



BORGIO RIVA MARE

A new life experience

CAPITOLATO DELLE OPERE

DESCRIZIONE GENERALE DELLA COSTRUZIONE

Comune di BORGIO VEREZZI (SV) via

SCIA n°

Complesso immobiliare ad uso residenziale:

- unità abitative n° 26
- Box auto n° 18
- posti auto n°18
- cantine n°25
- Piscina
- Palestra e Spa condominiali

1. DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO



L'intervento consiste nella completa ristrutturazione dell'edificio attualmente esistente e realizzazione di nuovi appartamenti in classe A + suddivisi in due palazzine di 5 piani fuori terra per un totale di 26 unità abitative dotate di giardini privati, ampie terrazze coperte e un piano interrato adibito a cantine, piccola spa con palestra e deposito bici ad uso condominiale. Nell'area saranno realizzati posti auto privati oltre ad una zona barbecue adiacente la piscina comune.

3. LA COSTRUZIONE IN CLASSE A +

Costruire in classe A + significa assicurare un comfort abitativo di altissimo livello con elevata efficienza energetica, mediante l'utilizzo di energie rinnovabili quali la luce solare, attraverso impianti di tipo fotovoltaico. Le condizioni interne di temperatura e umidità dell'abitazione devono essere ottimali nell'arco di tutto l'anno, onde evitare sbalzi stagionali dannosi alla salute.

4. IL COMFORT ABITATIVO

Il piacere della casa deriva anche da accorgimenti tecnici nella costruzione: indubbiamente le pareti garantiscono isolamento dal freddo come dal caldo eccessivo. Inoltre l'isolamento di pareti, soffitti e tramezze interne contribuisce, insieme agli impianti, a dotare l'abitazione di un comfort di alto livello.

5. IL COMFORT ACUSTICO

Lo studio accurato dell'involucro esterno, delle pareti interne e degli impianti sarà mirato all'abbattimento dell'inquinamento acustico e prevederà l'uso di materassini interpiano e la scelta di serramenti, portoncini e impianti idrico-sanitari realizzati in materiali silenziati.

6. DOMOTICA (con possibilità di espansione a proprio desiderio)

Ogni singola unità abitativa sarà dotata di impianto domotico, con l'opportunità di operare da remoto su attivazione e spegnimento degli impianti di riscaldamento/raffrescamento, illuminazione interna ed esterna.

7. QUANDO GLI OPTIONAL DIVENTANO QUOTIDIANITA'

Ogni alloggio sarà inoltre dotato di accortezze che renderanno ancora più confortevole ed economico il vostro abitare:

Impianto di illuminazione degli alloggi mediante l'utilizzo di LED.



L'INTERVENTO

- **TETTO, BALCONI e TERRAZZI**

La **copertura a falde** sarà realizzata mediante solaio in latero cemento, isolante in lana di roccia, al fine di ottenere un isolamento in classe A +

La lastra di copertura sarà realizzata in tegole.

Per quanto concerne i **balconi** si procederà prima al rivestimento impermeabile mediante fornitura e messa in opera in doppia mano (ciascuna dello spessore di 1mm a rullo o pennello) di rivestimento impermeabile cementizio polimero modificato ad elevata elasticità, come Plastivo 180 Volteco o prodotto con pari o superiori caratteristiche. Per i **terrazzi** si procederà con impermeabilizzazione di tutte le parti piane e dei risvolti con fornitura e posa in opera di impermeabilizzazione cementizia bicomponente Aquascud 420 Volteco con caratteristiche di elasticità, avente permeabilità nulla sino alla pressione di 1 atm, temperature di esercizio comprese tra -20°C e +60°C.

In un secondo momento si procederà alla posa della pavimentazione, costituita da appositi pannelli in materiale composto pvc/legno a doghe della Ditta Decò o similare



- **MURI PERIMETRALI**

I muri perimetrali sono realizzati in mattoni doppi con interposto isolante interno tipo lana di roccia da 8 cm al fine di ottenere un isolamento termico in classe A + nonché isolamento acustico.

Lo scopo principale dell'isolamento termico in edilizia è contenere il calore all'interno degli edifici durante la stagione fredda: gli isolanti, contraddistinti da un'elevata resistenza al passaggio del calore, soddisfano a pieno questo tipo di obiettivo, garantendo all'utente finale ottime condizioni di benessere termico ed anche un risparmio energetico.

- **DIVISORI INTERNI E TRAMEZZE DI TIPO A SECCO**

I divisori interni tra gli alloggi e tra gli alloggi e le parti condominiali saranno in doppia parete in cartongesso con la seconda lastra DIAMANT* con interposta lana di roccia al fine di ottenere un isolamento termico in classe A + nonché isolamento acustico. Le tramezze interne agli alloggi saranno realizzate in doppia parete a secco.

*Lastra ad altissima resistenza meccanica, resistente all'umidità e antincendio, costituita da un nucleo di gesso armato con fibre minerali con superfici e bordi longitudinali rivestiti di speciale cartone perfettamente aderente. La lastra è estremamente robusta, versatile e resistente all'umidità essendo stata sottoposta a un trattamento specifico per limitare l'assorbimento dell'umidità dell'aria.

