



PROGETTO DIMORA
living different

**CAPITOLATO
DELLE OPERE**

01 PARTI COMUNI

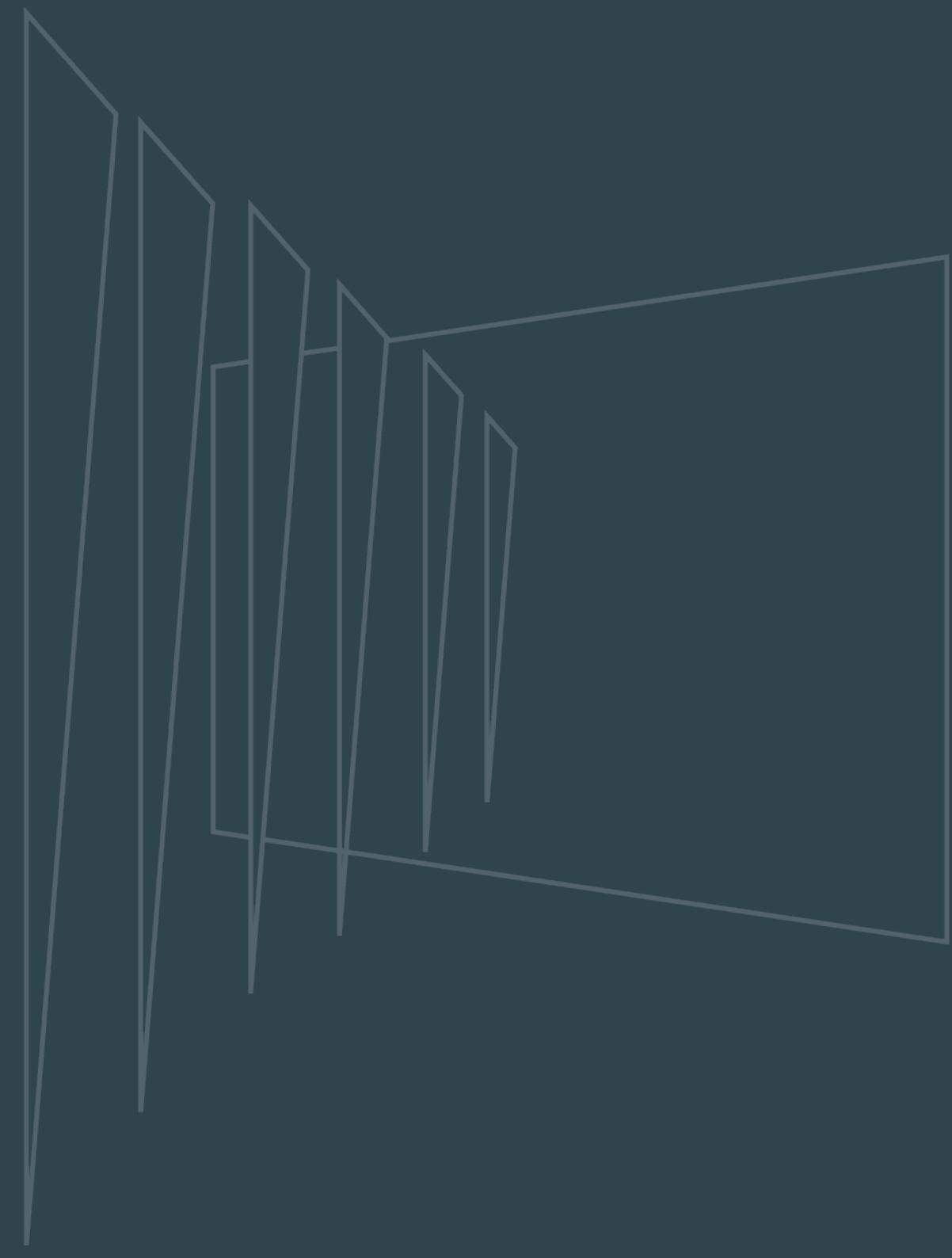
- 1.01** Recinzioni
- 1.02** Finitura facciata
- 1.03** Decoro esterno
- 1.04** Pavimenti e rivestimenti
- 1.05** Ascensore
- 1.06** Porte e serramenti
- 1.07** Corpi illuminanti
- 1.08** Scale
- 1.09** Parapetti
- 1.10** Locale comune - palestra

02 APPARTAMENTI E SPAZI PRIVATI

- 2.01** Pareti divisorie - controsoffitti
- 2.02** Porta blindata
- 2.03** Porte interne
- 2.04** Pavimenti e rivestimenti
- 2.05** Serramenti e oscuranti
- 2.06** Impianto idrosanitario
- 2.07** Impianto elettrico - anti intrusione
- 2.08** Impianto climatizzazione invernale - estiva
- 2.09** Impianto VMC

03 MODIFICHE E VARIANTI PROGETTUALI

01 PARTI COMUNI



01.01 RECINZIONI

Le recinzioni di progetto saranno realizzate con muretto in cls intonacato di colore bianco altezza 30 cm con sovrastante cappello in travertino.

