



**GLI SCOGLI**  
Chiavari (GE)

**CAPITOLATO**  
**DEGLI ELEMENTI DI FINITURA**

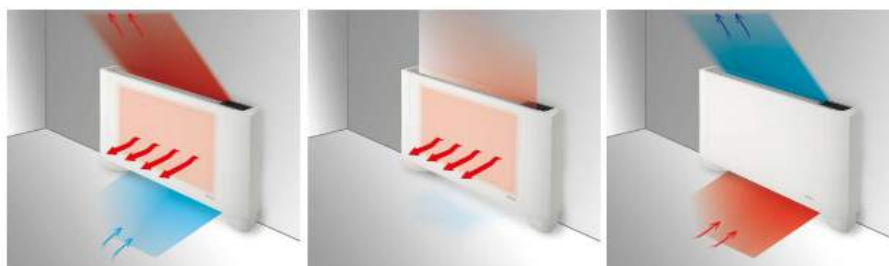


## CARATTERISTICHE GENERALI DELL'INTERVENTO

- **Edificio a basso consumo energetico**  
classe energetica "A" al top del mercato che coniuga un ottimo comfort abitativo con un notevole risparmio energetico
- **Riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria a risparmio energetico:**  
L' impianto di riscaldamento sarà di tipo centralizzato con pompe di calore ad alto rendimento termico. Il calore all'interno dell'unità abitativa sarà distribuito mediante ventilradiatori tipo Olimpia Splendid, o similari, che oltre a riscaldare climatizzano, deumidificano e filtrano l'aria. Ogni unità abitativa sarà poi dotata di autonomi termostati ambiente e di autonomi conta calorie per riscaldamento, condizionamento acqua calda ed acqua fredda al fine di rapportare i costi energetici all'effettivo consumo di ciascuna famiglia.  
I bagni saranno riscaldati mediante radiatori d'arredo in acciaio laccato  
L'impianto potrà essere interamente gestito anche da remoto mediante il sistema di domotica.

# Bi2 SLR smart inverter

Il ventilradiatore inverter DC total flat con tecnologia radiante Radiant Tube+



Un unico terminale che riscalda, climatizza, deumidifica e filtra.

Il pannello radiante agisce come un radiatore a bassa temperatura mentre la speciale ventola tangenziale assicura caldo rapido e una temperatura uniforme.

Il motore DC brushless adatta la portata d'aria al carico termico ambiente ottimizzando il comfort con i consumi ridotti tipici della tecnologia inverter. Alla minima velocità di ventilazione l'assorbimento elettrico totale è di soli

5w.



- **Gradini scale, pavimenti pianerottoli, soglie e davanzali:**  
in pietra naturale
- **Parapetti e corrimani scale comuni:**  
in acciaio inox
- **Illuminazione parti comuni e balconi/terrazzi:**



- **Ascensori:**  
cabina interamente in acciaio inox con pavimentazione in pietra naturale
- **Pavimenti boxes e corselli carrabili:**  
colore grigio ad effetto cemento arricchita superiormente con quarzi naturali per garantire una lunga durata all'abrasione
- **Porte boxes:**  
Porta basculante motorizzata, zincata, preverniciata e a contrappesi con marcatura CE secondo la Norma Prodotto EN 13241-1. Lunga durata e resistenza alla corrosione grazie ai due strati protettivi. Costruita con profilati in acciaio zincato e stampato. Anta mobile con lamiera in acciaio zincato grecata in verticale. Completa di paracadute contro la chiusura accidentale dell'anta mobile, guarnizioni di battuta laterali in gomma, foderine laterali asportabili



- **Rivestimenti esterni:**

Isolamento a "cappotto" rivestito con intonaco ai silicati e facciata ventilata con pannelli effetto legno a lunga durata nel tempo.



- **Portoni sezionali carrabili:**

Automatizzati mediante motorizzazione; ogni unità abitativa sarà dotata di relativo telecomando a due vie per l'apertura.



