti esterne è ad intonaco e la colorazione sarà tenue, in armonia con quello che è il contesto circostante.

I pilastri insieme a tutto il fascione al piano terra, verranno tinteggiati in colorazione più scura, così da creare un piacevole contrasto con gli altri elementi del fabbricato.

Alcune terrazze saranno dotate di frangisole con listelli in legno montati su un'intelaiatura metallica, questi elementi permetteranno di schermare la luce solare diretta.

La pavimentazione esterna sarà realizzata in moderne piastrelle in gres porcellanato per esterni, mentre sul piazzale saranno posati degli autobloccanti in pietra naturale.

Lungo il vialetto esterno di collegamento saranno presenti elementi decorativi, per accompagnare i residenti verso il fabbricato.

Infine i giardini privati verranno sistemati con terra di coltura e seminati.



Magliano Francesco & Morra Federico Architetti associati

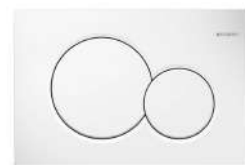
Via Primo Alpini 3, 12084 Mondovì (CN)

Tel: +39.0174.42721 | P.IVA 03365540040 | info@maglianomorra.it

Finiture appartamento tipo

Sanitari e rubinetteria:

Il capitolato prevede la fornitura e la posa di sanitari RAK serie RESORT e placca di comando GEBERIT SIGMA 01



Lavabo RAK serie SCOOP e piatto doccia QUAREDESIGN modello RELIEF PLUS



Le rubinetterie includono il modello BELGICA di IMEX



Box doccia 2B serie 6000



Pavimenti

E' prevista una pavimentazione in gres per tutto l'appartamento, in particolare le piastrelle scelte sono della serie SIXTY di EMILCERAMICA, effetto spatolato.



Sempre di EMILCERAMICA la serie SLEEKWOOD, si si sceglie un effetto legno.



Magliano Francesco & Morra Federico Architetti associati

Via Primo Alpini 3, 12084 Mondovì (CN)

Tel: +39.0174.42721 | P.IVA 03365540040 | info@maglianomorra.it

Porte interne

Porte a battente o scorrevole liscia in laminatino bianco di BSWOOD.
Maniglia con finitura cromo satinata.



Placche impianto elettrico

In tutti gli ambienti potranno essere presenti le placche della serie Arkè di VIMAR.



Serie ARKE' di VIMAR

Impianti

Riscaldamento e Raffrescamento

Il sistema di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria per le unità immobiliari sarà centralizzato, ma ogni unità avrà la propria contabilizzazione dei consumi e il controllo autonomo.

Per la produzione di energia termica, verrà utilizzato un sistema altamente efficiente con fonti rinnovabili conformi alla normativa vigente. L'impianto sarà costituito da tre pompe di calore Tipo CLIVET EDGE EVO Wisan YME91 aria-acqua alimentate elettricamente utilizzando l'energia elettrica prodotta dall'impianto fotovoltaico posto in copertura con una potenza di 19,60 kWp e composto da 40 pannelli da 490 Wp.

Le tre pompe di calore saranno poste fuori dal fabbricato e dai giardini privati e saranno opportunamente schermate visivamente ed acusticamente.

La produzione di acqua calda sanitaria avverrà tramite un bollitore ad accumulo riscaldato dal sistema di riscaldamento e dotato di una rete di ricircolo.

Per il riscaldamento e il raffrescamento degli ambienti, verrà utilizzato un sistema di pannelli radianti a pavimento, realizzato con tubazioni in polietilene reticolato di diametro adeguato.



Questo tipo di impianto offre un alto comfort ambientale grazie alla distribuzione uniforme della temperatura e alla bassa velocità dell'aria, e non ostacola la libertà di arredamento per l'assenza di corpi scaldanti sulle pareti.

