

RESIDENZA TEMPO D'ESTATE

Loano (SV)

CAPITOLATO

DIESSE
GROUP SRL

ARKE SRL

INVESTIMENTI E SVILUPPO IMMOBILIARE



INDICE GENERALE

Premesse

1. Parti Comuni
1. SCAVI E RINTERRI
2. FONDAZIONI E STRUTTURE DI ELEVAZIONE
3. SOLAI
4. TETTO
5. LATTONERIE
6. IMPERMEABILIZZAZIONI
7. MURATURE, TAMPONAMENTI E TAVOLATI
8. ISOLAMENTI TERMO-ACUSTICI
9. INTONACI
10. SOTTOFONDI E VESPAI
11. PAVIMENTI
12. RIVESTIMENTI DI FACCIATA
13. OPERE IN FERRO E ALLUMINIO
14. VERNICIATURE
15. CANNEFUMARIE E DI ESALAZIONI
16. TORRINI
17. FOGNATURA VERTICALE
18. FOGNATURA ORIZZONTALE
19. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO
20. IMPIANTO IDRICO SANITARIO
21. RETE GAS
22. IMPIANTO ELETTRICO
23. ALLACCIAMENTI
24. ATRIO, SISTEMAZIONI ESTERNE E CORTILE

2. Appartamenti

1. PAVIMENTI
2. TINTEGGIATURA E BATTISCOPIA
3. PORTE INTERNE E PORTA INGRESSO
4. SERRAMENTI DI FACCIATA
5. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO
6. SANITARI E RUBINETTER

PREMESSE

La presente descrizione è da intendersi a carattere generale e riporta diverse casistiche in funzione delle tipologie progettuali di volta in volta adottate, ad esclusiva discrezione del Progettista e Direttore dei Lavori. Le descrizioni stesse si intendono altresì sommarie e schematiche al solo scopo di individuare e fissare gli elementi fondamentali della costruzione.

Su eventuali divergenze tra le tavole di progetto e le descrizioni delle opere, deciderà esclusivamente la Direzione dei Lavori in base alle esigenze tecniche del lavoro.

L'indicazione della ditta viene data al fine di stabilire il costo dei materiali; la D.L. si riserva in sede di campionatura di scegliere altri tipi equivalenti a quelli indicati nella presente descrizione.

Tutti i materiali impiegati nella costruzione dell'edificio saranno di prima scelta e rispondenti alle finalità dello stabile. Tutti gli impianti di riscaldamento, di raffrescamento, idraulico, sanitario, elettrico, TV, ascensore, saranno eseguiti da primarie ditte specializzate ed in conformità alle vigenti norme di legge. L'edificio - nella sua globalità - rientra in classe energetica A4.



PARTI COMUNI



1.1 SCAVI E RINTERRI

Scavi in genere, di sbancamento generale, a sezione obbligata per fondazioni e reti tecnologiche, ecc., eseguiti con mezzi meccanici e/o a mano compreso carico e trasporto dei materiali di risulta alle pubbliche discariche e compresa eventuale armatura delle pareti di scavo.

Reinterrimenti con materiali appropriati di tutti gli scavi rimasti liberi, con formazione di drenaggio con tubo forato in PVC lungo i muri perimetrali.

1.2 FONDAZIONI E STRUTTURE IN ELEVAZIONE

Magrone di sottofondazione in CLS gettato senza l'ausilio di casseri e ferro.

Fondazioni continue, platee, travi rovesce e plinti isolati in CLS armato con ferro tipo Fe844 e gettato con l'ausilio di casseri.

La struttura portante dell'edificio in CLS armato è rispondente alle norme antisismiche per le opere civili e in particolare:

- muri di cantine e contro terra, bocche di lupo e muri scala e ascensore in CLS armato gettato con l'ausilio di casseri;
- struttura (pilastri, travi e corree) in CLS armato con ferro tipo FeB44 e gettato con l'ausilio di casseri;
- rampe scale e pianerottoli in CLS armato gettato con l'ausilio di casseri.



1.3 SOLAI

Solette in CLS armato con ferro tipo FeB44 del tipo in latero-cemento, gettato con l'ausilio di struttura provvisoria di sostegno.

1.4 TETTO

Le coperture sono costituite da solai con struttura portante in legno e tavolato a vista. Coibentate con un doppio strato di materiale isolante, opportune barriere al vapore, guaine impermeabili, strato di ventilazione naturale e manto di copertura in tegole di laterizio

In copertura verrà montato sistema di sicurezza anticaduta idoneo per eseguire le manutenzioni in regime di sicurezza, costituito da trefoli in acciaio posati in corrispondenza dei colmi; le coperture piane verranno finite con doppio strato di guaina bituminosa con finitura ardesiata; le parti di copertura a falde, verranno finite con tegole in laterizio con colore a scelta della D.L.

