



Capitolato descrittivo della Residenza “Mottarone” ubicata in Gravellona Toce

Capitolato Descrittivo "Residenza Mottarone"

DATI DELL'UNITA' ABITATIVA:

Dati Catastali: _____
Piano: _____
Superficie catastale: _____
Vani: _____
Composizione: _____

DATI DELLE PERTINENZE:

Cantina:

Dati Catastali: _____
Piano: _____
Superficie catastale: _____

DATI DEL VENDITORE:

ROMAN SRL
Via San Quintino 43 -10121 TORINO (TO)
P.Iva e C.F. 08220600012
Legale rappresentante: Luigi Dott. Capuano

DATI RESPONSABILE VENDITE E CANTIERE:

SIG. ALÌ ALESSANDRO
Tel. 347-3577978

DATI RESPONSABILE ORDINI:

DOTT.SSA ZANA MICHELA
Tel. 347-1406300

DATI DELL'ACQUIRENTE:

PREVISIONE ATTO DI ACQUISTO

AUTORIZZAZIONI

SCIA n°4224 DEL 17/04/2018

Data inizio lavori 18/04/2018

Segnalazione Certificata d'Agibilità n. 1 depositata il 25/09/2018 Prot. N. 10095

Segnalazione Certificata d'Agibilità n. 2 depositata il 23/10/2018 Prot. N. 11317/2018

Segnalazione Certificata d'Agibilità n. 3 depositata il 20/02/2019 Prot. N. 2019/01938

PROGETTISTI

Progettista architettonico per il completamento delle opere: Ing. Cerlini Stefano

Certificatore energetico: Arch. Lo Maglio Paolo

Progettista e D.L.dell'Impianto elettrico: Ing. Morea Fabio

Progettista e D.L. dell'impianto idrotermosanitario: Ing. Morea Fabio

Direttore lavori: Ing. Cerlini Stefano

IMPRESA ESECUTRICE DELLE OPERE

DITTA ALÌ ALESSANDRO

Località laghetto dei sogni 8 – 28844 Villadossola (VB)

P.I. 01859150037 C.F. LAILSN74D25D332Q

CAPITOLATO PRESTAZIONALE

PAVIMENTO:

MARCA CONTATTO CERAMICHE

PIASTRELLE GRES PORCELLANATO

SERIE RESINA formato 60x60



COLORI DISPONIBILI:



Grigio



Beige



Bianco

MARCA GAMBINI

PIASTRELLE GRES PORCELLANATO

SERIE LOUVIO formato 60x60



COLORI DISPONIBILI:



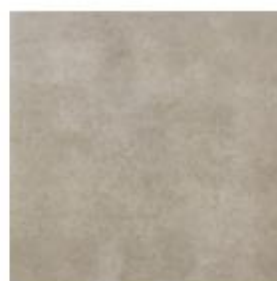
Antracite



Louvio Beige

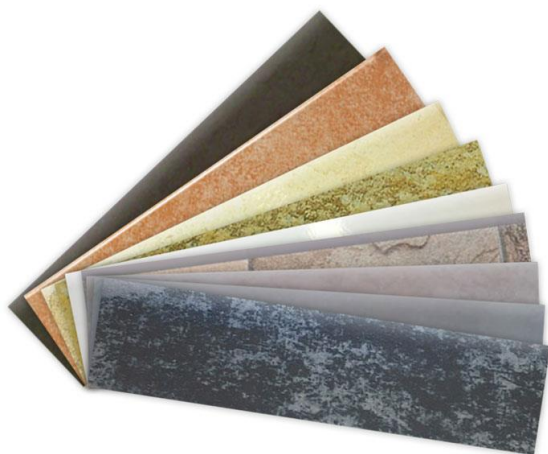
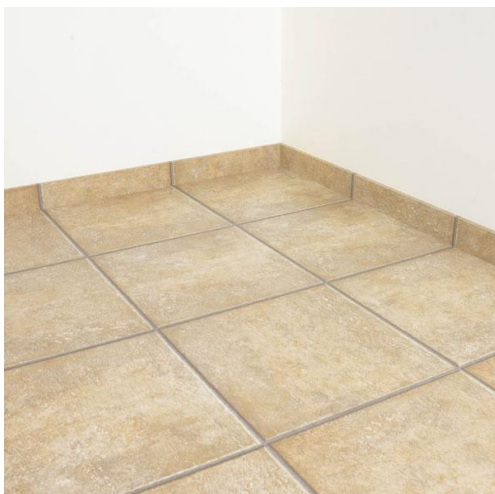


