



# VENTI DI MARE

RESORT APARTMENTS

## *Capitolato Descrittivo delle Opere*



La residenza “VENTI DI MARE” sorgerà a Loano in Via San Giuseppe, in comoda zona residenziale aperta e pianeggiante, a pochi passi dal centro storico, dal mare e da tutti i servizi.

Presenterà posti auto pertinenziali e un’area comune, ad uso di tutti i proprietari, con una stupenda piscina e un’area solarium.

I marchi e le aziende fornitrici indicate nel presente capitolato descrittivo, sono citate in quanto evidenziano le caratteristiche dei materiali prescelti dalla società esecutrice dell'intervento, certificandone l'attenzione alla qualità.

La direzione lavori, a suo insindacabile giudizio, potrà comunque prevedere scelte diverse, durante l'esecuzione delle opere, comunque funzionali ad un ulteriore miglioramento rispetto alle indicazioni contenute nella presente descrizione.

In fase esecutiva, se ritenuto indispensabile, la società proprietaria ed il Direttore dei Lavori si riservano, qualora necessario, di apportare alla presente descrizione ed agli elaborati di progetto quelle variazioni o modifiche che si ritenessero necessarie per motivi funzionali, tecnici estetici o connessi ad eventuali imposizioni da parte di Enti preposti, garantendo comunque il valore tecnico ed economico delle singole unità immobiliari.

Ogni eventuale necessaria variante, qualora apportata, verrà prontamente comunicata in corso delle opere ai futuri acquirenti.

Qualora la parte acquirente, per la configurazione della propria unità abitativa, manifesti la volontà di non utilizzare forniture di materiali previsti nel presente capitolato descrittivo, ma scelga altri diversi materiali, la parte venditrice avrà la facoltà di autorizzare tale opzione salvo il mantenimento del prezzo dell'unità abitativa preventivamente stabilito.

Eventuali forniture di diversi materiali, se autorizzate e concordate per iscritto, saranno quindi ad esclusivo carico della parte acquirente.

L'eventuale fornitura e posa di materiali alternativi potrà avvenire comunque solo mediante accordo diretto della parte acquirente con l'impresa esecutrice delle opere.



## Risparmio energetico

Gli appartamenti sono stati pensati e progettati al fine di offrire il massimo confort, spazio e luminosità, uniti alle più efficienti e moderne tecnologie costruttive.

Nella progettazione del complesso residenziale è stata riservata particolare attenzione al design, all'aspetto energetico, alla riduzione dei consumi e allo standard acustico.

Detti parametri, infatti, sono elementi distintivi e qualificanti per il confort e l'economicità gestionale degli appartamenti e in futuro diverranno indubbiamente i parametri basilari per la valutazione economica e di pregevolezza delle nuove abitazioni acquistate contribuendo in modo essenziale al mantenimento di valore dell'investimento nel tempo.

Proprio per questi motivi è stato scelto di progettare il complesso residenziale in modo che gli appartamenti possano ottenere la certificazione energetica in CLASSE A. L'obiettivo del progetto è stato quello di raggiungere un importante risparmio energetico e gestionale, un benessere abitativo elevato, il tutto per garantire un'ottima qualità di vita.



## Sicurezza

L'attenzione a tale problematica ci ha portati a non limitarci a fornire una porta con un buon grado di sicurezza, ma di eccedere verso il massimo grado di sicurezza ad oggi utilizzabile, equipaggiando le residenze con porte blindate.

Per quanto riguarda la sicurezza passiva è rappresentata dalle tapparelle tutte dotate di motore elettrico idoneamente dimensionato in funzione del peso specifico della serranda, per garantirne il corretto avvolgimento.



## Struttura esterna

L'edificio ha una struttura portante in cemento armato. Le strutture di orizzontamento sono realizzate in soletta piena mentre le strutture verticali sono costituite da pilastri e pareti. I vani ascensore sono costituiti da setti in c.a.



