

Capitolato

LIGURIA • BORGIO VEREZZI (SV)



Il presente stampato non costituisce un elemento contrattuale. La soluzione proposta è puramente indicativa



**SINFONIA**  
**del Mar**  
Apartments

*Capitolato indicativo, la società promotrice si riserva implementazioni e/o varianti in corso d'opera*

# La struttura



## SINFONIA del Mar

Apartments

*Immerso nei colori caldi della Liguria e nei profumi della macchia mediterranea, sorge la nuova Residenza "Sinfonia del Mar", un'elegante dimora di design, dove lo studio degli spazi unitamente all'utilizzo di materiali pregiati, rendono unica questa nuova costruzione.*

*L'ingresso indipendente di cui ogni appartamento usufruisce, permette di gestire al meglio la propria privacy. Gli accorgimenti costruttivi e i sofisticati impianti tecnologici, garantiscono di godere della più alta classe energetica. Ampi spazi esterni offrono la libertà di vivere al meglio momenti di inteso relax immersi nel verde e la disponibilità del posto auto rendono le proposte davvero uniche.*



# Borgio Verezzi (SV)





**SINFONIA**  
**del Mar**  
Apartments

## Introduzione

*Il nuovo complesso residenziale è composto da 6 appartamenti trilocali di ampia metratura; al piano strada sono presenti n 6 parcheggi scoperti di pertinenza degli alloggi ; sul fronte del fabbricato lato strada sono presenti due terrazzamenti realizzati con muro in pietra a vista posti su due differenti livelli sovrapposti per raggiungere e realizzare il piano di campagna del giardino del piano terra che risulta rialzato rispetto al piano strada. Dai parcheggi di pertinenza lato strada da Via Trento e Trieste, tramite sottopasso che attraversa il fabbricato e di scala di servizio, si raggiunge il giardino condominiale ubicato al piano terreno; da qui si accede agli ingressi degli alloggi posti sul retro del fabbricato.*

- *Gli alloggi saranno composti da due camere da letto, soggiorno/cucina fronte mare del piano, disimpegno e bagno provvisto di finestra; gli alloggi avranno sul lato mare un giardino esclusivo di pertinenza; per gli alloggi ubicati alle estremità di ponente e levante del piano il giardino prosegue sul perimetro esterno.*
- *Dal giardino condominiale del piano terra tramite una scala esterna si accede agli spazi condominiali degli alloggi previsti al piano primo; i tre alloggi previsti a tale piano saranno articolati in due camere da letto, soggiorno/cucina fronte mare, disimpegno e bagno provvisto di finestra.*
- *Tutti gli alloggi saranno dotati sul fronte del soggiorno di un ampio terrazzo attrezzabile.*
- *Gli alloggi ai due estremi saranno dotati di terrazzi anche sui lati a perimetro e avranno un giardino di pertinenza posto sul retro del fabbricato.*





**SINFONIA**  
**del Mar**  
Apartments

## Contesto

*Il nuovo complesso residenziale sta sorgendo a **Borgio Verezzi** in **Via Trieste 37**, una tranquilla zona residenziale, a ridosso della collina, con fronte esposto a sud che si affaccia sul mare, a pochi minuti di cammino dalle spiagge e dal centro città.*

