



Capitolato descrittivo delle opere

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'EDIFICIO

- Progettazione sostenibile improntata all'efficienza energetica
- Struttura antisismica
- Gas free
- Elevato isolamento acustico
- Elevato isolamento termico con sistema a cappotto
- Sistema domotico con automazione personalizzabile
- Impianto di riscaldamento e condizionamento autonomo in pompa di calore
- Ampia scelta di finiture di pregio
- Impianto fotovoltaico dedicato
- Portoncino blindato di alta qualità
- Infissi a taglio termico ad alte prestazioni energetiche e acustiche
- Tapparelle motorizzate
- Sanitari sospesi e rubinetterie di design
- Angolo cottura predisposto per piano a induzione
- Ascensore a servizio di tutti i piani
- Ampi spazi esterni esclusivi
- Parcheggio dedicato servito da montauto con conducente a bordo
- Verde comune

Tutti i materiali, e le indicazioni impiantistiche o di finiture fino ad ora riportate nella brochure sono comunque da intendersi indicative, e potranno essere oggetto di ulteriori modifiche o ulteriori dettagli, anche in fase esecutiva, ad insindacabile scelta della Direzione Lavori.

PREMESSA

Il nuovo complesso immobiliare Up Star sorge vicino al centro di Riccione, a pochi passi dal mare e da Viale Dante.

Un concept residenziale innovativo, un nuovo modo di rilassarsi senza rinunciare alle infinite possibilità di divertimento offerte dalla Riviera Romagnola.

Le soluzioni abitative sono realizzate con finiture moderne e di pregio, tutti gli appartamenti sono pensati con spazi esterni dove godere dei momenti di relax e convivialità.

Gli appartamenti vengono proposti in un'ampia gamma di metrature, che variano dal bilocale al plurilocale, con autorimessa direttamente collegata all'appartamento tramite ascensore.

L'attenzione verso soluzioni architettoniche ed impiantistiche volte all'efficientamento energetico, la scelta di soluzioni domotiche di ultima generazione per la gestione del comfort abitativo e la cura dei dettagli rendono il progetto immobiliare unico e innovativo.

L'edificio attualmente prevede la realizzazione di 8 unità abitative, per un numero di 6 piani fuori terra.

Trattandosi di una struttura completamente nuova dispone di tutte le caratteristiche antisismiche previste dalle vigenti normative.

Per ogni unità abitativa con relativa pertinenza sarà quindi possibile usufruire del C.D. "Sisma bonus acquisti" secondo le modalità che vi verranno descritte dai nostri incaricati.

STRUTTURE E MURATURE DI TAMPONAMENTO

La struttura del fabbricato sarà costituita da:

- Diaframmi di fondazioni e di contenimento in cls armato
- Platea di fondazione in cls armato
- Pilastri in cls armato
- I solai saranno di tipo latero-cemento con isolamento acustico
- La muratura di tamponamento perimetrale sarà in laterizio porizzato tipo poroton con cappotto termico incombustibile dallo spessore di cm 16 in lana di roccia.
- Le pareti divisorie tra le unità adiacenti realizzata mediante muratura a secco coibentata ed insonorizzata come da progetto

INTONACI

Gli intonaci delle pareti interne saranno realizzati con finitura a malta fine.

BANCALI, SOGLIE, FIORIERE E ALTRI MANUFATTI

Bancali e soglie di finestre e porte finestre saranno realizzate con finitura a scelta della D.L..

I gradini del vano scala saranno in cemento/graniglia monoblocco o similare con apposita finitura antiscivolo. del colore scelta della D.L

LATTONERIE

I canali di gronda, bandinelle, converse e pluviali sono previsti in lamiera preverniciata con colore a scelta della D.L..

OPERE DI IMBIANCATURA

Sull'esterno del palazzo, sull'isolamento termico a cappotto, verrà applicata una rasatura silossanica con caratteristiche cromatiche a scelta della direzione lavori, mentre sulle pareti interne degli appartamenti verrà applicata una idropittura traspirante di colore bianco.

PORTE INTERNE E PORTONCINI BLINDATI

Le porte interne degli alloggi saranno ad anta del tipo tamburato con pannellature in sfibrato di legno da mm 4 impiallacciate e rifinite con laccatura di colore bianco.

Dove indicato nelle piante saranno fornite e poste in opera porte scorrevoli con le caratteristiche e le finiture di cui sopra, complete di contro telaio scorrevole interno muro.