Fissato allo stesso verrà realizzato un sistema di piantane in ferro per fissaggio di elementi in vetro trasparente stratificato 12 + 12 PVB1,86 o secondo il rispetto della vigente normativa e del carico del vento.

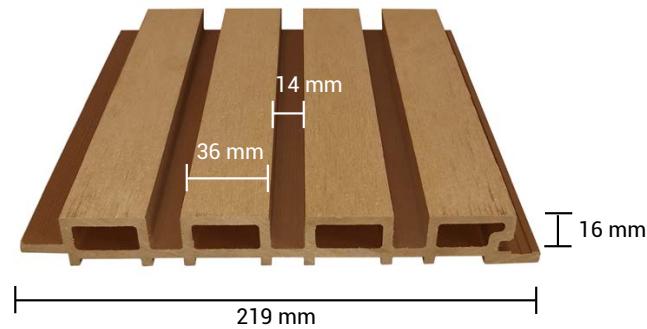


01.02 FINITURA FACCIATA

Le facciate convenzionali si sporcano rapidamente già dopo un tempo relativamente breve.

Gli influssi ambientali estremi possono sollecitare a tal punto i materiali delle facciate da far loro perdere forma e struttura. A causa degli inverni rigidi, delle estati torride e dell'umidità dei mesi invernali, si formano fenditure, si distaccano macchie di colore, la vernice sbiadisce, spuntano licheni o sgradevoli variazioni di colore soprattutto sulle facciate esposte a nord.

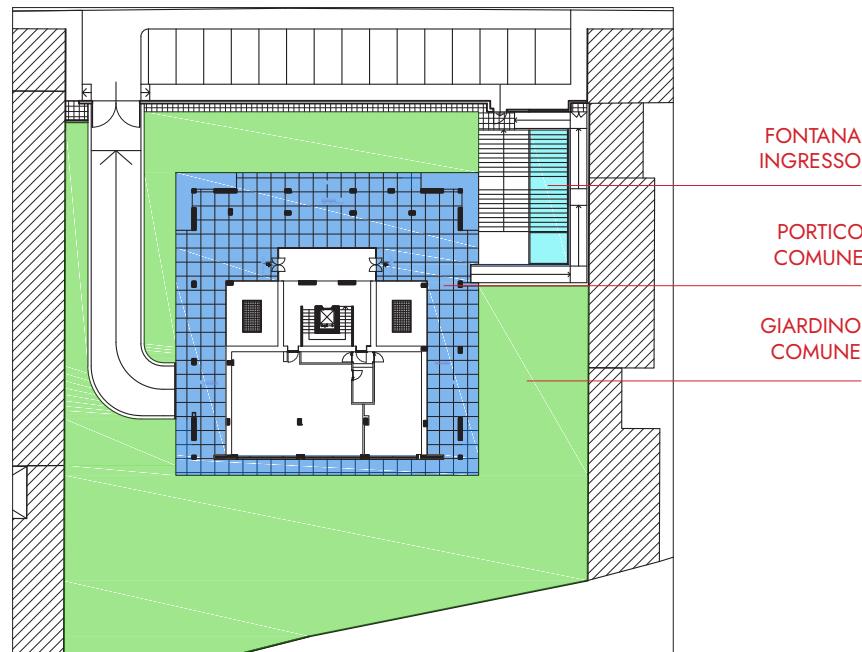
Il rivestimento di facciata proposto, in materiale composito della ditta **NOVOWOOD**, fissato in aderenza tramite profili metallici alla parete perimetrale, evita i problemi di facciata precedentemente descritti. Inoltre dona una particolare connotazione estetica all'edificio, un'identità chiara e riconoscibile.



01.03 DECORO ESTERNO

Giardino condominiale

- Il giardino condominiale, zona ingresso, sarà di uso comune a tutti i proprietari.
- sarà predisposto per l'inserimento dell'impianto di video sorveglianza.
- Tutto il giardino condominiale sarà dotato di impianto di irrigazione automatizzato.
- La piccola fontana posta all'ingresso valorizzerà le parti comuni anche mediante la presenza di una vasca d'acqua con impianto di filtrazione per ridurre al minimo i consumi.