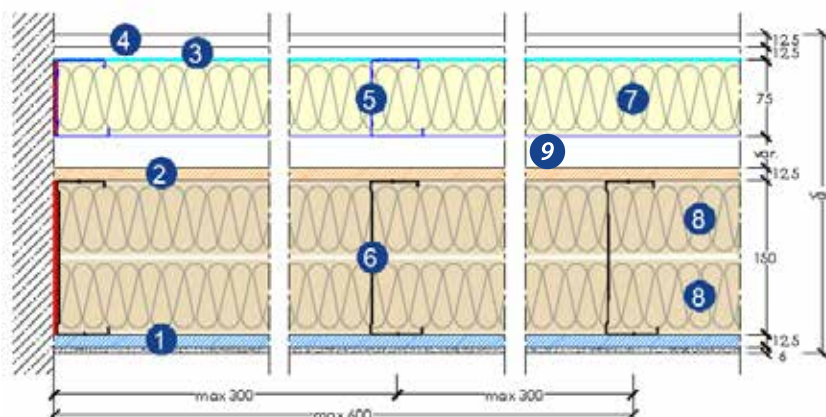


## Caratteristiche dell'immobile

- **L'immobile, oggetto di intervento, sarà completamente demolito e ricostruito per adeguarlo alla legislazione antisismica ed alle norme in materia di contenimento dei consumi energetici vigenti. Le strutture dell'edificio fondazioni, pilastri e solai saranno in calcestruzzo debitamente armato, con le travi di irrigidimento ricavate nello spessore del solaio; tali modalità costruttive, oltre a garantire una ottima rispondenza strutturale, permette di adeguare le strutture alle esigenze impiantistiche allo scopo di raggiungere un maggiore efficientamento energetico che permetta di raggiungere la Classe A++.**
- **L'intero involucro del fabbricato sarà realizzato in muratura a secco con pannelli esterni di fibrocemento montati su struttura in acciaio zincato da mm 150 isolato interamente mediante la posa di doppio strato di pannelli in materiale coibente; la successiva struttura interna da mm 75 sarà realizzata con pannelli in materiale coibente e doppia lastra in cartongesso sul lato interno della parete, lo spazio tra la struttura esterna e la struttura interna viene lasciato un vuoto di intercapedine per la compensazione degli ingombri strutturali (setti e pilastri in cemento armato).**



### PARETE DI TAMPONAMENTO ESTERNO A SECCO GX1



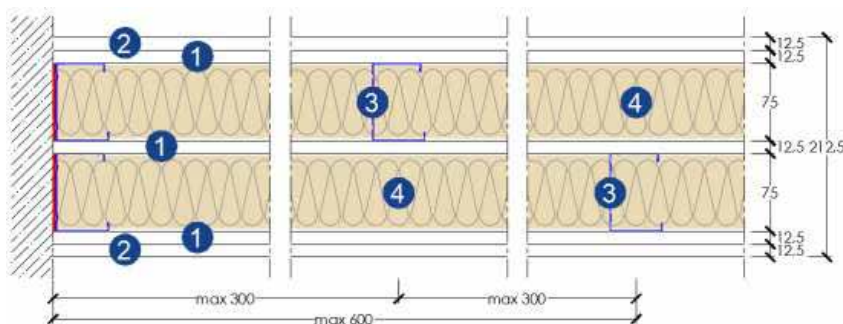
### COIBENTAZIONE con pannelli in lana minerale

- 1) LASTRE IN GESSO FIBRORINFORZATO
- 2) LASTRE DI GESSO RIVESTITO FIBRATO
- 3) LASTRE DI GESSO RIVESTITO
- 4) LASTRE DI GESSO RIVESTITO FIBRATO
- 5) STRUTTURA METALLICA
- 6) STRUTTURA METALLICA
- 7) STRATO DI MATERIALE ISOLANTE
- 8) DOPPIO STRATO DI MATERIALE ISOLANTE
- 9) INTERCAPEDINE D'ARIA



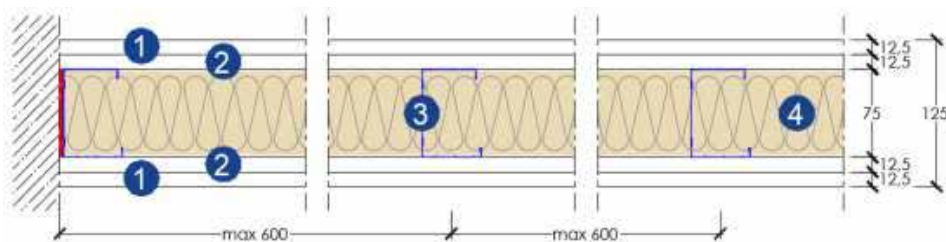
- Le pareti divisorie al piano tra i vari immobili sono realizzate con doppia lastra di cartongesso, struttura in acciaio zincato mm75, doppie lastre perimetrali in cartongesso mm 12,5, lastra divisoria in cartongesso mm 12,5 tra le due pareti, coibentazione di ogni parete con pannelli in materiale coibente e insonorizzante conforme alle normative vigenti.
- Le pareti divisorie interne saranno realizzate con doppia lastra di cartongesso mm 12,5 su entrambi i lati, struttura in acciaio zincato mm 75, coibentazione di ogni parete con pannelli in materiale coibente e insonorizzante conforme alle normative vigenti. Le pareti dei servizi igienici saranno realizzate con struttura in acciaio zincato mm 100 e doppia lastra impermeabile dal lato dei servizi.
- L'insonorizzazione acustica tra il piano terra e il piano primo è realizzata mediante la posa di materassino fonoassorbente su tutta la superficie di calpestio dei solai, la realizzazione di idoneo isolamento acustico di tutte le colonne di scarico e di aspirazione per cappe cucine.
- La coibentazione del piano terra sarà realizzata mediante l'interposizione di un pannello di polistirene dello spessore di cm 8/10 su tutta la superficie di calpestio del solaio.

