

ALLEGATO N.2



“RESIDENZA ORCHIDEA”

CAPITOLATO DEGLI ELEMENTI DI FINITURA

28 APRILE 2014

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'INTERVENTO

L'imm.re in questo intervento realizza edifici residenziali secondo standards superiori a quelli mediamente adottati nell'edilizia attuale e nel rispetto delle vigenti normative in materia.

Le singole unità immobiliari saranno caratterizzate da un basso consumo energetico, un elevato **benessere termico** e **un'alta in sonorizzazione**

Tali aspetti, oltre ad assicurare un elevato comfort abitativo, garantiranno un ritorno degli investimenti grazie ai risparmi sui costi dell'impianto di riscaldamento che sfrutta anche le risorse naturali (**impianto fotovoltaico**).

La classificazione energetica prevista è al top del mercato, ovvero CLASSE “A”.

- **Finiture di facciata:**
Isolamento a “cappotto” rivestito in parte con intonaco ai silicati ed in parte con “**geopietra**” (pietra ricostruita) al fine di garantire un'ottima coibentazione termica ed una lunga durata nel tempo.
- **Soglie e davanzali e scale comuni:**
in pietra naturale
- **Pavimento corsello:**
in masselli autobloccanti
- **Pavimenti boxes:**
colore grigio ad effetto cemento arricchiti superiormente con quarzi naturali per garantire una lunga durata all'abrasione
- **Lattoneria:**
in rame, al fine di evitare manutenzioni future
- **Tetto:**
struttura in cemento armato e laterizio
coibentazione a norma legge vigenti e copertura in tegole portoghesi in cotto
- **Cancello carrabile:**
Automatizzato mediante motorizzazione; ogni unità abitativa sarà dotata di relativo telecomando a due vie per l'apertura
- **Impianto videocitofonico completo a parete**
- **Impianto TV centralizzato:**
costituito da antenna digitale terrestre e antenna satellitare

CARATTERISTICHE GENERALI DELLE UNITA' IMMOBILIARI

- **Portoncino d'ingresso:**

di sicurezza **blindato** certificato in “Classe di Sicurezza 3” e con ottime caratteristiche di isolamento termico ed acustico; maniglia in alluminio finitura cromo satinato

- **Pavimenti:**

soggiorno, cucina, disimpegno e locale hobby (ove previsto a piano interrato) in piastrelle di ceramica monocottura 30x30 o 33x33 posate diritte unite
camere e ripostiglio sottotetto (ove previsto a piano 1°) in **parquet prefinito** tipo listoncino con finitura nobile in legno naturale essenza Rovere e Merbau posato diritto a correre
bagni e lavanderia (ove prevista a piano interrato) in piastrelle di ceramica monocottura 20x20 posate diritte unite

- **Rivestimenti:**

cucina in piastrelle di ceramica smaltata 20x20, h.1,80 solo sulle pareti attrezzate degli angoli cottura
bagni e lavanderia (ove prevista a piano interrato) in piastrelle di ceramica smaltata 20x20 h.2,20

- **Zoccolino:**

in legno tinto noce

- **Finitura muri e plafoni:**

rasatura con intonaco pronto e finitura a gesso
cucine e bagni rasatura con intonaco premiscelato a base cemento e finitura al civile

- **Finitura pareti e plafoni locale hobby e lavanderia a piano interrato (ove previsto):**

rasatura con intonaco premiscelato a base cemento e finitura al civile

- **Porte interne:**

Tamburate cieche in laminatino con superficie ad elevata resistenza e finiture con effetto legno (varie essenze) o bianche a scelta dell'acquirente. Le porte hanno telaio con spigoli leggermente **stondati**, la guarnizione antirumore di battuta e gli stipiti ad incastro per una migliore qualità estetica e d'uso. Le maniglie, al pari dei serramenti esterni, sono in alluminio con finitura argento satinato.



- **Serramenti esterni:**

in legno naturale con vernice protettiva all'acqua e rispondenti alle norme europee in tema di efficiente **abbattimento termico e acustico** contribuendo al globale risparmio energetico. Il processo di verniciatura a base acqua garantisce inoltre un'ottima protezione del serramento, fornisce un'alta resistenza all'esposizione agli agenti atmosferici, facilita le operazioni di manutenzione e riverniciatura rispettando al tempo stesso l'ambiente e la salute dell'utilizzatore. Le maniglie, al pari delle porte interne, sono in alluminio con finitura argento satinato.

Sistema di oscuramento esterno mediante persiane in legno con la stessa tipologia di verniciatura.



- **Impianto di riscaldamento:**

autonomo con **caldaia a gas a condensazione e ad alto rendimento** riscaldamento funzionante a bassa temperatura con termoregolazione (termostati ambiente elettronici a programmazione settimanale)
Il calore all'interno dell'unità abitativa sarà distribuito mediante **pannelli radianti a pavimento** integrati da **termosifoni di arredo nei bagni** e nelle lavanderie al fine di garantire un'alta resa termica, bassi consumi ed un elevato confort ambientale;

- **Impianto idrico / sanitario:**

produzione acqua calda sanitaria con sistema **autonomo ibrido** (caldaia a gas con bollitore incorporato da lt. 150 abbinato a pompa di calore esterna).