1.5 LATTONERIE

Canali, scossaline e converse in alluminio verniciato spess. 8/70, posati con tiranti e braccioli. Pluviali 0 700, realizzati all'interno delle murature perimetrali, completi di bocchette e pezzi speciali.

1.6 IMPERMEABILIZZAZIONI

Muri di cantina contro terra impermeabilizzati con uno strato di telo bentonitico posato tra la muratura portante e il diaframma esterno di contenimento terreno, solai di copertura piani interrati esterni al corpo di fabbrica in elevazione protetti con la stesura di doppia membrana prefabbricata a base bituminosa armata con tessuto di fibra di vetro spess. mm 3, applicata a fiamma.

I porticati ed i balconi, verranno impermeabilizzati con due strati di membrana prefabbricata a base bituminosa armata con tessuto di fibra di vetro applicata a fiamma.

1.7 MURATURE, TAMPONAMENTI E TRAMEZZI

In dipendenza delle necessità strutturali e delle procedure di lavorazione specifiche dei vari casi, le murature saranno le seguenti:

- murature di tamponamento esterno realizzate con blocchi di laterizio ad alte prestazioni termiche tipo ThermoPlan Super 7, spess. 36,5cm;
- controparete interna lungo le murature di tamponamento per alloggiamento impianti tecnologici, isolata con feltri in fibra di vetro e pannello di chiusura in fibro-gesso;
- muri divisorii tra diverse unità immobiliari costituiti da tripla parete formata da montanti in profili metallici, interposto materassino isolante e applicazione di lastre in cartongesso.

Tramezzi divisorii interni alle singole unità immobiliari realizzati da struttura in profili metallici, interposto materassino isolante e applicazione di due lastre in cartongesso. Su entrambi i lati, spessore 12 cm.

1.8 ISOLAMENTI TERMO-ACUSTICI

In linea generale saranno previsti indicativamente i seguenti isolamenti:

- tetto: strato coibente in pannelli di lana di roccia sp.20 cm circa;
- murature esterne: alte prestazioni termiche tipo ThermoPlan Super 7, spess. 36,5cm;
- pannelli in XPS ad alta densità per il solaio verso le cantine, le terrazze e i balconi spessore indicativo 10/12 cm;
- tra piani abitabili di unità diverse, è inoltre posizionato pannello isolante idoneo alla riduzione dei rumori da calpestio, oltre a controsoffitto in cartongesso per passaggio impianti.

1.9 INTONACI

Le finiture dei locali interni degli appartamenti saranno realizzate con pannelli in cartongesso e/o fibro-gesso montati su apposite strutture metalliche, pronti a ricevere la successiva imbiancatura.

Le cantine saranno lasciate con pareti in blocchi di CLS stilati a vista, i plafoni dei locali interrati saranno finiti in CLS a vista.

1.10 SOTTOFONDI E VESPAI

Vespai costituito da moduli prefabbricati per i locali posti al piano interrato e per quelli con pavimentazione contro terra.

Sottofondo per copertura impianti tecnologici eseguito con impasto di cemento magro spess. circa 10 cm, o comunque conforme alle indicazioni di cui al progetto stesso. Tirato in piano perfetto per posa pavimenti da incollare.

Massetto in CLS per formazione pendenze su balconi e coperture in genere, spessore medio 5 cm.

1.11 PAVIMENTI

Pavimentazione cantine e locali tecnici in **piastrelle di gres porcellanato**, formato e colori a scelta della D.L.

Pavimentazione esterna degli accessi condominiali al piano terra in lastre di gres porcellanato o in pietra naturale.

Pavimentazione esterna del cortile in autobloccanti drenanti.

Pavimentazione interna atrio, pianerottoli e scale dal piano terra all'ultimo, in lastre di gres porcellanato antidrucciolo in grande formato o in pietra naturale, colori a scelta della D.L.

1.12 RIVESTIMENTI IN FACCIATA

Le facciate esterne condominiali saranno rifinite con intonaco tinteggiato di colore bianco.

La parete esterna dell' ascensore sarà rivestita con listelli in legno.

1.13 OPERE IN FERRO E ALLUMINIO

Porte delle cantine in lamiera zincata, a battente, montate con profili metallici direttamente sulle murature divisorie e dotate di serratura.

Parapetti balconi, in profilati di ferro verniciato in smalto colore e dettaglio a scelta della D.L.

Grigliati a pavimento delle bocche di lupo e aerazioni cantine in ferro zincato. Porta locali comuni e accessi cantine da scale con struttura in tubolare di ferro.

1.14 VERNICIATURE

Tutti i colori di finitura saranno indicati dalla D.L. in conformità alle Autorizzazioni rilasciate dai competenti Enti in sede di approvazione dei progetti.