### PARETE DIVISORIA TRA ALLOGGI E PARTI COMUNI



- 1) LASTRE DI GESSO RIVESTITO FIBRATO
- 2) LASTRE DI GESSO RIVESTITO
- 3) DOPPIA STRUTTURA METALLICA
- 4) DOPPIO STRATO DI MATERIALE ISOLANTE

### PARETE DIVISORIA INTERNA AGLI ALLOGGI



- 1) LASTRE DI GESSO RIVESTITO
- 2) LASTRE DI GESSO RIVESTITO FIBRATO
- 3) STRUTTURA METALLICA
- 4) STRATO DI MATERIALE ISOLANTE

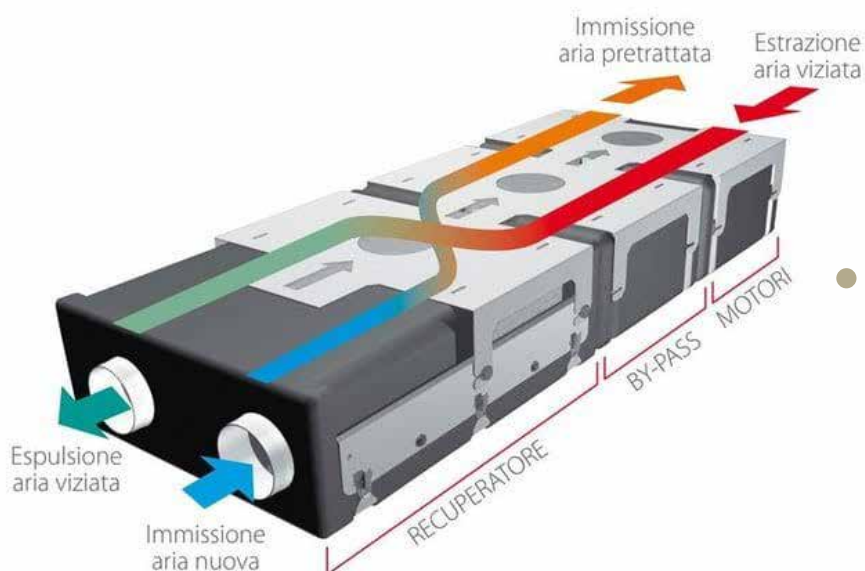


- Isolamento della copertura con polistirene cm 10



## Caratteristiche dell'immobile

- **Predisposizione di impianto antintrusione volumetrico interno a comando radio**, su richiesta predisposizione sul perimetro esterno degli infissi di cavidotti per realizzazione impianto di allarme



- **Esecuzione impianto VMC ventilazione meccanica controllata**, n° 1 macchina posta nel soggiorno di ogni alloggio

- **Realizzazione linea per impianto di irrigazione nei giardini sia privati che condominiali al piano terra e al piano primo**



- **Realizzazione di impianto illuminazione terrazzi**, giardini privati e giardini condominiali con adeguato numero di punti luce, tipologia a scelta della direzione lavori Architettonica
- **Impianto videocitofonico**



- **Realizzazione impianto con pannelli fotovoltaici condominiale a KW 4,5 alloggiati sulla copertura**



- **Realizzazione di n° 3 colonne per ricarica elettrica a doppia postazione in prossimità dei posti auto di pertinenza**



## Locali di servizio

- **A lato della strada saranno realizzati n 6 posti auto di pertinenza degli appartamenti.**

*I contatori acqua potabile ed energia elettrica saranno alloggiati in appositi vani realizzati nel muro di fascia al piano strada prospiciente i parcheggi*



## Pavimenti e rivestimenti

- **I pavimenti e i rivestimenti saranno in ceramica monocottura o gres porcellanato di primarie marche con colori a scelta, dimensioni max cm 60x60 o a listoni cm 15x90 a scelta della committenza. In fase di realizzazione possibilità di visita dello show room e di scelta da parte l'acquirente tra vasta gamma di prodotti presenti a capitolato.**



**POSSIBILITÀ DI  
PERSONALIZZAZIONE  
ALLOGGI\***

con scelta  
pavimentazioni,  
sanitari, serie elettrica

\* solo in fase di realizzazione

## Porte interne

*Le porte interne saranno di primaria marca in laminato Bianco, Avorio, Noce Nazionale, Ciliegio, Rovere, Wengé, Bianco Lares, Olmo o Sabbia, cieche, complete di telaio Wood o quadro ove disponibile, coprifili in tinta, ferramenta e maniglia cromo satinata, maniglie modello da definirsi.*



