



BOOK CAPITOLATO  
Exclusive

Broker immobiliare





---

## CAPITOLATO EXCLUSIVE

Un viaggio tra le collezioni più esclusive dei brand partner che firmano l'interior design: dettagli preziosi, finiture ricercate e materiali di pregio qui compongono ambienti di charme, in cui respirare ogni giorno un'atmosfera di autentico fascino.



# INDICE

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO **pag. 05**

STRUTTURE **pag. 06**

MURATURE E TRAMEZZE **pag. 08**

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI **pag. 10**

SERRAMENTI INTERNI E ESTERNI **pag. 12**

PARAPETTI BALCONI E TERRAZZI **pag. 14**

SANITARI E RUBINETTERIA **pag. 15**

IMPIANTO ELETTRICO **pag. 16**

IMPIANTO TERMICO **pag. 18**





# CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO



**Residenza Mirò è un progetto residenziale situato a Pietra Ligure (SV),** che prevede la realizzazione di due moderni edifici composti rispettivamente da 23 e 9 unità abitative, con 41 ampi box auto e cantine.

L'intervento è sviluppato secondo rigorosi criteri di efficienza energetica, con l'obiettivo di ottenere la certificazione in Classe A. Materiali di qualità, soluzioni costruttive avanzate e l'impiego di fonti rinnovabili garantiscono un elevato livello di risparmio energetico e sostenibilità ambientale.

Il design architettonico si distingue per linee moderne e armoniose, pensate per integrarsi con il contesto urbano e valorizzare la luminosità naturale, offrendo ambienti confortevoli e funzionali.

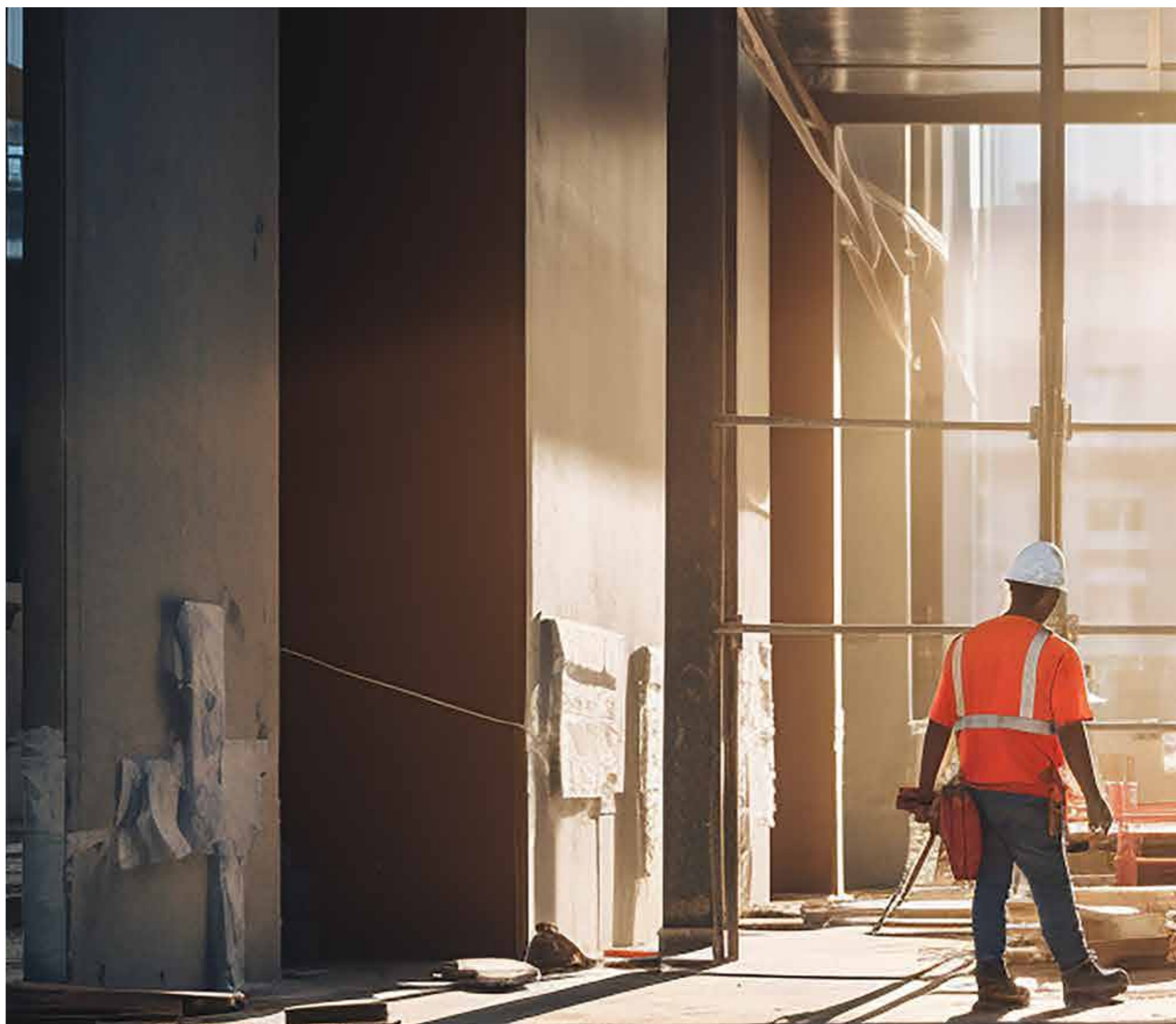
La Residenza Mirò sorge lungo il rinomato Viale della Repubblica, in un'area residenziale tranquilla, a pochi passi dal mare e in posizione comoda rispetto al centro e ai principali servizi. Una collocazione ideale sia per chi cerca una prima casa, sia per chi desidera una soluzione di qualità vicina al mare.