Gris



Taup

BATTISCOPIA IN PIASTRELLA:



Colore coordinato al pavimento

RIVESTIMENTI:

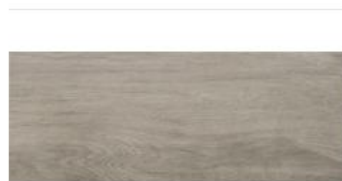
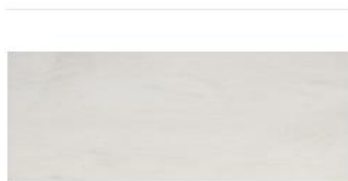
DECOR UNION

Cottage

Matt - 20x50

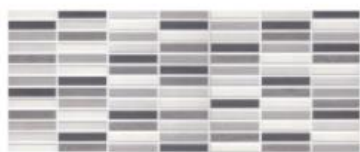


COLORI:



Cemento

Matt - 20x50 45x45



PORTE:

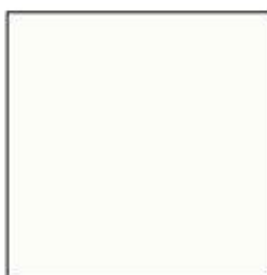
MARCA DIERRE

MODELLO ISY

VERSIONE PORTA CIECA A BATTENTE



COLORI:



Matrix bianco
Matrix white



Alter noce tabacco
Alter tabacco walnut

MANIGLIA IN ALLUMINIO

MODELLO ONDA



MANIGLIA IN ALLUMINIO

MODELLO OREGON



PORTA BLINDATA:

MARCA DIERRE

MODELLO TABLET

COLORE INTERNO BIANCO LISCIO

COLORE ESTERNO NOCE TANGANICA O SIMILARE

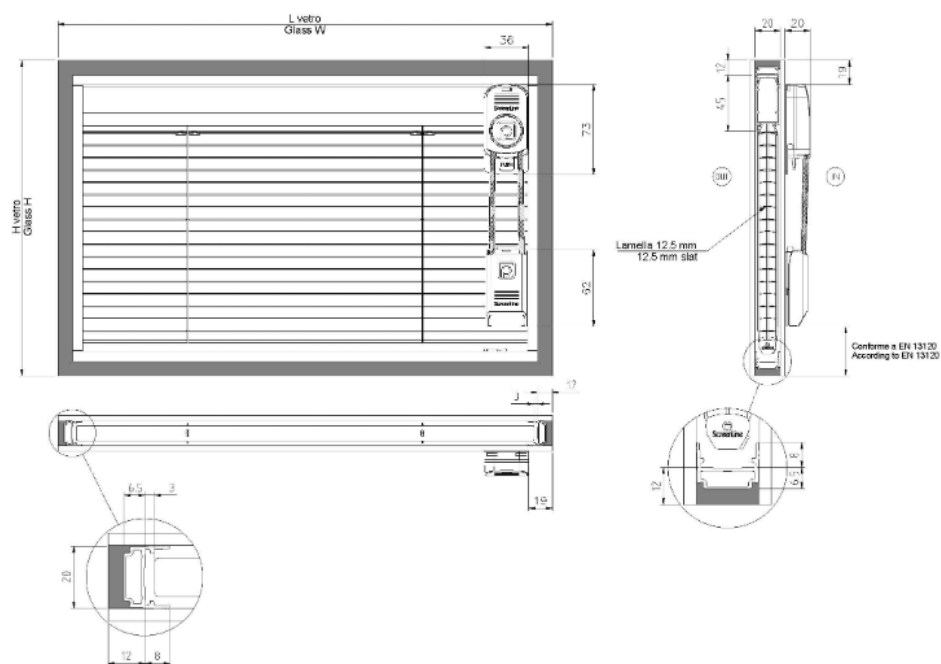
SERRATURA IN ALLUMINIO COLORE ARGENTO



SERRAMENTI:

COLORE BIANCO

OSCURAMENTO ZONA NOTTE Veneziana Screenline SL20 22C



SANITARI:

MARCA DOLOMITE

SERIE QUARZO BIANCO SOSPESO



VASO SOSPESO

Vaso a cacciata, sospeso.

