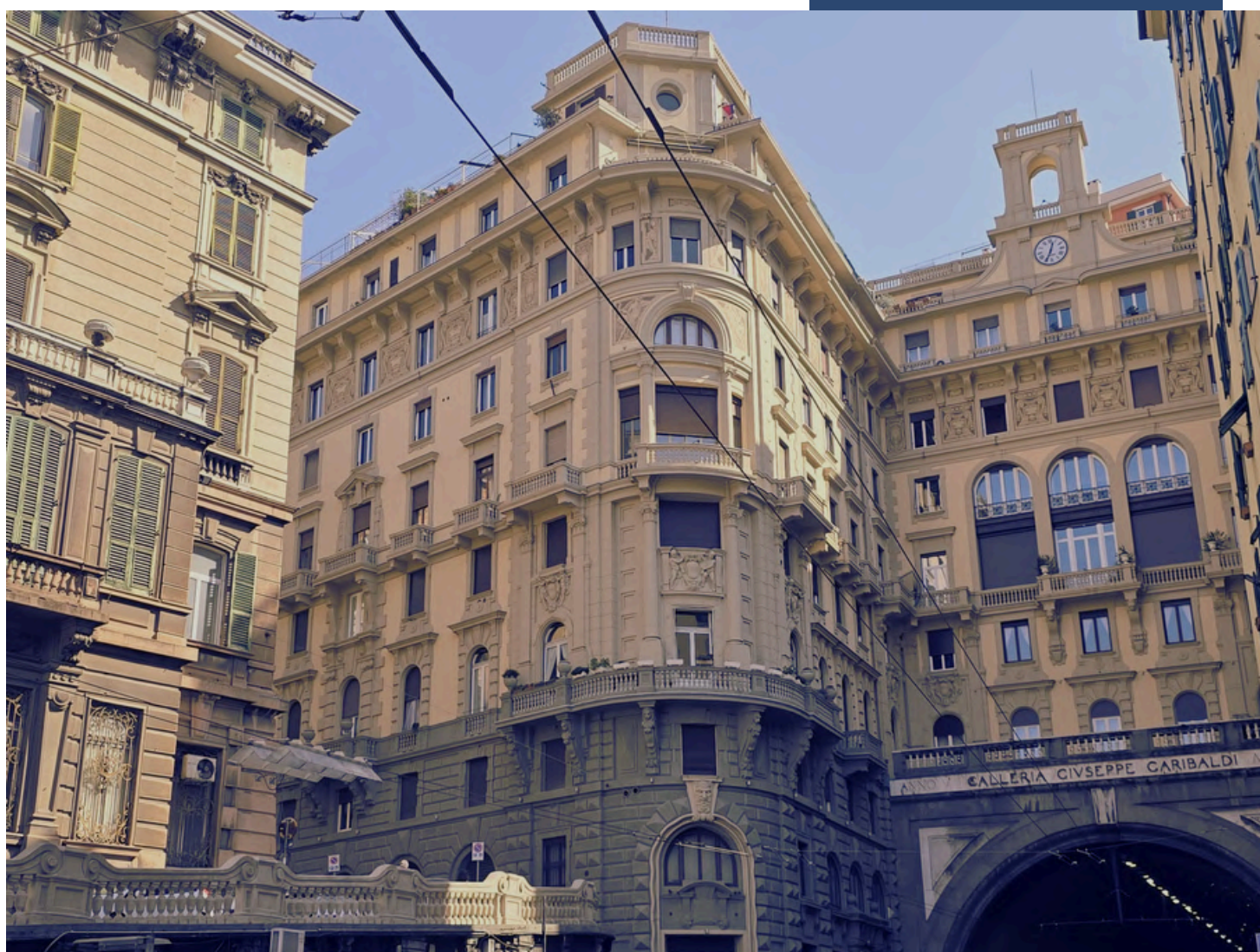


# CAPITOLATO COMMERCIALE

LARGO ZECCA 8 | GENOVA



*Un progetto di*  
 **CAMPONOVO**  
REAL ESTATE



# INDICE

1. DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO	4
1.1 L'intervento edilizio prestazioni energetiche	
2. QUALITÀ E PRESTAZIONI DELL'EDIFICIO	5
2.1 Funzionalità e comfort abitativo	
2.2 Sistema climatizzazione	
2.3 Accumulatore A.C.S.	
2.4 Dotazioni impiantistiche elettriche	
3. UNITÀ EDILIZIE E PARTIZIONAMENTI INTERNI	10
3.1 Divisori interni con sistema a secco	
4. SERRAMENTI E CHIUSURE	11
4.1 Infissi	
4.2 Porta blindata	
4.3 Porta anta battente	
4.4 Porta scorrevole	
5. FINITURE INTERNE	15
5.1 Pavimentazioni e rivestimenti	
5.2 Pavimentazione bagno di servizio	
5.3 Rivestimenti bagno di servizio	
5.4 Pavimentazioni delle parti comuni	
6. DOTAZIONI E COMPONENTI BAGNO	19
6.1 Sanitari	
6.2 Arredo lavabo	
6.3 Lavabo ad angolo	
6.4 Piatti doccia	
6.5 Rubinetteria Doccia	
6.6 Rubinetteria Lavabo	
6.7 Radiatori elettrici	

## 1.1 L' INTERVENTO EDILIZIO PRESTAZIONI ENERGETICHE

Il progetto rappresenta un esempio di riqualificazione urbana mirata e consapevole, che restituisce nuova vita a un edificio dei primi del Novecento attraverso un approccio architettonico contemporaneo e sostenibile.

