

Capitolato dei materiali

Tor Santi Quattro - comparto Z11

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E COSTRUTTIVE

STRUTTURE

Telaio antisismico in C.A. del tipo gettato in opera con fondazione diretta; i solai saranno realizzati in opera in latero-cemento in particolare quelli dei balconi saranno a faccia vista, mentre quelli di copertura all'autorimessa saranno realizzati con lastre di predalles per ottenimento delle prestazioni R.E.I..

Calcoli eseguiti secondo la scienza delle costruzioni.

FACCIATE

Saranno realizzate parte in paramano di cortina da 12 cm e parte ad intonaco. Il paramento esterno sarà realizzato in blocchi di laterizio forato da 20 cm per le facciate intonacate mentre il paramento interno sarà realizzato con blocchi in laterizio forato dello spessore di cm. 8 con interposizione tra i due strati di lana di vetro tipo "ISOVER".

TRAMEZZATURE

Tramezzature interne in blocchi di laterizio forato da cm. 6; da cm. 8 nei bagni e nelle cucine.

Tramezzature di confine tra i vari alloggi doppia parete di blocchi di laterizio, una da cm. 10 e una da cm.8 con interposta lana di vetro tipo "ISOVER".

Tramezzature dei vani scala eseguite con doppia parete di blocchi di laterizio, una di blocchi da cm. 10 e una di blocchi forati da cm.8 con interposta lana di vetro tipo "ISOVER".

Tutte le murature saranno realizzate per soddisfare i requisiti di conducibilità termica e isolamento acustico previsto dalle normative nazionali e comunitarie.

INTONACI

Interni e vani condominiali del tipo premiscelato VIC pronto o similari, Previa battitura di angolari e fasce max ogni mt. 2,00; esterni, con premiscelati a base cementizia tipo FASSA o KNAUFF.

TINTEGGIATURA

- Tinteggiatura dei soffitti a tempera;
- Pareti dei singoli ambienti a tinta lavabile;
- Scale e androni a tinta lavabile;
- Opere in ferro doppia mano di smalto opacizzato su sottofondo di antiruggine tipo "zinco".

IMPIANTO DI SOLLEVAMENTO

In ogni stabile verrà installato un ascensore dotato di ritorno al piano in caso di assenza di alimentazione elettrica e GSM per collegamento alla centrale operativa di sicurezza H24. L'impianto sarà tipo "Otis o Schindler o Kone".

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

PAVIMENTO SOGGIORNO

In Parquet ROVERE 1^a scelta dello spessore medio di cm 1,4 con listone maschiettato di dimensione 50x9 cm, posato a colla su massetto in cemento.

PAVIMENTO CAMERE DA LETTO E DISIMPEGNO CAMERE DA LETTO

In Parquet ROVERE 1^a scelta dello spessore medio di cm 1 con listello di dimensione 30x6 cm, posato a colla su massetto in cemento.

PAVIMENTO CUCINA E BAGNI

In ceramica monocottura o gress porcellanato 1^a scelta montato a preparazione su massetto di rena e cemento.

PAVIMENTO BALCONI E TERRAZZI

In ceramica monocottura, antiscivolo e antigelivo 1^a scelta montato a preparazione su massetto di rena e cemento.

PAVIMENTO SCALE E ANDRONI CONDOMINIALI

In granito con decori realizzati con fasce di pietra policroma.

RIVESTIMENTO CUCINA

Maiolicato con inserti policromi di 1^a scelta montato su sottofondo di calce cementizia e rena, stuccatura in cemento sulle giunture.

RIVESTIMENTO BAGNI

-Primo bagno con piatto doccia:

Maiolicato di 1^a scelta montato su sottofondo di calce cementizia e rena, stuccatura in cemento sulle giunture.

