

San Francisco 7

La magia di tutti i giorni



CAPITOLATO GENERALE
Rev. 00





p. 06

Caratteristiche generali
dell'intervento

p. 10

Caratteristiche generali
delle unità immobiliari

p. 16

Cucina / Angolo Cottura

p. 18

Bagno: sanitari
e rubinetterie

p. 22

Lavanderia ove presente

p. 24

Impianto elettrico



CARATTERISTICHE GENERALI DELL'INTERVENTO

CARATTERISTICHE STRUTTURALI DELL'EDIFICIO

Struttura di tipo puntiforme a travi e pilastri e setti in cemento armato gettato in opera. Fondazioni a travi rovesce ed a platea. Impalcati (solai) in calcestruzzo armato gettato in opera.

COPERTURA DEGLI EDIFICI

Copertura di tipo orizzontale con isolamento termico e guaine impermeabilizzanti. Porzioni di copertura con tetto verde.



MURATURE PERIMETRALI

Esecuzione di murature di tamponamento monostrato non portanti, costituite da blocchi in calcestruzzo aerato autoclavato tipo "YTONG" o altro prodotto equivalente per prestazioni, con controparete interna in doppia lastra di gesso rivestito e ulteriore coibentazione termoacustica in lana minerale. Finitura esterna in intonaco tinteggiato secondo progetto.



EDIFICIO "GREEN" A BASSO CONSUMO ENERGETICO

Classe energetica minima "A2" che coniuga un ideale comfort abitativo con un notevole risparmio in bolletta. L'attenzione dedicata alle caratteristiche tecniche del progetto ha permesso di ottenere un involucro edilizio altamente performante in termini di isolamento passivo a fronte di impianti all'avanguardia.

RISCALDAMENTO A PAVIMENTO RADIANTE E PRODUZIONE ACQUA CALDA CENTRALIZZATI

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria sarà a pompe di calore con caldaia ad integrazione ed offrirà i tipici vantaggi dell'impianto di tipo centralizzato in termini di gestione e manutenzione. La fonte energetica di alimentazione delle pompe di calore sarà integrata da energia ecosostenibile prodotta da pannelli fotovoltaici posti in copertura. Il calore all'interno dell'unità abitativa sarà distribuito mediante pannelli radianti a pavimento, al fine di garantire un'alta resa termica, bassi consumi ed un elevato confort ambientale connessi all'assenza di vincoli distributivi per l'arredo. Ogni unità abitativa sarà poi dotata di autonomi termostati ambiente per ciascun locale e di autonomi contacalorie per riscaldamento, acqua calda ed acqua fredda al fine di rapportare i costi energetici all'effettivo consumo di ciascuna famiglia.

IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Ogni unità abitativa sarà dotata di predisposizione per impianto di condizionamento di tipo idronico. La produzione del freddo sarà di tipo centralizzato ed avverrà anch'essa mediante le pompe di calore.

Anche la contabilizzazione del freddo sarà di tipo autonomo per ciascuna unità abitativa.

SISTEMA DI VENTILAZIONE MECCANICA

Al fine di elevare ulteriormente il confort ambientale degli ambienti è previsto un impianto di ventilazione meccanica in grado di garantire a ciascuna unità abitativa il naturale ricambio d'aria ed il corretto tasso di umidità.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Il nuovo complesso residenziale sarà dotato di impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica delle parti comuni, riducendo in maniera sensibile le spese condominiali. I pannelli saranno collocati in copertura e non risulteranno normalmente visibili all'esterno.

ASCENSORI CONDOMINIALI

Ognuno dei blocchi scala sarà dotato di ascensore di primaria marca in grado di garantire l'accesso a tutti i piani dell'edificio.

GRADINI SCALE, PAVIMENTI PIANEROTTOLI, SOGLIE E DAVANZALI

I rivestimenti di gradini, pavimenti, soglie e davanzali saranno previsti in pietra naturale o sinterizzata o gres.

PAVIMENTI CANTINE, BOX E CORSELLI

I pavimenti del piano interrato, ad eccezione dello sbarco ascensori e scale, sarà in battuto di cemento arricchito superiormente con quarzi naturali per garantire una lunga durata all'abrasione e un effetto antiscivolo.

