

# LA MARINA

R E S I D E N Z A

## *Capitolato Descrittivo delle Opere*



La residenza “LA MARINA” sorgerà a Loano in Via Aurelia 21, di fronte al porto.

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.



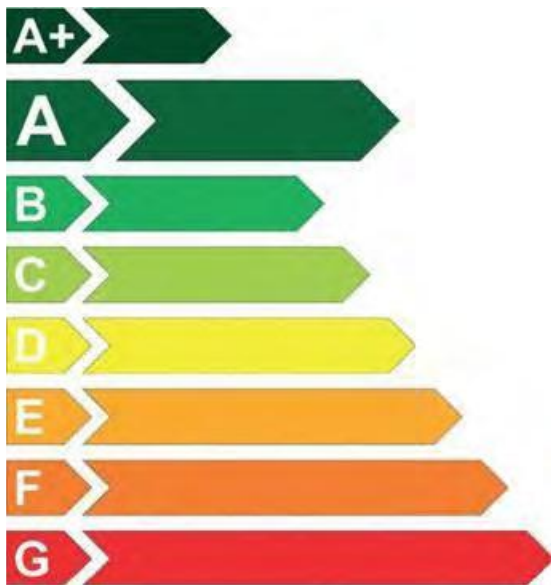


## Risparmio energetico

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.



### Isolamento acustico

Nel caso specifico della nostra proposta abitativa, la possibile propagazione del rumore nell'edificio è stata una costante attenzione progettuale, valutando singolarmente tutte le strutture oggetto di trasmissione o diffusione sonora, progettando a tale scopo singolarmente gli elementi che le compongono quali pareti e solai.

La difesa dal rumore è stata quindi vista come un'esigenza primaria di attenzione e come elemento di caratterizzazione del nostro intervento.



## Involucro esterno

Tutti i materiali isolanti e fono isolanti utilizzati nell'intervento garantiscono caratteristiche ottimali di isolamento termico, fono-assorbimento e fono-isolamento, garantendo l'assenza:

- di sostanze cancerogene o ritenute nocive per la salute dell'uomo;
- di particelle volatili dannose per le vie respiratorie e fibre minerali;
- di sostanze il cui uso è regolamentato per legge come formaldeide, metalli pesanti e pentaclorofenolo;
- di pesticidi e prodotti tossici.

L'isolamento termico delle pareti esterne dell'immobile sarà garantito mediante una nuova struttura a cappotto integrale per l'involucro del fabbricato.

Questo tipo di isolamento permette di migliorare ed ottimizzare le caratteristiche generali di isolamento dell'immobile.

Saranno utilizzati pannelli isolanti in lana di roccia ad alta densità per sistema di isolamento termico interno per uno spessore indicativo di 10 cm circa.

Questi argomenti hanno fatto puntare sull'assoluta necessità di limitare le dispersioni termiche delle singole unità abitative e del condominio in generale;

L'efficiente isolamento termico del nostro edificio ha avuto come obiettivo quello di garantire il raggiungimento di una corretta temperatura interna con il minimo dell'energia utilizzabile.

L'isolamento termico previsto consentirà di ridurre i costi per il riscaldamento, infatti, se gli edifici sono correttamente isolati, disperdendo meno calore verso l'esterno, necessiteranno in fase di gestione di un minor quantitativo di combustibile, o di energia in questo caso, per riscaldarli, riducendo contemporaneamente l'apporto di CO2 nell'ambiente.

Al fine di migliorare ulteriormente gli standard energetici proposti, abbiamo introdotto un'ulteriore coibentazione interna di tutte le pareti affaccianti verso l'interno.

## 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

La struttura esterna sarà realizzata con calcestruzzo (cemento armato) antisismico.



## Tamponature

Le tamponature perimetrali saranno realizzate con mattoni di tipo POROTON.



## 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

E' 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.

Questa soluzione viene solitamente adoperata in presenza di edifici di nuova costruzione e, più in generale, laddove fosse prevista la realizzazione di un massetto autoportante di spessore a 4 cm.

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 dello spessore di 10 cm, posti in opera mediante fissaggio con chiodi di materiale plastico e sigillatura dei giugni O10 con nastro adesivo plastificato realizzato con pannello in lana di roccia rigido ad alta densità dello spessore di cm. 10, euro-classe E di resistenza al fuoco, marchiatura CE.

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

### Infissi esterni

Gli infissi previsti sono di tipo in alluminio a doppio vetro, scorrevoli nella zona giorno e a battente nelle camere da letto, e saranno conformi alle normative vigenti per poter creare una unità abitativa di alta qualità.



## Tapparelle elettriche avvolgibili.



Oscuranti motorizzati esterni a protezione degli infissi, con funzione anche di zanzariera per il piano attico.

