



## CAPITOLATO

### **Residenza SAN PAOLO 123**

#### **1) STRUTTURE**

I solai di calpestio dei box ai piani interrati, sono realizzati in lastre prefabbricate di calcestruzzo con getto superiore di completamento eseguito in “opera”.

I solai dei piani in elavazione saranno del tipo tradizionale (latero-cementizi gettati in opera).

La struttura portante della copertura è realizzata con solai latero-cementizi aventi getto di completamento in “opera”.

#### **2) IL TETTO**

I tetti piani del fabbricato sono realizzati mediante strutture latero-cementizi gettati in opera. Sarà posizionato il coibente costituito da pannelli di polistirene estruso avente spessori idonei per il rispetto delle vigenti normative in tema di consumi energetici.

#### **3) MURATURE ED ISOLAMENTI**

Le murature perimetrali dei box e delle cantine sono eseguite in blocchetti di calcestruzzo vibrocompresso lavorate a faccia vista su due lati con stilatura dei giunti.

Le murature perimetrali dal I° al VI° piano sono realizzate a “cassavuota” con il paramento esterno parte in mattone semipieno dello spessore di cm. 12 con inserti di materiale lapideo, intonaco tinteggiato, lamiera metalliche e parte mattone paramano; il paramento interno è realizzato in mattoni semipieni da cm. 8 con interposto, tra le due murature, l’isolamento termico e acustico conforme ai requisiti delle vigenti leggi.

Le murature di divisione tra gli alloggi sono realizzate con doppio paramento in mattoni semipieni con interposto l’isolamento termico e acustico.

Le divisioni interne delle unità abitative sono realizzata in mattoni semipieni parte con spessore cm. 8 e parte con spessore cm. 12

Tutte le murature interne, delle unità abitative, sono appoggiate su materassini fono assorbenti, al fine di rendere la struttura del fabbricato “flottante” rispetto le partizioni interne in modo di abbattere la trasmissione acustica sia orizzontale che verticale secondo le specifiche normative delle vigenti leggi.

#### **4) INTONACI**

Tutti i vani interni sono rifiniti con intonaco a platrio realizzato con sottofondo di malta premiscelata a base gesso e successiva rasatura a scagliola. Bagni e cucine, sono rifiniti con rustico di malta premiscelata a base cemento ed arricciatura di calce lisciata alla "genovese".

#### **5) PAVIMENTI**

Tutte le pavimentazioni all'interno delle unità abitative, sono posate su un massetto armato "galleggiante"; al disotto di tale massetto viene collocato un materiale fono isolante ad alta densità rispondente ai requisiti normativi al fine di ridurre i rumori di calpestio trasmessi alle strutture orizzontali.

Ampia scelta, nell'ambito della ns. dotazione di capitolato, è riservata per la scelta delle pavimentazioni delle unità abitative.

Nella dotazione standard sono previsti materiali di prima scelta in ceramica per l'INGRESSO, DISIMPEGNO, SALA PRANZO, SOGGIORNO, CUCINA, BAGNI con relativo zoccolino;

per le CAMERE DA LETTO e più in generale per le zone notte sono previsti materiali di prima scelta in legno "lamarquet" fissato a mezzo di colle bicomponenti.

Per i BALCONI / TERRAZZI è previsto gres porcellanato.

Per i BOX e CANTINE, pavimentazione eseguita in cls con spolvero al quarzo lisciato fine.

E' possibile, in caso di costruzione, operare scelte personalizzate e diverse da quelle di capitolato concordabili con l'ufficio vendite.

#### **6) RIVESTIMENTI**

Nelle cucine e nei bagni sono previsti rivestimenti sulle quattro pareti in abbinamento con il materiale usato per il pavimento ad una altezza variabile tra 220/225 a seconda del formato delle piastrelle, anche questi, con una ampia scelta di materiali da capitolato.

#### **7) SCALE - ATRII D'INGRESSO**

Gli atrii d'ingresso al piano terreno, le scale con i relativi pianerottoli d'accesso alle unità abitative sono pavimentati con materiale lapideo. Le pareti degli atrii e dei pianerottoli di sbarco ascensori sono rivestite secondo il progetto degli architetti con un mix di essenze legnose e vetro.

