

Residenza "Al Village"



Capitolato Residenza “Al Village”

Indice dei contenuti

● Introduzione	03/22
● Descrizione dell'intervento	04/22
● Descrizione dell'immobile	05/22
● Capitolato delle parti comuni	06/22
● Finiture interne	08/22
● Infissi ed oscuranti	09/22
● Pavimentazione e rivestimenti	10/22
● Impianto termico ed idrosanitario	15/22
● Impianto elettrico	16/22
● Arredo bagno	17/22
● Porte interne	19/22
● Configurazione personalizzata	20/22
● Contatti e Firma per accettazione	22/22



Introduzione - guida alla lettura

La descrizione delle opere è da considerarsi indicativa ed ha lo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali e più significativi dell'edificio. In fase esecutiva potranno essere apportate alla presente descrizione ed al progetto le variazioni o modifiche che si dovessero rendere necessarie ed opportune per motivi di ordine tecnico, funzionale, normativo e di approvvigionamento, a condizione che le stesse non comportino una riduzione del valore tecnico ed economico delle unità immobiliari. I marchi e le aziende fornitrici sono indicativi delle caratteristiche dei materiali prescelti.





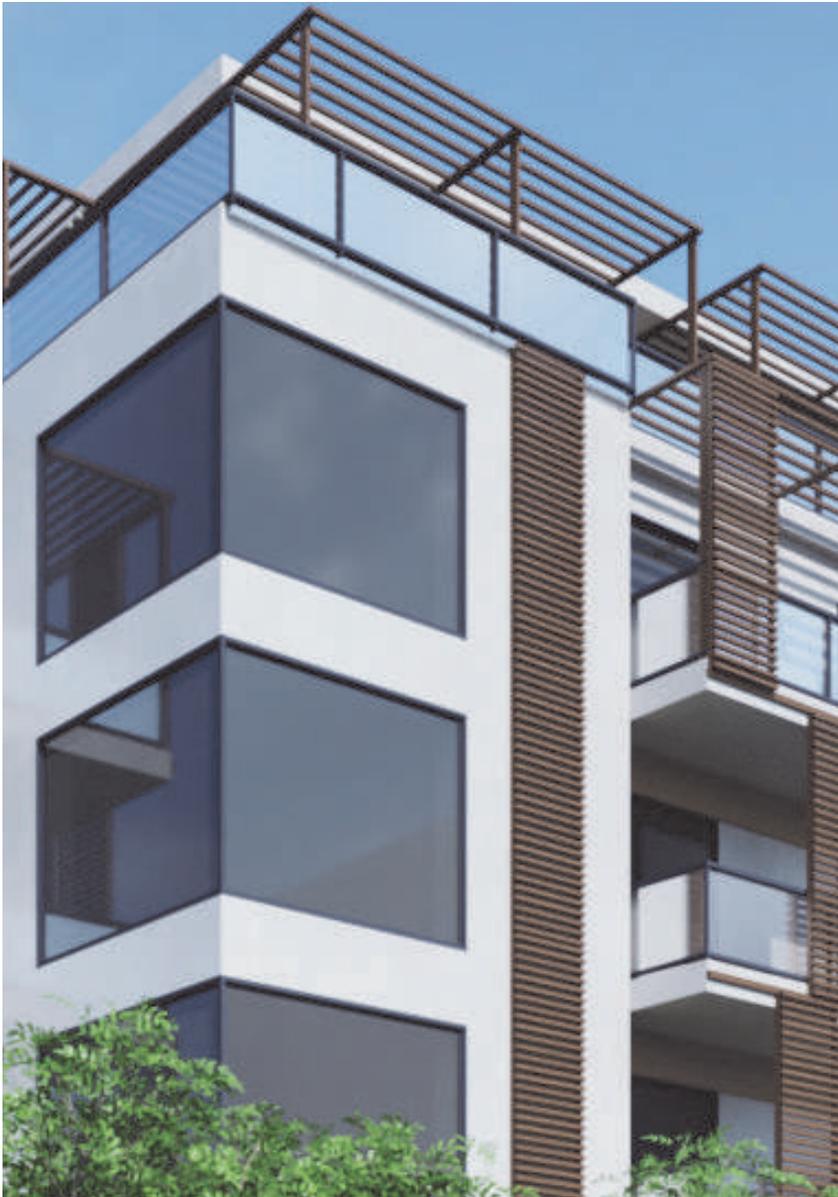
Descrizione dell'intervento

Situato all'incrocio tra Via Baglietto e Via Ravano a Varazze, questo progetto di riqualificazione urbana è un segno tangibile della rinascita del quartiere. L'attuale edificio, un ex sottostazione elettrica, verrà sostituito da una moderna residenza su sei piani, con un piano interrato. La posizione privilegiata di questo immobile rappresenta un vero punto di forza, essendo all'inizio del centro del paese, gli abitanti godranno della comodità di avere a portata di mano tutto ciò di cui hanno bisogno. A pochi passi si trovano il Lungomare e gli stabilimenti balneari, offrendo l'opportunità di godersi piacevoli passeggiate lungo la costa e giornate di relax al mare. Inoltre, la centralità di questa posizione garantisce un facile accesso a una vasta gamma di servizi, tra cui negozi, ristoranti, bar e supermercati.