Larghezza: 36 cm
Profondità: 52 cm
Altezza: 40 cm



BIDET SOSPESO MONOFORO.

Bidet sospeso monoforo.

Larghezza: 35,5 cm
Profondità: 52 cm
Altezza: 40 cm

PIATTO DOCCIA 80x80:



VASCA DA BAGNO AD INCASSO:



RUBINETTERIA:

SERIE L2

MODELLO MONOCOMANDO LAVABO



SERIE L2

MODELLO MONOCOMANDO BIDET



SERIE L2

MODELLO DOCCIA



SCALDASALVIETTE:



IMPIANTO ELETTRICO IN DOMOTICA:

MARCA VIMAR

MODELLO ELVOX Videocitofonia / Due Fili Plus / Serie TAB



MODELLO TERMOSTATO TOUCH DOMOTICO 2M BIANCO



PLACCHE

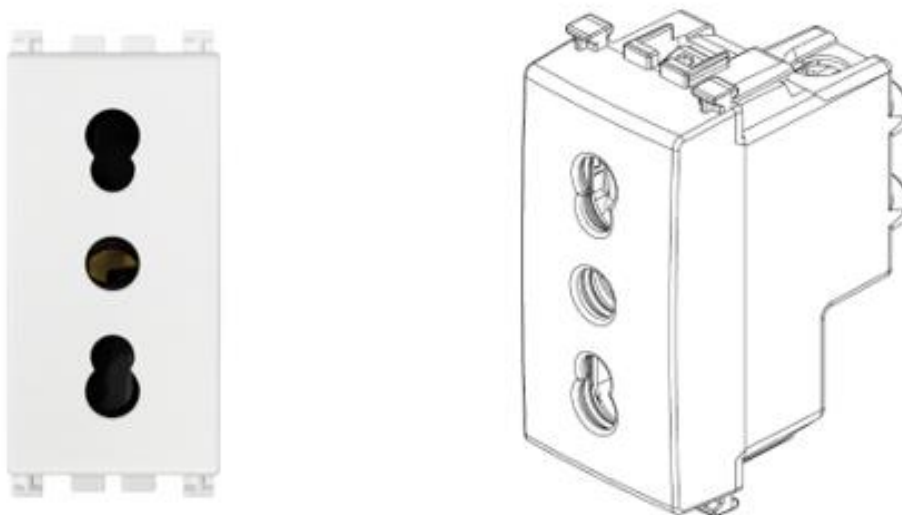
MODELLO ARKE'

TIPO PLACCA CLASSIC TECNOPOLIMERO



SERIE ARKE'

MODELLO PRESA 2P+T 16A P17/11



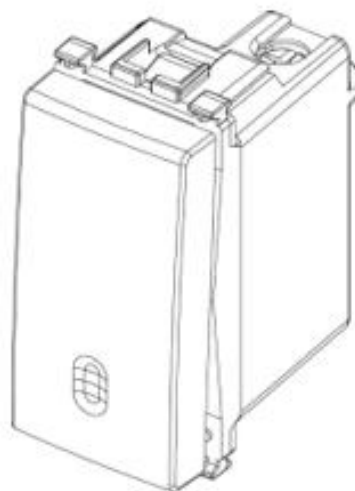
SERIE ARKE'

MODELLO PRESA 2P+T 16A UNIVERSALE BIANCO



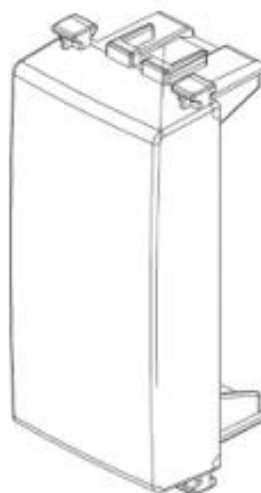
MODELLO ARKE'