L'intero quinto piano è stato riprogettato per ospitare dodici unità abitative concepite secondo il principio di microliving: ambienti funzionali, dove comfort ed efficienza si fondono in una dimensione abitativa moderna e flessibile.

Le superfici, comprese tra 35 e 60 mq, sono organizzate in modo razionale, con particolare attenzione alla qualità delle finiture interne, dai pavimenti ai rivestimenti, selezionate per garantire eleganza, durabilità e coerenza dei materiali in ogni ambiente.

Il restauro ha rispettato gli elementi originari di pregio — stucchi, portali e modanature — reinterpretandoli in chiave contemporanea per creare continuità tra identità storica e nuove esigenze abitative.

Dal punto di vista tecnico, l'intervento ha comportato una riqualificazione energetica sostanziale, con il passaggio dalla classe G alla classe A, grazie a:

- isolamento termico delle pareti perimetrali
- installazione di serramenti Nurith ad alto isolamento termico
- massimo isolamento acustico

A completamento, è stato installato l'innovativo sistema “Tutto in Uno Multi+ Daikin”, per riscaldamento, raffrescamento e acqua calda sanitaria, autonomo e gestibile da remoto tramite app.

Ogni singola unità abitativa, inoltre è già dotata di fibra ottica.

Il risultato è un edificio che coniuga valore storico, efficienza energetica e comfort contemporaneo, offrendo un modello di abitare sostenibile e in armonia con la città.



## 2.1 FUNZIONALITÀ E CONFORT ABITATIVO

Gli appartamenti sono progettati per offrire spazi efficienti e soluzioni funzionali, in linea con il concetto di microliving.

Alcune unità, dispongono di un terrazzo di circa 3 mq calpestabili, valorizzando la vivibilità esterna.

Gli impianti sono predisposti per piani cottura a induzione e cappe aspiranti a carboni attivi, per garantire efficienza e sostenibilità anche nelle scelte di cucina.

La maggior parte degli appartamenti dispone di una porzione aggiuntiva di superficie che è stata valorizzata attraverso la realizzazione di soppalchi di sgombero, che offrono uno spazio extra utile per l'organizzazione e la gestione degli oggetti, inoltre ospita una porzione tecnica dedicata all'accumulo dell'acqua calda sanitaria, ottimizzando l'integrazione impiantistica senza interferire con la fruibilità degli spazi interni.

Tutte le tapparelle sono motorizzate, complete di pulsantiera per apertura e chiusura.

Negli appartamenti affacciati sul caviedio verranno installate delle membrane oscuranti, mentre nelle unità 13F e 13D sono presenti persiane tradizionali.



## 2.2 SISTEMA CLIMATIZZAZIONE “TUTTO IN UNO” – DAIKIN MULTI+

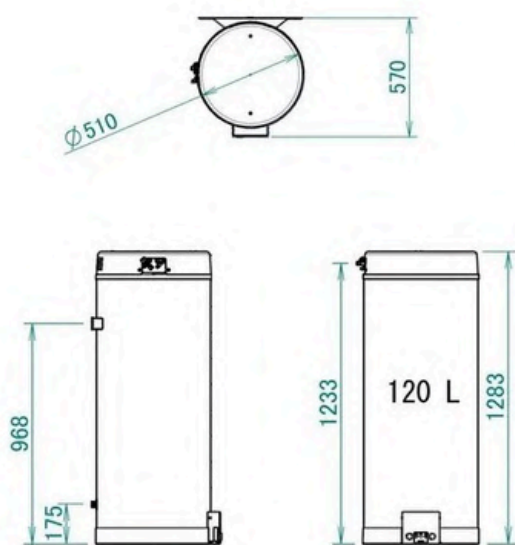
- Collegamento di fino a 3 unità interne + 1 serbatoio ACS a una sola unità esterna
- Nuovo design compatto dell'unità esterna
- Efficienza stagionale:
  - Raffrescamento fino a A+++
  - Riscaldamento fino a A++
- Controllo indipendente delle unità interne
- Compatibile con diverse tipologie interne:
  - A parete
  - Da incasso angolare
  - Canalizzabili a controsoffitto
- Utilizzo del gas R-32:
  - 68% in meno di impatto ambientale rispetto all'R-410A
  - Maggior efficienza energetica
- Compressore Swing: silenzioso ed efficiente



## 2.3 ACCUMULATORE ACS IMPIANTO - DAIKIN MULTI+

Caratteristiche del serbatoio per acqua calda sanitaria:

- Collegabile allo stesso sistema Multi+ con 3 unità interne
- Classe di efficienza energetica fino ad A per la produzione di ACS
- Installazione a parete per risparmio di spazio
- Disponibile in due formati:
  - 90 litri
  - 120 litri



## 2.4 DOTAZIONI IMPIANTISTICHE ELETTRICHE

Le dotazioni elettriche degli appartamenti sono progettate in conformità alla Norma CEI 64-8, Livello 1, e comprendono impianti realizzati secondo uno standard convenzionale, con dotazioni idonee a garantire funzionalità e predisposizioni per i principali servizi tecnologici.