# STUTTURE

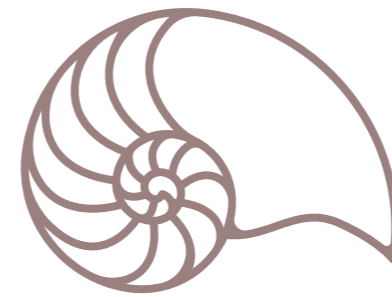
## STRUTTURE IN CALCESTRUZZO ARMATO E OPERE IN FONDAZIONE

- La struttura, che si svilupperà su una palazzina di 6 piani e su una di 3 piani, sarà realizzata in cemento armato, in conformità alle più avanzate caratteristiche antisismiche e l'intero progetto sarà rispondente alle normative vigenti.
- I solai di interpiano, compreso quello di copertura, saranno in latero cemento e le strutture verticali portanti saranno formate da setti e pilastri in calcestruzzo armato. In particolare, sono previsti:
  - solai in latero cemento
  - setti e pilastri in calcestruzzo armato
- Il sistema costruttivo a telaio sarà predominante e definirà le facciate con un ritmo regolare.





Gli appartamenti saranno caratterizzati da altezza finita interna 2,70 mt. Il solaio avrà una copertura piana adeguatamente isolata termicamente e acusticamente, seguendo il progetto e le indicazioni della Direzione Lavori, per garantire la qualità richiesta e la conformità ai requisiti stabiliti dalla Legge 10/91 per soddisfare al massimo il fabbisogno ed il risparmio energetico.