Le pareti esterne dei fabbricati dove non sono previste finiture, saranno in genere completate con rasatura a base di prodotti ai silicati (o tinteggiatura a due o più mani di idropittura silossanica o al quarzo).

Tutte le opere in ferro non zincate saranno tinteggiate previa idonea preparazione del fondo mediante sabbiatura, spolveratura e sgrassatura, con due mani di antiruggine e due mani di pittura, nei colori a scelta della D.L. Le parti comuni condominiali, scale, atri, disimpegni, saranno tinteggiate su indicazione della D.L.

1.15 CANNE FUMARIE E DI ESALAZIONI

Ogni alloggio sarà dotato di una canna fumi per la cucina (cappa e piano cottura), la ventilazione meccanica dei bagni ciechi viene assicurata dall'impianto di ventilazione meccanica.

1.16 TORRINI

Elementi esterni in copertura realizzati secondo particolare predisposto dalla D.L. o prefabbricati in cemento vibrocompresso (a scelta D.L.), per tutte le canne fumarie.

1.17 FOGNATURA VERTICALE

Colonne di scarico in Polietilene PE termosaldato o Polipropilene PP del tipo silenziato, con giunzione ad innesto con guarnizione elastomerica di tenuta, completo di canne di esalazione fino al tetto per bagni e cucina.

1.18 FOGNATURA ORIZZONTALE

Tubazioni sub-orizzontali interne al fabbricato in polietilene PE termosaldato o tenuta, saldamente ancorate al plafone od alle pareti del piano seminterrato a mezzo di collarini.

Esterno - acque nere: tubazione interrata in p.v.c. \varnothing variabile da 12cm a 20 cm serie SN4 con massetto e reinfiacco in CLS, pozzetti di raccordo e ispezione in cemento prefabbricati sez. 40x40, provisti di chiusino e ispezione con tappo prima degli innesti alla fognatura pubblica.

Acque chiare: tubazioni interrate in p.v.c. \varnothing variabile da 72 cm a 20 cm serie normale con massetto e reinfiacco in CLS, pozzetti con sifone sez. 30x30 in cemento prefabbricato al piede di ogni colonna pluviale, griglie di raccolta acqua piovana in genere per tutti i cortili, strade d'accesso, camminamenti ed aree di manovra, griglie.

La rete della fognatura sarà eseguita su apposite indicazioni della D.L. in conformità alle locali disposizioni in materia ed alle disposizioni del regolamento d'igiene e del regolamento di fognatura.

1.19 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

All'interno delle singole unità è prevista l'installazione di un'unità a tutt'aria di ventilazione meccanica controllata (VMC), termodinamica con funzione di riscaldamento, raffrescamento e ricambio d'aria con regolazione dell'umidità interna. Le VMC saranno installate a scomparsa all'interno di appositi controsoffitti realizzati nei disimpegni di ciascun appartamento.

Gli appartamenti saranno dotati di scaldacqua in pompa di calore per la produzione di acqua calda sanitaria che verranno alloggiati in un apposito locale all'interno del piano interrato.

Gli impianti saranno dimensionati e realizzati a norma di Legge, completo delle necessarie relazioni di calcolo e certificazioni.

1.20 IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto di distribuzione dell'acqua potabile sarà collegato all'acquedotto comunale a partire dal contatore assegnato secondo le disposizioni impartite dall'ente erogante, con singoli contatori divisionali di riparto per ciascuna unità abitativa. Tubazioni in polipropilene per circolazione dell'acqua calda e fredda, nel pieno rispetto delle leggi vigenti in materia.

Sono previsti rubinetti dell'acqua con relativi scarichi nei terrazzi privati, nell'area esterna di manovra/parcheggi, nei giardini privati e nel locale tecnico al piano interrato.

1.21 RETE GAS

Non è prevista la formazione di rete gas all'interno del condominio, essendo lo stesso progettato a Emissioni Quasi Zero di CO₂ (NZEB).

1.22 IMPIANTO ELETTRICO

Impianto elettrico per parti comuni quali atrio, scale e pianerottoli, realizzato con tubi in PVC incassati; i comandi saranno tipo ditta VIMAR serie Arkè (od equivalenti), completi di placche di finitura e dotati di pulsanti retroilluminati.

Impianto elettrico cantine, locali impianti (in genere per tutti gli ambienti con pareti lasciate a vista, non intonacate) con tubazioni e frutti esterni (non incassati) in materiale plastico, serie standard.