Descrizione dell'immobile

L'intervento prevede la costruzione di un moderno edificio residenziale su sei piani sopra il suolo, oltre a un piano interrato. Quest'ultimo sarà dedicato a garage per le auto, mentre il piano terra ospiterà un locale destinato a struttura ricettiva, il quale sarà ceduto al Comune di Varazze in compensazione delle aree cedute. In aggiunta, al piano terra saranno presenti un alloggio, posti auto per uso pubblico, giardini, cortili e ingresso. I cinque piani superiori dell'edificio saranno riservati ad alloggi, progettati per offrire comfort e funzionalità agli abitanti. L'accesso allo stabile sarà garantito sia dalla scala condominiale che dall'ascensore. All'interno dell'edificio saranno realizzati un totale di 27 appartamenti, tra cui 17 bilocali, 8 trilocali e due appartamenti trilocali situati nell'attico. Ogni box auto del piano interrato (accessibile con ascensore) avrà una basculante motorizzata e finitura della pavimentazione in cemento elicotterato, mentre le finiture delle pareti saranno in blocchetti di cemento a vista.





Capitolato delle parti comuni

Accessi

- L'accesso pedonale e carraio allo stabile avverrà direttamente dalla via pubblica tramite cancello completo di automazione;
- Le parti comuni saranno totalmente accessibili a persone diversamente abili, sarà presente ascensore di servizio ai singoli piani.
- Ingresso pedonale dotato di videocitofono, cassetta delle lettere, punti luce di illuminazione notturna;

Prospetti e murature

- La struttura dell'edificio sarà in cemento armato nel rispetto dei progetti realizzati dall'Ingegnere nominato dalla Committenza, murature perimetrali in tutti i piani costituiti da muratura in blocchetti di POROTON termoisolante spessore cm. 25 tipo Normablok
- Le facciate comuni saranno ultimate, parte con intonaco tintecciato e parte rivestite con materiali effetto legno , il tutto come autorizzato dalla Commissione paesaggistica e in funzione di un risultato estetico ottimale dell'intero complesso edilizio.
- Le pareti interne saranno realizzate con sistema a secco, costituite da struttura metallica da 75 e due lastre per ogni lato con inserito

pannello di lana di roccia per l'isolamento acustico. Le pareti divisorie tra gli alloggi saranno costituite con struttura metallica da 75 con adeguati isolamenti per un totale di spessore cm.27

- I parapetti dei terrazzi saranno costituiti da pannelli trasparenti in vetro, struttura metallica, pannelli opachi e semiopachi di altezza regolamentare, di tipologia prevista e approvata dalla Commissione paesaggistica, come per la tipologia di pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato antigelivo.

- Davanzali e soglie in pietra di quarzite o similare spessore cm.3 a discrezione e scelta dalla DL., concordemente alle indicazioni della Commissione del Paesaggio.

-la copertura sarà piana realizzata con doppio strato di impermeabilizzazione e isolamento con pannelli di stiferite dello spessore previsto dalla legge 10/91.

Impianti

- Antenna TV/TVSAT centralizzata e installata in copertura, come parabola per ricezione satellitare

- Sistema video-citofono

- Illuminazione notturna camminamenti di accesso alle unità immobiliari



Finiture interne

- Tutte le pareti ed i soffitti dei locali saranno rifiniti con rasatura a grana fine, tinteggiata di colore bianco
- Saranno realizzati controsoffitti in ogni locale per passaggio impianti ispezionabili e installazione faretti di illuminazione