Ogni unità abitativa sarà dotata di:

### Quadro elettrico generale

- Quadro ad incasso da 54 moduli
- Fornitura con contatore da 6 kW monofase

### Impianto di forza motrice (FM)

- Prese di servizio bifilari e tipo Schuko
- Linee dedicate per:
  - Piano a induzione
  - Elettrodomestici della cucina

- Alimentazione per:
  - Split interni e unità esterna del sistema di riscaldamento autonomo
  - Bollitore per acqua calda sanitaria
  - Radiatore elettrico
  - Estrattore d'aria del bagno

### Impianto di illuminazione

- Predisposizione per punti luce a soffitto e parete (incluso punto luce sotto pensile in cucina)
- Comandi tradizionali: interruttori, deviatori e pulsanti su placche da 3 moduli
- L'installazione dei corpi illuminanti è a cura dell'acquirente

## 2.4 DOTAZIONI IMPIANTISTICHE ELETTRICHE

### Impianti di segnale e comunicazione

Ogni appartamento è dotato di:

- Quadro QDSA (Quadro Distribuzione Servizi di Appartamento) ad incasso da 54 moduli, comprensivo di:
- STOA (Scatola di Terminazione Ottica di Appartamento), collegata a:
  - Modulo di ricezione TV/SAT
  - Presa ottica esterna per il collegamento del modem-router dell'acquirente
  - Switch 8 porte per la distribuzione dei segnali alle prese fonia/dati
- Impianto fonia/dati centralizzato in fibra/rame:
  - 2 prese per fonia/dati per appartamento
- Impianto TV centralizzato in fibra/cavo coassiale:
  - 2 prese SAT/Terr. per appartamento
  - 4 prese FM affiancate
- Impianto videocitofonico centralizzato "2 fili" (non connesso):
  - 1 posto interno per appartamento
  - 4 posti esterni condominiali:
    - 1 in corrispondenza del portone d'ingresso
    - 3 presso gli accessi dei gruppi scala I3/I4/I5
  - Ogni appartamento può commutare il display per visualizzare i diversi ingressi condominiali

### Predisposizione impianto anti-intrusione

- Vie cavi predisposte per:
  - Centralina
  - Rivelatori volumetrici e perimetrali
  - Sirena interna

### Sistema di lettura contatori centralizzato

- Predisposizione per lettura remota dei contatori degli appartamenti

## 3.1 DIVISORI INTERNI CON SISTEMA A SECCO

I divisori interni degli appartamenti sono realizzati con strutture a secco composte da doppie lastre in cartongesso montate su entrambi i lati di una struttura in acciaio zincato, costituita da montanti e guide, ancorata alle strutture principali dell'edificio.

Nell'intercapedine tra i montanti delle pareti divisorie, sia tra alloggi distinti che tra alloggi e parti comuni, è stato inserito un isolamento acustico in lana minerale, che garantisce un efficace abbattimento del rumore, in linea con gli standard di comfort acustico previsti dalla normativa vigente.



Lo spessore delle pareti varia in funzione della destinazione e delle esigenze impiantistiche: le partizioni tra alloggi hanno uno spessore compreso tra 24 e 34 cm, mentre le pareti distributive interne all'unità abitativa variano tra 12 e 15 cm, a seconda del tipo di ambiente (camere, bagni, ecc.), garantendo sempre prestazioni ottimali in termini di isolamento e solidità.

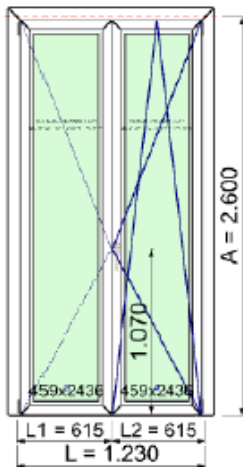
La posa è stata progettata per consentire agevolmente il passaggio degli impianti elettrici e idraulici, nonché eventuali predisposizioni per supporti sanitari, telai per porte e altri elementi tecnici.



Per le pareti soggette ad esposizione diretta all'acqua (es. bagni), sono state utilizzate lastre impermeabili tipo EH2 secondo norma EN 520, con un assorbimento totale d'acqua inferiore al 10% e assorbimento superficiale inferiore a 220 g/m<sup>2</sup>, per garantire un'elevata resistenza all'umidità e una lunga durabilità nel tempo.

## 4.1 FORNITURA FINESTRA

### Nurith

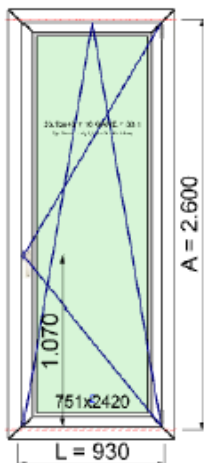


[RAM-YNM] Porta Finestra 2 ante - apertura DX

**Colore Interno: M01 BIANCO**  
**Colore Esterno: M01 BIANCO**

Sistema in PVC MD GE, Modello: YOUNG Classe B, Telaio 6 camere, Anta 5 camere, RA MD  
Anta da 80 mm  
Fermavetro Sagomato  
Guarnizione interna: GRIGIA, Guarnizione esterna: GRIGIA  
Lato inferiore: Soglia Thermo Plus + Gocciolatoio e spazzolino  
Fissaggio: Fori diam. 6 mm. su telaio  
Coprifilo esterno Piatto 60 x 8 (727-60x8), Destra, Alto, Sinistra  
Copertura cerniera Titanio  
Tipo Cerniera: Standard con sistema anta ribalta  
Aletta sopra rifilata a 0mm  
Aletta destra intera da 60mm  
Aletta sinistra intera da 60mm  
Colore Canalina Vetro Nera RAL9005  
Martellina Hoppe - Argento F1, Modello Hoppe Hamburg Secuforte, HM 1050 mm.  
3-4: 33.1 be 4S + 16 GA WE + 33.1