I serramenti delle scale sono previsti in legno trattato o in alternativa in alluminio anodizzato corredati di vetrocamera di sicurezza.

## **8) SERRAMENTI ESTERNI**

I serramenti esterni sono previsti in legno corredati di vetro "camera" a doppia stratificazione rispondenti alle normative di legge.

Gli avvolgibili sono in P.V.C. con automazione motorizzata

I serramenti degli atrii di ingresso possono essere in alluminio elettrocolore o ferro smaltato;

## **9) SERRAMENTI INTERNI**

Le porte interne delle unità abitative, sono previste in legno, con la possibilità di scegliere forma e tipo di essenza.

I portoncini di ingresso degli alloggi sono previsti del tipo corazzato in acciaio con rivestimento su entrambi i lati in essenza legnosa .

Porte cantina: tamburate in lamiera preverniciata

Porte box: basculanti in lamiera d' acciaio zincato o sezionali in plastica pesante con motorizzazione o similari

## **10) BALCONI**

I parapetti dei balconi sono previsti parte con tamponamenti ciechi in laterizio intonacato e/o rivestimento in materiale lapideo, e/o lamiere di metallo nobile e parte con tubolari in acciaio verniciato.

Il disegno esecutivo definitivo sarà sviluppato tenendo conto delle linee guida del progetto architettonico di insieme

## **11) OPERE IN PIETRA**

I davanzali esterni sono previsti in pietra naturale secondo il progetto architettonico generale.

I davanzali interni in travertino o marmo equivalente.

## **12) ASCENSORI**

Gli impianti sono del tipo automatico con velocità variabile e prenotazione dei piani, con portata sei persone e a norma di legge 13. Gli impianti servono anche i piani interrati (box e cantine). Al fine di ridurre i rumori trasmessi dalle apparecchiature elettriche, il motore è alloggiato all' interno del vano corsa.

Particolare cura è posta per l' allestimento interno delle cabine.

La parte esterna è rifinita tenendo conto dell'insieme dell'arredamento del pianerottolo.

## **13) IMPIANTO IDROSANITARIO**

La rete idrica (colonne montanti) è realizzata con tubazioni in acciaio zincato. La rete di scarico è realizzata con tubi in polietilene ad alta densità al fine di ridurre la propagazione del rumore . Per garantire una pressione e portata d' acqua costanti, il fabbricato è dotato di impianto di pressurizzazione.

La produzione d'acqua calda sanitaria è centralizzata tramite un boiler a piastre di tipo istantaneo alimentato dall'impianto della caldaia e dal frigo reversibile (pompa di calore). La contabilizzazione dei consumi avviene attraverso contabilizzatori elettronici individuali per ogni unità immobiliare con l'esclusione di una quota fissa comunque dovuta e che sarà fissata dal regolamento di condominio.

I sanitari e le rubinetterie sono disponibili a scelta dell'acquirente, con una vasta gamma di proposte di primari marchi, inseriti nel capitolato base.

#### **14) IMPIANTO GAS**

Il gruppo di misura è alloggiato al piano terreno, in apposito vano in area condominiale, secondo le vigenti prescrizioni, per alimentare il punto gas ubicato negli ambienti cucina di ogni singolo alloggio.

#### **15) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO**

L'impianto di riscaldamento è centralizzato mediante alimentazione proveniente dalla caldaia a gas condominiale, che attraverso opportuni scambiatori viene distribuita alle singole unità immobiliari; la contabilizzazione dei consumi è individualmente per ogni utilizzatore con l'esclusione di una quota fissa comunque dovuta e che sarà fissata dal regolamento di condominio.

La gestione del calore all'interno degli alloggi è autonoma tramite cronotermostati ambiente con programmazione giornaliera o settimanale.

L'impianto è del tipo radiante a bassa temperatura posto al disotto delle pavimentazioni alimentato con acqua calda nel periodo invernale (riscaldamento).

Inoltre è presente l'impianto di raffrescamento a pavimento utilizzando il frigo reversibile condominiale, in collaborazione con l'impianto ventilconvettore che sarà presente nell'appartamento tramite un ribassamento dell'ingresso o/e del disimpegno, per mezzo di una bocchetta permetterà di controllare l'umidità e la temperatura e di avere una temperatura piacevole anche nei periodi di calura estiva.