Gli impianti, realizzati conformemente alle vigenti norme di sicurezza L.46/90, consisteranno in:

- impianto videocitofonico e portiere elettrico: 1 video per unità posto nell'ingresso/soggiorno;
- impianto rete dati e telefonia: armadio dati condominiale posto al piano terra e linee UTP per servizi di fonia e internet posati fino ad ogni appartamento;
- predisposizione impianto antintrusione volumetrico negli appartamenti;
- impianto completo antenna TV terrestre e satellitare centralizzato: prese nei locali come indicato nella scheda appartamento;
- impianto di messa a terra;
- punti luce esterni giardino, atri di ingresso, aree pedonali completi di corpi illuminanti;
- impianto luce temporizzata area cantine e scale condominiali ed in genere per tutte le parti comuni;
- **impianto di videosorveglianza TVCC composto da telecamere poste nei disimpegni condominiali al piano terra e interrato;**
- impianto di apertura meccanizzata cancello carraio;
- impianto fotovoltaico condominiale, potenza installata 9,00 kW circa.

Le luci esterne condominiali saranno regolate per l'accensione e lo spegnimento mediante interruttore crepuscolare e/o temporizzato.

I punti luce delle parti condominiali e quelli delle parti private esterne all'edificio di illuminazione dei terrazzi verranno completati con l'installazione degli apparecchi illuminanti scelti dalla D.L.





1.23 ALLACCIAMENTI

Tutti gli allacciamenti (comprensivi di opere murarie, scavi ove necessario, assistenze e prestazioni varie, ripristini della sede stradale, ecc.) relativi agli impianti idrico, elettrico, telefonico e fognatura, il tutto da eseguirsi in modo rigorosamente conforme alle disposizioni dei vari enti stessi, saranno predisposti e resi funzionanti.

1.24 ATRIO, SISTEMAZIONI ESTERNE E CORTILE

L'edificio verrà completato come di seguito per quanto riguarda gli spazi di uso condominiale:

Atrio e scale

L'atrio verrà pavimentato con piastrelle in gres mentre le scale verranno rivestite in pietra.

Giardino

È prevista la realizzazione e finitura dell'area esterna condominiale mediante pavimentazione drenante e carrabile, la piantumazione e messa a dimora piccoli arbusti lungo le aiuole, la realizzazione dell'ingresso pedonale, la realizzazione dell'impianto di irrigazione e la formazione delle pavimentazioni esterne in gres porcellanato o in pietra naturale.

Sono previste n° 2 colonnine di ricarica per le auto elettriche.

APPARTAMENTI



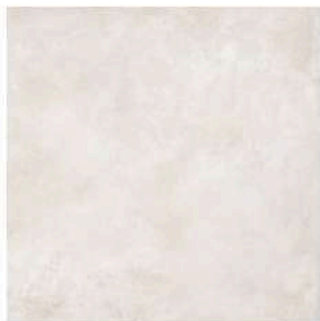
2.1 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Locali soggiorno, cucina, camere da letto e disimpegni

In gres porcellanato tipo **Marazzi**

Prevista nella zona cucina una fascia di rivestimento di altezza 80cm, posa ortogonale a giunto unito, eseguita a colla su piano predisposto.

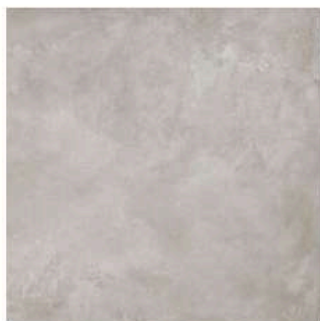
Serie Plaza Floor formato 60x60 cm.



White



Beige



Grey



2.1 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Locali soggiorno, cucina, camere da letto e disimpegno

In gres porcellanato tipo **Marazzi**

Prevista nella zona cucina una fascia di rivestimento di altezza 80cm, posa ortogonale a giunto unito, eseguita a colla su piano predisposto.

Serie Homy formato 15,5x60,5 cm.