TIPO PULSANTE 1P NO 10A BIANCO



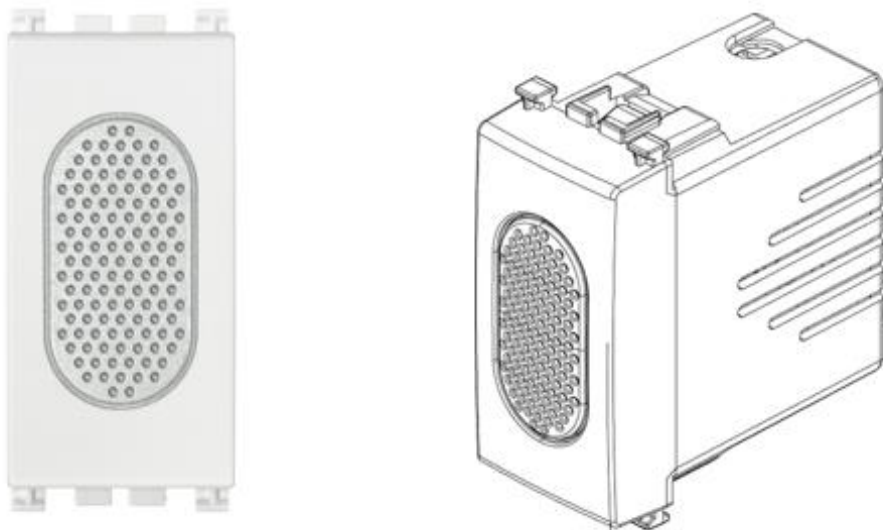
MODELLO ARKE'

TIPO COPRIFORO



SERIE ARKE’

MODELLO SEGNALAZIONI ACUSTICHE



SERIE ARKE’

MODELLO TORCIA ELETTRONICA PORTATILE 230V

DESCRIZIONE DISPOSITIVO AUTOMATICO D'EMERGENZA



Capitolato Descrittivo “Residenza Mottarone”

MODELLO ARKE’

TIPO PULSANTE 1P NO 10A TIRANTE BIANCO



SERIE CENTRALINO ESTETICO INCASSO 36M



Il complesso residenziale denominato LA FILANDA ha voluto seguire la filosofia del risparmio energetico e del basso impatto ambientale, partendo dal progetto fin nella scelta dei singoli materiali, delle nuove tecnologie tra cui la domotica e l'utilizzo di isolamenti atti a ridurre al minimo i consumi e le dispersioni.

Il giusto connubio nella scelta ed applicazione dei materiali per la realizzazione dell'involucro edilizio combinate con le soluzioni impiantistiche adottate permetteranno di garantire agli appartamenti una certificazione energetica non inferiore alla classe “B”.

Tale classificazione energetica è stata raggiunta attraverso tutti gli accorgimenti tecnici e tecnologici di seguito descritti, che si sono resi necessari per l'edificazione di questo edificio pensato in funzione di un elevato rispetto dell'ambiente e di un notevole risparmio economico in termini di gestione delle energie richieste per il suo funzionamento.

Il progetto ha previsto l'utilizzazione di materiali innovativi e tecnologie avanzate e più precisamente:

L'oggetto del presente capitolato tecnico è la costruzione dell'edificio, adibito a uso residenziale, denominato “BLOCCO C – Residenza Mottarone” che si compone di n.16 appartamenti distribuiti sui 4 piani della struttura oltre ad un piano interrato adibito ad autorimesse e cantine dove trova spazio la centrale termica condominiale;

L'edificio si sviluppa su quattro livelli più un livello completamente interrato, con le seguenti caratteristiche tecniche e morfologiche:

PIANO INTERRATO COMUNE

Sarà essenzialmente adibito al ricovero delle auto a mezzo di boxes privati singoli o doppi, ed a locali cantina. In prossimità dell'ingresso principale, con accesso dedicato, trova spazio la centrale termica a servizio dell'intera residenza ed i locali tecnici a servizio del complesso;

PARTI COMUNI

Al piano interrato sono presenti i seguenti locali tecnici:

- locale quadri elettrici “Enel Distribuzione”;
- Centrale termica con accesso dall'esterno ed impianto per l'alloggiamento dei serbatoi di accumulo inerziale acqua calda sanitaria, da cui si dipartono le montanti a servizio degli appartamenti;

INGRESSI COMUNI

L'ingresso pedonale principale in via Alluvione.