# MURATURE E TRAMEZZE

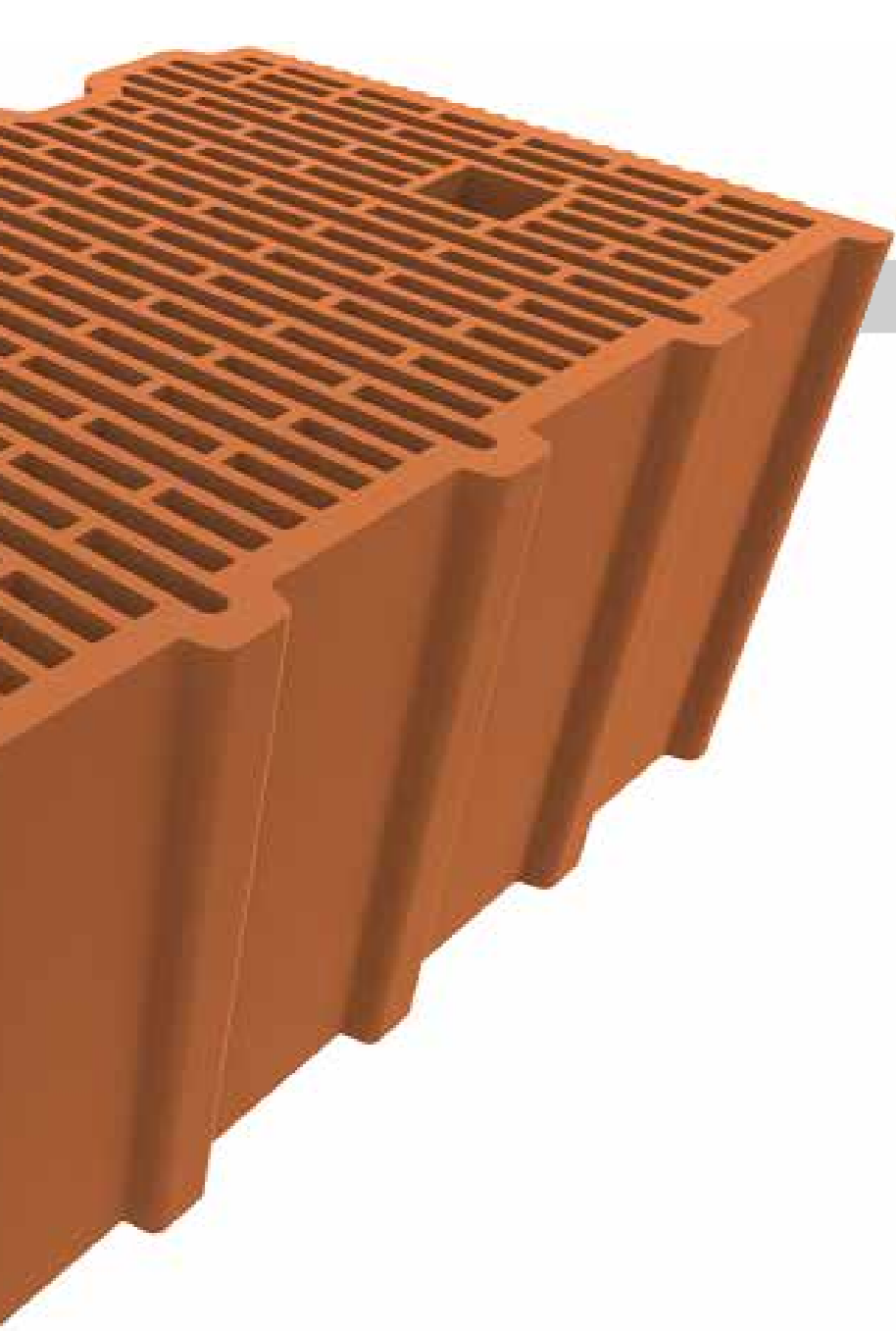
L'involucro esterno verrà realizzato con tamponamento in muratura realizzata con blocchi di laterizio alleggeriti con fori saturati con polistirene additivato con grafite, rispondente ai requisiti CAM (Criteri Ambientali Minimi) e finitura interna alle abitazioni.

Le pareti divisorie tra appartamenti saranno realizzate a secco con cartongesso doppia lastra per parte, opportunamente isolato con materiale lana di vetro o simili per rispettare i requisiti termo-acustici.

## **In particolare, all'interno degli alloggi sono previsti:**

- divisori interni a secco con tramezzi in cartongesso doppia lastra per parte
- pareti perimetrali dei bagni verso l'interno dell'alloggio isolate acusticamente con lana di roccia interposta alle pareti di cartongesso





Tutte le sezioni saranno comunque soggette ad eventuali modifiche da parte del progettista, rispecchiando la Legge 10/91 depositata presso gli uffici comunali preposti e adeguate al raggiungimento della classe energetica A.

Le solette avranno i fori predisposti per il passaggio dei diversi impianti, per la fognatura, per i pluviali e per le esalazioni.