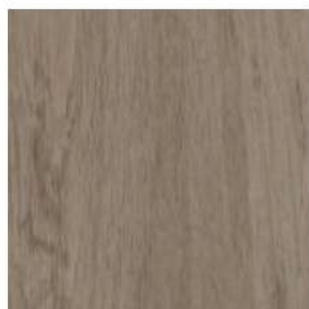
White



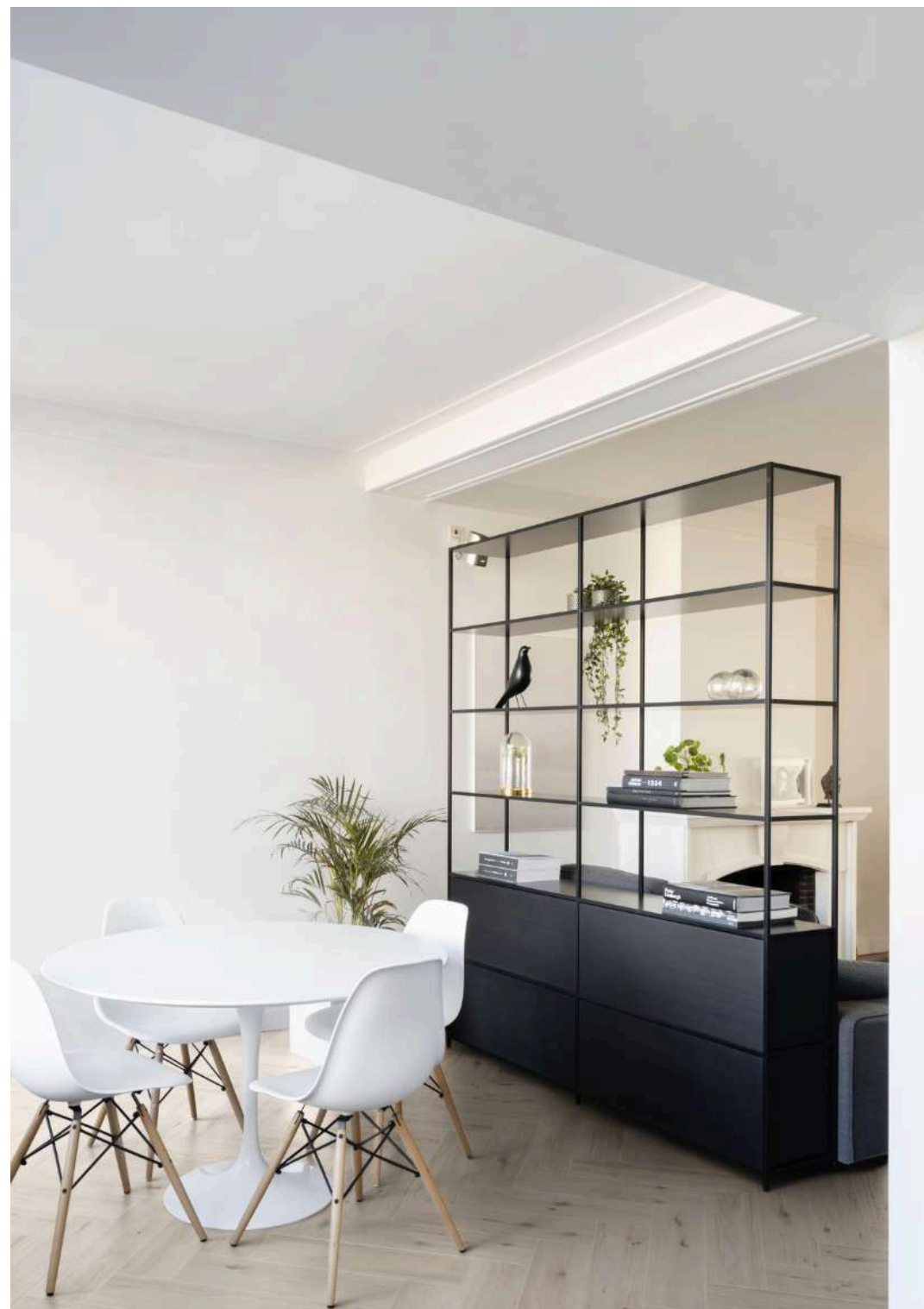
Beige



Grey



Taupe



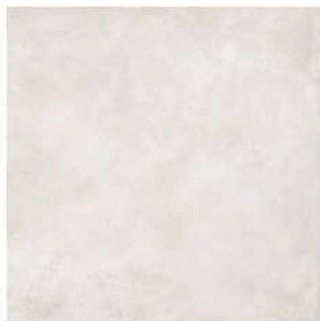
2.1 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Bagni – pavimenti e rivestimenti

In gres porcellanato tipo **Marazzi**

Previsto nella zona doccia fino ad altezza 200 cm sulle altre pareti del bagno fino ad altezza 120 cm, posa ortogonale a giunto unito, eseguita a colla su piano predisposto.

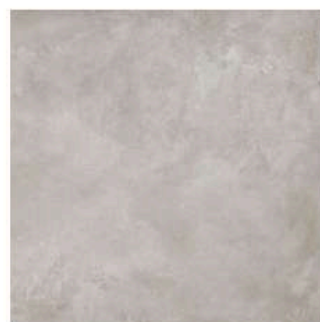
Serie Plaza Floor formato 60x60 cm.



White



Beige



Grey



Multicolor



2.2 TINTEGGIATURA E BATTISCOPIA

Tutti i locali saranno consegnati completi di tinteggiatura delle pareti e dei plafoni con pittura lavabile di colore chiaro e completi di zoccoli e battiscopa in legno finitura a smalto bianco.