SICUREZZA

Il corsello box verrà controllato da un sistema di videosorveglianza a circuito chiuso.

RIVESTIMENTI ESTERNI

La coibentazione termica sarà ottenuta mediante l'impiego di componenti costruttivi altamente termoisolanti; gli stessi saranno inoltre in grado di sviluppare qualità elevate di fonoassorbimento verso i rumori sia esterni sia interni all'edificio.

RIVESTIMENTI INTERNI

Gli atrii di ingresso condominiali saranno rivestiti con boiserie di pregevole effetto estetico, in gres o altro materiale a scelta insindacabile della D.LL..

CANCELLO CARRABILE

Il cancello carrabile sarà automatizzato mediante adeguata motorizzazione. Ogni box/posto auto sarà dotato di predisposizione per apertura automatizzata. Il telecomando per l'apertura del cancello sarà a due vie per l'eventuale apertura del box di proprietà.



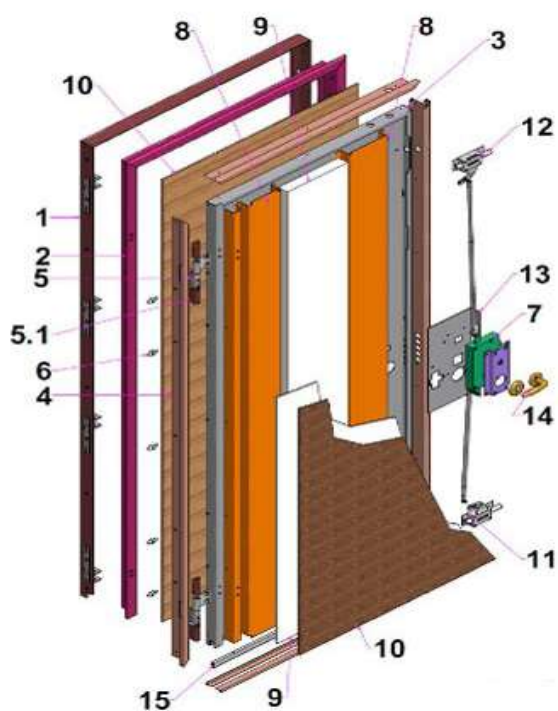
CARATTERISTICHE GENERALI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

PORTONCINO D'INGRESSO

Portoncino d'ingresso blindato, certificato in "Classe di Sicurezza 3" e dotato di ottime caratteristiche di isolamento termico ed acustico, con spioncino. Il pannello interno della porta blindata avrà finitura e colore analogo alle porte interne prescelte.



Portoncino blindato Master



- 1.** Controtelaio
- 2.** Telaio
- 3.** Struttura metallica (carcassa)
- 4.** Carenatura perimetrale
- 5.** Cerniera
- 6.** Rostro
- 7.** Serratura
- 8.** Omega di rinforzo
- 9.** Coibentazione
- 10.** Pannello di rivestimento
- 11.** Deviatore inferiore
- 12.** Deviatore superiore
- 13.** Piastra di rinforzo serratura
- 14.** Set maniglia
- 15.** Para aria

PAVIMENTO INGRESSO/SOGGIORNO E CUCINA



Gres porcellanato

Le pavimentazioni saranno in piastrelle di grès porcellanato effetto pietra/cemento, dimensioni 60x60 a scelta dell'acquirente e disponibile in quattro finiture.

PAVIMENTO CAMERE E DISIMPEGNO ZONA NOTTE



Parquet

I pavimenti di camere e disimpegno zona notte saranno in parquet prefinito con strato nobile in legno naturale essenza Rovere, dimensioni indicative delle doghe cm. 9x70/90 e disponibile in tre varianti di colore.

TAVOLATI INTERNI E FINITURE

Le pareti divisorie interne saranno realizzate in cartongesso, sfruttando i vantaggi del sistema costruttivo a secco quali le elevate prestazioni di isolamento termico, acustico e antisismico. Le finiture dei muri e dei plafoni delle zone giorno e notte risulteranno, quindi, finite a gesso e gesso rivestito pronte per la futura tinteggiatura.