- **APPARECCHIATURE IGIENICO-SANITARIE E IMPIANTO IDRAULICO**

Distribuzione idrosanitaria con tubazioni in polietilene multistrato coibentato con sistema press-fitting o a collettore con due valvole a sfera a contatore e rubinetto a incasso di intercezione ad ogni appartamento.

Realizzazione di colonne di scarico con tubazioni in polipropilene (sistema silenziato negli alloggi).

Ventilazione dei locali igienici senza finestra eseguita mediante una tubazione di esalazione e relativa applicazione di una ventola d'aspirazione proporzionata al volume del vano.

Bagni in ceramica bianca, completi di vaso e bidet, piatto doccia su misura e box in cristallo 6mm. La rubinetteria di bidet, lavabo e doccia sarà a monocomando.

Predisposizione attacco lavatrice e angolo cottura. Marche Ideal Standard e/o Pozzi Ginori e/o equivalenti di pari o superiore livello; **con possibilità per la clientela di scelta di altre marche disponibili presso lo show room e previa accettazione di eventuale prezzo extra capitolato da parte del cliente.**

- **ISOLAMENTO TERMO-ACUSTICO DEI SOLAI**

L'isolamento acustico dei rumori di calpestio e l'isolamento termico dei solai sarà realizzato mediante stesura di materassino isolante tipo **Fonostop Duo (Index)** o similari, isolante acustico dei rumori di calpestio, costituito da una lamina fonoimpedente accoppiata ad un tessuto non tessuto fonoresiliente in fibra di poliestere, posato su sottofondo alleggerito termoisolante premiscelato cementizio a base di polistirolo pronto all'uso.

- **TINTEGGIATURE**

INTERNI: Tinteggiatura interna dei soffitti e delle pareti, eseguita con una mano di fissativo e due mani di tinta bianco traspirante e lavabile.

- **IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE E PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA.**

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento sarà autonomo per ogni singolo alloggio in pompa di calore.

La produzione di acqua calda sanitaria sarà garantita da un sistema autonomo in pompe di calore.

- **IMPIANTO ELETTRICO, TV, SATELLITE E VIDEOCITOFONO.**

Ogni appartamento sarà dotato di una media di 10 punti presa per ogni stanza ad esclusione del bagno che ne avrà almeno 3, ogni stanza sarà dotata di punto Tv ad esclusione del bagno, ogni punto Tv prevederà il doppio attacco satellitare e digitale, i punti luce a soffitto e parete saranno concordati con il cliente in fase di tracciamento impianti. Ogni appartamento sarà dotato di video citofono.

Ogni locale soggiorno sarà dotato di illuminazione a Led incorporata nelle zone di contro soffitto secondo le indicazioni della Direzione Lavori oppure concordemente col cliente in fase di tracciamento impianti. Qualora il cliente volesse inserire un maggior numero di luci Led, oltre quelle già fornite dall'impresa, queste dovranno essere preventivamente approvate quale extra capitolato.

- **IMPIANTO WI FI CONDOMINIALE**

sarà previsto un impianto wi fi condominiale all'interno di ognuna delle due scale e nelle parti comuni del fabbricato

- **SISTEMI DI SICUREZZA**

Predisposizione impianto antintrusione/ video sorveglianza e volumetrico interno ad ogni appartamento

- **RINGHIERE DELLE SINGOLE UNITA' ABITATIVE**

I parapetti dei balconi verranno realizzati in cristallo anti caduta, ancorati al frontalino di cemento armato, corrimano superiore a sezione circolare, piantoni verticali, disegno a discrezione dell'impresa.

- **INFISSI INTERNI ED ESTERNI**

Finestre e porte finestre saranno in PVC in massa con taglio termico, vetrocamera di sicurezza, basso emissivi.

Portoncini di sicurezza per ingresso appartamenti conformi alla normativa europea antintrusione blindati.

Fornitura di porte interne anta battente o scorrevole, tamburate, laccate a pannelli pantografati, ferramenta cromo satinata, telaio in legno, coprifili in legno.

- **PAVIMENTI E RIVESTIMENTO BAGNO**

I pavimenti interni degli alloggi e il rivestimento del bagno verranno realizzati in gres porcellanato nei formati 60x60 e/o 60x120. Il rivestimento del bagno sarà realizzato a

boiserie altezza 120cm, eccetto la parte doccia che sarà piastrellata con il suo multiplo fino al soffione.

Il valore della pavimentazione fornito dall'impresa sarà compreso fino al prezzo di 60€/mq, qualora l'acquirente decidesse di optare per scelte di materiali con prezzo superiore, verrà fornito apposito preventivo di spesa **extra capitolato** che dovrà essere preventivamente accettato dall'acquirente

- **SISTEMAZIONE ESTERNA DEL COMPLESSO**

La sistemazione delle parti esterne sarà realizzata secondo le indicazioni dell'architetto paesaggista. Le delimitazioni delle corsie d'accesso, muretti di recinzioni e percorsi pedonali saranno realizzati con murature in calcestruzzo, anche armate e con getti a vista. Gli ingressi condominiali del piano terreno, la suddivisione tra proprietà private e quella delle proprietà private con la strada comunale saranno delimitate mediante recinzione. Ove sono previste aree verdi, la piantumazione verrà effettuata direttamente nel terreno; la tipologia di piante sarà in relazione alle richieste dell'ufficio tecnico comunale.