2.3 PORTE INTERNE E PORTA INGRESSO

Portoncini d'ingresso

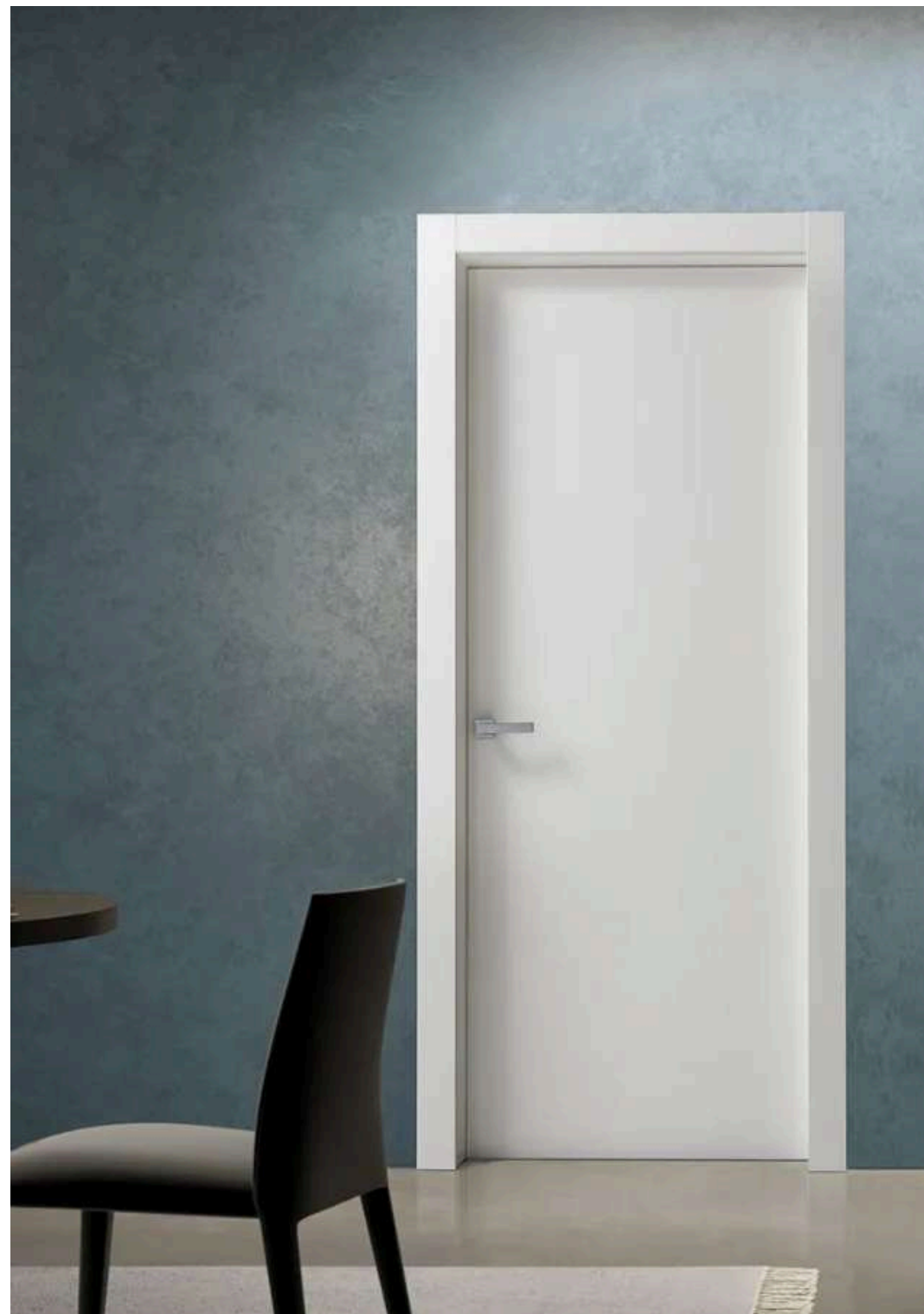
Porta blindata tipo **Gardesa - Regular**.

Rivestimento Esterno opaco bianco, rivestimento interno bianco effetto cemento , altezza 210 cm.

Ferramenta con finitura cromo-satinata.

Porte interne

Porte interne tipo **Bertolotto Laccata Bianca CL** ad anta battente e/o scorrevoli secondo necessità costruttive.



2.4 SERRAMENTI DI FACCIATA

Finestre e porte finestre in PVC grigio scuro complete di doppio vetro basso emissivo ad elevato abbattimento termico (3.3.l / 15 mm Argon/ 4.4.l Basso Emissivo). Abbattimento acustico serramento $R_w \geq 40$ dB. Ferramenta e maniglia con finitura cromata.

Prestazioni di permeabilità, di tenuta all'acqua e di resistenza al vento conformi alla normativa vigente.

I serramenti saranno completi di frangisole in alluminio orientabili.