### Nurith



[RAM-YNM] Porta Finestra 1 anta - apertura DX

**Colore Interno: M01 BIANCO**  
**Colore Esterno: M01 BIANCO**

Sistema in PVC MD GE, Modello: YOUNG Classe B, Telaio 6 camere, Anta 5 camere, RA MD  
Anta da 80 mm  
Fermavetro Sagomato  
Guarnizione interna: GRIGIA, Guarnizione esterna: GRIGIA  
Fissaggio: Fori diam. 6 mm. su telaio  
Coprifilo esterno Piatto 60 x 8 (727-60x8), Destra, Alto, Sinistra  
Copertura cerniera Titanio  
Tipo Cerniera: Standard con sistema anta ribalta  
Aletta sotto rifilata a 0 mm  
Aletta sopra rifilata a 0mm  
Aletta destra intera da 60mm  
Aletta sinistra intera da 60mm  
Colore Canalina Vetro Nera RAL9005  
Martellina Hoppe - Argento F1, Modello Hoppe Hamburg Secuforte, HM 1050 mm.  
2: 33.1 be 4S + 16 GA WE + 33.1

## 4.2 PORTA BLINDATA

- **Modello:** Porta di sicurezza Compact 3 Auto
- **Rivestimento interno:** Laccato a mano, spessore 6 mm, bianco
- **Rivestimento esterno:** Pantoclassica LP8, laccato RAL 7038, spessore 8 mm, con incisione finto massiccio
- **Luce nominale:** 2100 x 900 mm
- **Stipite:** Plastificato bianco opaco
- **Carena:** Plastificata bianco opaco
- **Battente:** Spinta destra
- **Serratura:** Predisposizione alla motorizzazione  
meccanismo presente all' interno
- **Maniglia interna:** Maniglia tonda in alluminio argento
- **Maniglia esterna:** Pomolo fisso tondo in alluminio argento
- **Guarnizione:** Da posizionare tra stipite e falso telaio
- **Installazione:** Senza falso telaio
- **Trasmittanza termica:** 1,2 W/m<sup>2</sup>K
- **Classe antieffrazione:** 3



## 4.3 PORTA ANTA BATTENTE

Gli appartamenti sono stati progettati prestando attenzione a salvaguardare l'aspetto della sicurezza passiva dell'abitare.

- **Modello:** Porta Portalcasa Trendy PRO
- **Finitura:** Bianco laccato
- **Tipologia:** Ad un'anta a battente, reversibile senza ribaltamento dell'anta
- **Telaio:** In LSB idrofugo
- **Coprifilo:** Modello L8 idro, certificato CARB/FSC
- **Serratura:** Magnetica con chiave patent, finitura cromo satinato
- **Cerniere:** A scomparsa, cromo satinato, con apertura a 120°
- **Maniglia:** BIBLO cromo satinato



## 4.4 PORTA SCORREVOLE

- **Tipologia:** Porta scorrevole interno muro
- **Modello:** Portalcasa Trendy PRO
- **Finitura:** Bianco laccato
- **Sistema:** Scorrevole con spalletta muraria da 15 cm, anta centrata



## 5.1 PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI

I pavimenti degli appartamenti sono realizzati con plance prefinite in legno tecnico della linea Lumbertech 270 Varnish dell'azienda Skema, nel decoro Rovere Ontario (cod. 1440), con finitura verniciata e aspetto naturale effetto legno.

Le plance, di dimensioni 2200 x 270 mm e spessore 11 mm, presentano una bisellatura 2V che dona continuità visiva ed eleganza alla superficie. La posa è a correre (cassero irregolare).

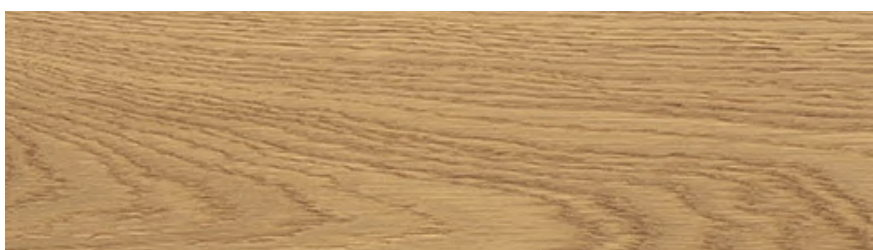
Il materiale è dotato di tecnologia HYDRO 24, che garantisce resistenza all'acqua per almeno 24 ore, rendendo il pavimento adatto anche in ambienti soggetti a sversamenti occasionali e aumentando la durabilità complessiva della superficie.

Il battiscopa installato è della serie Ducale, realizzato in MDF, con dimensioni 118 x 16 mm, rivestito con carta RAL 9003 e finitura verniciabile, in modo da integrarsi perfettamente con le pareti e consentire eventuali personalizzazioni cromatiche.

Questa finitura è adottata in tutti gli ambienti principali dell'abitazione: ingressi, soggiorni, camere da letto, disimpegni e cabine armadio, ad eccezione dei bagni secondari, dove sono previsti rivestimenti dedicati alle zone umide.

La pavimentazione scelta coniuga il calore estetico del legno a prestazioni tecniche elevate: resistenza meccanica, reazione al fuoco in classe Bfl-s1, compatibilità con posa verticale, incastro TLS-Plus e ora anche protezione attiva contro l'umidità accidentale.

Il risultato è una superficie prestigiosa, moderna e funzionale, ideale per un abitare contemporaneo ed elegante.