-Secondo bagno con vasca idromassaggio:

Maiolicato di 1^a scelta montato su sottofondo di calce cementizia e rena, stuccatura in cemento sulle giunture.

n.b.: nel caso di unità immobiliare con unico bagno questo sarà dotato di piatto doccia.

IMPIANTO ELETTRICO

Sarà realizzato secondo quanto previsto dalla norma CEI 64-8 variante 3 per gli impianti elettrici di livello 2 negli ambienti residenziali.

PREDISPOSIZIONE IMPIANTO FIBRA FTTH

Per ogni unità immobiliare verrà realizzato cavidotto dedicato al futuro cablaggio della fibra. Cavidotto che collega il locale tecnico condominiale dove verranno installati i centralini CSOE FTTH (installazione eseguita a valle dell'ultimazione

lavori dai vari gestori) con scatola ad incasso interna all'appartamento nella quale potrà essere posizionata la STOA.

PREDISPOSIZIONE IMPIANTO RICARICA AUTO ELETTRICHE/IBRIDE

Per tutti i posti auto coperti e i box verrà realizzato cavidotto dedicato che consentirà il futuro cablaggio dell'impianto di ricarica auto. Cavidotto che collega direttamente il posto auto coperto con il contatore di distribuzione dell'ente erogatore a servizio dell'unità immobiliare, sito all'interno del locale tecnico condominiale.

IMPIANTO SMART CONNESSO

All'interno di ogni unità immobiliare verrà posizionato un gateway di connessione che consentirà ad ogni acquirente di poter gestiti da remoto con il proprio smartphone o con comando vocale a mezzo dispositivi di assistenza vocale tipo Google o Alexa o Siri o ecc., tutti i dispositivi di tipologia connessa posizionati all'interno dell'unità immobiliare, oltre ad avere la possibilità di installare in modo semplice tutti i dispositivi connessi che vorranno essere acquisiti successivamente per implementare l'impianto realizzato.

Tramite questo sistema potranno essere gestite le varie automazioni interne all'appartamento tipo tapparelle delle finestre, i punti luce, il controllo dei carichi elettrici, gestione delle singole prese connesse, il sistema di antifurto e ecc.

IMPIANTO ALLARME ANTINTRUSIONE CONNESSO tipo "B-Ticino"

Installazione dell'impianto consistente in:

- Alloggiamento centralina antifurto e sirena esterna autoalimentata;
- Predisposizione con cavidotto sottotraccia in muratura che collega tutti gli infissi esterni verso la centralina antifurto al fine di poter installare in un secondo tempo sensori antintrusione sugli infissi esterni;
- Predisposizione con cavidotto sottotraccia nella muratura direttamente collegato alla centralina antifurto per l'installazione in secondo tempo in tutte le camere di fotocellule volumetriche;
- Installazione del sensore antintrusione sulla porta blindata di accesso all'appartamento.

CONTROLLO CARICHI SMART CONNESSO

Consistente nell'installazione nel quadro generale dell'appartamento di un dispositivo connesso che consente di rilevare il consumo di energia elettrica istantanea e storica con monitoraggio giornaliero, mensile e annuale.

Tale dispositivo potrà essere utilizzato in combinazione con le prese connesse in caso di loro installazione, quest'ultime consentono di gestire i singoli apparati ad esse collegate tramite smartphone o assistente vocale

VIDEOCITOFONO SMART CONNESSO

Videocitofono Wi-Fi vivavoce con teleloop, display LCD Touch screen a colori e segreteria videocitofonica con memoria audio video delle chiamate.

Guida tattile per accesso facilitato ai tasti capacitivi di comando serratura e connessione vivavoce. LED di segnalazione per esclusione chiamata e presenza messaggi da centralino di portineria se presente.

Accesso a regolazioni e funzioni tramite display touch. Funzione NOTE – per la scrittura tramite tastiera o registrazione vocale di messaggi e/o appunti per gli altri residenti dell'appartamento (es. chiamare idraulico, fare la spesa ecc.).