## Porte interne

- *Porte tampoate impialacciate in laminato*
- *Ferramenta cromosatinata*
- *Telaio in legno listellare*



## Serramenti in Alluminio

### CARATTERISTICHE

- I serramenti in alluminio saranno realizzati con profilo HP 600 TT sez. 52/60 Colore Ral 9010 bianco
- Accessori in uso standard GIESSE con finitura bianco ral 9010
- Vetro camera 22.1 stratificato trasparente / 16 / 22.1 stratificato trasparente BE per soluzione battente
- I contro telai saranno completamente coibentati per evitare i ponti termici tra le superfici interne ed esterne



## Frangisole

- Saranno realizzati del tipo a Tenda veneziana a pacchetto in metallo con utilizzo della luce diurna.

Tecnica di giunzione delle lamelle tutta in metallo con guida bilaterale delle lamelle. Fune in filo d'acciaio rivestito in PVC nero (stabile ai UV). Saliscendi laterale con catena a rulli in acciaio. Dispositivo antisollevamento in qualsiasi posizioni e con protezione del prodotto integrato. Abbassamento delle veneziane con lamelle chiuse, sollevamento con lamelle orizzontali. Rotazione delle lamelle a qualsiasi altezza desiderata.

**Lamelle in alluminio con bordatura** alle loro estremità, con guarnizione silenziatrice a labbra applicata a pressione e nippli di guida bilaterali, con verniciatura a fuoco in Premium Colors. Profilato inferiore (finale) e binari di guida in alluminio estruso con anodizzazione incolore.

Guida con inserti silenziatori resistenti alle intemperie. Guida superiore (cassonetto superiore) in lamiera d'acciaio zincato sendzimir con azionamento Comfort o comando ad asta oscillante per il sistema di sollevamento e orientamento.

- Frangisole a movimentazione elettrica



### A RICHIESTA:

- Fornitura e posa di inferriate blindate a protezione degli infissi al piano terra
- Fornitura di zanzariere

## Portoncini blindati

Saranno di primaria marca nazionale, dimensioni cm 80 per un'altezza di cm 210, muniti di falso telaio in acciaio ancorato a struttura in acciaio fissata meccanicamente ai solai del fabbricato.

Conformi alla normativa Europea ENV 1627 con certificazione classe 3 La chiave di dimensioni ridotte azione 3 chiavistelli centrali, il mezzo giro e due deviatori laterali posti uno in alto e una in basso, la protezione del cilindro è garantita da un defender antitrapano e antistrappo di forma conica e da un sistema brevettato Tortero & Re che blocca la serratura in caso di estrazione del cilindro.

Di serie, limitatore di apertura, spioncino panoramico, soglia parafreddo.

Le pannellature esterne saranno a scelta dell'impresa in conformità alla direzione Artistica, in opzione le pannellature interne potranno essere adattate alle esigenze del cliente.



## Apparecchi sanitari e rubinettere

- Gli apparecchi sanitari saranno di primaria marca, nelle serie a filo muro, con lavabo coordinato con sifone cromato a vista. I piatti doccia saranno in resina con disegno effetto pietra, altezza cm 2,6 dal pavimento.
- Rubinetteria con miscelatori monocomando cromo satinati, doccia con soffione a parete e doccetta di servizio. In fase di realizzazione possibilità di visita dello show room e di scelta da parte dell'acquirente tra vasta gamma di prodotti presenti a capitolato.

**POSSIBILITÀ DI  
PERSONALIZZAZIONE  
ALLOGGI\***

con scelta  
pavimentazioni,  
sanitari, serie elettrica  
\* solo in fase di realizzazione



- **Box doccia forniti con pareti in cristallo** modello a scelta della committenza

## Impianto elettrico - telefonico - videocitofonico

- **Impianto elettrico con prese ed interruttori della ditta. Vimar serie Arkè.**



- **Quadro generale protetto da interruttore differenziale in entrata**, linee dedicate per luci e forza motrice, linea di forza motrice cucina dedicata e protetta da interruttore differenziale.
- **Impianto TV digitale terrestre e satellitare dedicato**, esecuzione impianto di videocitofono, esecuzione impianto telefonico interno e predisposizione linea cavidotti in pozzetto al limite del perimetro esterno della proprietà, il tutto in conformità alla normativa vigente.
- **Illuminazione giardini e terrazze di proprietà.**
- **Sono previste le colonnine per carico energia elettrica dell'autovettura**