## 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 - ditta Master modello Flat o similare; cerniere a scomparsa e serratura elettronica dialogante con il sistema domotico



- **Pavimento ingresso/soggiorno e cucina:**  
in lastre di gres porcellanato con superficie naturale rettificata dimensioni cm. 60x60 a scelta dell'acquirente tra quelli proposti; posa diritta fugata



- **Pavimento camere e disimpegno zona notte:**

in parquet listoncino prefinito a 2 strati; dimensioni indicative mm. 11x120x1000/1200 -  
essenza Rovere naturale o pigmentato in varie scelte



- **Finitura muri e plafoni ingresso/soggiorno, disimpegni e camere:**

pareti e rivestimenti soffitti in gesso rivestito, una soluzione che, grazie anche alla  
coibentazione interna, garantisce innumerevoli vantaggi tra i quali:

- elevate prestazioni di isolamento termico e acustico che migliorano il comfort abitativo anche tra locali della stessa unità abitativa
- elevata qualità estetica grazie alla perfetta complanarità delle superfici
- elevata resistenza meccanica
- grande flessibilità di distribuzione impiantistica anche a parete finita

- **Finitura battiscopa ingresso/soggiorno, disimpegni e camere:**

in legno essenze simili alla scelte delle porte.

- **Porte interne:**

tamburate cieche modello "porta tradizionale" ditta Fioravazzi o similare, con laccatura bianca RAL e cerniere a scomparsa con un lato filomuro. Struttura anta tamburata con ossatura perimetrale in massello; Telaio Piano, in listellare di abete impiallacciato; coprifili piani tipo 11, con aletta telescopica in multistrati impiallacciati; Cerniere a scomparsa standard in acciaio regolabili n° 03 cad. anta + serratura patent magnetica; maniglia in acciaio; sistema di apertura ad anta o scorrevole ove indicato sulle tavole architettoniche





- **Serramenti esterni:**

Costruiti con profilati estrusi a TAGLIO TERMICO in lega primaria di alluminio, sezione mm. 75/82, per i serramenti ad anta.

Tali serramenti rispondono alle norme europee in tema di efficiente abbattimento termico e acustico contribuendo al globale risparmio energetico. Infatti il sistema adottato in fase di costruzione evita ogni contatto delle parti metalliche interne con l'aria esterna, con il conseguente miglioramento delle prestazioni termiche in ogni condizione di esercizio.

I listelli isolanti vengono resi solidali agli estrusi di alluminio già verniciati o anodizzati con un sistema meccanico di rullatura dall'esterno; ciò consente un duplice vantaggio: evitare che i listelli distanziali subiscano lo stress dovuto ai processi di verniciatura possibilità di ottenere profili bicolore interno / esterno.

I profili sono ottenuti tramite un forte serraggio dei diversi componenti e, per la ridotta differenza dei coefficienti di dilatazione termica dei materiali, risultano dimensionalmente stabili quando sottoposti a carichi dinamici ed escursioni termiche.

Le guarnizioni del sistema sono realizzate con elastomeri che garantiscono le più elevate performance di tenuta all'aria e all'acqua, nonché eccezionali prestazioni termiche ed acustiche grazie alla loro memoria elastica ed al bassissimo ritiro nel tempo

La verniciatura è del tipo a polvere ed il colore interno sarà bianco. Prima della verniciatura i profili di alluminio sono sottoposti ad una serie di processi preliminari per migliorare la resistenza alla corrosione e l'aggrappaggio della verniciatura, successivamente si procede all'applicazione delle polveri mediante apposito spruzzo ed immediato passaggio in forno per la polimerizzazione della vernice. Tutte le fasi del trattamento ed i relativi controlli sono eseguiti in conformità alle direttive tecniche del marchio di qualità.

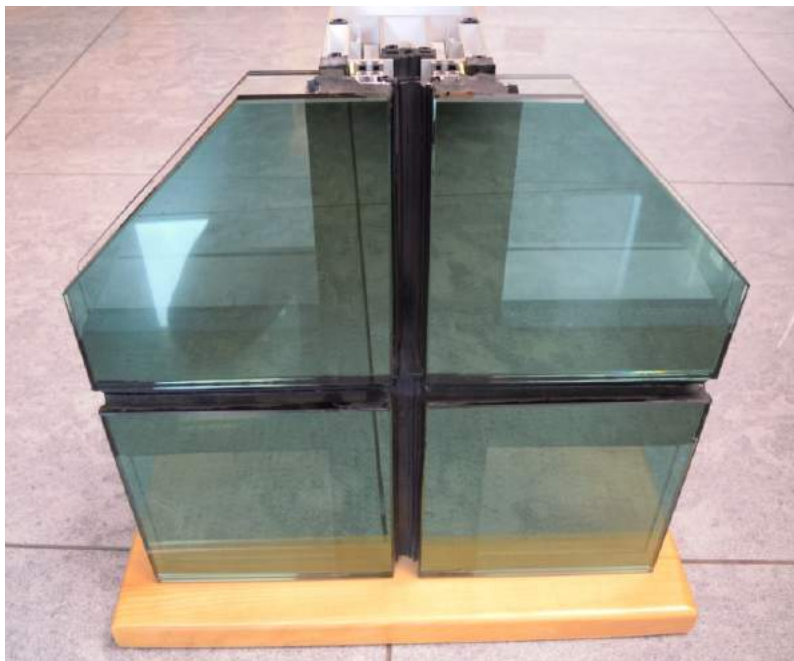
Vetro in opera con guarnizione interna ed esterna in EPDM tipo a camera costituito da un temprato esterno da mm 10 tipo Stopray Vision 50 temprato con HST, intercapedine da mm 16 con gas Argon al 90%, stratificato interno 44.2 con PVB acustico.