PORTE INTERNE

Porta a battente reversibile complanare interno con ferramenta cromo satinata. Anta da spessore 44 mm senza battute con bordatura sui 3 lati a spigolo vivo. Anta con telaio perimetrale in abete listellare ed interno tamburato in nido d'ape. Finiture in melaminico antigraffio opache. Serratura battente magnetica di qualità con foro chiave. Serratura scorrevole a gancio. Cerniere invisibili regolabili sui tre assi. Stipite in legno listellare piatto con guarnizione telata in finitura. Coprifili in MDF da 80mm telescopici fino a spessore muro 13,5 un lato e con animella ad incastro dall'altro. Tipo Velo della VillaRe o prodotto similare. Colore bianco.

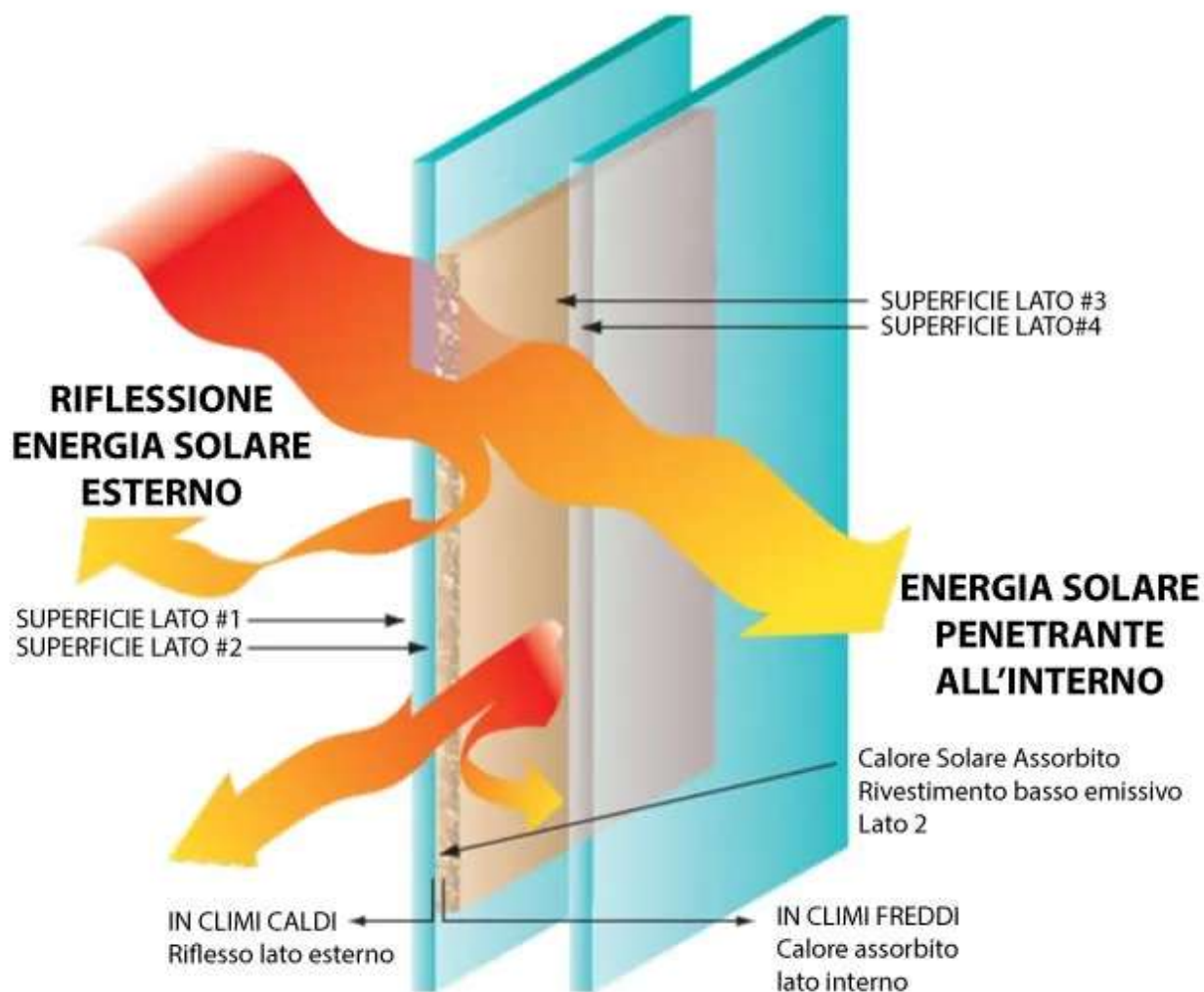
Il battiscopa verrà realizzato in legno con finitura simile alle porte di capitolato.