01.04 PAVIMENTO E RIVESTIMENTO

Negli spazi comuni le pavimentazioni ed i rivestimenti saranno le seguenti:

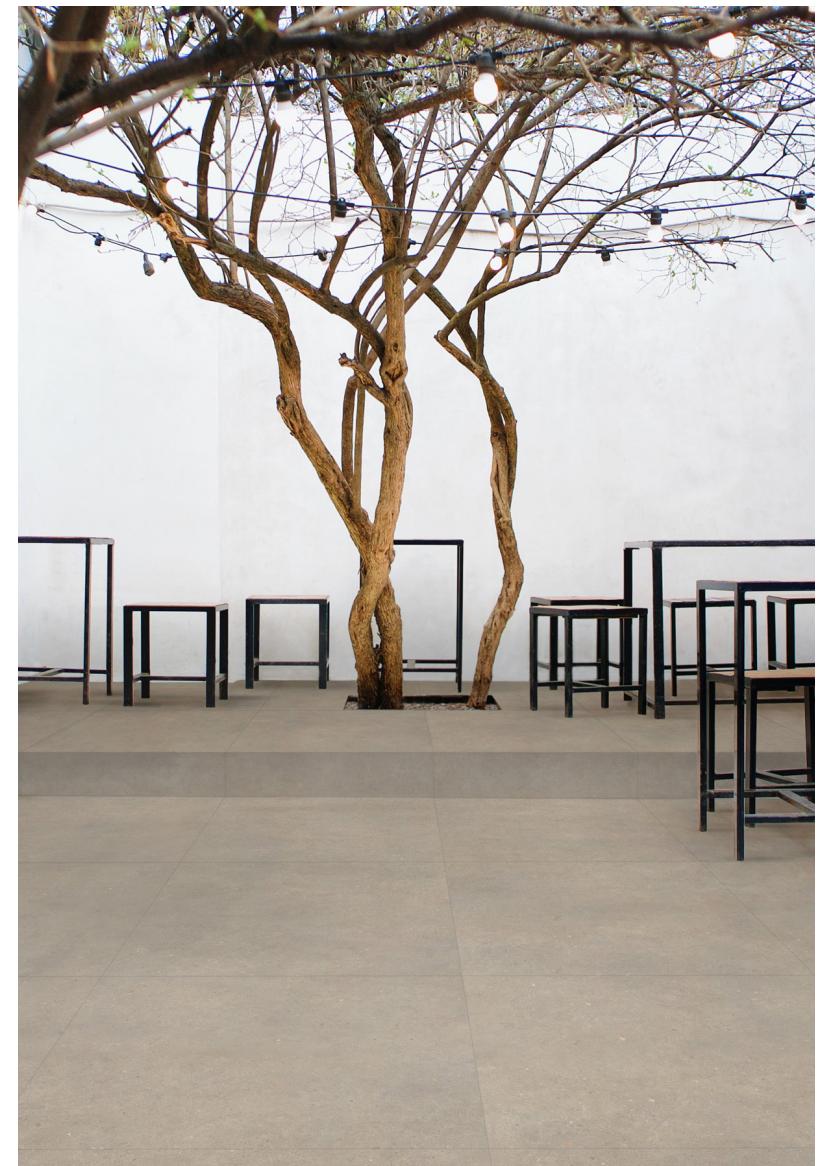
- a piano seminterrato e nei vani scala verranno posate pavimentazioni costituite da lastre di gres porcellanato formato massimo cm 120x120cm rettificato spessore 9mm con relativo zoccolino coordinato, marca **ENERGIEKER** modello BRERA finitura BLOOM;
- nei balconi e logge verranno posate pavimentazioni costituite da lastre di gres porcellanato formato massimo cm 60x60 cm rettificato spessore 9mm con relativo zoccolino coordinato, marca **ENERGIEKER** modello BRERA finitura BLOOM;
- nel piano interrato i corselli ed i box verranno realizzati con pavimentazione in battuto di cemento colore grigio additivato con quarzo.

Le parti non rivestite verranno intonacate e tinteggiate con idropittura colore RAL 9010



EnergieKer - BRERA Bloom

30 x 60 cm



RIVESTIMENTI

L'ingresso è il biglietto da visita del condominio, pertanto l'accesso al fabbricato sarà studiato con decorazioni ed illuminazioni tali da renderlo accogliente e di pregio , esprimendo nel contempo la contemporaneità dell'immobile.

EnergieKer - VERDE ALPI
Gres porcellanato colorato in
massa 60 x 120 cm sp.9mm



Rivestimento tridimensionale
listello effetto legno



01.05 ASCENSORE

L'impianto ascensore di marca **OTIS** è ad azionamento elettrico con motore nel vano corsa e cabina di dimensioni idonee per garantire l'accessibilità alle persone con ridotta capacità motoria o sensoriale. I materiali di finitura interna della cabina verranno scelti dalla Direzione Lavori. I contorni delle porte verranno realizzati con sagome a disegno semplice in ragione dell'impianto decorativo delle parti comuni.