#### **16) IMPIANTO TV E TELEFONO**

Ogni unità abitativa all'interno dei propri locali è dotata in predisposizione (posa tubi e scatole ad incasso) di impianto telefonico, in base alle nuove disposizioni normative dettate dalla liberalizzazione dei gestori telefonici.

Il singolo utente provvederà alla richiesta della linea. L'impianto televisivo, centralizzato, permette la ricezione dei canali terrestri e satellitari. Ogni unità abitativa è dotata di una presa satellitare e presa terrestre ubicate in tutti i vani delle zone giorno e notte.

## 17) SICUREZZA

Ogni appartamento è fornito di impianto di antifurto composto da tastiera inseritrice, centralina che gestisce sei sensori con combinatore telefonico per avviso tramite rete fissa, sensore nella porta blindata, e un sensore volumetrico in ogni stanza da letto e salone.

## 18) IMPIANTO ELETTRICO

Ogni unità abitativa è dotata di un sistema per la GESTIONE ENERGIA che permette di effettuare il controllo della massima potenza impegnata prevedendo l'intervento della protezione termica a bordo del contatore AEM come conseguenza di un sovraccarico causato dall'accensione contemporanea di più elettrodomestici.

L'ammontare della potenza assorbita viene costantemente monitorato tramite una centrale di controllo che attiva in caso di sovraccarico, dispositivi attuatori per la sconnessione dei carichi collegati. Altro particolare tecnico è il SALVAVITA STOP&GO che evolve il concetto di sicurezza e garantisce la massima continuità di servizio.

Nel caso di intervento intempestivo dell'interruttore differenziale (temporali, disturbi elettrici etc...), il congegno richiude automaticamente l'interruttore scattato ripristinando la corrente in condizione di totale sicurezza. In caso di necessità sarà presente sul quadro generale, una lampada d'emergenza.

Le apparecchiature di capitolato sono così predisposte :

Soggiorno e sala pranzo:

1 centro volta - 3 prese 10/16 A - 1 presa telefonica (predisposizione) - 1 presa tv (ricezione canali terrestri) - 1 presa tv SAT. (ricezione canali satellitari).

Camere:

1 centro volta - 3 prese 10/16 A - 1 presa telefonica (predisposizione) - 1 presa tv

Bagni:

1 centro volta - 1 punto luce specchiera - 1 presa 16 A protetta (lavatrice) 1 presa 10 A

Cucina:

1 centro volta - 3 prese 16 A protette (forno, lavastoviglie, frigo) - 2 presa 10 A (per gli angoli cottura solo 1 presa 10 A) - 1 presa 10 A per piccoli elettrodomestici - 1 presa 10 A per aeratore cappa (non fornito) - 1 presa TV (escluso angoli cottura) - 1 presa telefonica in predisposizione (escluso angolo cottura).

Ingresso e disimpegno:

Salvavita differenziale magnetotermico - 1 centro volta - 1 presa 16 A  
Balconi: lato cortile punto luce completo di corpo illuminante .

Le apparecchiature e sistemi sono della BTICINO serie LIVING INTERNATIONAL con placche in tecnopolimero colore nero.

Impianto videocitofonico:

Ogni alloggio è dotato di videocitofono con monitor bianco e nero

Box e cantine:

Sono dotate di punto luce completo di corpo illuminante e 1 presa 10 A

## **19) IMPIANTO DI VENTILAZIONE**

I ricambi d' aria dei disimpegni e bagni ciechi, sono garantiti tramite un impianto di ventilazione meccanizzata condominiale.

## **20) BOX AUTO**

L'accesso ai piani interrati dei box è garantito da passo carraio con cancello dotato di apertura automatica a chiave e comando a distanza

## **21) SISTEMAZIONE A VERDE**

Il giardino condominiale è formato da tappeto erboso e piante in essenze arboree variegata. Le aree verdi sono dotate di impianto d'irrigazione automatico programmabile.

N.B.: Il presente capitolato è indicativo delle specifiche tecnico-costruttive dell'immobile.

La società costruttrice, peraltro si riserva il diritto di apportare tutte le modifiche che, in corso di costruzione si rendessero necessarie per un miglior completamento dell'opera