L'ingresso ad ogni abitazione sarà dotato di portoncino blindato classe 3, con serratura a cilindro europeo.

SERRAMENTI ESTERNI

Gli infissi esterni (finestre e portefinestre) saranno in Pvc o Alluminio a taglio termico e doppio vetro basso emissivo con un isolamento acustico R_w 40 db e trasmittanza termica complessiva $U_w \leq 1,3 \text{ W/mqK}$, il tutto a scelta insindacabile del Direttore dei Lavori.

Le dimensioni saranno quelle indicate nel progetto salvo modifiche che si dovessero rendere necessarie in fase di esecuzione e/o ritenute migliorative sotto il profilo estetico dalla D.L.

Gli infissi verranno dotati di tapparelle avvolgibili in alluminio estruso coibentato di colore a scelta della D.L., contenute in monoblocco isolato comprensivo di cassonetto e relative guide predisposte per eventuali modelli rinforzati.

È prevista la realizzazione di sistema motorizzato, completo di comandi elettrici per l'apertura e la chiusura delle tapparelle di tutti gli infissi.

I portoni di ingresso del piano terra saranno della stessa tipologia delle sopra citate aperture con pannellatura in vetro e cilindro europeo di sicurezza.

I portoni d'ingresso ai rimanenti alloggi saranno del tipo blindato di classe tre di sicurezza, con falso telaio e telaio portante in lamiera di acciaio. Anta mobile costituita da una struttura in acciaio opportunamente irrigidita all'interno e nel perimetro con profili sagomati atti a contenere apposite guarnizioni in gomma nella battuta.

Rivestimento dell'anta con pannello interno laccato bianco o della colorazione in tinta con le colorazioni delle pareti e pannello esterno in alluminio sagomato e nel colore come verrà definito dalla D.L. Spioncino grandangolare e una serratura di sicurezza con chiave a cilindro europeo di sicurezza. Maniglia interna come le porte e pomolo esterno cromo satinato.

PAVIMENTI

I pavimenti e rivestimenti saranno in gres porcellanato e/o in legno di primarie aziende, , da visionare e selezionare presso il rivenditore indicato dall'impresa.

BATTISCOPIA

I battiscopa verranno installati in tutti gli ambienti in legno bianco o similare

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

L'impianto di raffrescamento e riscaldamento sarà del tipo a ventilconvettori canalizzabili e sarà costituito da tutte le componenti quali plenum, canali, bocchette ed accessori di fissaggio.

L'impianto sarà di tipo autonomo per ogni singolo alloggio del tipo Full Elettric in pompa di calore con bollitore da 200 litri per accumulo di acqua calda sanitaria tipo_BAXI_CSI IN 8 HPS E 200 WI-FI o similare.



Baxi ha introdotto i sistemi ad incasso in pompa di calore con integrazione solo elettrica CSI IN E WI-FI che rappresentano la soluzione ideale per nuove abitazioni dove l'efficienza e l'uso di fonti rinnovabili devono coniugarsi con spazi limitati a disposizione.

I sistemi in pompa di calore CSI IN E WI-FI sono in grado di fornire riscaldamento,

raffrescamento e produzione ACS all'abitazione: la pompa di calore provvede a soddisfare le richieste di acqua sanitaria e fornisce energia per la climatizzazione invernale ed estiva.

Sarà prevista la possibilità di gestire l'impianto termico da remoto, in modo semplice ed intuitivo; tramite lo smartphone o il tablet si potrà accendere, spegnere o variare la temperatura in piena autonomia.

Si realizza così una perfetta combinazione tra comfort, risparmio energetico e semplicità di gestione e utilizzo.

In tutti i bagni saranno posti anche in opera dei termo arredo elettrici.

Tutto l'impianto verrà dimensionato secondo le indicazioni e prescrizioni del progetto termotecnico.

SANITARI E RUBINETTERIA

Per ogni bagno sono previsti un lavabo, un bidet, un vaso completo di asse e un piatto doccia. I bidet ed i vasi saranno del tipo sospeso. I sanitari e la rubinetteria saranno di primarie aziende secondo le scelte della D.L.. Sono escluse le forniture di box doccia e di qualsiasi altro tipo di arredo non previsto in questo capitolato.

Nelle cucine sono previsti gli attacchi per il lavello e la lavastoviglie.

Le cucine saranno predisposte anche per l'alloggiamento di un piano di cottura ad induzione elettrica.