L'impianto sarà munito di accessori d'uso a norma e di tutte le apparecchiature necessarie per il perfetto funzionamento e per garantire la massima sicurezza.

CARATTERISTICHE

Ascensore Modello GEN2 Life ditta Otis;
Portata Kg. 480;
Capienza della cabina in persone n. 6;
Velocità di esercizio in m/s 1,00;
Illuminazione interna a led;
Dispositivo di ritorno automatico al piano in caso di black out;
Specchio parete frontale a tutta altezza;
Cielino in acciaio inox satinato completo di illuminazione;
Corrimano in acciaio su parete di fondo.



ASCENSORE OTIS GEN2LIFE



DESIGN MODERN

DESIGN NATURAL

01.06 PORTE E SERRAMENTI

Il cancelletto di ingresso esterno pedonale verrà dotato di serratura elettrica controllata dai video citofoni. Il cancello di accesso ai parcheggi verrà dotato di motorizzazione e serratura. L'apertura avverrà tramite chiave e telecomando.

Il portoncino dell'androne di ingresso sarà in alluminio e vetro. Il comando di apertura avverrà sempre dal video citofono.

Le chiusure dei boxes saranno costituite da portoni basculanti di marca **DIERRE** serie WELCOME in lamiera d'acciaio zincata, skinpassata, primerizzata, preverniciata con vernice poliuretanica colore avorio, dotate di feritoie di aerazione e serratura con cilindro a 3 chiavi tipo Yale a 1,2 o 3 punti di chiusura, completa di maniglie in PVC nero.



INGRESSO ANDRONE



DIERRE - PORTONE BASCULANTE WELCOME BIANCO AVORIO

01.07 CORPI ILLUMINANTI

I condomini sono costituiti da diversi spazi: il vano scala, gli atrii, i pianerottoli, il giardino, i garage e molto altro ancora. Per questo è necessario valutare attentamente la tipologia di apparecchio luminoso da installare e la collocazione. Per le scale e l'atrio sono previsti pertanto apparecchi da installare a parete o a soffitto. Questi apparecchi presentano un elevato grado di protezione (espresso in IP) dall'umidità e soprattutto dalla polvere. In queste aree, infatti, può accadere che si creino con il tempo cumuli di polvere che possono incidere sulla qualità dell'illuminazione. Sono inoltre previsti dei faretti LED ad incasso: questi prodotti luminosi contribuiscono a creare un'atmosfera calda ed avvolgente. Inoltre, offrono un'illuminazione omogenea ed affidabile con un consumo energetico basso.

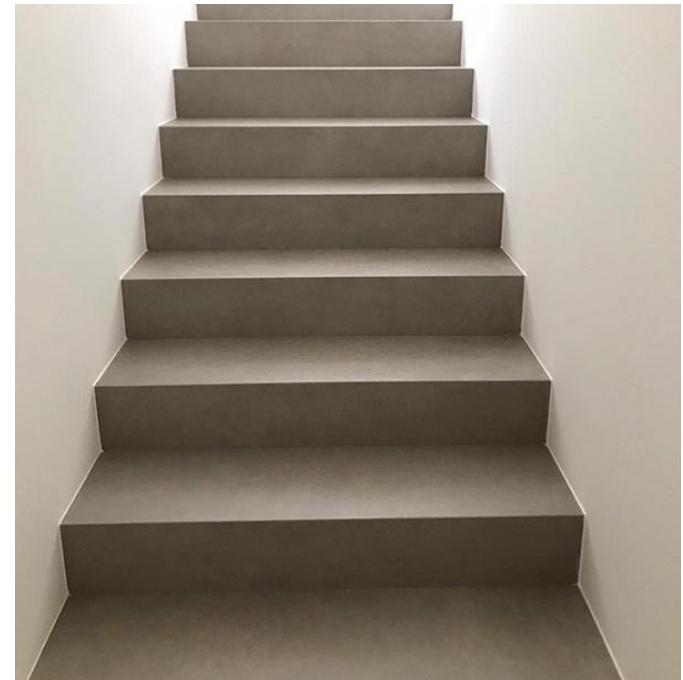


01.08 SCALE

A servizio delle unità abitative del fabbricato sarà realizzata una scala interna di collegamento con struttura in cemento armato e gradini rivestiti in gres porcellanato e parapetto realizzato in vetro.

