

RESIDENZA
VILLA delle Rose

Capitolato Descrittivo delle Opere



Premessa

La residenza "VILLA DELLE ROSE" sorge nel primo entroterra di Ceriale, in via Sant'Eugenio n. 59. Unisce la pace di un contesto residenziale con la comodità di tutti i servizi vicini. Una zona strategica, ben collegata al centro e al mare, ideale per vivere tutto l'anno o come casa vacanze.



Ogni appartamento dispone di un box auto privato comodo e sicuro per garantire praticità e protezione per l'auto e spazio extra.

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 al fine di offrire il massimo confort, spazio e luminosità, uniti alle più efficienti e moderne tecnologie costruttive.

Nella realizzazione 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.

Involucro esterno

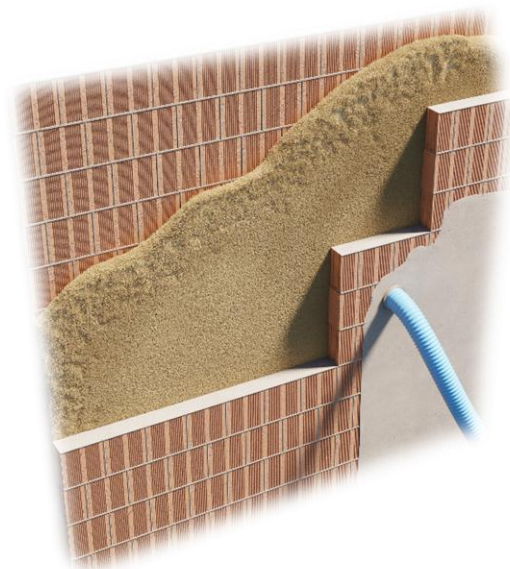
Tutti i materiali isolanti e fono isolanti utilizzati nell'intervento garantiscono caratteristiche ottimali di isolamento termico, fono-assorbimento e fono-isolamento, garantendo l'assenza:

- di sostanze cancerogene o ritenute nocive per la salute dell'uomo;
- le 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 l'inserimento nell'intercapedine dei muri perimetrali dell'edificio fibra di legno sfusa per insuflaggio.

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

La fibra di legno sfusa inserita nell'intercapedine sarà di circa 15 centimetri.



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 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

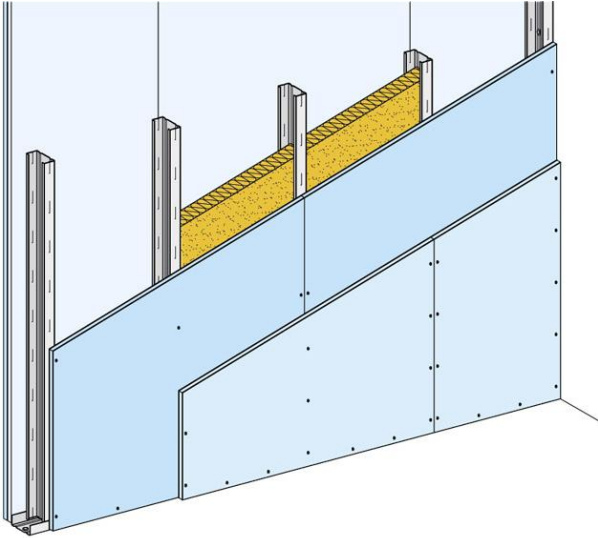
L'attenzione a tale problematica ci ha portati a non limitarci a fornire una porta con un buon grado di sicurezza, ma di eccedere verso il massimo grado di sicurezza ad oggi utilizzabile, equipaggiando le residenze con porte blindate.

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.



Tramezzature interne

Ogni tramezza sarà composta da:



- 1 lastra 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
- 1 lastra 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, il sovrastante massetto autolivellante 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.

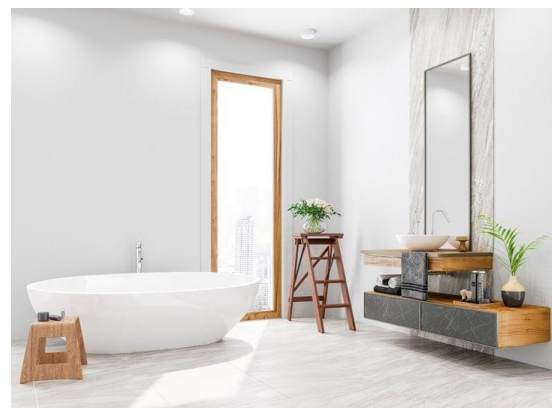
Infissi esterni

Gli infissi previsti sono di tipo in PVC a doppio vetro scorrevoli e saranno conformi alle normative vigenti per poter creare una unità abitativa di alta qualità.



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 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.



Le maniglie di serie lineari moderne hanno rosetta ribassata a 5 mm e finitura cromo satinata/lucido. In alternative, su richiesta specifica del cliente, con adeguamento del prezzo, potranno essere sostituite con modelli alternativi a scelta.



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.

In particolare, i formati previsti sono progettati per rivestire interamente le pareti in altezza.



Impianto elettrico

Le residenze saranno dotate di un impianto utile e funzionale, in grado di rispondere a tutte le principali esigenze impiantistiche della casa e che permetterà l'utilizzo di soluzioni tecniche moderne.



A scelta dei clienti le placche per dispositivi di comando luci e prese, potranno essere del tipo fra quelle proposte a campione standard: basterà un click per controllare tutte le luci, tapparelle e prese della tua casa.

Tutti gli **avvolgibili** degli appartamenti sono **motorizzati**, così come le aperture delle saracinesche dei **box auto**.

Sistema di riscaldamento/raffrescamento e produzione acqua calda

Il sistema di riscaldamento avviene mediante impianto radiante (a pavimento) alimentato da una pompa di calore a bassa temperatura così come la produzione di acqua calda sanitaria.

L'impianto di raffrescamento è centralizzato e canalizzato, alimentato da pompe di calore.



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.

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 poggioni e la copertura a terrazzo, oltre che i giardini piastrellati esterni del complesso.

Saranno invece realizzati in calcestruzzo elicotterato gli ambiti di accesso esterno al complesso comprese antistanti i box auto.

Descrizione generale delle restanti sistemazioni esterne

I parapetti delle terrazze e i divisori esterni saranno realizzati in profilati metallici, 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

ageCASA
TOP
cantieri