

**ABITARE UNICA COLLE 12**  
San Lazzaro di Savena (BO)



**CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE**

## Una nuova residenza contemporanea

Con la sua architettura dai cromatismi contemporanei, Abitare Unica, disegna un nuovo profilo nel panorama residenziale delle colline di San Lazzaro di Savena.

La filosofia progettuale di Abitare Unica plasma un ambiente di tranquillità e benessere attraverso forme dinamiche e contemporanee inserite in un nuovo contesto urbano arioso, verde e ricco di servizi a ridosso della città.

Terrazze, logge e balconi caratterizzano il progetto residenziale garantendo un piacevole benessere abitativo.

Un panorama di soluzioni abitative varie e personalizzabili in fase di costruzione: ogni appartamento risponde ad un ampio ventaglio di esigenze.

## Descrizione

L'edificio, che si eleva per 4 piani fuori terra, è costituito da 6 unità ad uso residenziale. La struttura in travi e pilastri in cemento armato sarà realizzata in ottemperanza alle normative vigenti, ed in particolare ai sensi delle NTC 2018 DM 17 gennaio 2018 "Norme Tecniche per le Costruzioni" e della relativa Circolare Esplicativa.

I muri perimetrali esterni saranno realizzati con mattoni tipo Poroton e rivestiti con cappotto



termico isolante, i solai realizzati in latero cemento e le tramezzature interne in laterizio forato. La copertura, piana, servirà ad accogliere i pannelli fotovoltaici.

Il prospetto dell'edificio è caratterizzato da ampie logge situate sui lati est, sud ed ovest.

La distribuzione degli spazi prevede la presenza al piano terra di 2 unità immobiliari con ampio patio e giardino privato, 2 alloggi al piano primo, 1 al secondo e 1 al terzo e ultimo piano.

Al piano interrato si trovano 10 autorimesse per complessivi 12 posti auto, fruibile da una rampa di accesso su via del Colle.



Le varie unità sono caratterizzate da consistenze medio-grandi (trilocali e quadrilocali con doppi servizi) dotate di grandi superfici vetrate che consentono l'accesso ad ampie logge abitabili.

### **Fondazione del tipo a platea**

Sarà eseguita in cls di classe c28/35 o superiore e armato con ferri Feb 34 Kc, secondo le indicazioni del progettista delle strutture in C.A., con uno spessore di cm. 60 ed additivato con idrofugo per impedire l'umidità di risalita.

### **Muratura di tamponamento**

Eseguita con blocchi di POROTON, spessore cm. 30, legati con malta cementizia per garantire elevate prestazioni meccaniche e termoacustiche; esternamente verrà eseguito il cappotto descritto in seguito.

### **Solaio di calpestio**

Il solaio del primo piano fuori terra sarà realizzato con lastre tipo predalles vibrato in C.A. e alleggerito con pannelli di polistirolo per garantire l'isolamento termoacustico dei garage presenti al piano terra; i restanti solai saranno realizzati in latero cemento con travetti e pignatte collaboranti, gettati in opera secondo le indicazioni del progettista strutturale.



### **Canali di gronda pluviali e coperture in lattoneria**

Saranno utilizzate scossaline, bandinelle e calate pluviali, in lamiera pre-verniciata, a coronamento della copertura ed a chiusura dei manti impermeabili, posate in opera ove necessario e indicato in progetto con colore a scelta della D.L.

### **Bancali e soglie**

Saranno in pietra o cemento di colore grigio o simile a scelta della DL.

### **Divisori interni**

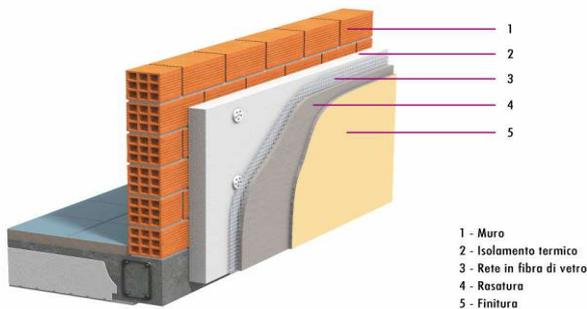
Eseguiti in laterizio forato, di spessore cm. 12, secondo le indicazioni del progetto, legati con malta bastarda cementizia.

Intonaco interno di tipo premiscelato a base cemento e tirato su testimoni sarà completo di

paraspigoli zincati.

### Isolamento termico pareti esterne

Tipologia CAPPOTTO di spessore cm. 14 eseguito con pannelli di Polistirolo Espanso Sinterizzato tipo EPS o similari, posato in opera con colla, tasselli e completo di paraspigoli con rete.