EnergieKer - BRERA Bloom

Pezzi speciali

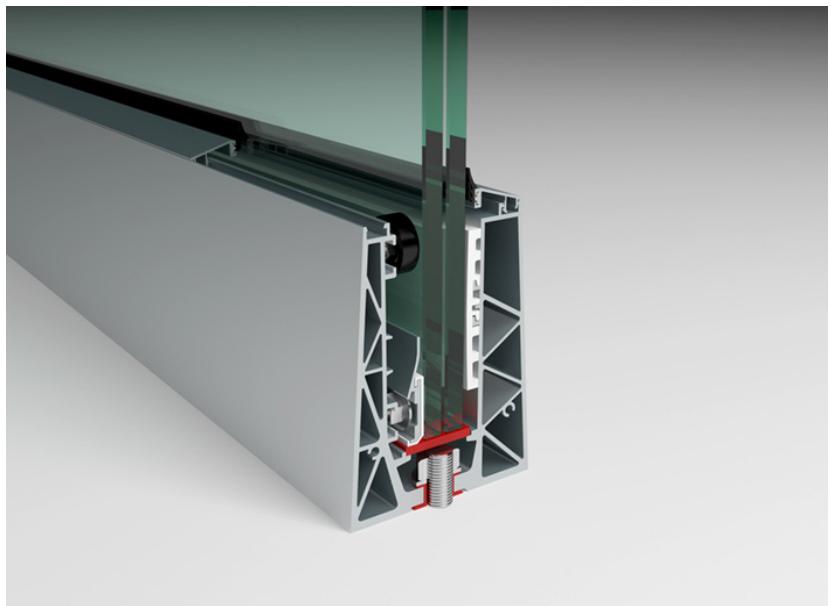


01.09 PARAPETTI

Tutte le opere metalliche, compresi eventuali sportelli posti a chiusura dei vani contatori, verranno realizzati in ferro verniciato con smalto anticorrosivo all'ossido di ferro micaceo, nei colori scelti dalla D.L. .

I parapetti di progetto saranno in alluminio e vetro ancorato alla base, applicati a solaio con fissaggi meccanici, tamponatura di protezione in pannelli di vetro stratificato temprato extrachiaro spessore 1010.4 (o 1212.4) molati a filo lucido. Saranno compresi i carter di finitura ed ogni onere accessorio al montaggio a regola d'arte.

Avranno infine resistenza alla spinta orizzontale rispondente ai dettami della Norma vigente in materia di costruzioni.



DETTAGLIO FISSAGGIO PARAPETTO

01.10 LOCALE COMUNE - PALESTRA

Con la palestra condominile si possono ottenere gli stessi risultati che si ottengono in palestra, evitando di imbattersi nella pigrizia. Inoltre, si ha a disposizione un luogo familiare per allenarsi in piena tranquillità, evitando il sovraffollamento di alcuni centri fitness; si evitano spostamenti e traffico, si può ottimizzare il tempo a disposizione, utilizzando le pause tra un esercizio e l'altro per svolgere altre piccole attività.

La palestra potrà essere utilizzata da tutti i condomini e sarà attrezzata con:

- cyclette;
- tapisroulant;
- vogatore;
- panca piana;
- barra;
- bilancere;



02 APPARTAMENTI E SPAZI PRIVATI

02.01 PARETI DIVISORIE - CONTROSOFFITTI

Rispetto alle pareti interne in muratura, quelle realizzate con il sistema a secco offrono molti vantaggi sia nel processo di costruzione che nello standard di vita. L'intercapedine della parete in cartongesso può ospitare perfettamente il materiale isolante o l'impiantistica, non c'è necessità di creare tracce.

COMPONENTI FONDAMENTALI DEI SISTEMI DI PARETE

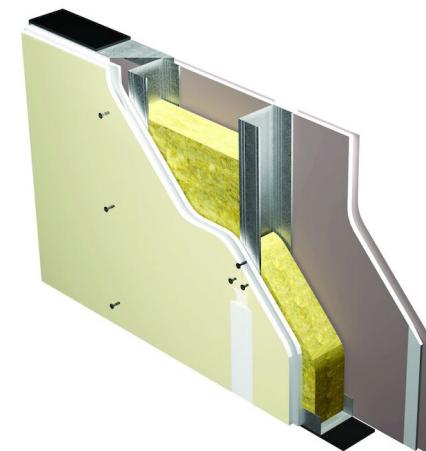
Telaio: struttura di sostegno in metallo composta da guide e montanti (75 mm per pareti divisorie e 100 mm per pareti bagno).

Materiale isolante in lana minerale all'interno dell'intercapedine della struttura per ottenere performance più elevate di isolamento termico e acustico.

Cartongesso applicato a doppio strato: una lastra in gesso ed una lastra in gesso rivestito fibrato (sp. 1,25 mm ciascuna).

CONTROSOFFITTO

Tutto l'appartamento è controsoffittato con lastre in gesso per ottenere una maggiore prestazione acustica.



DETTAGLIO PARETI DIVISORIE



DETTAGLIO CONTROSOFFITTO

02.02 PORTA BLINDATA

Le porte di accesso alle unità abitative, aventi dimensioni pari a cm. 90 x h 210, saranno di tipo blindato prodotte dalla Ditta **Torterolo&Re** serie "NUOVA ELEGANCE E2S". Il pannello esterno avrà foggia e colore scelto dalla D.L., il pannello interno di tipo piano avrà colorazione analoga alle porte interne.