Infissi ed oscuranti

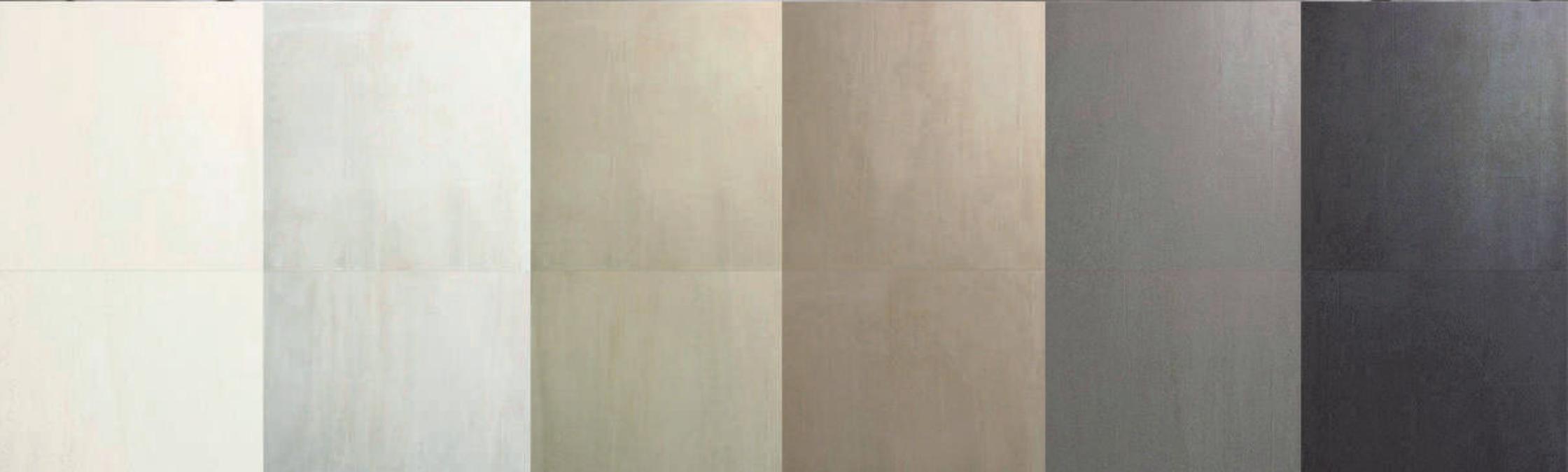
- I serramenti saranno realizzati utilizzando profili in PVC rigido o in alluminio con taglio termico, con sistema di tenuta "anta telaio" a tripla guarnizione, e vetro basso emissivo, ad alto rendimento acustico trasmittanza di riferimento $U = 1,30 \text{ W/m}^2\text{K}$.
- Gli oscuranti saranno tipo frangisole a lamelle metalliche motorizzati con comando centralizzato di apertura e chiusura - tipo Griesser
- Le colorazioni degli infissi e degli oscuranti rispecchieranno le prescrizioni della commissione paesaggistica.





Pavimentazione e rivestimenti

- La scelta delle pavimentazioni verte sulle seguenti categorie dei cataloghi FIANDRE e MARAZZI: piastrella effetto cemento, effetto pietra, effetto marmo in diverse colorazioni e marmo.
- Sarà possibile selezionare la pavimentazione tra i formati 60x60cm. o 60x120cm. con piastrelle in gres effetto cemento, pietra o legno. Costo di riferimento massimo di listino €/mq 70.
- Sarà possibile installare un pavimento in parquet con un massimo di listino €/mq 140.
- Lo stesso campionario di pavimentazione si applica ai rivestimenti previsti nei locali bagni e cucine: altezza rivestimento cm 200/220 su tutti i lati del bagno; altezza rivestimento cm 160 solo per la parete attrezzata della cucina. Sarà possibile sostituire i rivestimenti con una pittura delle pareti a smalto.
- I battiscopa saranno realizzati in coerenza con la pavimentazione scelta o in alternativa tramite pittura a smalto







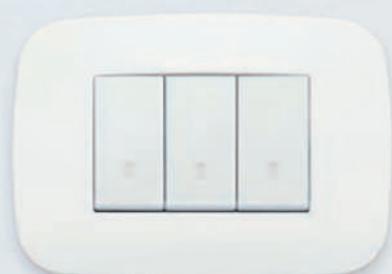
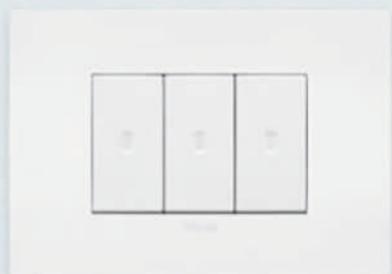


Impianto termico ed idrosanitario

- Impianto di riscaldamento e raffrescamento, del tipo autonomo, costituito da pompa di calore del tipo aria-acqua ad altissima prestazione, composta da unità esterna ed unità interna (modulo idronico), collegata ad impianto canalizzato nel controsoffitto per il riscaldamento e raffrescamento.
 - Pompa di calore splittata a basamento con accumulo sanitario integrato - VAILLANT o similari.
 - Bollitore integrato da 180 litri. Possibilità di controllo delle temperature da remoto.
- Nei bagni verrà installato un termo arredo elettrico.
- Rete di distribuzione idrico-sanitaria acqua fredda principale a partire dal contatore generalerealizzata in tubo multistrato secondo normativa