Viabilità interna alla residenza che mette in comunicazione via Alluvione e Via Privata Pariani;

COLLEGAMENTI VERTICALI

Il collegamento alle diverse unità abitative avviene mediante scala di tipo comune, ogni vano scala ha un ascensore. Si precisa che gli appartamenti duplex hanno una scala interna, del tipo autoportante, indipendente dai vani scala di tipo comune.

pianerottolo dei vani scala.

STRUTTURE

L'edificio è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato precompresso e rivestito con pannelli prefabbricati in calcestruzzo e marmo martellinato con contro tamponamento interno di finitura in cotto con interposto pannello in lana di roccia ad alto isolamento termico; Le murature perimetrali degli interrati, vani scala e ascensori sono realizzate in calcestruzzo armato;

Murature di tamponamento esterno sono state realizzate in blocchi di cotto alveolare di spessore cm. 20, e successivamente rivestite con un sistema “a cappotto” con pannelli in polistirene e grafite ad alta densità atto a verificare le più recenti normative nazionali e regionali in materia di isolamento termico e acustico, collocando gli edifici in classe energetica “B”.

FINITURE

I divisori interni sono stati realizzati in laterizio alveolare (tipo Poroton) spess. 12 cm, le pareti che fungono da divisorio tra unità indipendenti sono inoltre state accoppiate ad isolamento termo acustico in grado di abbattere la propagazione dei rumori e la dispersione termica;

L'intonaco per le pareti esterne è del tipo rustico per esterni, liscio a frattazzo con malta bastarda su supporto a cappotto. Il tipo di intonaco di finitura sarà tradizionale o premiscelato omogeneo additivato e colorato in pasta, applicato a pompa o a mano.

L'intonaco interno degli appartamenti è di tipo civile, con rustico di malta di calce idraulica per superfici orizzontali e verticali finito con grassello di calce fine (stabilitura).

I giardini pensili, i terrazzi ed i solai esposti prevedono impermeabilizzazioni con membrane elastomeriche e, ove necessario, isolamenti con lana di roccia o polistirene ad alta densità di opportuno spessore.

Particolare cura è stata riposta nel controllo e nell'abbattimento delle possibili fonti generatrici di dispersione termica e di effetti acustici nocivi alla qualità dell'abitare. Identica cura è stata posta nell'isolamento tra solai e sottofondo dei pavimenti, dove è prevista la posa di idonei diaframmi “materassini” per

l'abbattimento termo-acustico secondo le normative nazionali e regionali vigenti in materia.

La copertura dell'Edificio C è costituita da struttura portante principale e secondaria in legno lamellare con perlinatura in abete, pacchetto isolante, assito in abete a chiusura del pacchetto isolante, doppio strato di guaina impermeabilizzante traspirante, listelloni per formazione di camera d'aria per tetto ventilato (o soluzione tecnica equivalente).

Il manto finale di copertura è realizzato con guaine in poliolefine (PVC) spess. 15/10.

La lattoneria è realizzata in lamiera preverniciata.

I pavimenti e i rivestimenti delle cucine e dei bagni sono previsti in gres porcellanato in formati vari e nelle tinte e modelli di ditte primarie. I pavimenti degli alloggi in generale sono previsti in gres fine porcellanato anche in grande formato

Oltre l'isolamento previsto per la realizzazione del pavimento radiante (vedi Impianto riscaldamento), verrà posata sottopavimento un materassino con il doppio effetto di isolamento termico e contro i rumori di calpestio tipo ISOLMANT.