CARATTERISTICHE TECNICHE

- Lamiera esterna elettrozincata spessore 12/10
- Rinforzi interni verticali
- Anta e telaio complanari lato interno
- Cerniere a scomparsa registrabili su due assi
- Struttura in lamiera a doppio scudo termico ed acustico
- Spioncino panoramico
- Doppia guarnizione di battuta interna / esterna
- Soglia mobile parafreddo
- Antieffrazione norma ENV 1627 classe 4
- Abbattimento acustico R_w da 43 dB
- Trasmittanza termica U_d 1,2 W/m² K



PORTA BLINDATA TORTAROLO NUOVA ELEGANCE E2S

02.03 PORTE INTERNE

Le porte interne agli alloggi saranno in legno piano tamburato, con finitura laccata, di spessore 40 mm dotate di ferramenta e maniglia con finitura cromo lucido e satinato, cerniere a scomparsa totale e serratura magnetica. Prodotte dalla Ditta "**EFFEBIQUATTRO**" serie "NEWPORT".

L'Interno in Flexboard fornisce un alto livello di insonorizzazione.

FINITURE PORTE SELEZIONATE



BIANCO LACCATO



TORTORA LACCATO

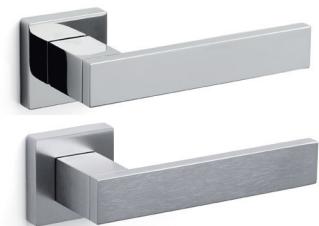


CANAPA LEGNO



NOCCIOLA LEGNO

MANIGLIE SELEZIONATE



STUDIO OLIVARI DIANA

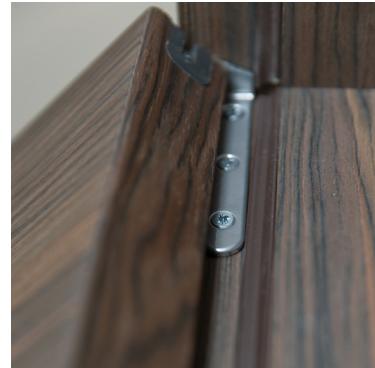


STUDIO OLIVARI OPEN



STUDIO OLIVARI LAMA

CERNIERE A SCOMPARSA TOTALE



FONOASSORBENZA 28DB



SERRATURA MAGNETICA



02.04 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

All'interno della unità abitativa le pavimentazioni ed i rivestimenti saranno le seguenti:

- nei soggiorni, nelle camere da letto e nei disimpegni verranno posati listoni di legno prefinito nelle essenze di rovere di larghezza cm 19 e lunghezza cm 180/200, posato a correre;
- nella cucina, nei bagni e nella lavanderia verranno posate pavimentazioni costituite da lastre di gres porcellanato oppure in alternativa, a scelta degli acquirenti, listoni di legno prefinito nelle essenze di rovere di larghezza cm 19 e lunghezza cm 180/200, posato a correre;
- nei bagni verranno posati a parete lastre di gres porcellanato sino ad una altezza minima di 180 cm ad eccezione della zona doccia o vasca dove si prevede un'altezza minima di 210 cm;
- in tutte le cantine verranno posate pavimentazioni in gres porcellanato cm 60x60cm marca EnergieKer collezione Brera - Frame con zoccolino coordinato;

Tutte le scelte dei materiali di finitura delle singole unità immobiliari verranno eseguite sulla base di campionature, disponibili in visione nello studio della DL.

Zoccolini e sagome

in tutti i locali non rivestiti verranno posati zoccolini in legno impiallacciato di altezza cm 8 - 10 nelle essenze di rovere o similari, oppure laccati colore bianco.



PARQUET PREFINITO

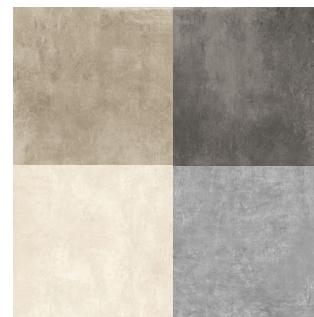
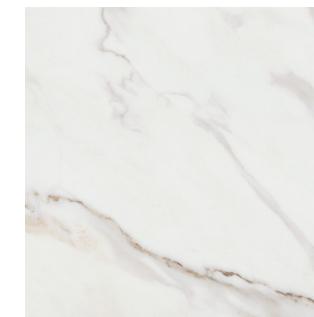