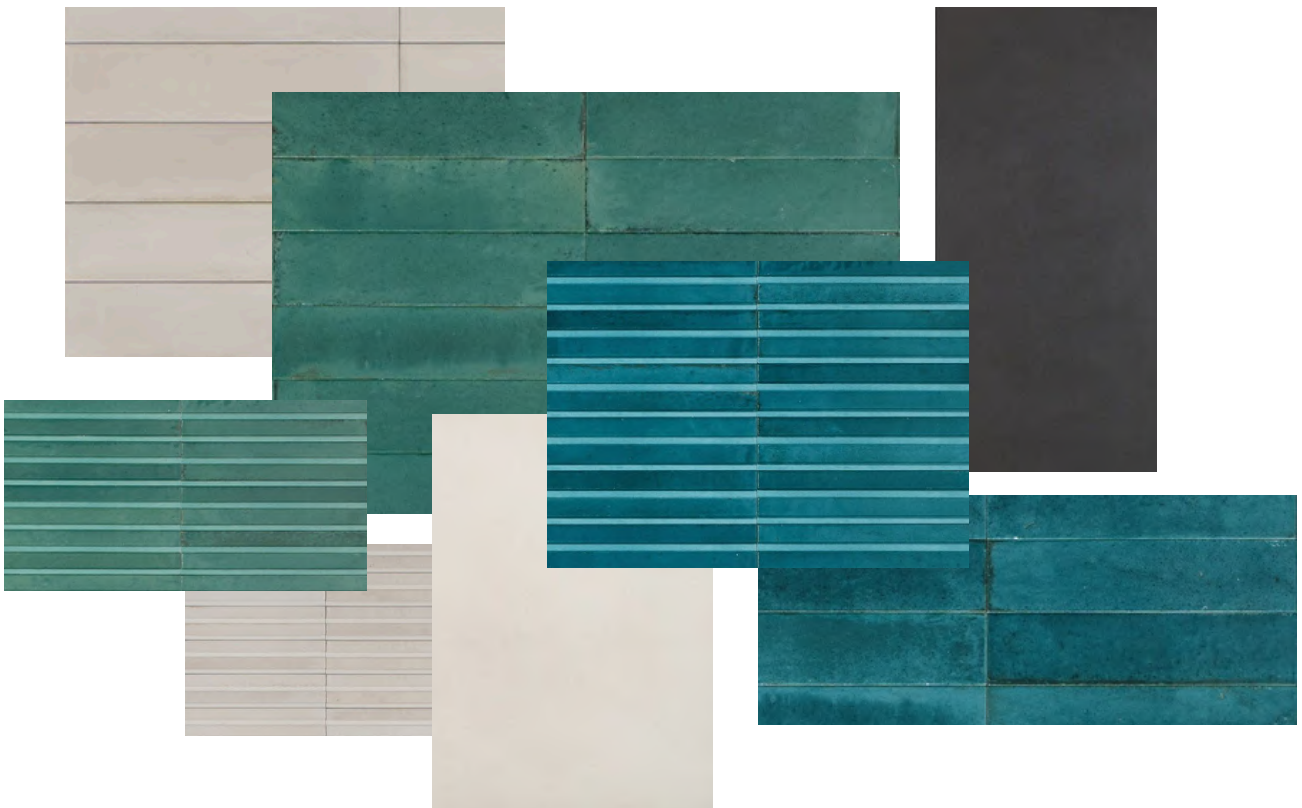
## 5.2 PAVIMENTAZIONI BAGNO DI SERVIZIO

Le pavimentazioni dei bagni sono realizzate con gres porcellanato fine della collezione Block di Marazzi, una linea che si ispira alla matericità della resina spatolata, reinterpretandola in chiave ceramica con una superficie che alterna effetti lux e matt, per un risultato elegante e contemporaneo.

Le piastrelle, nel formato 60x120 cm, sono adatte sia alla posa a pavimento che a rivestimento e si distinguono per la loro resistenza all'usura e la versatilità estetica, rendendole ideali per ambienti residenziali.

Per questo intervento sono stati selezionati i colori White e Black, accostati con attenzione in base al progetto architettonico, per creare contrasti moderni e raffinati.

Il gres porcellanato Block offre prestazioni tecniche elevate: resistenza agli agenti chimici, impermeabilità, facilità di pulizia e durabilità nel tempo, rendendolo una scelta ideale per spazi funzionali che non rinunciano all'eleganza del design.