SERRAMENTI ESTERNI

Serramenti in legno rivestito esternamente da un profilo di alluminio verniciato e saldato negli angoli. La saldatura, oltre a garantire la qualità estetica del prodotto, dona maggiore solidità al telaio, evita il rischio di ossidazione nel tempo e assicura la stabilità della verniciatura. Colore interno bianco. Tale combinazione di legno e alluminio risponde alle norme europee in tema di abbattimento termico e acustico efficiente, contribuendo al globale risparmio energetico. Il processo di verniciatura del legno a base acqua conferisce una migliore qualità estetica mentre la protezione del serramento in alluminio fornisce un'alta resistenza all'esposizione agli agenti atmosferici, facilita le operazioni di manutenzione rispettando al tempo stesso l'ambiente e la salute dell'utilizzatore.



Dettagli telaio serramento



VETRI

Vetro isolante a più strati, basso emissivo ad alto abbattimento termico ed acustico.

PREDISPOSIZIONE ZANZARIERE

Su tutti i serramenti, sia che si tratti di finestra o porta finestra, verranno predisposte le guide per l'eventuale posa delle zanzariere.

SISTEMA OSCURANTE

Ciascuna unità immobiliare sarà dotata di sistema oscurante dei serramenti esterni in avvolgibili di alluminio coibentati e automatizzati mediante motore elettrico a basso consumo posto all'interno del rullo avvolgitore. Un'avvolgibile per ogni unità abitativa sarà dotato di apertura manuale in caso di mancanza di corrente.

PREDISPOSIZIONE CANCELLETTI DI SICUREZZA

I serramenti delle unità abitative saranno predisposti per l'eventuale posa di cancelletti di sicurezza.



CUCINA / ANGOLO COTTURA

IMPIANTO IDRICO

Impianto idrico della cucina o dell'angolo cottura con predisposizione dell'attacco e dello scarico lavello e lavastoviglie (esclusi gli apparecchi).

FINITURA MURI E SOFFITTI

Le finiture verranno realizzate in gesso rivestito speciale per ambienti umidi (cucine).

SISTEMA DI ALIMENTAZIONE COTTURA



Nelle cucine non è prevista la tubazione gas per scelta progettuale, al fine di garantire una maggior sicurezza sia dell'unità immobiliare che dell'intero condominio, scongiurando in tal modo il rischio connesso alle fughe di gas e alla presenza di fiamme libere.

L'acquirente sarà invitato pertanto a utilizzare al posto dei tradizionali fuochi le moderne "piastre ad induzione" con i seguenti vantaggi: assenza di rischi di scottature, velocità di cottura dimezzata rispetto ai fuochi tradizionali e controllo molto preciso delle variazioni di temperatura.



BAGNO: SANITARI E RUBINETTERIE

SANITARI



Sanitari Ideal Standard serie Connect bianchi (o equivalenti).



Il lavabo sarà del tipo sospeso e fornito con semicolonna o sifone lineare. Alcuni dei modelli di Capitolato sono compatibili con mobile sottolavabo dello stesso brand (questo escluso dal capitolato).



Piatto doccia dimensioni minime 80x80 o 90x70 in resina (cabina doccia esclusa).



Vasca rettangolare in resina pannellata dimensioni 170x70 (minimo 160x70 ove richiesto dalla geometria del locale).