Davanzali, soglie porte e porte finestre, sono realizzate in pietra naturale prima scelta, levigata o bocciardata con costa a taglio regolare, spessore 3 cm. per le soglie e cm. 4 per i davanzali (Nero Assoluto spazzolato, River Grey) – già posati e visibili in cantiere;

Cortili, marciapiedi e percorsi pedonali saranno realizzati in gres antiscivolo classe R11, antigeliva per esterni;

SCALE

Pedate, alzate e zoccolini saranno realizzati in pietra naturale, fiammata o bocciardata secondo le disponibilità delle cave locali;

BOXES, CORSELLI E LOCALI TECNICI

Pavimento industriale “sistema a spolvero”, in calcestruzzo mediante la stesura di un massetto in calcestruzzo preconfezionato dello spessore medio di circa cm 15, e corazzatura superficiale con miscela antiusura composta da quarzo sferoidale ed idoneo legante indurente;

RAMPA DI ACCESSO AI BOXES

Rampa realizzata con la stessa metodologia e materiali del pavimento industriale descritta in precedenza. La finitura della pavimentazione sarà del tipo antisdrucchiole con superficie dentellata a lisca di pesce.

I serramenti esterni degli alloggi, finestre e portefinestre sono del tipo “a giunto aperto” con profili a taglio termico in PVC, con telaio fisso avente profondità di 66,5 mm e battente da 76,5 mm a sormonto di 10 mm sul telaio fisso.

Tutti i materiali impiegati sono conformi alle indicazioni riportate nelle vigenti normative in materia di contenimento energetico;

Vetrare isolanti tipo Clima plus N di Saint Gobain o analoghe, con vetro-camera a norma antinfortunistica ed intercapedine riempita con gas termicamente isolante (Argon).

L'oscuramento dei serramenti zona notte avviene a mezzo di avvolgibili in stecche o mediante tende oscuranti collocate all'interno del vetro-camera ed azionate manualmente.

Portoncino d'ingresso è del tipo blindato di primaria ditta rivestito esternamente con pannello con tipologia e finitura a scelta della Direzione Lavori, con serratura di sicurezza a chiusura multipla e ferramenta di prima qualità a battente, più pannellatura interna in compensato o materiale sintetico da scegliersi da parte del cliente su campionario proposto, telaio in ferro applicato su mazzetta, spioncino grandangolare e soglia antispiffero.

Il pannello porta è in legno listellare massiccio racchiuso da uno strato di MDF. I pannelli interni alla porta sono in MDF di 10/12 mm ciascuno. Il telaio della cassa (stipite) è in listellare di legno massiccio intervallato da MDF. Le cerniere sono del tipo a pivot reversibili destra/sinistra; vasto campionario di scelta di essenze, finiture e forme.

Le tinteggiature esterne e delle parti comuni saranno eseguite con vernici al quarzo o rivestimento in pasta a tutto colore su supporto tipo cappotto termico, atte a fornire un'ottima ricopertura.

IMPIANTO IDROSANITARIO

La produzione di acqua calda sanitaria sarà realizzata utilizzando il medesimo generatore di calore previsto per l'impianto di riscaldamento. Ad ulteriore miglioramento delle prestazioni, la caldaia sarà dotata di un accumulo di acqua calda sanitaria in grado di far fronte a forti prelievi concentrati.

I sanitari saranno di primaria casa costruttrice, prima scelta, serie pregiate di cui sarà comunque fornita un'estesa campionatura per offrire un ampio ventaglio di scelta, tutti i sanitari sono previsti del tipo a pensile parete (sanitari sospesi)

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO APPARTAMENTI

L'impianto di riscaldamento a servizio di ciascuna unità immobiliare sarà alimentato mediante caldaia centralizzata a condensazione ed impianto distributivo del tipo a pavimento radiante. Tale soluzione, permette un benessere termico elevato e diffuso omogeneamente in tutti gli ambienti oltre ad un considerevole risparmio in termini di consumi rispetto ad un impianto di

tipo tradizionale. Tale soluzione permette inoltre di avere una ampia libertà nella scelta delle soluzioni d'arredamento poiché vengono a mancare gli elementi radianti a parete. I servizi igienici saranno inoltre dotati di termoarredo (scalda salviette a funzionamento misto programmabile);

È prevista la dotazione di Attestato Energetico che certifica l'appartenenza dell'edificio alla classe “B” (o superiore).