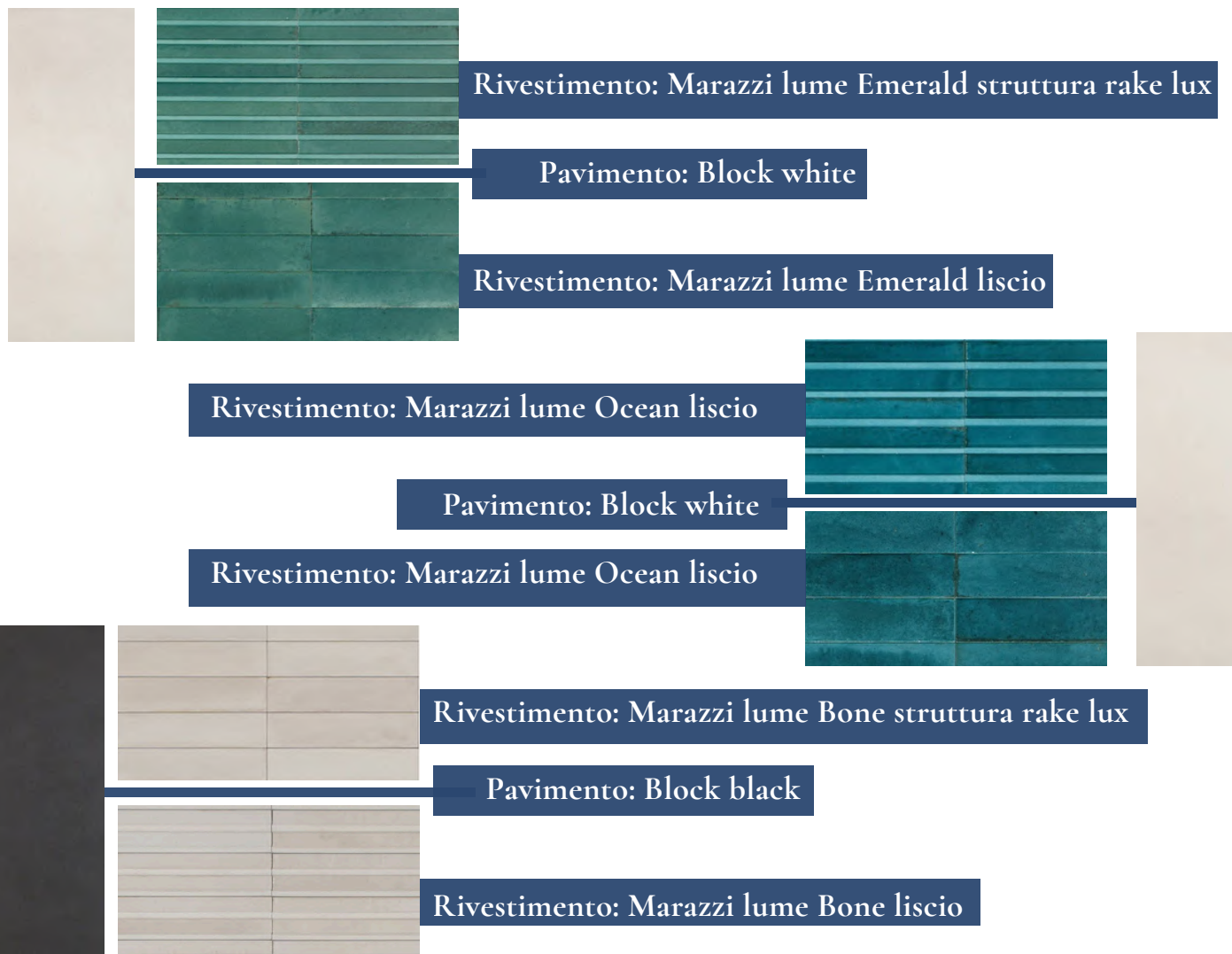
## 5.3 RIVESTIMENTI BAGNO DI SERVIZIO

Per i rivestimenti delle pareti dei bagni e delle zone di servizio è stata selezionata la collezione Lume di Marazzi, scelta per il suo design distintivo e l'innovativa superficie lucida ed imperfetta, che crea suggestivi giochi di luce e vibrazioni cromatiche.

Le piastrelle, nel formato 6x24 cm, offrono un'estetica contemporanea dal forte impatto visivo, valorizzando gli ambienti grazie alla profondità delle tonalità e all'irregolarità della superficie smaltata.

Per questo intervento sono stati scelti i colori Bone, Ocean ed Emerald, impiegati per i rivestimenti a parete fino ad un'altezza di 1,20 m, mentre all'interno delle docce si arriva ad un'altezza di 2,40 m per una protezione completa e un effetto visivo continuo.

Sulla parete più lunga dell'area doccia, è previsto un dettaglio decorativo di forte impatto: l'uso della piastrella con struttura tridimensionale "Rake", sempre nelle tre colorazioni selezionate, che dona movimento, texture e profondità materica allo spazio.



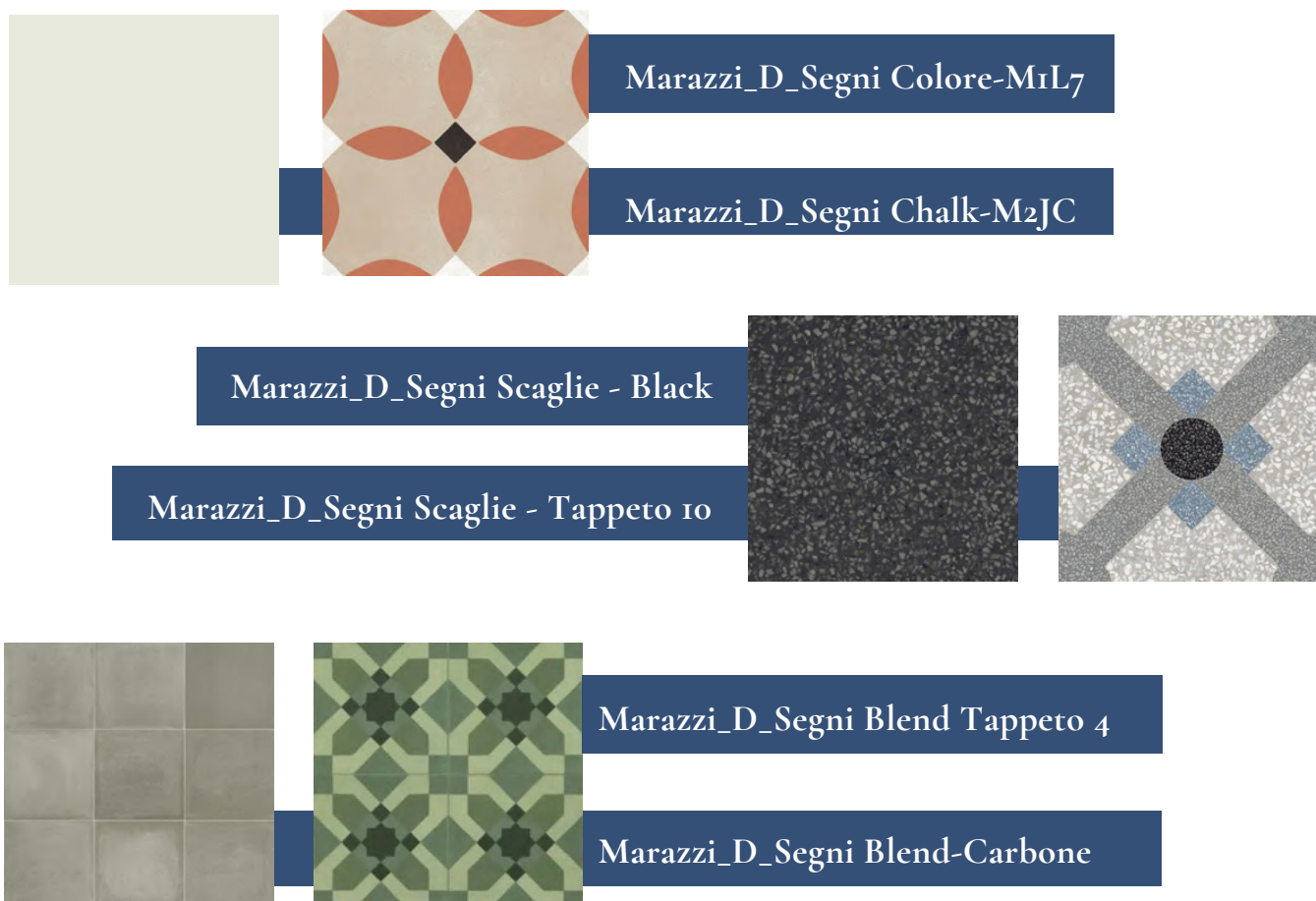
## 5.4 PAVIMENTAZIONI DELLE PARTI COMUNI