L'attacco per la lavatrice verrà realizzato nella posizione indicata nel progetto architettonico a scelta della D.L. Sarà predisposto scarico per lavatrice ed attacchi per fornitura energia elettrica asciugatrice e lavatrice.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico dell'unità abitativa avrà inizio a valle del punto di connessione - contatore del distributore- previsto all'esterno sulla recinzione e collegherà attraverso i circuiti dorsali e montanti l'unità abitativa.

La potenza elettrica massima dell'impianto elettrico dell'appartamento è pari a 6 kW.

Il giardino sarà dotato di illuminazione con apparecchi su palo e sorgente LED —solo unità abitative con giardino—. Sui balconi delle saranno installati apparecchi illuminanti a

LED, con accensione comandata dall'interno dell'appartamento.

DOTAZIONI – Livello I Norma CEI 64-8/3:2012 Tabella A

Le unità immobiliari saranno realizzate in conformità alle norme CEI, in particolare saranno realizzate rispettando il Livello 1 della norma CEI 64-8

Apparecchiatura Marca BTicino serie “Now” o equivalente con possibilità di scelta tra i frutti in tecnopolimero colore bianco / nero / sabbia o di similare qualità.



Impianto telefono/dati

L'edificio sarà dotato di infrastruttura per la connessione alla rete a banda ultra larga in ottemperanza al DL 12/09/2014 n.133 —Sblocca Italia—

La connessione sarà prevista sia in cavo che via etere. A tal fine sarà previsto un collegamento con cavidotti interrati tra il punto di consegna ed il vano tecnico condominiale alla base dell'edificio ed un collegamento tra lo stesso vano tecnico e le antenne in copertura.

Nel vano tecnico comune, in accordo con il gestore di rete, sarà previsto lo spazio per la posa dei Concentratori dei Servizi Ottici dell'Edificio collegato a sua volta con ogni unità immobiliare. L'utente avrà quindi la possibilità di richiedere un collegamento a banda ultra larga con connessione in fibra ottica.

Sarà quindi installato, a corredo di ogni presa di antenna TV, una presa dati per permettere la connessione a servizi on-demand (Sky, Netflix, e in generale tutti i canali che utilizzano la rete internet per la trasmissione dei contenuti)

Impianto domotico

L'impianto elettrico dell'unità abitativa sarà integrato con un sistema "domotico" già presente nella serie BTicino Serie "Now".

L'impianto elettrico sarà cablato in maniera tradizionale e sullo stesso potranno essere trasmessi comandi "smart" standard "Zigbee". Ciò permette grande flessibilità e implementazione di funzioni domotiche aggiuntive anche in futuro, in maniera molto semplice e senza necessità di modifica dell'impianto.

I comandi delle tapparelle motorizzate previsti a capitolato sono già di tipo evoluto. Oltre al comando singolo di ogni oscuramento è previsto il sistema di chiusura e apertura centralizzata (mediante un unico tasto si chiudono e si aprono tutti gli oscuramenti)

Le caratteristiche generali del sistema permetteranno, ove il cliente lo richieda, integrazioni successive;

Il sistema domotico nella sua completezza può permettere:

- la gestione dell'illuminazione
- la gestione delle tapparelle
- il controllo dei carichi
- la visualizzazione di consumi energetici
- comandi radio con frusti non cablati e quindi liberamente posizionabili
- ricezione di notifiche
- comandi vocali
- programmazione di scenari

La dotazione standard prevista prevede le seguenti funzioni:

- gestione tapparelle
- scenari "ingresso/uscita"
- termoregolazione

Impianto videocitofonico e di chiamata

L'ingresso comune disporrà di 1 punto di chiamata esterna posto al cancello con telecamera a colori, e un posto di chiamata solo citofonico posto al piè scala. Lo stesso servizio è previsto per ogni ingresso indipendente.

Sul disimpegno di piano, in prossimità di ogni ingresso, sarà posizionato il pulsante per l'attivazione della chiamata interna, con suoneria inserita sempre nel videocitofono.

Ogni appartamento sarà dotato di videocitofono interno a colori

Ove l'utente installi la rete WI-FI casalinga Il videocitofono sarà in grado di connettersi a tale rete; sarà possibile quindi rispondere tramite il proprio smartphone (anche da remoto), previa installazione della APP proprietaria.