Impianto elettrico



- L'impianto elettrico e' previsto a norme C.E.I. del tipo incassato nei muri e a pavimento.
- Saranno apposti frutti della serie VIMAR ARKE' con placche nei colori BIANCO O NERO.
- L'impianto verrà protetto con interruttore differenziale magnetotermico ad alta sensibilità, saranno protette tutte le linee prese, luci, cucina e pompa di calore da singoli interruttori magnetotermici. Verranno inoltre posizionate prese telefoniche e televisive (solo predisposizione).
- L'impianto comprenderà i punti luce tra prese, interruttori, prese protette, predisposizione prese telefono e predisposizione prese T.V. che saranno definiti secondo la tipologia dell'alloggio con un numero medio di 6 frutti per ogni stanza.
- Ogni singola unità sarà munita di videocitofono, apri porta e punto luce esterno;
- Tutto l'impianto sarà munito di rete di messa a terra.
- L'impianto sarà domotico base con passaggio di fili bus automazione e luci, saranno centralizzate le chiusure/aperture degli oscuranti e l'accensione e lo spegnimento delle luci.
- Il contatore sarà posizionato secondo le disposizioni dell'azienda erogatrice.
- Ogni unità immobiliare sarà dotata di predisposizione d'impianto di allarme.
- Per le tipologie e caratteristiche di finitura dei singoli elementi componenti l'alloggio, descritti in capitolato, l'acquirente effettuerà la scelta su campionario messo a disposizione dall'impresa costruttrice.

Arredo bagno

Ogni bagno avrà le seguenti dotazioni:
1 vaso con sedile, 1 bidet e 1 mobile con lavabo, piatto e box doccia di dimensioni come da progetto.

-Apparecchi sanitari Ideal Standard - filo muro o sospesi. Serie Blend curve - Life B - Tesi ringles

-Mobile lavabo Casabath o similari

-Rubinetteria Ideal Standard: miscelatore monocomando Ideal Standard Serie connect air; Joy ceraline

-Piatto doccia "ARBI" effetto pietra su 9 colorazioni, rialzato di 3 cm dal filo pavimento.

-Box doccia con profili cromati e vetro trasparente. Miscelatore a due vie attacco con doccetta e soffione (quadra o rotondo).

casabath





Porte interne

- I portoncini d'ingresso agli alloggi saranno blindati con classe di infrazione 3, con pannello esterno in alluminio pantografato. Il portone di accesso dei box-auto sarà sezionale motorizzato con colore a scelta.
- Le porte interne sono previste a battente in legno con finitura liscia o bugnata in colore bianco, munite di maniglia in acciaio satinato e chiusura magnetica, di primarie ditte nazionali ed avranno un prezzo di listino di € 600,00/ cad.
- Sono comprese nr.2 porte a scugno per ogni alloggio, compatibilmente con la struttura delle tramezzature, da posizionare a scelta dalla parte acquirente. Il costo per ogni singola porta a scugno in aggiunta e di € 300 cadauna.



Configurazione personalizzata

Sarà possibile collaborare con il nostro team di architetti e specialisti presso la nostra sede per progettare la vostra abitazione su misura. Ogni alloggio potrà essere completamente personalizzato, permettendovi di scegliere tra un'ampia gamma di pavimentazioni e rivestimenti attentamente studiati, per garantire un risultato di alta qualità che soddisfi appieno le vostre esigenze e preferenze estetiche.

Eco Cons in partnership con l'azienda Tripo Arredamenti di Alessandria ha progettato una soluzione stilistica d'arredamento, sarà pertanto possibile acquistare l'alloggio arredato e personalizzato.

Nel caso in cui si desideri utilizzare un prodotto diverso da quelli proposti, eventuali differenze di costo aggiuntivo dovute a scelte di materiali saranno riconosciute a favore del venditore. L'importo sarà determinato dalla differenza tra i prezzi di listino dei due materiali, garantendo trasparenza e equità nel processo decisionale.



Contatti e accettazione

Si precisa che le immagini rappresentate in questo capitolato sono puramente indicative.

La configurazione degli alloggi verrà effettuata presso il nostro ufficio dove sarete guidati dai nostri tecnici specializzati nelle vostre scelte.

La società venditrice ECO CONS SRL, si riserva il diritto di modificare le forniture di capitolato mantenendo invariati gli stessi standard di qualità e funzionalità in considerazione dei vincoli paesaggistici, delle esigenze progettuali e normative.

Firmano per integrale accettazione:

Luogo e data _____

La parte venditrice

L'acquirente