Particolare attenzione è stata dedicata alla valorizzazione estetica e funzionale del corridoio condominiale, ispirandosi allo stile tipico dell'architettura genovese.

In quest'ottica, sono stati inseriti portali decorativi e pavimentazioni realizzate con piastrelle che richiamano la graniglia tradizionale, reinterpretando in chiave contemporanea i motivi tipici dei palazzi storici liguri.

Lungo le pareti del corridoio, inoltre, sono state realizzate cornici decorative che riprendono fedelmente le modanature presenti nei soffitti degli appartamenti, creando un filo conduttore stilistico tra gli spazi comuni e le unità abitative private.

Le piastrelle impiegate, nel formato 20x20 cm, sono proposte in tre differenti colorazioni e posate secondo una composizione che genera un motivo geometrico a effetto ottico, conferendo profondità, ritmo visivo e una forte identità agli spazi comuni.



## 6.1 SANITARI - WC E BIDET

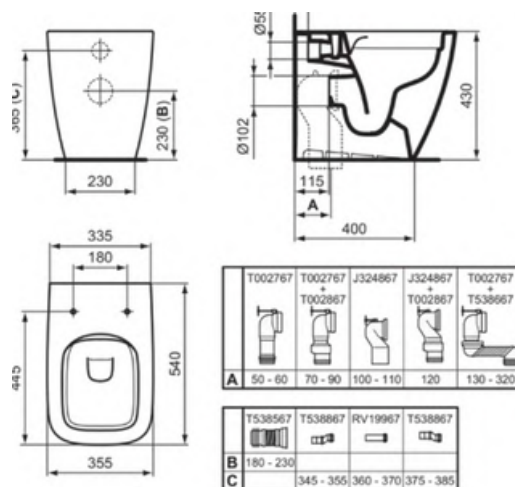
I sanitari installati all'interno degli appartamenti appartengono alla collezione i.Life B, selezionata per il suo design contemporaneo, le linee essenziali e la qualità dei materiali.

Sia i WC che i bidet sono dotati di fissaggi completamente nascosti, che assicurano una resa estetica pulita ed una maggiore semplicità nella pulizia.

Entrambi i sanitari sono realizzati nella versione con smalto SmartGuard<sup>®</sup>+, una tecnologia innovativa che svolge una potente azione antimicrobica, riducendo la presenza di germi e batteri e migliorando la qualità dell'igiene quotidiana.

Lo smalto, estremamente liscio e compatto, impedisce il ristagno dell'acqua e facilita le operazioni di pulizia, mantenendo le superfici brillanti e igienizzate nel tempo.

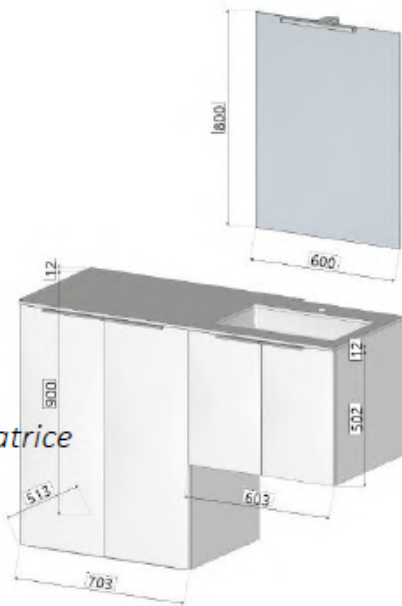
Una scelta che unisce funzionalità avanzata, igiene e cura estetica, perfettamente in linea con il livello qualitativo dell'intervento



## 6.2 ARREDO LAVABO

Modello: FAST  
Azienda: RCR

*Vano portalavatrice*



**RCR**   
*italian bathroom & living*

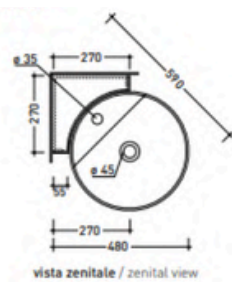
## 6.3 LAVABO AD ANGOLO



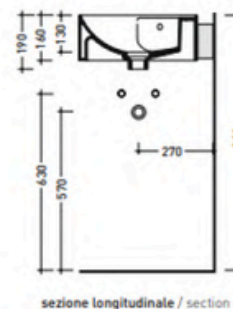
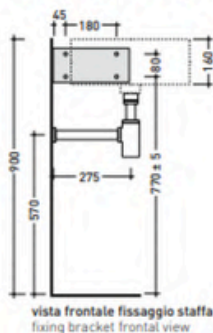
**ROR**   
*italian bathroom & living*