GRES PORCELLANATO EFFETTO CEMENTO



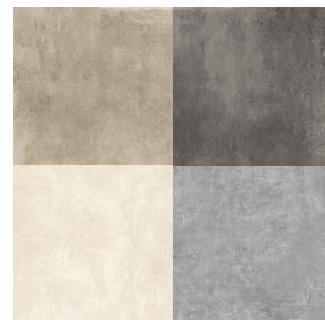
GRES PORCELLANATO EFFETTO MARMO

PAVIMENTI

TIPOLOGIA	MARCA	MODELLO	FINITURA	
SOGGIORNO/CAMERE DA LETTO/DISIMPEGNI				
PARQUET A	—	Listoni di legno prefinito nelle essenze di rovere di larghezza cm 19 e lunghezza cm 180/200, posato a correre;	Rovere spazzolato neutro	
PARQUET B	—	Listoni di legno prefinito nelle essenze di rovere di larghezza cm 19 e lunghezza cm 180/200, posato a correre;	Rovere spazzolato sbiancato	
BAGNI				
PAV GRES A	EnergieKer	LOFT- Gres porcellanato colorato in massa effetto cemento 30x60 cm	Cream, Taupe, Ash, Grey	
PAV GRES B	EnergieKer	CALACATTA-Gres porcellanato colorato in massa effetto marmo - 30x60cm	Calacatta	
PAV GRES C	EnergieKer	PIETRA GREY-Gres porcellanato colorato in massa effetto marmo - 30x60cm	Pietra Grey Fog	
				
PARQUET A	PARQUET B	PAV GRES A	PAV GRES B	PAV GRES C

RIVESTIMENTI

TIPOLOGIA	MARCA	MODELLO	FINITURA
RIV GRES A	EnergieKer	LOFT- Gres porcellanato colorato in massa effetto cemento 30x60 cm	Cream, Taupe, Ash, Grey
RIV GRES B	EnergieKer	CALACATTA-Gres porcellanato colorato in massa effetto marmo - 30x60cm	Calacatta
RIV GRES C	EnergieKer	PIETRA GREY-Gres porcellanato colorato in massa effetto marmo - 30x60cm	Pietra Grey Fog



RIV GRES A



RIV GRES B



RIV GRES C

02.05 SERRAMENTI E OSCURANTI

Tutti i serramenti esterni per portefinestre e finestre saranno realizzati con profili in PVC in colore bianco, completi di accessori, maniglie, controtelaio con spalle, traversi, angolari e per migliorare le già ottime prestazioni acustiche e termiche. Saranno muniti di vetro camera basso emissivo con doppia camera triplovetro e interposto gas Argon. I serramenti di dimensione superiore a metri 2.20 di larghezza avranno un meccanismo di apertura scorrevole. Esternamente verranno installate frangisole predisposte in cassonetto coibentato. Saranno oscurati tutti i locali della zona notte ad eccezione dei soggiorni e cucine.

Esternamente verranno installati frangisole in alluminio orientabili e alzabili comandati elettricamente, ad esclusione dei soggiorni e delle cucine. Tutti i frangisole saranno motorizzati e predisposti in un apposito cassonetto coibentato.



GRIESSE - METALUNIC

02.06 IMPIANTO IDROSANITARIO

TIPOLOGIA	MARCA	MODELLO	FINITURA
WC	Catalano	WC ZERO sospeso Newflush 55x 35cm con sedile soft-close (senza brida)	Bianco lucido
BIDET	Catalano	BIDET ZERO sospeso soft 55 x 35 cm	Bianco lucido



WC / BIDET

RUBINETTERIA

TIPOLOGIA	MARCA	MODELLO	FINITURA
RUBINETTERIA A	Paffoni	Miscelatore lavabo, miscelatore bidet, Soluzione doccia completa di: braccio doccia, soffione - Ø225 mm set doccetta -serie LIGHT	Cromo
RUBINETTERIA B	Paffoni	Miscelatore lavabo, miscelatore bidet, Soluzione doccia completa di: braccio doccia, soffione - 200x200 mm set doccetta -serie TANGO	Cromo
PLACCA	Geberit	Placca Sigma 30	Cromato Lucido/ Bianco (materiale sintetico)
PIATTO DOCCIA	My Shower	Piatto doccia resina NEO	Resina , bianca



RUBINETTERIA A



RUBINETTERIA B



PLACCA



PIATTO DOCCIA

02.07 IMPIANTO ELETTRICO-ANTI INTRUSIONE

Configurazione domotica con componenti Bticino serie LIVING NOW Smart.

Ogni utente stipulerà il contratto di fornitura individuale con l'ente erogatore del servizio. L'impianto elettrico sarà realizzato nel rispetto delle normative di legge vigenti. Le tubazioni protettive saranno in PVC pesante autoestinguente con marchio IMQ e di tipo flessibile quelle posate sotto traccia.