RUBINETTERIE

Miscelatore monocomando in ottone cromato marca Ideal Standard modello "CERALINE" o similare.

PAVIMENTO E RIVESTIMENTO, FINITURA MURI E SOFFITTI

Pavimento in gres porcellanato formato 40x40, 30x60 sino a 60x60, rivestimento in piastrelle smaltate 30x30, 40x40, 30x60, h. cm 2,40, a scelta dell'acquirente tra quelli proposti da Capitolato.

Muri e soffitti in gesso rivestito per ambienti umidi.





LAVANDERIA OVE PRESENTE

APPARECCHI SANITARI

Non forniti. Verrà dato un attacco-scarico per lavatrice e un attacco-scarico per pilozzo ove previsto dal progetto.

PAVIMENTO E RIVESTIMENTO, FINITURA MURI E SOFFITTI

Pavimento in gres porcellanato formato 20x20 o 30x30, rivestimento in piastrelle smaltate 20x20 o formato superiore, h. 1,50 a scelta dell'acquirente tra quelli proposti da Capitolato. Muri e soffitti in gesso rivestito per ambienti umidi.





IMPIANTO ELETTRICO

INTERRUTTORI

Interruttori BTICINO serie "Living Now" in tecnopolimero colore bianco o prodotto equivalente di altra marca.



L'impianto elettrico di ogni alloggio sarà di livello 1 in conformità alla Norma CEI 64-8. Nello specifico avrà la seguente composizione:

Alloggio

Quadro sottocontatore protezione montante

- interruttore generale alimentazione quadro abitazione (magnetotermico con differenziale selettivo)
- interruttore cantina (magnetotermico differenziale)
- scaricatore di tensione

Interruttore a pulsante con targa portanome

Quadretto generale di protezione con:

- circuito per illuminazione
- circuito per prese
- circuito per prese elettrodomestici cucina
- circuito piano induzione
- circuito per predisposizione impianto di condizionamento

Domotica Smart con funzione di:

- gestione centralizzata apertura/chiusura tapparelle
- gestione controllo carichi elettrici
- possibilità di implementazione delle funzioni extra-capitolato

Soggiorno / Ingresso	<ul style="list-style-type: none"> punto luce deviato presa bipasso 10-16A presa TV (satellitare e digitale) presa telefonica suoneria per interno termostato ambiente punto attivazione antifurto tastiera 	<ul style="list-style-type: none"> n. 02 n. 06 n. 01 n. 01 n. 01 n. 01 n. 01
Angolo cottura (eventuale)	<ul style="list-style-type: none"> punto luce interrotto punto cappa aspirante presa bipasso 10-16A presa da 10-16A con interruttore di comando unipolare 	<ul style="list-style-type: none"> n. 01 n. 01 n. 01 n. 02
Cucina (eventuale)	<ul style="list-style-type: none"> punto luce interrotto punto cappa aspirante presa bipasso 10-16A presa da 10-16A con interruttore di comando unipolare presa TV (digitale terrestre) presa telefonica 	<ul style="list-style-type: none"> n. 01 n. 01 n. 04 n. 02 n. 01 n. 01
Camera matrimoniale	<ul style="list-style-type: none"> punto luce invertito presa bipasso 10-16A presa Telefonica presa TV 	<ul style="list-style-type: none"> n. 01 n. 05 n. 01 n. 01
Camera singola (eventuale)	<ul style="list-style-type: none"> punto luce deviato presa bipasso 10-16A presa Telefonica presa TV 	<ul style="list-style-type: none"> n. 01 n. 05 n. 01 n. 01
Bagni	<ul style="list-style-type: none"> punto luce interrotto presa da 10-16A con interruttore di comando unipolare (solo se presente attacco lavatrice) presa bipasso 10-16A 	<ul style="list-style-type: none"> n. 02 n. 01 n. 02
Lavanderie (eventuale)	<ul style="list-style-type: none"> punto luce interrotto presa da 10-16A con interruttore di comando unipolare lavatrice presa bipasso 10-16A 	<ul style="list-style-type: none"> n. 01 n. 01 n. 02

Disimpegno (notte)	• punto luce invertito	n.	01
	• pred. centralina antifurto	n.	01
	• presa bipasso 10-16A	n.	01

Cantina	• punto luce interrotto	n.	01
	• presa bipasso 10-16A	n.	01

Box	• punto luce interrotto	n.	01
	• presa shuko 16A	n.	01
	• Basculante motorizzata con un telecomando per ogni posto auto		

Essendo l'immobile oggetto di intervento maggiore di 10 unità abitative, ricade all'interno di quanto previsto all'art.4 comma 1 ter del DPR 380/01 sopra riportato.