## **Tramezzature interne**

Ogni tramezza sarà composta da:

- 2 lastre di gesso rivestito da 12,5 mm di spessore tipo GyprocHabitato13 o similare
- struttura metallica composta da profili metallici in lamiera d'acciaio zincato Z75 da 0,6 mm di spessore
- isolante in lana di vetro spessore di 70 mm, con densità di 110 Kg/metro cubo
- 2 lastre di gesso rivestito da 12,5 mm di spessore tipo GyprocHabitato13 o similare

## **Isolamento termo-acustico solai tra i diversi piani**

È previsto un adeguato isolamento dai rumori impattivi tra le differenti unità immobiliari poste ai vari livelli del fabbricato.

La soluzione proposta per gli appartamenti è quella di un "pacchetto solaio" ottenuto tramite la messa in opera di un massetto tradizionale, con spessore indicative di 8/10 cm circa, la messa in opera di un pannello di isolamento anti-calpestio di spessore pari a 3 mm circa, il sovrastante massetto autolivellante (spessore non inferiore a 3 cm) e pavimentazione a finire.

La soluzione proposta viene comunemente considerata una delle soluzioni ottimali per il miglioramento del confort acustico e per il rispetto dei requisiti acustici di legge. Gli specifici materiali che compongono il sistema utilizzato consentiranno di adempiere ai requisiti di legge imposti dal DPCM 5/12/1997 e di raggiungere le classi di efficienza acustica più performanti (Classe I e II) previste dalla nuova normativa tecnica UNI 11367- "Classificazione acustica delle unità immobiliari".

Solaio in cemento armato completato con pacchetto ad isolamento termico-acustico superfici orizzontali (coperture simili) eseguito con pannelli isolanti come da calcolo termotecnico.

Per isolamento termico per esterno, il tutto completato con guaine, massetto e pavimentazione.

## **Infissi esterni**

Gli infissi previsti sono di tipo in PVC a doppio vetro e saranno conformi alle normative vigenti per poter creare una unità abitativa di alta qualità. Sistema di avvolgibili: Tapparelle tipo "Orienta"



## **Finiture e colori**

La tipologia di finitura e colore scelta per l'intero immobile è quella del bianco in PVC.



## **Parapetti**

I parapetti e le pensiline in corrispondenza dei balconi nella parte soprastante le aperture, saranno realizzati in vetro satinato o trasparente.



## **Porte interne in legno e portoncini blindati (Dierre o similari)**

Porta interna base proposta, modello Ideal Porte o similari battente e/o scorrevole interna al muro (coprifilo piatto complanare con anta lato a tirare), anta tamburata sp. 44 mm, coprifili piatti in multistrato di legno da 70X10 con aletta telescopica da 24 mm – cerniere a scomparsa registrabili – serratura magnetica cromo satinato, guarnizione di battuta antirumore, dimensioni da 60/70/80 H.2100 – eventuale telaio complanare a spingere per le porte a battente.



Maniglie di serie lineari moderne, con rosetta ribassata a 5 mm, finitura cromo satinata / lucido.

In alternative, su richiesta specifica del cliente, con applicazione di relativo incremento di costo a carico del richiedente, potranno essere sostituite con modello alternativo a scelta.

NOTA: Nel caso in cui il cliente voglia una alternativa, all'interno del catalogo, con applicazione di relativo incremento di costo a carico del richiedente, potrà essere effettuata solo per il periodo di tempo precedente al completamento delle partiture interne dei singoli appartamenti, in quanto prevede la posa in opera di un diverso telaio a murare.

## **Finiture e pavimentazioni**

Le pavimentazioni per la zona giorno, i bagni e i disimpegno sono previsti in piastrelle in gres porcellanato di prima scelta nel formato cm 60x60 a scelta dell'utente tra le serie indicate nel capitolato.

Il rivestimento del bagno si prevede per un'altezza fino a m 1.20 sulla parete dei sanitari e per un'altezza fino a m 2.40 sulle pareti della doccia.

Il rivestimento in cucina in gres porcellanato monocolore è previsto per la sola parete attrezzata da un'altezza di 60 cm ad una altezza di mt. 1,60 per una superficie di mq. 5 circa.