— **Protezione contro i contatti indiretti** (impianto di messa a terra)

La protezione contro i contatti indiretti sarà garantita dalla realizzazione di un impianto di terra unico, coordinato con le singole protezioni delle singole utenze. L'impianto di messa a terra, distribuito in ogni alloggio, fa capo all'impianto di dispersione condominiale.

— **Impianto tv sat e telefonico**

Le unità immobiliari faranno capo ad un'unica antenna centralizzata e parabolica satellitare idonea per la diffusione dei segnali televisivi terrestri e digitali ed i satellitari in chiaro disponibili nella zona. La rete telefonica di ogni singola unità abitativa farà capo al quadro di distribuzione posto nell'apposito locale al piano terra. Ogni appartamento sarà dotato di predisposizione per l'allaccio al gestore telefonico. Dotazione impianti elettrici unità abitative secondo le planimetrie allegate.

— **Impianto videocitofonico e apri porta**

L'impianto sarà così articolato:

- da una unità di ripresa esterna, collocata sulla facciata a lato del cancelletto di accesso principale, costituita da una telecamera con ottica di ripresa, da dispositivi di illuminazione e da una pulsantiera;
- da una postazione interna costituita da un monitor da 6" di marca Bticino o similari del tipo incassato fissato a parete ad accensione rapida, munito di citofono incorporato e pulsanti di apertura portoni pedonali ed ingresso vano scala.

— **Apertura e controllo automatico degli accessi**

Il cancello di accesso sarà dotato di apparecchiature per il funzionamento automatico alimentate a 24 Volts. Sarà dotato di centralina elettronica programmabile, di ricevitore radio, di antenna, di fotocellule ad infrarosso, trasmettitore e ricevitore, selettori per impulsi a chiave, lampeggiatori di movimento e trasmettitori radio. Per ogni box privato verranno forniti due radiocomandi.

— **Predisposizione allarme anti-intrusione**

Consistente in:

- alloggio tastierina,
- sirena esterna,
- centrale allarme
- contatti serramenti
- due volumetrici interni.



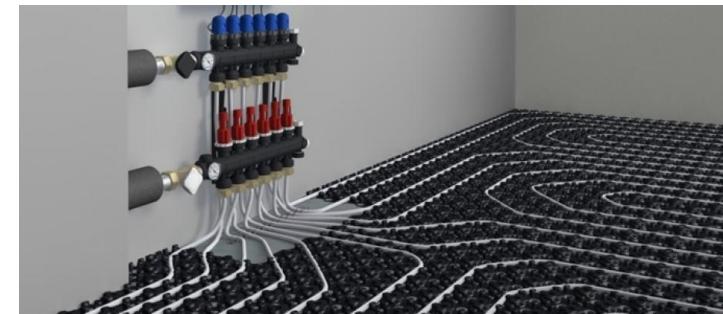
02.08 IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE INVERNALE- ESTIVA

Le unità immobiliari saranno dotate di impianto centralizzato di riscaldamento, raffrescamento e produzione acqua calda sanitaria.

L'impianto sarà ad alta efficienza, così come descritto nel capitolato generale delle opere.

Il sistema sarà collegato ad un impianto di tipo radiante a pavimento, per ottenere il massimo comfort ambiente e garantendo la massima efficienza energetica.

Il sistema radiante sarà realizzato per la climatizzazione invernale ed estiva ed integrato con deumidificatori e relativi regolatori di umidità, al fine di godere del massimo benessere ad alta efficienza, anche nel periodo estivo. La regolazione dell'impianto verrà realizzata mediante sonde e regolatori di temperatura installati in ogni ambiente.



COLLETTORE DI DISTRIBUZIONE SERPENTINE



DETtaglio spaccato assonometrico

02.09 IMPIANTO VMC

Le unità immobiliari saranno dotate di ventilazione meccanica controllata di tipo autonomo con recupero di calore e sistema di deumidificazione. È un sistema che serve a rinnovare l'aria ambiente espellendo l'aria inquinata dalle varie stanze e immettendo aria pulita dall'esterno. Questo ricambio di aria ne garantisce la qualità e permette allo stesso tempo di eliminare l'umidità e i cattivi odori.

Un impianto di VMC è composto da diversi elementi:

Ogni utente avrà la possibilità di regolare indipendentemente la velocità di tale impianto in funzione delle esigenze e utilizzo dell'unità abitativa.



03 MODIFICHE E VARIANTI PROGETTUALI

03.01

La D.L. si riserva il diritto di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto, in sede esecutiva, quelle variazioni o modifiche che riterrà necessarie per motivi tecnici, funzionali od estetici, purché non comportanti una riduzione del valore tecnico e/o economico dell'unità immobiliare. Si precisa che le immagini inserite nel presente capitolo sono a scopo illustrativo. Tutti i materiali che saranno oggetto di scelta verranno campionati.