Ogni unità sarà dotata di apparecchi di contabilizzazione dei consumi di acqua (calda e fredda) sanitaria e riscaldamento;

La centrale termica di alimentazione dell'edificio sarà unica e realizzata al piano interrato dell'edificio, non è prevista alimentazione a gas metano all'interno dei singoli alloggi;

Tutti i contabilizzatori (di calore e volumetrici per acqua calda e fredda) corrispondono al D. Lgs. n° 22 del 02.02.2007.

Le autorimesse saranno dotate di tutti gli apprestamenti previsti per l'ottenimento del Certificato di Prevenzioni incendi presso il Comando provinciale dei Vigili del Fuoco (estintori, segnaletiche uscite di emergenza, impianto elettrico d'emergenza, ecc.).

IMPIANTI ELETTRICI

Impianto appartamento “tipo”

L'impianto delle unità immobiliari avrà origine dal contatore, ubicato in apposito locale (denominato locale contatori al piano interrato) ove sono previste le singole forniture dell'energia elettrica dall'Ente distributore ed a mezzo montante con relativa protezione verrà alimentato il quadro elettrico dell'appartamento. Ogni montante sarà dimensionato per una potenza di 4.5kW. Il quadro elettrico dell'appartamento sarà dotato di un interruttore generale automatico magnetotermico differenziale al contatore di tipo selettivo. Il quadro appartamento sarà realizzato come indicato negli specifici schemi elettrici di progetto (eventuali modifiche alla distribuzione dovranno essere attentamente vagliate ed approvate dalla Direzione Lavori prima di una eventuale approvazione)

Formalmente l'arredo elettrico potrà variare a seconda delle dimensioni dell'appartamento (si veda elaborato dedicato=, ma indicativamente comprenderà i seguenti punti di comando e utilizzo:

- a) Ingresso zona ingresso
- n. 1 quadro elettrico (centralino d'appartamento) dotato di centrale per gestione bus;
 - n. 1 videocitofono con pulsanti apriporta;
 - n. 1 punto luce deviato (comandi in prossimità della porta d'ingresso e dell'accesso al soggiorno);
 - n. 1 presa F.M.
 - n. 1 pulsante con targa fuoriporta per suoneria all'interno del centralino.

- b) soggiorno pranzo
 - n. 2 punti luce deviati (comandi in prossimità dell'accesso al soggiorno e dell'accesso alla zona notte);
 - n. 6 prese F.M. (n. 4 bipasso + n. 2 UNEL)
 - n. 1 presa TV
 - n. 1 predisposizione telefonica
- c) disimpegno/zona disimpegno notte
 - n. 1 punto luce invertito/deviato (comandi in prossimità di tutti gli accessi al disimpegno)
 - n. 1 presa F.M.
- d) ripostiglio/soppalco (ove presente)
 - n. 1 punto luce interrotto
 - n. 1 presa F.M. bipasso
- e) cucina/angolo cottura
 - n. 1 punto luce interrotto
 - n. 1 punto luce a parete per cappa
 - n. 4 prese F.M. (n. 2 bipasso + n. 2 UNEL)
 - n. 3 prese UNEL 2x10-16 A
- f) camera
 - n. 1 punto luce invertito (comandi in prossimità della porta e n. 2 testaletto)
 - n. 2 prese comandate (testaletto)
 - n. 2 prese testaletto
 - n. 2 prese F.M. (n. 1 bipasso + n. 1 UNEL)
 - n. 1 presa TV
 - n. 1 predisposizione telefonica
- g) bagno
 - n. 1 punto luce interrotto
 - n. 1 punto luce specchiera interrotto
 - n. 1 presa protetta con interruttore automatico magnetotermico per lavatrice
 - n. 1 pulsante a tirante
 - n. 2 prese F.M.
- h) terrazzo
 - n. 1 punto luce interrotto equipaggiato di apparecchio illuminante
 - n. 1 presa stagna

Tutte le unità abitative sono predisposte mediante scatole e tubi vuoti per l'eventuale impianto antintrusione.