La posa delle piastrelle viene lasciata alla libera scelta dell'utente con disposizione diritta, in diagonale, a giunto stretto o largo incollate sul sottofondo in pastina di cemento. Eventuali lavorazioni speciali o posa di piastrelle di dimensioni minori a cm. 20 o maggiori di cm. 60 o pose su disegno saranno concordate di volta in volta direttamente con il cliente.



Il capitolato non contempla mosaici, decori, listelli, bordi, fasce e/o lavorazioni particolari, eventuali lavorazioni o materiale fuori capitolato, saranno pagate direttamente al rivenditore.

### Pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato formato 60x60

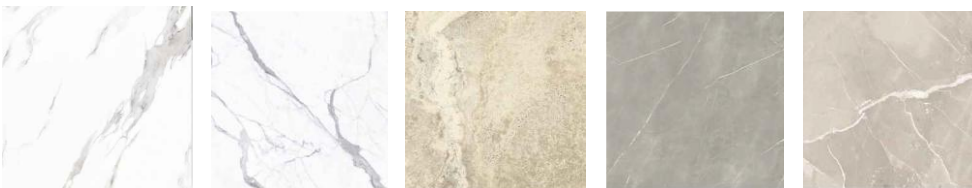
#### Effetto cemento



#### Effetto pietra



#### Effetto marmo



#### Effetto metallo



## **Bagni**

I sanitari indicati a capitolato sono in ceramica finitura bianco lucido; presentano un design semplice con linee curve e angoli smussati, adatti anche ad ambienti con spazi ridotti.

I piatti doccia proposti sono fabbricati con una miscela di resina isoftalica, rivestiti con un gelcoat caratterizzato dalle proprietà antiscivolo e dall'assorbimento idrico nullo; inoltre presentano buone prestazioni antimacchia e sono antibatterici.

La rubinetteria dal design semplice, pulito ed elegante viene proposta con finitura cromata.

Il lavabo si presenta inserito in mobile sospeso a due cassette filomuro, un prodotto dal design essenziale, personalizzabile nelle finiture laccato bianco lucido e opaco e laminato effetto cemento. La composizione è completa di specchio e faretto; il lavabo integrato è in teknobrill bianco lucido.

Si specifica che tutti materiali indicati riguardanti le pavimentazioni, i rivestimenti e l'allestimento dei bagni sono a scelta dell'utente tra le serie indicate nel capitolato.

Qualora il cliente desideri un materiale non previsto in capitolato, avrà la possibilità di scelta di materiale differente da quello di capitolato, provvedendo a pagare direttamente al rivenditore, a definizione di ordine, la differenza tra il prezzo di vendita e quanto previsto dall'impresa in capitolato.

### **NOTA:**

a. Il singolo acquirente è libero di scegliere i materiali da campionatura e predisporre le disposizioni che desidera all'interno del suo appartamento prendendo gli opportuni accordi con la Direzione Lavori;

b. Tutte le caratteristiche nelle scelte dei materiali, disposizioni generali, dettagli costruttivi, ecc. relativi agli esterni ed alle parti comuni competono esclusivamente alla Direzione Lavori;

d. Le illustrazioni, le immagini ed i disegni contenuti nel presente capitolato sono forniti dalle ditte produttrici e/o da fonti esterne ed indipendenti e sono da ritenersi indicativi delle forniture previste;

e. Nell'eventualità che si rendesse necessario sostituire e/o modificare materiali o lavorazioni, per cause indipendenti dalla nostra volontà o per scelta della Sovrintendenza dei beni Culturali, questi si intendono di modalità e qualità adeguati ai lavori ed ai materiali descritti nel presente capitolato.