In prossimità dell'ingresso pedonale condominiale sarà posizionata la cassetta postale.

- **CORTI ALLOGGI PIANO TERRA**

Nelle corti private degli appartamenti a piano terra si provvederà alla stesura e modellazione del terreno coltivo, compresa la fornitura della relativa terra vegetale. L'impresa costruttrice provvederà alla piantumazione di piante per siepe a delimitazione delle aree stesse **inclusa** la semina a prato e/o stesura di manto erboso e relativi impianti di irrigazione. Sarà cura dell'impresa portare all'esterno nei giardini privati del piano terra, sia un punto acqua sia un punto elettrico, con relativo pozzetto, a cui sarà possibile allacciarsi per la realizzazione di un eventuale doccia esterna o vasca da giardino.

Per le parti esterne non interessate da manto erboso, si provvederà alla posa di apposito materiale per esterni in modo da uniformare l'intero complesso esterno, il tutto secondo quanto stabilito dalla Direzione Lavori

- **CANTINE e BOX Auto**

Il complesso è dotato di 25 cantine pertinenziali agli alloggi, che saranno realizzate nel locale interrato del fabbricato. Ogni cantina sarà tinteggiata di bianco alle pareti e pavimentata con gres porcellanato, dotata di apposita porta per cantine.

I Box auto saranno dotati di porta basculante motorizzata con telecomando.

- **POSTI AUTO ESTERNI**

Il complesso è dotato di 18 posti auto esclusivi parzialmente coperti da pensilina del fotovoltaico, pertinenziali agli alloggi. Le pensiline a copertura dei posti auto verranno utilizzate per l'alloggiamento dei pannelli fotovoltaici dedicati al complesso. La pavimentazione dei parcheggi sarà realizzata in masselli autobloccanti, spessore 6 cm, di tipo carrabile, posata su letto di sabbia 0.5 mm spessore 4 cm, compreso l'intasamento finale con sabbia extrafine. L'ingresso avverrà tramite cancello motorizzato.

- **PISCINA ESTERNA E SOLARIUM CONDOMINIALE**

Il complesso è dotato di Piscina delle dimensioni di circa 120 mq



che sarà utilizzabile secondo apposito regolamento condominiale da definirsi a cura e spese dell'impresa esecutrice dei lavori.

Attorno alla zona piscina verrà realizzato un solarium condominiale rivestito in apposito materiale idoneo all'uso con caratteristiche anti scivolo. Da regolamento condominiale sarà imposto l'utilizzo di una stessa tipologia di sdraio/ lettini da sole in linea col decoro dell'intero intervento.

- **PALESTRA E SPA CONDOMINIALE**

Nel locale interrato verrà realizzata una palestra di circa 80 mq già corredata di apposite attrezzature per la ginnastica.

Adiacente la palestra sarà realizzata una Spa con Sauna Finlandese e Bagno turco, il tutto utilizzabile secondo il regolamento di condominio che andrà a definire orari di apertura e chiusura.

Note

L'impresa e la Direzione dei Lavori si riservano di variare i materiali sopra descritti con altri equivalenti in base alle esigenze del momento, alle migliorie progettuali da apportare in corso d'opera e alle certificazioni da richiedere ai fornitori.

In ogni caso la prestazione energetica del sistema edificio-impianto sarà certificata in classe "A" secondo il metodo di calcolo Regione Liguria.

Tutte le caratteristiche nelle scelte dei materiali, disposizioni generali, dettagli costruttivi ecc. relativi agli esterni ed alle parti comuni competono esclusivamente alla D.L. che potrà introdurre anche all'interno degli appartamenti le modifiche eventualmente necessarie per motivi tecnici.

Il singolo acquirente è libero di scegliere i materiali da campionatura (pavimenti e rivestimenti, porte interne) e predisporre le disposizioni che desidera all'interno del suo appartamento prendendo gli opportuni accordi per iscritto con l'Ufficio Tecnico, sia per l'esecuzione che per il pagamento di eventuali supplementi. Le modifiche rispetto ai disegni di progetto devono essere sottoposte alla D.L. che potrà non autorizzare se arrecano pregiudizio

alla stabilità della casa o alla tranquillità degli altri condomini, o qualora risultino difformi rispetto alle normative vigenti.

Nessuna responsabilità sarà assunta dalla D.L. per i materiali extra-capitolato e per modifiche alla disposizione tipo.

Lo studio dell'arredamento e la rilevazione delle misure dovrà avvenire dopo l'esecuzione degli intonaci e posa dei rivestimenti.

Borgio Verezzi, li

LIFE STILE srl

.....

Delle Piane Stefano

.....

SIG.