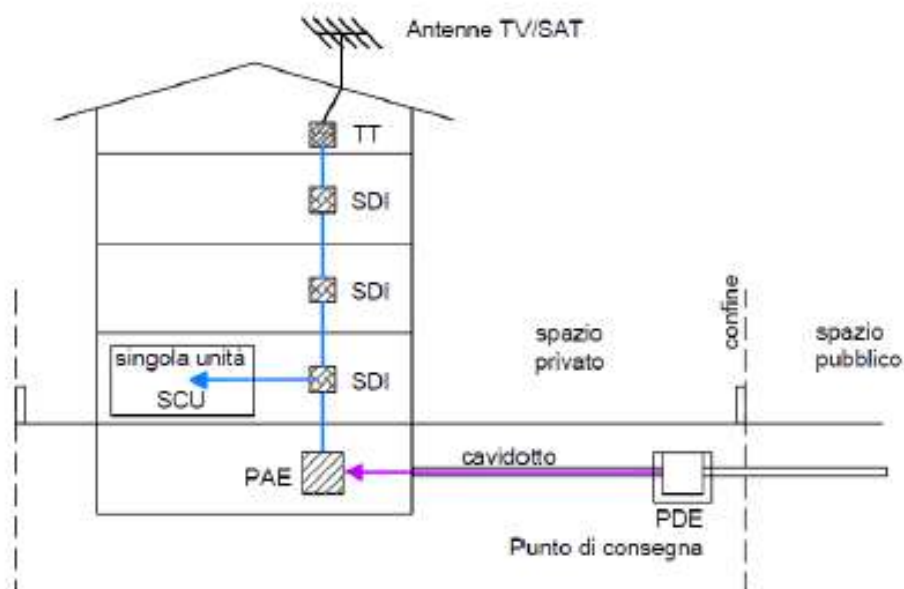
Al fine di predisporre l'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione di una vettura all'interno dei box presenti al piano interrato, verranno predisposti dei cavidotti i quali consentiranno di poter alimentare singolarmente ogni box auto.

Balconi soggiorno	• punto luce interrotto (interruttore con spia luminosa) e corpo illuminante (interruttore con spia luminosa)	n.	01
	• presa bipasso 10-16A stagna	n.	01
	• predisposizione sirena antifurto	n.	01
	• punto acqua con rubinetto	n.	01
			01

Giardino (eventuale)	• punto luce interrotto (interruttore con spia luminosa)	n.	01
	• e relativi corpi illuminanti (lampioncini)		01
	• presa bipasso 10-16A stagna	n.	01
	• predisposizione sirena antifurto	n.	01
	• pozzetto con punto elettrico	n.	
	• allaccio irrigazione con rubinetto	n.	

SICUREZZA E CONNETTIVITÀ

- Impianto videocitfonico completo a parete
- Impianto antenna TV digitale terrestre e satellitare centralizzata
- Impianto di messa a terra
- Predisposizione impianto antintrusione perimetrale con tubi vuoti
- Predisposizione collegamenti in fibra ottica consistente in:
 - Cavidotti dal punto di consegna al punto di accesso posto al base di ogni scala, montanti per ogni scala in tubo in numero e diametro idoneo sia per TV che per dati e telefono
 - scatola di derivazione ogni piano
 - scatole di consegna utente ogni appartamento.



SanFrancesco7

La magia di tutti i giorni

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

Finiture e materiali, pur rimanendo negli standard previsti, potranno variare a insindacabile giudizio della società costruttrice senza per questo dar adito a richieste alcune.