2.5 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

All'interno delle singole unità è prevista l'installazione di un'unità a tutt'aria di ventilazione meccanica controllata (VMC), termodinamica con funzione di riscaldamento, raffrescamento e ricambio d'aria con regolazione dell'umidità interna. Le VMC saranno installate a scomparsa all'interno di appositi controsoffitti realizzati nei disimpegni di ciascun appartamento.

Gli appartamenti saranno dotati di scaldacqua in pompa di calore per la produzione di acqua calda sanitaria che verranno alloggiati in un apposito locale all'interno del piano interrato.

Gli impianti saranno dimensionati e realizzati a norma di Legge, completo delle necessarie relazioni di calcolo e certificazioni.

Per quanto riguarda la propagazione del calore all'interno degli appartamenti, questa avviene attraverso un sistema canalizzato con bocchette preenti in ogni ambiente.

Ogni appartamento è dotato di cronotermostato ambiente, che permette di regolare la temperatura di riferimento dell'appartamento;

Nei bagni è prevista l'installazione di piastre radianti (scaldasalviette) aggiuntive per migliorare il comfort interno.



2.6 SANITARI E RUBINETTERIE

Sanitari

Nei bagni saranno installati sanitari del tipo marca **Duravit** o similare, il lavabo, il bidet e il vaso saranno del tipo sospeso in ceramica smaltata colore bianco, la doccia sarà in acciaio smaltato di colore bianco.



Lavabo
Modello Vero
Larghezza 50 cm o similare.



Vaso e bidet
Modello D-neo o similare.



Doccia
Marca Kaldewei
Serie Cayonoplan o similare.

Misure varie:
80x80 cm, 90x90 cm; 75x90
cm, 80x100 cm; 70x700 cm,
70x720 cm.

Posato a filo pavimento.



2.6 SANITARI E RUBINETTERIE

Rubinetterie

La rubinetteria sarà tipo marca **Bellosta**.

Modello Mini-B cromo o similare:

- i lavabi e i bidet saranno dotati di miscelatori del tipo monofora;
- le docce saranno dotate di miscelatore da incasso a parete con deviatore per soffione e doccino di servizio a cilindro (compreso) e di soffione di grande dimensione.

Ogni alloggio è dotato:

- di un attacco e scarico per lavatrice, posizionato secondo le esigenze in un locale di servizio dell'appartamento;
- di almeno un rubinetto esterno posizionato su terrazzo di proprietà.



Rubinetteria Bellosta
Modello **Mini-B cromo**



2.7 IMPIANTO ELETTRICO

Impianto elettrico per locali abitabili, realizzato entro tubi in PVC incassati, con comandi domestici di livello qualitativo I, secondo la norma CEI 64-8. Tutti i comandi elettrici degli alloggi privati (prese/interruttori) saranno della ditta Bticino - serie Living Now (od equivalenti) colore bianco, completi di placche in tecnopolimero colore bianco.

Gli appartamenti saranno dotati di impianto di domotica smart Connesso della ditta Vimar – serie Linea.

Il controllo di tutte le funzione previste potrà essere gestito da apparati smart quali tablet e telefoni Android e/o Apple OS, quest'ultimi non forniti.

Le funzioni che verranno gestite sono: videocitofono wi-fi, impianto luci, controllo carichi, gestione riscaldamento e raffrescamento.

È prevista una normale dotazione di prese e punti luce in ogni locale, così come dalle indicazioni che saranno fornite dalla DL in fase esecutiva.



La dotazione prevista all'interno delle singole unità abitative è costituita da:

- ingresso: n.1 punto presa+ n.1 punto luce;
- soggiorno: n.8 punti presa + n.2 rete/dati telefono RJ45 cat.6 + n.1 punto TV satellitare+ n.2 punti luce;
- angolo cottura/cucina: n.2 punto presa + n.4 punti presa con alveoli di protezione laterali e centrali+ n.1 punto luce;
- camere da letto: n.5 punti presa + n.1 rete/dati telefono RJ45 cat.6 + n.1 punto TV+ n.1 punto luce;
- bagni/lavanderie: n.1 punto presa + n.1 punti presa con alveoli di protezione laterali e centrali+ n.1 punto pulsante tirante+ n.1 punto luce;
- terrazzo: n.1 punto presa IPSS + n.1 punto luce.

Tutte le prese delle unità immobiliari saranno del tipo bipasso 10/16A. Oltre alla dotazione di prese ed interruttori l'alloggio è dotato di un dispositivo per il controllo dei carichi che interviene, escludendo alcune linee predefinite di alimentazione di elettrodomestici, qualora l'utilizzo simultaneo di questi richieda una corrente superiore rispetto a quella a disposizione della singola unità immobiliare, evitando la sospensione dell'erogazione di corrente.