Impianto VMC

L'edificio sarà dotato di impianto di ventilazione meccanica controllata e recupero di calore centralizzato del tipo Zhender Comfoair 200 montato in verticale e posto nel ripostiglio di ciascun appartamento, con immissione dell'aria di rinnovo nel soggiorno e nelle camere da letto ed estrazione di aria "viziata" da bagni e cucina.

L'immissione e l'estrazione dell'aria avverrà mediante bocchette opportunamente posizionate nei locali ed asservite ad una rete di canalizzazioni di adduzione aria nascoste nei controsoffitti. Grazie allo scambiatore termico il calore dell'aria viziata espulsa dall'alloggio viene ceduto all'aria nuova in immissione all'esterno preriscaldandola gratuitamente, garantendo quindi recupero energetico e maggiore efficienza globale dell'edificio.



Zhender Comfoair 200

Impianto idrico sanitario

L'alimentazione idrica è fornita dall'acquedotto comunale.

La distribuzione di acqua sarà effettuata a partire dal contatore generale.

L'impianto di distribuzione dell'acqua potabile e sanitaria sarà realizzato con tubazioni multistrato alluminio polietilene, opportunamente coibentate; per gli eventuali tratti interrati verranno utilizzate tubazioni in polietilene.

Ogni unità immobiliare sarà dotata di contatori divisionali dei consumi di acqua potabile e acqua calda sanitaria, installati all'interno del modulo di contabilizzazione di utenza, in cui saranno posti anche le intercettazioni generali delle linee di adduzione all'unità immobiliare.

In corrispondenza di ogni gruppo di servizi (bagni e cucine) saranno installati rubinetti generali d'arresto.

Linea gas metano

Non è prevista la realizzazione di impianto gas nelle singole unità immobiliari, in quanto le cucine saranno dotate di apparecchi ad induzione ad alimentazione elettrica.

Impianto elettrico interno

In ciascun alloggio è prevista la realizzazione di impianto di tipo domotico serie Vimar Arkè con placche coprifrutto modello base comprese.

L'impianto sarà adeguatamente suddiviso in quadri di comando posti in ogni alloggio del fabbricato, contenenti i vari interruttori di protezione e sezionamento.

A fianco al portoncino blindato di ogni appartamento verrà installato un videocitofono Urmet o similare che permetterà di aprire elettricamente il cancello pedonale esterno.

L'impianto sarà così composto:

- N° 14 punti luce con rispettivi comandi
- N° 2 punti luce esterni (Porticato)
- N° 2 Presa Esterna (Porticato)
- N° 20 Biprese
- N° 13 prese universali
- N° 5 prese TV digitale terrestre
- N° 1 presa telefonica
- N° 1 pulsante chiamata fuori porta
- N° 1 punto videocitofonico
- N° 2 sonde ambiente per termoregolazione
- N° 1 punto luce garage
- N° 1 punto luce cantina

Sono esclusi i corpi illuminanti.

Impianto elettrico esterno

E' prevista la realizzazione di un impianto parti comuni per l'illuminazione dell'area di manovra antistante ai box, del vialetto d'ingresso e per l'automazione del cancello.



Ogni proprietario avrà a disposizione 2 telecomandi per aprire automaticamente il cancello posto nel cortile privato del fabbricato, prima di accedere alla rampa dei garages.

Ascensore

L'immobile sarà dotato di impianto ascensore a 4 fermate dal piano garage/cantine al terzo piano con portata di 6 persone. (dim Cabina 1000mm x 1200mm)

Porte di cabina e di piano di tipo automatico in inox gofrato, pareti cabina in laminato inox antigraffio e pavimento antracite e faretti led a soffitto.

Impianto Fotovoltaico Condominiale

Impianto fotovoltaico posto in copertura con una potenza di 19,60 kWp e composto da 40 pannelli da 490 Wp.

NOTA: Le spese di allacciamento alle utenze, l'iva e l'atto notarile saranno a carico della parte acquirente