Anche gli infissi scorrevoli avranno caratteristiche analoghi ai serramenti a costruiti con profili estrusi a TAGLIO TERMICO in lega di alluminio 6060 - T5 secondo norma UNI 9006/1



Le vetrine dei negozi ed alcune finestre dei soggiorni saranno del tipo a facciate continua tipo " costruita con tecnologia a montanti e traversi con reticolo non in vista dall'esterno eseguito in alluminio estruso lega 6060 - T5 secondo norma UNI 9006/1. Le parti vetrate avranno vetro camera costituito da un temprato esterno da mm 10 tipo Stopray Vision 50 temprato con HST, intercapedine da mm 16 con gas Argon al 90%, stratificato interno 44.2 con PVB acustico;



Il sistema oscurante, per i serramenti che ne sono dotati, è previsto mediante l'utilizzo di una tapparella con apertura motorizzata unica nelle sue caratteristiche. In Alluminio estruso, la sua esclusiva struttura a stecca intermedia microforata ha una duplice prerogativa: grande sicurezza contro possibili intrusioni e un comfort non raggiungibile con nessuna delle tapparelle classiche. Il Microforato, infatti permette di aerare gli ambienti, regolare a piacere la luce o l'ombra, avere maggior visuale verso l'esterno mantenendo tutta la privacy di casa propria, oltre a funzionare efficacemente come zanzariera. Il bloccaggio di sicurezza è automatico senza la necessità di catenacci, lucchetti o altri elementi esterni.



## CUCINA / ANGOLO COTTURA

- **Impianto idrico:**  
attacco e scarico lavello e lavastoviglie (esclusi gli apparecchi)
- **Finitura muri e soffitti:**  
in stabilitura con intonaco traspirante

## BAGNO PADRONALE E DI SERVIZIO (ove presente)

- **Apparecchi sanitari bagni padronali:**  
Villeroy & Boch serie Subway 2.0 bianchi (o altre marche equivalenti) sospesi
- **Apparecchi sanitari bagni di servizio:**



Lavabi



Toilette



Bidet

Duravit serie Darling New Bianchi (o altre marche equivalenti) sospesi



Vaso sospeso Compact



Lavabo



Bidet sospeso

- **Rubinerie bagni padronali:**  
monocomando in ottone cromato marca GROHE modello “ondus” o similare
- **Rubinerie bagni di servizio:**  
monocomando in ottone cromato marca GROHE modello “eurostyle” o similare



- **Pavimento e rivestimento:**  
in lastre di gres porcellanato con superficie naturale rettificata dimensioni cm. 60x60 o 30x60 a scelta dell’acquirente tra quelli proposti; posa diritta fugata.  
Il rivestimento dei bagni avrà altezza pari a cm. 240

**SCALE INTERNE AGLI APPARTAMENTI (solo per duplex)**

Scale a giorno tipo MOBIROLO FLY CHROME con gradini a passo costante anche in curva per permettere una salita ed una discesa molto più agevole rispetto alle normali scale a giorno



## IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico minimo di ogni alloggio sarà composto come da tabella che segue (livello 1 Norma CEI 64 -8/3):