Bticino - serie Living Now

GALLERIA IMMAGINI





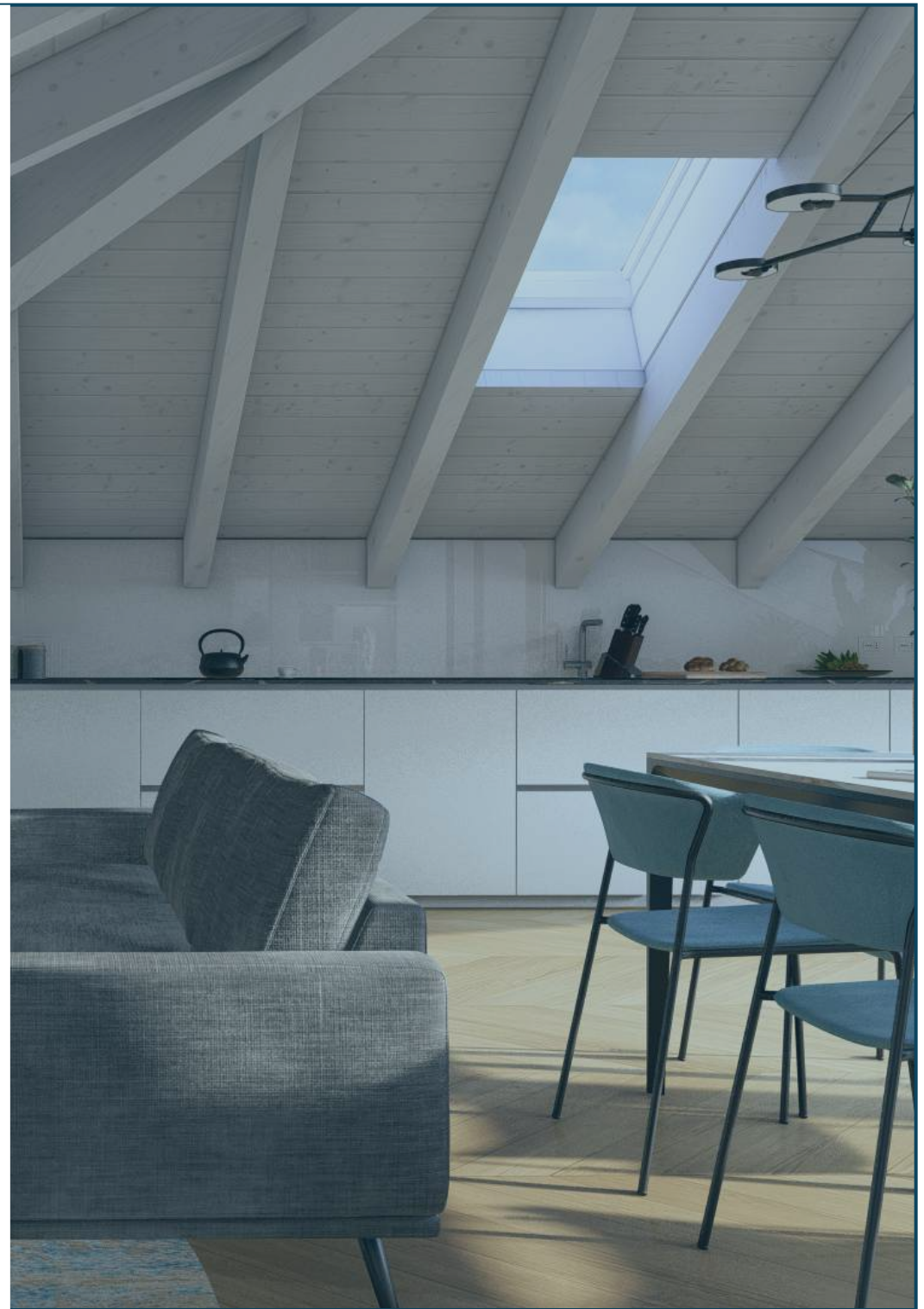








APPARTAMENTI IN MANSARDA











APPARTAMENTI PIANO TERRA E PRIMO







La presente pubblicazione costituisce esclusivamente una base illustrativa. Una parte delle immagini riportate nel documento è sviluppata con tecniche di computer grafica (rendering fotorealistico), con riferimento a particolari di facciata e prospetti, parti comuni, parti private ed interni degli appartamenti, al solo fine di prospettare un'ipotesi di futura realizzazione e/o potenzialità delle diverse soluzioni a seguito di personalizzazione degli utenti. Ragion per cui tutte le informazioni, descrizioni e immagini sono puramente indicative e soggette a variazioni. Questo documento non ha valenza contrattuale e non è vincolante per la società d'investimento che ne detiene i diritti e le informazioni riportate. Sono vietati, senza preventiva autorizzazione, la riproduzione e l'uso anche parziale dei testi e delle immagini.

DIESSE
GROUP SRL

ARKE SRL

INVESTIMENTI E SVILUPPO IMMOBILIARE