Tutte le superfici perimetrali e i soffitti interni all'appartamento, a esclusione delle superfici da rivestire con materiali decorativi, saranno finite con intonaco rasato al civile.



# PAVIMENTI E RIVESTIMENTI



effetto marmo (serie Marbleplay formati 58x58 – 60x60 – 60x120 cm)

**Parti comuni:** la scala ed i pianerottoli saranno rivestiti in gres porcellanato con colori chiari e comunque moderni.

**Soggiorno / pranzo:** piastrelle in gres porcellanato, disponibili in diversi stili e dimensioni, in grado di offrire un'ampia scelta per la personalizzazione degli ambienti.

**Camere da letto:** piastrelle in gres porcellanato, disponibili in diversi stili e dimensioni, in grado di offrire anche in questo caso una variegata gamma per caratterizzare al meglio gli ambienti .

**Cucina:** piastrelle in gres porcellanato, disponibili in diversi stili e dimensioni, con una vasta scelta per personalizzare pavimenti e rivestimenti. Rivestimento cucina non incluso.

**Bagno:** piastrelle in gres porcellanato, disponibili in diversi stili e dimensioni, con un'ampia offerta in grado di rispondere alle vostre richieste. Altezza 120 cm su quattro pareti e 240 cm dentro doccia.



effetto pietra (serie Mystone\_Moon formati 30x60 – 60x60 – 90x90)



---

effetto legno (serie TreverkHome formati 30x120 cm – 20x120 cm)  
o altre serie da individuarsi a catalogo con eventuale conguaglio di prezzo.



**Zoccolini:** saranno forniti e posati zoccolini abbinati ai pavimenti.

**Pavimenti balconi / terrazze:** pavimento in gres porcellanato effetto pietra di dimensioni 30x60 o 60x60

**Pavimentazioni di ingresso:** l'ingresso sarà eseguito formati con materiali in pietra antiscivolo o similari.

**Pavimentazioni box auto:** la pavimentazione dell'area box sarà eseguita in calcestruzzo liscio al quarzo.

# SERRAMENTI INTERNI E ESTERNI

■ **Controtelai termoisolati monoblocco Alpac**, marchio registrato e leader nel settore, che evita la dispersione termica e protegge dall'inquinamento acustico.

■ Serramenti di facciata in alluminio bianco, con profilo a taglio termico a 5 camere, per serramenti a battente profilo Titanio Minimale F68, per serramenti scorrevoli o anta ribalta (bagni) profilo Domal Slide TB65, provvisti di vetro termico 33.1/18 bas argon/33.1 basso emissivo.

■ **Portoncino ingresso appartamento:** saranno del tipo blindato classe 3 con finitura impiallacciata, serratura con chiave, spioncino grandangolare, maniglia cromata satinata, dimensione 80x210 cm, marca Dierre e chiusure su 4 lati.

Il presente esempio non costituisce un elemento contrattuale. La soluzione riprodotta è puramente indicativa



- **Porte interne:** avranno una luce cm 75 x 210 di altezza con finitura bianca serigrafata, cerniere a scomparsa e serratura magnetica, marca **Bertolotto Porte**





## PARAPETTI, BALCONI E TERRAZZI

- Parapetti facciata: realizzati con profilo di base in acciaio inox e cristallo temperato in elevazione, altezza complessiva 105 cm, o similare
- Oscuranti frangisole in alluminio orientabili a movimentazione motorizzata, MODELLO GM200 CON LAMELLA PROFILATA E GUIDE PORTANTI IN TINTA RAL STANDARD MOVIMENTAZIONE A CATENA MOTORIZZATA CON MOTORE MECCANICO PRE REGOLATO, per permettere di ombreggiare a piacimento gli alloggi, garantendo così una maggiore privacy non oscurando la vista

# SANITARI E RUBINETTERIA



- Vaso e bidet sospesi a scelta tra quelli selezionati di riferimento presso show room di riferimento con sedile rallentato, compresa di cassetta e placca abbinata
- Rubinetteria colore acciaio inox per bidet a scelta tra quelli selezionati presso showroom.
- Doccia miscelatore integrato compresa di doccia con flessibile liscio e soffione.
- Piatto doccia in resina colore a scelta tra antracite, a bianco e sabbia.