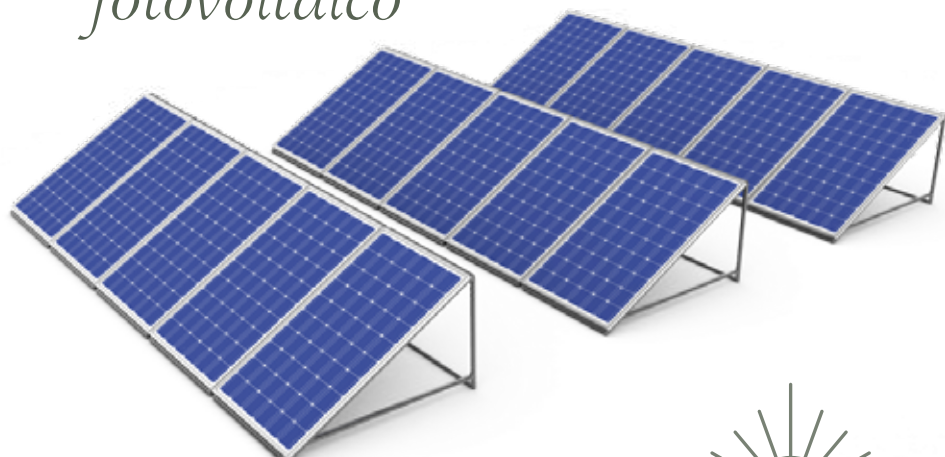
## Impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda

- **Riscaldamento e raffrescamento degli alloggi tramite unità esterna autonoma a pompa di calore, unità interne con split a parete con possibilità di gestione tramite GSM, controllo delle temperature in ogni ambiente con comando remoto.**



- **Impianto acqua sanitaria autonoma mediante pompa di calore alloggiata all'interno dell'immobile**

## Impianto fotovoltaico

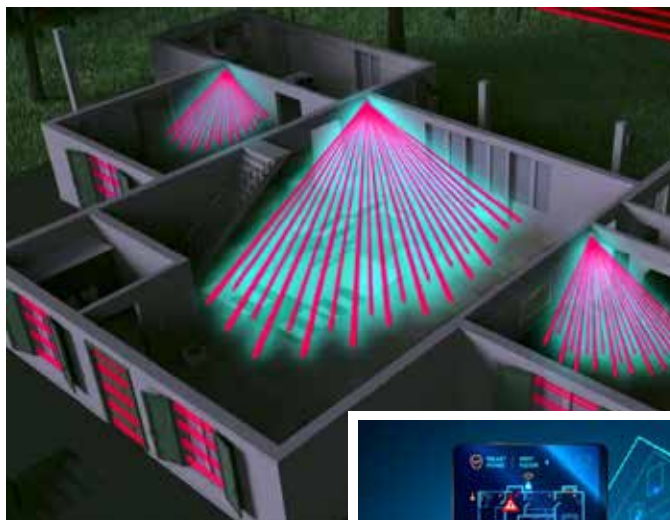


**Nelle parti di terrazza piana ad uso condominiale poste sulla copertura verranno alloggiati i pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica da utilizzarsi esclusivamente per gli impianti condominiali.**



## Impianto antintrusione

- A richiesta realizzazione impianto antintrusione a comando radio con sensori perimetrali su finestre e portefinestre, sensori volumetrici interni e sirena esterna



## Sistemazioni esterne



- **Camminamenti scale esterne realizzati con rivestimento in granito tipo diorite fiammata**, pavimentazione giardini e terrazze con piastrelle monocottura classe R11 di primaria marca a listoni da cm15 x 90
- **Realizzazione di impianto di illuminazione esterna delle scale condominiali nelle parti ad uso comune**, posa cancello condominiale per accesso al tunnel al piano strada in acciaio inox 304 munito di serratura, idem per chiusura accesso a intercapedine al piano terra



## Piantumazioni

- Realizzazione bordure di siepi in alloro o photynia per delimitazione perimetro muri esterni e confini di proprietà al piano terra e al piano primo; messa a dimora di piante di agrumi, rosmarino e timo, preparazione per semina a erba giardini di proprietà esecuzione impianto di irrigazione in ogni giardino di proprietà.



- I parapetti dei terrazzi saranno a disegno semplice in acciaio inox 304, provvisti di corrimano con montanti fissati meccanicamente sul fronte del solaio, le ringhiere di recinzione dei giardini prospicienti i confini con le scale di accesso e tra le proprietà di nuova costruzione saranno in acciaio inox 304 a disegno semplice.





*Commercializzazione*  
**FONDOCASA**<sup>®</sup>  
DIVISIONE CANTIERI

Tel. 0182.58.50.54 - [agency@fondocasa.com](mailto:agency@fondocasa.com)



**SINFONIA**  
**del Mar**  
Apartments