Viste 3d Bagno Tipo



- Sanitari sospesi in ceramica bianco lucido:
- Vaso senza brida con coprivaso soft close
  - Bidet con foro troppopieno

## Rubinetteria:



- Miscelatore monocomando per lavabo cromo con scarico troppo pieno



- Miscelatore monocomando per bidet cromo con scarico



- Miscelatore monocomando doccia da incasso cromo



- Saliscendi cromo con asta tonda e doccetta in ABS flessibile



- Piatto doccia in resina antiscivolo sp. 3 cm con copri-piletta in acciaio inox lucido



- Mobile lavabo comprensivo di specchio e faretto

FORNITORE CATALOGO ALLEGATO:

DITTA TOPEDIL presso SHOWOOM - Pavimenti, rivestimenti, arredo bagni – Strada del santuario n. 61, Fossano (CN)

Riferimento: consulente alle vendite Isabella Borlotti 331 7370133 e arch. Barra Daria 347 4656595

I fornitori sopra indicati sono a disposizioni per eventuali chiarimenti in merito ai materiali di loro competenza e a Vostra disposizione per illustrare e visionare i prodotti indicati nel capitolato.

## **Impianto elettrico**

### Sistema di automazione domotica

In fase progettuale si è evidenziata la necessità di integrare alcuni servizi interni all'abitazione, dalla eco-building sicurezza intrusione al videocontrollo, al comando degli impianti elettrici, ecc. e di poterli supervisionare da remoto.

Le residenze saranno dotate di qualcosa di utile e funzionale, in grado di prendersi realmente cura di chi ci abita, un sistema modulare e flessibile che risponderà a tutte le principali esigenze impiantistiche della casa e che permetterà l'utilizzo di soluzioni tecniche moderne e all'avanguardia.

Il sistema domotica di Vimar (o B-TICINO) proposto per l'impiantistica standard delle residenze, è un sistema base integrato di automazione domestica utile e versatile, dal raffinato design e in grado di offrire soluzioni intelligenti in termini di comfort, sicurezza, risparmio ed efficienza energetica, multimedialità e controllo a distanza.

Inoltre, grazie alla sua modularità, è possibile accedere a differenti livelli di funzionalità, mantenendo intatta la facoltà di modificare l'impianto successivamente, secondo le esigenze che possono crearsi nel corso del tempo. Il sistema base proposto (previo aggiunta a pagamento di un modulo web) sarà comunque in grado di mettere in comunicazione con il mondo esterno la propria abitazione, per cui sarà possibile raggiungere la propria casa con tutti i mezzi di comunicazione oggi disponibili: telefoni di rete fissa o mobile e via Internet con qualsiasi personal computer, smartphone, ecc.

A scelta dei clienti le placche per dispositivi di comando luci e prese, potranno essere del tipo fra quelle proposte a campione standard, la fornitura base è prevista mediante l'utilizzo della linea ARKE', linea moderna ed innovativa di recentissima

commercializzazione; basterà un click per controllare tutte le luci, tapparelle e prese della tua casa. Su specifica richiesta dell'acquirente in fase di predisposizione dell'impianto, si potrà integrare il sistema in modo che possa controllare il tuo impianto tramite i comandi vocali di Apple, Google o Alexa.

Dopo aver configurato la App, previo l'installazione del modulo web (optional) basterà dire "Hey Siri", "Hey Google" o "Alexa" per poter accedere a tutti i controlli di luce, prese, tapparelle ecc.

Sempre su richiesta dell'acquirente, previo accordo con l'impresa esecutrice si potrà realizzare un impianto Smart con Living Now, infatti sarà sufficiente far installare dei dispositivi appositamente concepiti per poter dialogare tra loro e connettersi, tramite il gateway, alla rete Wi-Fi di casa.

Tutti i comandi smart (Prese o Interruttori) funzioneranno sempre anche in modo tradizionale qualora lo si desideri. L'utilizzo di altre linee del catalogo Vimar potranno essere scelte, da parte degli acquirenti, e concordate con accordi specifici e diretti con l'impresa esecutrice per valutarne il costo aggiuntivo.

## **Sistema di riscaldamento/raffrescamento e produzione acqua calda**

Su ogni unità immobiliare verrà installata un sistema all-in-one per avere acqua calda + aria fresca e aria calda con sistema Daikin Multi +.