### COLORI ALLUMINIO

#### Standard di Serie

 225 - LUVIDO BIANCO RAL 9010	 226 - LUVIDO AVORIO RAL 1013	 LUVIDO GRIGIO RAL 7001
 LUVIDO MARRONE RAL 8017	 221 TESTA DI MORO CHIARO	 OPACO NERO RAL 9005
 229 - SEMILUCIDO BRONZO VERNICIATO	 001 ARGENTO OX	

#### RAL a scelta

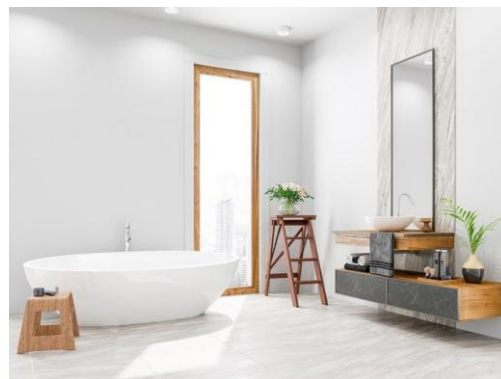
Quantità minima 3 pezzi.  
Richiedere preventivo e tempi di consegna.

### COLORI ACCESSORI PLASTICHE

 BIANCO ALLUMINIO 9010	 NERO PER TUTTI GLI ALTRI COLORI
---	---

## Finiture e colori

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



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

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

La pavimentazione interna dei singoli vani sarà realizzata in gres o altri materiali di primarie ditte, in diversi formati.

Il gres restituisce una ceramica a pasta dura e poco porosa, molto resistente alle sollecitazioni (soprattutto la pressione e la flessione), resistente alle macchie, facile da pulire; le piastrelle in gres non richiedono particolari interventi di manutenzione né di accorgimenti particolari per quanto riguarda la pulizia.

In base alla colorazione e al formato scelto, si può dare un'impronta all'immobile di carattere moderno, classico, metropolitano, etc.



## Rivestimenti a parete

La creazione delle giuste atmosfere è frutto di scelte estetiche e compositive che mettono in risalto essenzialità e personalità, due caratteri che possono perfettamente convivere e che trovano espressione nella scelta dei rivestimenti per i locali bagno.

Per questo motivo si è immaginato l'utilizzo di gres porcellanato di grande formato per rivestimenti e gli altri formati modulari della gamma tradizionale, per minimizzare le fughe grazie all'ampiezza delle superfici di ogni singola piastrella.

In particolare, i formati previsti sono progettati per rivestire interamente le pareti in altezza, annullando o riducendo la presenza di fughe orizzontali.



## 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 desidera. 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. Tale sistema ha a disposizione un serbatoio di 90 litri di acqua calda sanitaria.



## Sistema VMC

La ventilazione meccanica controllata decentralizzata (VMC) è un sistema di ventilazione che fornisce aria fresca alle singole unità abitative o ai singoli ambienti di un edificio, in modo indipendente l'uno dall'altro. In questo modo, è possibile regolare la quantità di aria fresca fornita ad ogni ambiente in base alle esigenze specifiche di quell'ambiente.



La VMC utilizza ventilatori e unità di trattamento dell'aria (UTA) collocate in ogni singolo ambiente o unità abitativa. Ogni UTA è in grado di prelevare l'aria esterna, filtrarla e riscaldarla o raffrescarla a seconda delle necessità, prima di immetterla nell'ambiente. In questo modo, la VMC consente di mantenere una qualità dell'aria ottimale all'interno dell'edificio, garantendo un ricambio continuo dell'aria senza dover aprire le finestre.

La VMC è una soluzione particolarmente adatta per gli edifici ad alta efficienza energetica, poiché permette di risparmiare energia evitando la dispersione di calore attraverso le finestre. Inoltre, la VMC può essere facilmente integrata con sistemi di riscaldamento e raffrescamento a pompa di calore, per ottenere ulteriori risparmi energetici.

## Sanitari

Le forniture potranno essere scelte tra le nuove collezioni della GEBERIT o similari, caratterizzate da una geometria morbida e sapientemente rifinita, evoca un'atmosfera serena e tranquilla, creando un vero momento di relax, lontano dalla vita frenetica di ogni giorno, portando nel tuo bagno non solo design, ma anche innovazione e tecnologia.

La fornitura standard dei sanitari prevederà per ogni bagno previsto a progetto un wc e bidet nella tipologia filo muro, e piatto doccia modello ultrapiatto di varie dimensioni a seconda degli spazi disponibili.

Tutte le restanti forniture di elementi sanitari o altre linee, quali lavabi, mobili lavabo ecc. potranno essere scelti da parte degli acquirenti dal catalogo generale e concordati con accordi specifici e diretti con l'impresa esecutrice per valutare il costo aggiuntivo.



GEBERIT è più di una semplice gamma di prodotti progettata per stupire e sedurre; al suo stile elegante e contemporaneo si affiancano plus tecnologici e innovativi.