Dotazione prese e illuminazione per ambiente	Dimensione locale	Punti prese energia	Punti luce	Punti radio/tv
Per tutti i locali, ad esclusione di quelli sotto elencati (ad es. soggiorno, studio,...)	8 m <sup>2</sup> < A ≤ 12 m <sup>2</sup>	4 [1]*	1	1
	12 m <sup>2</sup> < A ≤ 20 m <sup>2</sup>	5 [2]*	1	1
	A > 20 m <sup>2</sup>	6 [3]*	1	1
Camera da letto	8 m <sup>2</sup> < A ≤ 12 m <sup>2</sup>	3 [1]*	1	1
	12 m <sup>2</sup> < A ≤ 20 m <sup>2</sup>	4 [2]*	1	1
	A > 20 m <sup>2</sup>	5 [3]*	2	1
Ingresso		1	1	
Angolo cottura ( di cui su piano cottura)		2 (1)		
Locale cucina ( di cui su piano cottura)		5 (2)	1	1
Lavanderia (Locale lavatrice)		3	1	
Locale bagno o doccia (con attacco lavatrice)		2	2	
Locale bagno o doccia (senza attacco lavatrice)		1	2	
Locale servizi (WC)		1	1	
Corridoio	≤ 5 m	1	1	
	> 5 m	2	2	
Balcone/terrazzo	≥ 10 m <sup>2</sup>	1	1	
Ripostiglio	≥ 1 m <sup>2</sup>	-	1	
Cantina/soffitto		1	1	
Box auto		1	1	
Giardino	≥ 10 m <sup>2</sup>	1	1	
Dotazione prese telefono e/o dati per ogni unità	A ≤ 50 m <sup>2</sup>			1
	50 m <sup>2</sup> < A ≤ 100 m <sup>2</sup>			2
	A > 100 m <sup>2</sup>			3

Dotazione apparecchi ausiliari per unità abitativa	
Campanello	x
Citofono (o videocitofono)	x
Videocitofono	
Dispositivo controllo carichi	
Allarme antintrusione	
Impianto domotico	

\*: il valore indicato tra parentesi [ ] indica il numero di punti presa che possono essere spostati da un locale all'altro purché non vari la somma totale dei punti presa previsti per l'abitazione

Gli interruttori saranno della ditta BTICINO serie "Axolut con placca Air bianca o



Inoltre l'impianto elettrico si compone anche dei seguenti elementi:

- **Impianto videocitfonico completo a parete con funzione di centralina domotica**
- **Impianto di automazione tapparelle avvolgibili**
- **Impianto antenna TV digitale terrestre e satellitare centralizzata**
- **Impianto di messa a terra**
- **impianto antintrusione**





## DOMOTICA

Ciascun appartamento sarà dotato di un sofisticato impianto domotico integrato con l'impianto citofonico (schermo touch "ICONA" Comelit) che permette di gestire sia puntualmente che da remoto (pagina web, tablet, smartphone, etc.) le seguenti utenze:

1. **IMPIANTO DI ALLARME** composto ad una centrale, una tastiera di comando integrata, un sensore a infrarossi posto nel soggiorno, contatto magnetico su porta blindata, sensore inerziale a fune per tapparelle, comunicatore gsm per dialogare da remoto, sirena interna ed esterna con lampeggiante
2. **IMPIANTO AUTOMAZIONE TAPPARELLE** con possibilità di gestione puntuale per ciascuna tapparella oppure centralizzato per tutte le tapparelle
3. **SISTEMA DI GESTIONE CARICHI** che impedisce il distacco del contatore in caso di sovratensione dovuto all'utilizzo contemporaneo di apparecchi elettrici (tre carichi per appartamento)
4. **GESTIONE DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO** che permette di accendere e spegnere l'impianto oltreché modulare dalla centralina e da remoto le temperature di ciascun locale sia in modalità estiva che in modalità invernale
5. **GESTIONE DELL'IMPIANTO LUCI** di soggiorno, ingresso, angoli cottura/cucine e camere da letto mediante comandi luce dimmerabili che permettono di creare vari "scenari luce" sia per tempi di accensione che per potenza luce.
6. **REMOTIZZAZIONE DELL'IMPIANTO CITOFONICO** che consente di ricevere sul proprio smartphone o tablet anche le chiamate videocitofoniche pur non essendo presenti nell'abitazione.
7. **CONTROLLO ACCESSI PRIVATI** mediante telecamera minidome IP posizionata all'esterno sopra la porta di ingresso dell'appartamento e visionabile sia dal monitor interno all'appartamento che da remoto (smartphone, etc)
8. **APERTURA AUTOMATICA PORTONCINO BLINDATO** appartamento mediante serratura elettronica di sicurezza azionabile con badge mediante apposito lettore
9. **SISTEMA DI CONTROLLO ACCESSI CONDOMINIALI** mediante badge (unico per tutte le aperture). Le aperture controllate saranno quelle relative ai portoni sezionali ed alla porta pedonale di accesso alle rampe dei BOX, oltre a quelle relative alle impannate di ingresso ai vani scala condominiali
10. **COMANDO APERTURA AUTOMATICA BASCULANTE BOX** mediante tastierino numerico e lettore badge e contabilizzazione dei consumi elettrici di ciascun box con lettura remota