Multi+ raffresca in classe A+++ garantendo il massimo risparmio energetico. Grazie all'evoluta tecnologia in pompa di calore Daikin consente il massimo del comfort anche nei mesi più freddi con il minimo dei consumi.

Multi+ è il nuovo climatizzatore Daikin che non solo raffresca e riscalda la tua casa, ma produce anche acqua calda sanitaria per tutta la famiglia.

L'unità esterna di Multi+ è identica ad un tradizionale multisplit che, oltre a gestire fino a 4 unità interne, permette di collegare anche un serbatoio per accumulo di acqua calda sanitaria, disponibile a pavimento o anche tramite una comoda installazione a muro.

### **Perfetto per piccoli spazi**

Grazie all'installazione a muro e le stesse dimensioni di uno scaldabagno elettrico.

## **Molto più rapido di uno scaldabagno elettrico**

1 ora e 18 minuti per portare l'acqua a 44° C (in modalità efficient)1 , tempi ancora più brevi con la modalità Turbo.

## **Adatto a tutte le esigenze**

Con i serbatoi a pavimento è possibile avere fino a 230 litri di acqua calda sanitaria

## **Semplice da installare**

Il serbatoio si collega come un'unità interna e l'unità esterna è la stessa di un multisplit.

## **Compatibile con tutte le unità interne**

Collega fino a 4 unità interne residenziali (split, a pavimento, canalizzate) o commerciali (cassette, pensili a soffitto).

## **Efficace in ogni condizione**

Funzionamento da -15° C a +42° C, e acqua calda fino a 50° C.

## **Facile da programmare e gestire**

Compatibile con app Daikin Onctra, Alexa e Google Assistant

Unità esterne

4MWXM52A9 supporta fino a n.3 unità interne + accumulo ACS

5MWXM68A9 supporta fino a n.4 unità interne + accumulo ACS

5MWXM90A9 supporta fino a n.4 unità interne + accumulo ACS

SERBATOI MULTI+



EKHWET90BV3 90 litri

<b>SERBATOIO</b>	
<b>CAPACITA' (l)</b>	89
<b>DIMENSIONI AxLxP (mm)</b>	1032/510/57
<b>PESO (kg)</b>	43
<b>Classe Efficienza del serbatoio</b>	B
<b>MODELLI DAIKIN:</b>	<b>EKHWET90B</b>



## Descrizione generale parti condominiali

### Piscina

La residenza sarà dotata di una splendida piscina con area solarium, con pavimentazione antiscivolo.



## **Pavimentazioni**

Materiali di primarie ditte presenti sul mercato e prima scelta saranno diffusamente impiegati per le pavimentazioni degli ambienti principali del complesso.

Le pavimentazioni saranno in gres porcellanato antiscivolo finitura color pietra naturale.

Lo stesso materiale sarà utilizzato per tutti i poggioli e la copertura a terrazzo, oltre che i giardini piastrellati esterni del complesso.

Saranno invece realizzati in autobloccanti color pietra o elicotterato colorato gli ambiti di accesso esterno al complesso comprese zone rastrelliere bici e stalli moto, e parimenti le aree parcheggio esterno.

## **Descrizione generale delle restanti sistemazioni esterne**

I parapetti delle terrazze e i divisori esterni saranno realizzati in vetro e acciaio, in analogia allo stile generale dell'edificio.



## Nota finale

- La documentazione fotografica allegata al presente capitolato descrittivo delle opere e delle forniture, è da intendersi come puramente indicativa ed esplicativa dei vari prodotti proposti, in quanto utile a meglio comprendere la tipologia di quanto previsto in fornitura, e non come elementi definitivi e invariabili di caratterizzazione dell'intervento.
- Tutte le opere in variante che l'acquirente ritenesse di apportare, dovranno essere preventivamente concordate e definite con la direzione lavori sia per quanto attiene alle modalità di esecuzione che di pagamento.

Luogo e data

---

Le parti

---

---