Impianto Allarme Intrusione

In ogni unità abitativa sarà realizzata un'infrastruttura in traccia per la futura realizzazione di un impianto di allarme intrusione.

La predisposizione prevede la possibilità di realizzare una protezione perimetrale completa (su tutti gli infissi) ed una protezione interna volumetrica. È previsto la predisposizione di un punto inseritore, 1 sirena esterna ed 1 sirena interna.

Impianto Fotovoltaico

L'unità abitativa sarà dotata di generatore fotovoltaico dedicato.

Si prevede la realizzazione di un impianto fotovoltaico da collegarsi alle parti comuni dell'edificio. L'impianto sarà fornito di: moduli fotovoltaici, cavi, inverter certificato secondo le norme in vigore e di quant'altro necessario per dare un lavoro completo a regola d'arte e conforme alle prescrizioni previste da progetto.

L'unità abitativa sarà dotata di generatore fotovoltaico dedicato. La potenza prevista è di 1,6 / 2,1 kWp, in funzione della superficie disponibile.

Sotto il profilo energetico l'impianto fotovoltaico sarà in grado di fornire circa 1500 / 2000 kWh/anno, detraibili dal costo dell'energia elettrica (tramite il sistema di autoconsumo)

Il punto di parallelo è previsto nel locale tecnico condominiale, dove sarà installato l'inverter ed il misuratore di produzione da parte dell'Ente distributore. L'impianto fotovoltaico è parte integrante della dotazione impiantistica.

La sua attivazione richiederà una procedura di connessione presso il distributore e GSE che sarà a carico dell'acquirente.

Impianto Condominiale

L'impianto elettrico alimenterà i servizi comuni, ovvero luce ingresso esterno, luce interna, ascensore, cancelli e impianti elettronici comuni.

È previsto un locale tecnico comune nel quale saranno alloggiati i quadri elettrici ed apparati elettronici. La colonna montante transiterà in cavedio tecnico in zona comune. Il corpo scala ed il disimpegno di ingresso delle unità abitative saranno dotati di illuminazione notturna e di sicurezza.

Gli ingressi esterni e le vie di accesso saranno dotati di illuminazione asservita ad un crepuscolare. Tutti gli apparecchi di illuminazione saranno dotati di sorgente LED.

L'accesso al piano interrato sarà garantito dal montauto e dall'ascensore.

Il corsello di manovra e gli stalli dei posti auto saranno dotati di impianto di illuminazione con funzionamento tramite sensore di presenza.

Impianto televisivo

L'edificio sarà dotato di antenne per la ricezione dei segnali televisivi da satellite e digitale terrestre. La centrale di testa sarà posizionata nel vano tecnico comune all'edificio.

L'unità abitativa sarà dotata di prese TV distinte per segnali terrestri e satellite. Per questi ultimi sarà prevista un'unica presa nella zona soggiorno, tenuto conto che tali servizi sono a pagamento e potranno essere modulati da ciascun utente in funzione dell'abbonamento sottoscritto con possibilità di vedere i programmi anche in altri ambienti.

La dotazione standard prevede 1 punto presa TV terrestre ed 1 punto presa satellite in prossimità del soggiorno ed 1 predisposizione presa TV sul lato opposto del soggiorno o zona pranzo.

Nei locali camere letto e studio saranno installati in ognuno 1 presa TV terrestre.

ASCENSORE

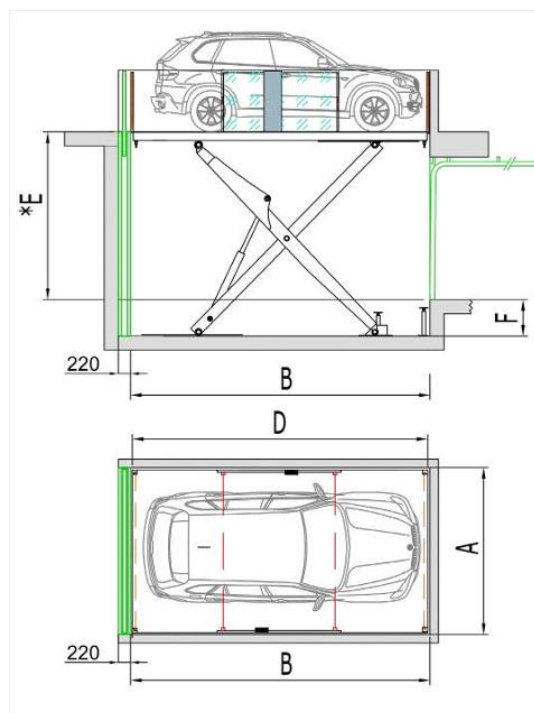
L'ascensore sarà di tipo elettrico conforme alla Direttiva Ascensori 95/16 CE portata.