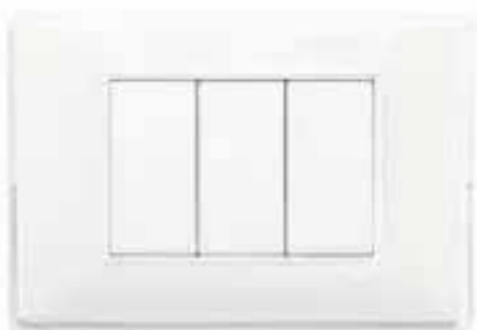
# IMPIANTO ELETTRICO



L'impianto elettrico è stato progettato in piena conformità con le normative vigenti. ■

Saranno impiegati prodotti marca **Vimar by-me**, che offre placche in polimero disponibili in vari colori a scelta del cliente. Inoltre, le cucine saranno predisposte per il collegamento di piastre a induzione o elettriche, poiché la residenza non sarà dotata di gas metano. ■

L'impianto telefonico sarà progettato con prese RJ45, specificamente adibite alla rete dati domestica, con uno switch ubicato nel quadro elettrico. ■



41 Reflex neve



44 Reflex menta



47 Reflex smeraldo



50 Reflex zaffiro

- **Videocitofono a colori** di primaria marca, dotato di sistema di comunicazione avanzata e integrabile con la domotica.
- **Predisposizione per fibra ottica** e per il conseguimento del requisito di edificio predisposto alla banda ultra larga, secondo norme CEI 306-2 e CEI 64-100/1-2-3, mediante infrastruttura fisica multiservizio passiva (IMPI).
- **Impianto TV** con almeno un punto presa TV e TVSAT (Vimar Plana o similare) per ogni appartamento.
- **Corpi illuminanti condominiali a LED**, per massimizzare il risparmio energetico e ridurre gli oneri di manutenzione.
- **Ingresso pedonale** conforme alle direttive del progettista e dotato di videocitofono a colori.



# IMPIANTO TERMICO



- L'impianto di riscaldamento e raffrescamento sarà realizzato in pompa di calore con unità esterna mod. **DAIKIN 5MWXM90A9** e interna a parete in ogni camera mod. **DAIKIN FTXM35A, DAIKIN FTXM20A**. L'impianto di tipo autonomo verrà comunque eseguito a seconda di quanto disposto in Legge 10.
- Il riscaldamento dei bagni sarà integrato con installazione di scaldavivande elettrici mod. Zehnder Aura 120x50 potenza 7508 o similare.
- L'impianto idrico sanitario sarà gestito con modulo ACS mod. **DAIKIN CKHWS180BV3**
- Sarà inoltre presente un impianto di ventilazione meccanica (VMC) puntuale a parete per il ricambio dell'aria mod. Prana ERP Pro o similare



# IMPIANTO FOTOVOLTAICO

L'edificio sarà dotato di un impianto fotovoltaico, in conformità alle direttive CEE per il recupero di energie. Questo impianto sarà posizionato sulla copertura piana dell'edificio in modo da minimizzare la visibilità dalla strada, garantendo al contempo l'efficienza nella produzione di energia per uso condominiale.



N.B. – La Società Costruttrice si riserva la facoltà di sostituire i materiali ed i manufatti indicati nel presente capitolato descrittivo, con prodotti di altre marche o modelli purchè vengano rispettati standard di qualità pari o superiori, senza alterare in alcun modo il valore del bene e le sue caratteristiche finali. Tali modifiche verranno comunicate agli acquirenti a mezzo di e-mail informativa e si considereranno definitive decorsi 7 (sette) giorni consecutivi naturali dall'invio della comunicazione.





**MIRÓ**  
PIETRA LIGURE APARTMENTS



Commercializzato Fondocasa Nuove Costruzioni

[www.fcnuovecostruzioni.com](http://www.fcnuovecostruzioni.com)

Tel. 0182.585054  
[info@fcnuovecostruzioni.com](mailto:info@fcnuovecostruzioni.com)