Apparecchi sanitari:

Ideal Standard serie Connect bianchi (o altre marche equivalenti)



Rubinetterie:

monocomando in ottone cromato Ideal Standard serie Ceraplan (o altre marche equivalenti)



Vasche e piatti doccia

In acrilico; le vasche saranno di tipo pannellato



Elenco dei punti di utilizzo e dei relativi sanitari dei seguenti locali:

LOCALE LAVANDERIA A PIANO INTERRATO (ove previsto):

attacchi acqua

doccia 80x80 con asta doccia (box doccia escluso)

vaso con sedile/coprivaso

lavatoio (pilozzo) o, in alternativa lavabo con mezzacolonna

attacco/scarico lavatrice completo di rubinetto cromato con portagomma, sifone a parete

CUCINA:

attacchi acqua

attacco gas

scarico per lavello e lavastoviglie

BAGNO PADRONALE:

attacchi acqua

vasca in resina pannellata dimensioni 170x70 (a bocca centrale e doccia a telefono)

vaso con sedile/coprivaso

bidet

lavabo con mezzacolonna

attacco/scarico lavatrice completo di rubinetto cromato con portagomma, sifone a parete (solo negli appartamenti con unico bagno)

BAGNO DI SERVIZIO (ove previsto):

attacchi acqua

doccia 80x80 con asta doccia (box doccia escluso)

vaso con sedile/coprivaso

bidet

lavabo con mezzacolonna

attacco/scarico lavatrice completo di rubinetto cromato con portagomma, sifone a parete

GIARDINO:

attacco acqua con rubinetto porta gomma in apposito pozzetto

- **Impianto di ventilazione meccanica controllata:**

Al fine di alzare ulteriormente il confort ambientale ciascuna unità abitativa sarà dotata di uno speciale sistema di ventilazione meccanica controllata che garantirà il naturale ricambio d'aria all'interno dell'appartamento ed il corretto tasso di umidità evitando totalmente l'eventuale formazione di muffe.

Ogni unità immobiliare sarà dotata di bocchette d'estrazione aria viziata dalle cucine e dai bagni oltre che di bocchette igroregolabili di immissione aria installate nei serramenti degli altri locali.

- **Impianto elettrico:**

E' previsto un impianto fotovoltaico per ogni unità immobiliare;

Interruttori tipo Living/Light BTICINO o similari con placca in tecnopolimero colore nero



Elenco consistenze dell'impianto per ogni unità immobiliare:

LOCALE LAVANDERIA A PIANO INTERRATO (ove previsto):

punto luce interrotto n. 01

presa 10° n. 01

presa 16a con magnetotermico per lavatrice n. 01

tirante suoneria per doccia n. 01

LOCALE HOBBY A PIANO INTERRATO (ove previsto):

punto luce deviato n. 02

presa 10° n. 02

presa 16a bipasso n. 01

presa telefonica n. 01

presa TV terr. n. 01

citofono (no video) n. 01

SOGGIORNO

quadretto generale di protezione circuiti

campanello

punto luce deviato n. 02

presa 10a n. 02

presa 16a bipasso n. 01

presa TV terr+sat n. 01

presa telefonica n. 01

linea termostato n. 01

videocitofono n. 01

CUCINA

punto luce interrotto n. 01

presa 10a n. 02

punto cappa n. 01

presa 16a con magnetotermico n. 02

presa 16a n. 01

BAGNO PADRONALE

punto luce interrotto n. 02

presa 10a n. 01

presa 16a con magnetotermico n. 01

tirante suoneria per vasca n. 01

BAGNO DI SERVIZIO (ove previsto)

punto luce interrotto n. 02

presa 10a n. 01

presa 16a con magnetotermico n. 01

tirante suoneria per doccia n. 01

CAMERA MATRIMONIALE

punto luce invertito n. 01

presa 10a n. 02
presa 16a n. 01
presa telefonica n. 01
presa TV terr. n. 01
CAMERA SINGOLA
punto luce deviato n. 01
presa 10a n. 02
presa 16a n. 01
presa telefonica n. 01
presa TV terr. n. 01
RIPOSTIGLIO SOTTOTETTO (ove previsto)
punto luce deviato n. 01
presa 10a n. 02
presa 16a n. 01
presa telefonica n. 01
presa TV terr. n. 01
DISIMPEGNO
punto luce deviato n. 01
presa 10a n. 01
VANO SCALA DI COLLEGAMENTO INTERNO (ove previsto)
punto luce deviato n. 01
presa 10a n. 01
BALCONI
punto luce interrotto n. 01
GIARDINI
punto luce a parete interrotto n. 01
presa stagna 16a n. 01
pozzetto con tubo vuoto per allaccio corrente
BOX
punto luce interrotto n. 01
CANTINA
punto luce interrotto n. 01

- **Predisposizione impianto antifurto:**

In tutte le unità abitative è prevista la realizzazione della **predisposizione** (solo tubo vuoto) dell'impianto **antifurto** perimetrale per i seguenti punti:
tastiera ingresso, sirena esterna, centralina interna, portoncino ingresso e serramenti
Tutti i cavi e le apparecchiature sono esclusi.

- **Predisposizione impianto di condizionamento (tubazioni vuote):**

un attacco in soggiorno, uno per ogni camera/sottotetto e attacco esterno per condizionatore

Tutti gli impianti verranno eseguiti e certificati in conformità alle normative vigenti.

Finiture e materiali, pur rimanendo negli standard previsti, potranno variare a insindacabile giudizio della Direzione Lavori senza per questo dar adito a richieste alcune.