MONTAUTO CON CONDUCENTE A BORDO

Per l'accesso delle autovetture al piano interrato verrà installata una piattaforma di sollevamento a pantografo da interno/esterno progettata per il trasferimento di veicoli con conducente a bordo auto in conformità alla Direttiva 2006/42/CE del 17 Maggio 2006-“BT” 2006/95/CE-“EMC” 2004/208/CE.

La piattaforma funziona con comandi di semplice comprensione ed attivazione e con chiare avvertenze sul libretto uso-manutenzione.

Il locale di ricevimento della piattaforma, annesso alla zona di parcheggio dei veicoli, risulta essere confinato da una idonea porta che, fino a quando il pianale non ha raggiunto il fine corsa, non si apre. Questo assicura il corretto allineamento della piattaforma rispetto al pavimento del locale.



PERCORSI ESTERNI COPERTI E SCOPERTI

L'intervento vuole valorizzare tutti i luoghi di passaggio sia pedonale che ciclabile. Per tanto verranno scelti idonei materiali, antiscivolo per le pavimentazioni, con attento studio alla sistemazione delle pareti e dell'illuminazione sia delle facciate che dei percorsi.

Le biciclette, che dovranno essere portate a mano alla fine di una maggiore sicurezza per i pedoni, troveranno possibilità di essere sistemate nella rastrelliera interna con posti assegnati nel regolamento condominiale. A completamento di tutti i percorsi verranno installate zone verdi con relativa piantumazione idoneamente illuminate

EFFICIENZA ENERGETICA

I criteri progettuali adottati consentono una riduzione dei consumi grazie all'efficienza energetica dell'involucro che saranno soddisfatti da impianti ad elevati rendimenti alimentati in gran parte dall'impianto fotovoltaico in copertura. Ne consegue la possibilità di impiegare energie rinnovabili per l'autoproduzione e il soddisfacimento di una quota molto elevata di fabbisogno energetico per i servizi di riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria. Le ottime prestazioni di ciascun appartamento garantiscono il rispetto dei requisiti di involucro e impianto secondo quanto previsto dalla DGR 967/15 e soddisfa gli obblighi di integrazione da fonti rinnovabili garantendo il raggiungimento della classe energetica A4.



DOTAZIONI CORTI COMUNI E ACCESSI DALLA PUBBLICA VIA

- Cancelli carrabili con apertura automatica,
- Cancelli pedonali con videocitofono,
- Manufatti contatori,
- Casette postali,
- Illuminazione delle parti esterne,
- I camminamenti esterni e parti comuni verranno finiti con piastrelle in gres porcellanato o altro materiale a scelta della DL
- Le pavimentazioni del piano interrato per i posti auto verranno realizzate in cemento con finitura al quarzo.
- Le recinzioni di delimitazione saranno composte da lamiera stirata, con o senza sottostante muro in c.a. a scelta della DL

N.B.

I materiali e le soluzioni tecniche indicate nella presente descrizione sono suscettibili di variazioni in sede di stesura definitiva degli elaborati esecutivi a discrezione della Direzione Lavori per le normali necessità e tolleranze di carattere costruttivo e di relazione, le quote e dati metrici potranno subire lievi variazioni durante la definizione dei particolari costruttivi in corso d'opera.

In particolare ci si riserva di definire in corso di costruzione gli ingombri necessari per il passaggio di canne e scarichi e delle strutture anche se non ancora indicate nei disegni, nelle posizioni che saranno individuate in base a necessità di carattere costruttivo. La selezione delle ditte fornitrici dei materiali sopra descritti potrà subire variazioni, oltre che per casi di forza maggiore, in caso di modifica delle condizioni di reperibilità degli stessi materiali nel corso di esecuzione del cantiere. In tali casi, comunque sarà garantita la fornitura di materiali equiparabili (a livello tecnico, qualitativo) a quelli sopra descritti. Tolleranze costruttive di legge.

Tutte le foto riguardanti portoncini blindati, pavimenti, rivestimenti, sanitari-lavabo-piatto doccia, rubinetteria e kit doccia sono foto rappresentative e non vincolanti.