Modello: TWIN Set Slim 42  
Azienda: FLAMINIA



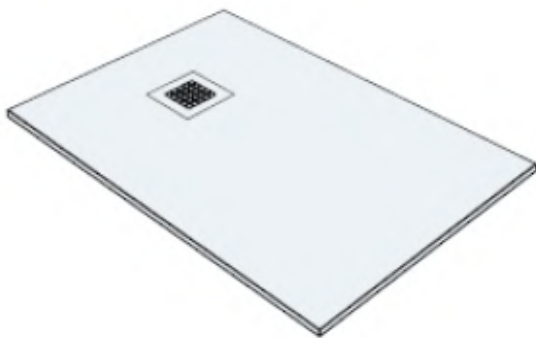
staffa di fissaggio  
fixing bracket



## 6.4 PIATTI DOCCIA



Modello: Basic  
Spessore: 30 mm



### Caratteristiche



Shower trays  
can be cut  
down



Anti-slip



Stain  
resistant



Lighter:  
weight  
30 kg/mq



Antibacterial



Installation  
can be built-in  
or sit-on floor



Wall panels  
combined with  
shower trays



5  
YEARS  
GUARANTEE



Certified  
UNI EN  
14527

## 6.5 RUBINETTERIA DOCCIA

Rubinetteria e dotazioni per doccia – Soffione e accessori Paffoni serie Stick.

Fornitura e posa di dotazioni complete per postazione doccia, composte da:

- Miscelatore incasso doccia modello STICK con deviatore a 2 vie, completo di corpo incasso, piastra e maniglia
- Braccio doccia tondo, realizzato in ottone cromato, lunghezza 300 mm, attacco standard da 1/2"
- Soffione doccia tondo, diametro 225 mm, in ottone cromato, con snodo superiore e attacco standard da 1/2"
- Set duplex tondo completo di doccetta tonda, flessibile doppia aggraffatura da 150 cm e presa acqua con supporto integrato

Tutti i componenti sono in finitura cromata lucida, con attacchi compatibili standard e design coordinato per garantire coerenza estetica e funzionale.

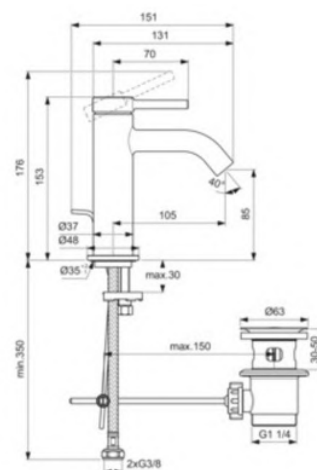


## 6.6 RUBINETTERIA LAVABO

### Rubinetteria Lavabo – Serie Ceraline (Ideal Standard)

Installazione di miscelatore monocomando per lavabo, modello Ceraline, con le seguenti caratteristiche tecniche e prestazionali:

- Dimensioni: 48 x 151 x 177 mm
- Sporgenza bocca di erogazione: 105 mm
- Finitura: cromato lucido (SmartShine)
- Portata: 3,8 l/min a 3 bar
- Con scarico integrato
- Installazione semplificata con sistema EasyFix
- Aeratore nascosto anti-vandalo
- Tecnologia Blue Start per maggiore efficienza energetica
- Design iconico e senza tempo, ispirato alla forma pura del cilindro
- Estetica raffinata, adatta a contesti contemporanei e classici



## 6.7 RADIATORI ELETTRICI

Caratteristiche costruttive

radiatore scaldasalviette in acciaio

elementi orizzontali a tubi tondi di diametro 23 mm

collettori laterali curvati a sezione semiovale 40x30 mm

filettature estremità collettore e attacchi centrali (50 mm) inferiore ½ gas destra

pressione di esercizio massima ammessa 8 bar

temperatura di esercizio massima ammessa 95°



Radiatore elettrico disponibile



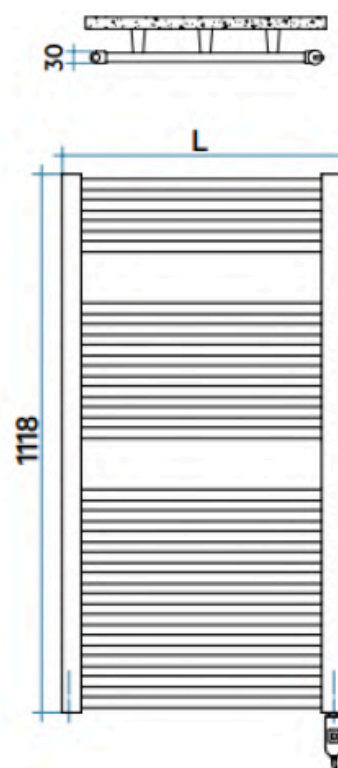
Compatibile con sistema NOW



Bassa temperatura



Radiatore idraulico



L. 480

**IRSAP**

C  
O  
N  
T  
A  
T  
T  
I



Via XII Ottobre, 2\172 - 16121 Genova



[info@camponovorealestate.it](mailto:info@camponovorealestate.it)



+ 39 010 714952



+39 3420689575



*Un progetto di*

**CAMPONOVO**  
REAL ESTATE

Investimenti e riqualifiche immobiliari