Possibilità di aggiunta di piu schermi "mini-touch" secondarie

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

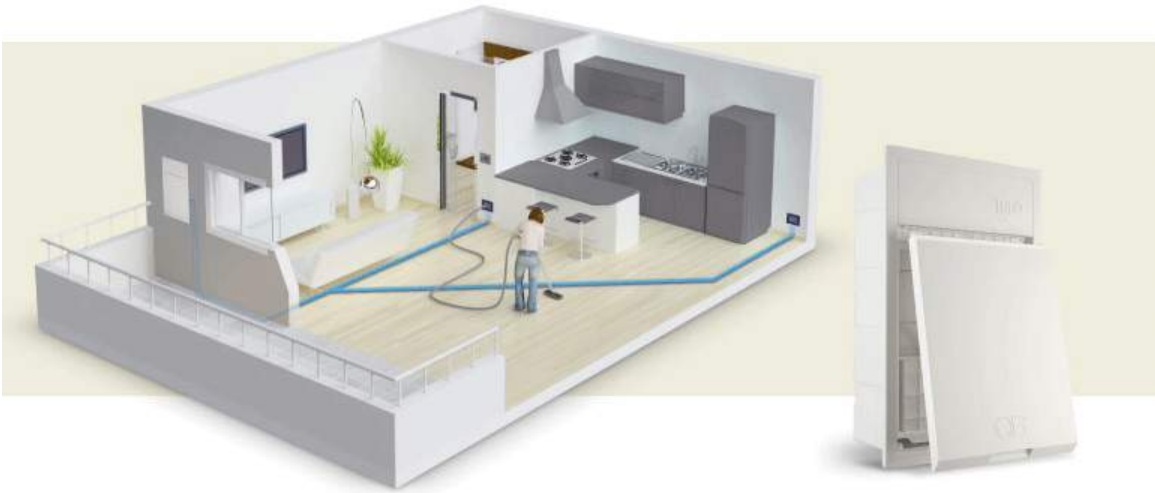
## ALLEGATO 1

### IMPIANTO ASPIRAPOLVERE CENTRALIZZATO AUTONOMO PER CIASCUN APPARTAMENTO

APPARTAMENTI DOVE E' PREVISTA LA FORNITURA E POSA DI IMPIANTI DI ASPIRAPOLVERE CENTRALIZZATA								
edificio A1			edificio A2			edifici B1 B2 C		
PIANO	UNITA'	PUNTI PRESA	PIANO	UNITA'	PUNTI PRESA	PIANO	UNITA'	PUNTI PRESA
PT	A1+P1	2+2	PT	B2	2	P1	U7	2
PT	A2	2	P1	A4	2	P1	U9	2
P1	A5	2	P1	A5	2	P1	U10+P2	3+1
P1	A6	2	P1	A6	2	P2	U17	2
P1	A7	2	P1	B4	2	P2	U18	2
P2	A8	2	P1	B5	2	P3	U20	2
P2	A11	2	P1	B6	2	P3	U21	2
P3	A12	2	P2	A7	2	P4	ATTICO	3
P3	A13	2	P2	A8	2			
P3	A14	2	P2	A9	2			
P4	A15	2	P2	B7	2			
P4	A16	2	P2	B8	2			
P4	A17	2	P2	B9	2			
P5	A18	2	P3	A10	2			
P5	A19	1	P3	A11	2			
			P3	A12	2			
			P3	B10	2			
			P3	B11	2			
			P3	B12	2			
			P4	A13	2			
			P4	A14	2			
			P4	A15	2			
			P4	B13	2			
			P4	B14	2			
			P4	B15	2			
			P5	A16	2			
			P5	A17	2			
			P5	B16	2			
			P5	B17	2			

Il sistema aspirapolvere centralizzato è composto da tubi a pavimento, prese a parete e da una centrale aspirante situata in un locale separato, verso la quale sono convogliate le polveri aspirate, evitando il ricircolo nell'aria di batteri e micro polveri, causa principale di allergie e di disturbi dell'apparato respiratorio.





[www.GliScogli.com](http://www.GliScogli.com)