Inoltre, grazie alla connessione Wi-Fi è possibile associare il videocitofono all'App Door Entry (disponibile per Android e iOS). Dall'App sarà possibile gestire le principali funzioni del videocitofono (ricezione chiamata, apertura serratura, attivazione del posto esterno e attivazioni aggiuntive).

Questo apparecchio ha il grande vantaggio di permetterci di essere sempre presenti a casa anche se siamo lontani da casa e quindi poter sempre monitorare chi ci cerca e metterci subito in contatto con lui.

AUTOMAZIONE SERRANDE CONNESSE

Consistente nella possibilità di movimentare la tapparella del soggiorno tramite comando connesso, verrà eseguita predisposizione per l'automazione su tutte le tapparelle dell'unità immobiliare.

ILLUMINAZIONE E PRESE

Tutti i materiali saranno del tipo "BTicino o Vimar o Gewiss o ABB" con placca di finitura esterna in tecnopolimero.

- Lampada di emergenza nel salone e nel disimpegno area camere;
- Presa tv miscelata satellitare/terrestre in ogni camera, nel balcone o nel terrazzo;
- Presa telefonica in ogni camera;
- Videocitofono con ripetitore citofonico nel locale soffitta dove previsto;
- Prese in ogni stanza;
- Prese schuko tipo Siemens in cucina o nell'angolo cottura e nel locale tecnico;
- Impianto elettrico cucina o angolo cottura cablato per installazione piano cottura a induzione o similare.
- Pulsante per comando punti luce in ogni stanza;
- Punti luce in ogni camera, in cucina o nell'angolo cottura, sul balcone o terrazzo e predisposizione per i giardini privati.

IMPIANTO CONDOMINIALE

- Illuminazione scale con pulsante temporizzato e/o crepuscolare e/o sensore di movimento;
- Illuminazione di emergenza ai pianerottoli;
- Pulsantiera citofonica a piè di scala;
- Pulsantiera videocitofonica sull'ingresso esterno;
- Illuminazione di sicurezza nelle scale;
- Illuminazione corridoi cantine, corsie box e corridoi piani interrati con accensione a mezzo sensore di movimento;
- Motorizzazione cancello condominiale tipo "FAAC";
- Impianto fotovoltaico della tipologia a autoconsumo collettivo, con creazione di una comunità energetica costituita dalla totalità dei residenti dell'immobile.
- Tutte le lampade installate negli ambienti condominiali e privati saranno dotate di corpo illuminante del tipo a LED, al fine di ridurre gli assorbimenti energetici sia sull'utenza condominiale che sulle singole utenze private.

IMPIANTO IDRO-TERMO SANITARIO

IMPIANTO RISCALDAMENTO, RAFFRESCAMENTO E ACQUA CALDA SANITARIA

L'impianto sarà autonomo e rispondente alle normative comunitarie e nazionali per quanto concerne il risparmio energetico e il recupero delle fonti rinnovabili.

ELEMENTI RADIANTI

Saranno previsti split murali e verranno installati in ogni camera ad esclusione della cucina e del bagno. Nei locali igienici verranno installati scaldasalviette elettrici di colore bianco.

ACCESSORI LOCALI IGIENICI

- Sanitari in vetro china color bianco europeo, tipo "Ideal Standard serie Connect";
- Rubinetterie cromate monocomando tipo "Ideal Standard serie Ceraplan"
- Nei secondi bagni dove presenti verrà installata vasca idromassaggio tipo "Novellini serie dinamica" mentre in tutti gli altri locali igienici verrà installato piatto doccia in vetro china bianco europeo completo di box doccia in cristallo.

Nel locale tecnico sul balcone è predisposto carico, scarico acqua e presa di corrente schuko per il posizionamento della lavatrice.