I Wc sono stati scelti fra i nuovi modelli SENZABRIDA®, caratterizzati dall'innovazione di concentrare l'uscita dell'acqua in un unico punto nella parte posteriore del vaso eliminando il bordo continuo perimetrale con vantaggi per l'igiene e la pulizia. L'acqua

esce silenziosa come un velo, con un flusso circolare verso il basso e con alti livelli di performance professionale, ideale per l'utilizzo nel mondo domestico.

Lo studio della forma del punto di uscita dell'acqua permette l'eliminazione del bordino vasca per un'estetica molto accurata ed un ottimale flusso d'acqua a servizio della massima igiene.

GEBERIT è la prima azienda italiana del comparto idrotermosanitario ad essere \*membro del Green Building Council Italia per l'edilizia sostenibile e mira a raggiungere la "Leadership in Energy and Environmental Design" (LEED), la più importante e rigorosa certificazione americana in materia energetica e ambientale per lo sviluppo di edifici "verdi".

Gli standard Leed, applicati in 40 Paesi del mondo, indicano i requisiti per realizzare strutture sostenibili e autosufficienti da un punto di vista energetico. Ecco perché i nostri prodotti sono progettati già da oggi per quello che verrà domani.

L'ingegnoso sifone Ideal Flow consente di guadagnare il 20% di spazio nel vano sotto-lavabo, una soluzione preziosa per portare ordine nel tuo bagno.

Risparmiare acqua con lo scarico 4/2,6 L preservare un bene tanto prezioso per il nostro pianeta quale è l'acqua ci sta particolarmente a cuore.

## Rubinerie

Collezioni FIMA Carlo Frattini – Fit e Serie 22 o similari

Tecnologia, estetica ed elevate prestazioni: FIMA Carlo Frattini o similari propone da oltre 50 anni rubinetteria di altissima qualità destinata a durare nel tempo e capace di dare valore aggiunto ad ogni progetto.

L'Azienda ha assunto negli anni un taglio innovativo ed in continua evoluzione, grazie alla creatività, al design e alle nuove tecnologie, che differenziano le sue collezioni.

FIMA, infatti, si rinnova costantemente, come dimostrano l'alto livello progettuale e qualitativo della produzione, i continui investimenti in ricerca, la forte espansione nazionale e internazionale, la professionalità del gruppo aziendale.

Questo atteggiamento ha portato l'Azienda ad interpretare e anticipare le esigenze contemporanee e future del mercato, proponendo prodotti all'avanguardia per design e tecnologia, curati singolarmente in ogni dettaglio.



Per queste linee di prodotti sono stati scelti i migliori materiali e tecnologie all'avanguardia per garantire un utilizzo quotidiano impassibile al trascorrere del tempo. Fima Carlo Frattini sposa un approccio globale alla qualità che deriva da un'attenzione all'innovazione tecnologica, adottando processi industriali all'avanguardia, scegliendo le migliori materie prime.

Tutti i prodotti vengono sottoposti a minuziosi e severi controlli in ogni fase di lavorazione e sono progettati in modo da rispettare tutte le più rigide normative internazionali. Ulteriore testimonianza di questa filosofia improntata alla qualità totale è la garanzia che si estende per ben sette anni su tutta la produzione.

Altre linee di rubinetteria potranno essere scelte, da parte degli acquirenti, dal catalogo generale Collezioni FIMA Carlo Frattini e concordati con accordi specifici e diretti con l'impresa esecutrice per valutarne il costo aggiuntivo.



## Descrizione generale parti condominiali

### 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 della residenza.

## Il fotovoltaico condominiale

I pannelli fotovoltaici condominiali sono sistemi di generazione solare che vengono installati sui tetti o sui terrazzi dei condomini in un edificio condominiale. L'energia solare viene catturata dai pannelli e trasformata in energia elettrica, che può essere immessa nella rete di distribuzione per essere condivisa dai condomini.

L'installazione di pannelli fotovoltaici condominiali è importante perché consente ai condomini di generare energia pulita a livello locale, riducendo la dipendenza dalle fonti di energia tradizionali e migliorando la sostenibilità ambientale dell'edificio. Inoltre, i pannelli fotovoltaici possono contribuire a ridurre i costi energetici dell'edificio, sia per i singoli condomini che per l'intero condominio.

Inoltre, essendo una soluzione condivisa, questa tipologia di installazione consente di condividere i costi dell'installazione e della manutenzione, rendendo più accessibile l'utilizzo dell'energia solare a tutti i condomini, soprattutto in quelle situazioni in cui singolarmente non potrebbero permettersi l'installazione.

Infine, l'installazione di pannelli fotovoltaici condominiali rappresenta un'opportunità per i condomini di diventare attori attivi nella transizione verso un'economia energetica più sostenibile, contribuendo alla riduzione delle emissioni di gas serra e alla creazione di un futuro più sostenibile per le generazioni future.



## 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

---

---