INFISSI INTERNI ED ESTERNI

PORTA INGRESSO

È realizzata con cura artigianale da azienda leader nei sistemi di sicurezza tipo "Dierre S.p.A.", su un telaio maestro su tre lati in acciaio elettrozincato dello spessore di 20/10, mentre l'anta ha un profilo brevettato antiscasso in acciaio elettrozincato 9/10 rinforzato da omega interni in acciaio elettrozincato 9/10, carenatura protettiva in acciaio plastificato testa di moro, due cerniere in acciaio registrabili e guarnizione perimetrale di battuta in mousse adesiva.

Al lato delle cerniere sono applicati 4 rostri fissi che al momento della chiusura dell'anta si incastrano nel telaio per la massima resistenza ai tentativi di effrazione e forzatura.

Il punto di forza è la speciale serratura brevettata con cilindro a profilo europeo e piastra antitrapano; tutte le operazioni di montaggio e collaudo vengono gestite con una chiave di cantiere, alla consegna dell'alloggio, viene data al cliente finale una confezione con tre chiavi sigillate; al momento del primo utilizzo di una di queste tre chiavi, la chiave di cantiere viene inibita rendendola inutilizzabile e garantendo all'utilizzatore finale la totale tranquillità dell'utilizzo della porta.

Il rivestimento esterno è realizzato con un pannello in legno massello in rovere a doppia specchiatura mentre quello interno viene eseguito con un pannello liscio laccato bianco come le porte interne.

Completa la parte esterna un'imbotto di rivestimento murario completo di mostre in rovere.

La porta è corredata da spioncino grandangolare, lama parafreddo inferiore registrabile, maniglia interna, copri cerniere e ghianda in cromo satinato e maniglione esterno e relativa ferramenta in ottone lucido.

PORTE INTERNE

Sono costruite con cura artigianale da azienda specializzata nella produzione di porte da interno; con doppia specchiatura asimmetrica. L'intelaiatura perimetrale è in legno massello di abete, placcata e rivestita con pannelli legnosi laccati di colore bianco.

I telai e i coprifili sono rivestiti nelle stesse finiture di riferimento delle ante, i telai sono dotati di guarnizione antirumore.

Nel caso di installazione di porta scorrevole questa avrà le stesse caratteristiche di quelle ad anta e sarà dotata di dispositivo di chiusura a conchiglia e di cassonetto (tipo scrigno) per lo scorrimento a scomparsa della porta, dentro la parete muraria.

Tutte le parti in legno sono rifinite con lucidatura trasparente poliuretanicca opaca.

Le porte sono dotate di maniglia e ferramenta in cromo satinato con rosetta e bocchetta.

FINESTRE

Sono realizzate; con innovazioni tecnologiche e cura artigianale da azienda leader nel campo degli infissi da esterno tipo "Lennok S.p.A. modello 68 class"; in legno prima scelta, di sezione opportunamente maggiorata completi di cassonetti coibentati realizzati in EPS e successivamente intonacati e rifiniti come la parete circostante, i controtelai sono realizzati in legno e lamiera presso piegata tali da garantire l'adeguato taglio termico.

Le tapparelle avvolgibili sono realizzate in plastica pesante.

Gli infissi saranno realizzati in modo da rispondere alle attuali normative vigenti in materia e in particolare avranno un abbattimento acustico minimo di 40 dB e una trasmittanza termica non superiore a 1,45 W/mK.

Inoltre la lastra inferiore delle portefinestre è del tipo temperato per il rispetto delle norme antinfortunistiche, le controsoglie delle finestre a parapetto sono realizzate in legno, la battuta della porta finestra è realizzata con profilo di alluminio anodizzato argento con apposite asole di scarico acque mentre quella della finestra presenta un profilo di alluminio inserito nel traverso inferiore di legno che funge da gocciolatoio.

Maniglie e copri cerniere sono in finitura cromo satinato.

La lucidatura viene effettuata con vernici all'acqua di ultima generazione per garantire la massima protezione possibile e una facilissima manutenzione.