La realizzazione avverrà con una prima mano di rasatura, annegamento della rete da cappotto gr. 160, esecuzione della seconda mano di rasatura e spatolato colorato a grana fine colore a scelta della D.L., il tutto posato in opera ove indicato dal progetto.

### Tinteggiatura interna – soffitti e pareti

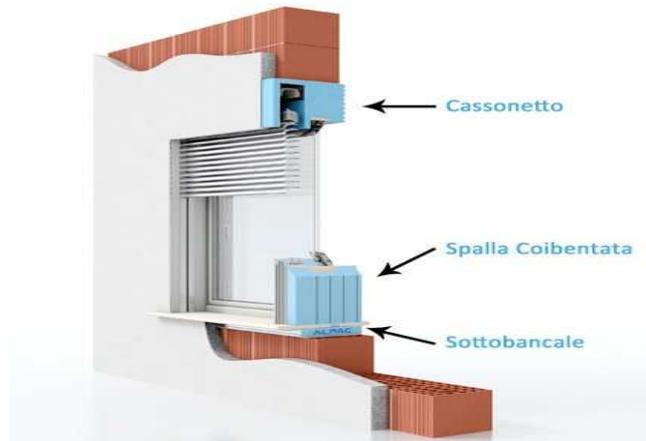
Sarà costituita da tempera a verrà distribuita in due o più mani nel seguente modo: la prima mano verrà applicata con macchina a spruzzo mentre le successive, seconda e terza, con rullo e pannello. Previste tonalità chiare.

### Serramenti Esterni

I serramenti esterni saranno in PVC di colore bianco ed avranno le seguenti caratteristiche: doppia guarnizione di battuta con profili telaio a 5 camere, resistenza di carico del vento (classe 3c), permeabilità all'aria (classe 4), tenuta all'acqua e trasmittanza termica minima  $UF=1,50w/m^2k$ , isolamento acustico minimo 37 dB, completo di vetrocamera a basso emissivo.



Questo sistema conferisce una statica ottimale ed un'eccellente barriera termica ed acustica, superiore alle prescrizioni richieste dalle normative vigenti. Tutti i serramenti sono montati su controtelai a monoblocco, con spalle e cassonetti coibentati tipo "salvaclima" e dotati di ogni accorgimento atto all'eliminazione di tutti i ponti termici rilevanti.



Gli avvolgibili saranno in alluminio coibentato con poliuretano di colore chiaro e dotati di manovra elettrica a motore. Tutti gli infissi ad anta a battente saranno dotati di apertura vasistas, ferramenta e accessori di colore bianco.

I vetri in dotazione sono doppia camera con vetro stratificato di sicurezza basso emissivo tipo (4/14 ARG + WE33. BE)

## Porte interne

Le porte degli alloggi saranno in legno ad un'anta e tamburate costituite da una struttura in legno giuntato e rivestimento con un laminato bianco o altro colore a scelta della D.L., guarnizione di battuta, coprifili piani con aletta telescopica in opera su cassamatta in legno di dimensione cm. 75x210 o cm. 80x210 della ditta COCIF, serie Larson o similare, a scelta della D.L.





La maniglia in cromo-satinato modello Susy o similare.

### Portoncino blindato

Il portoncino blindato avrà le seguenti caratteristiche: anti effrazione - classe 3, secondo la normativa UNI EN 1627, telaio zincato ad anta a battente con struttura metallica in acciaio di spessore 12/10 e omega di rinforzo, cerniere registrabili, 5 rostri fissi, guarnizione perimetrale di tenuta, serratura a doppia mappa con cilindro europeo, limitatore di apertura, spioncino a cannocchiale, para aria acustico.



Pannello interno liscio di colore bianco ed esterno liscio di colore a scelta della D.L., maniglia in alluminio cromo-satinato. Dimensioni cm. 90x210 in opera su telaio in lamiera della ditta COCIF o similare a scelta della D.L.

### Porte autorimesse



Saranno in lamiera di acciaio, stampata zincata, di tipo basculante, con movimentazione a contrappesi, ditta BALLAN modello ZINK SPAZIO GT o similare, delle dimensioni previste nel progetto architettonico, dotate di motorizzazione e di n. 2 telecomandi di apertura cadauno.

## Pavimenti alloggi

Zona giorno e notte in gres porcellanato prima scelta.

Formato a listoni di dimensioni cm. 15x90, ditta CASALGRANDE PADANA serie Tavolato o similare con colore a scelta del cliente (con tempistiche compatibili con l'ultimazione dei lavori o in caso contrario a scelta della D.L.).



Formato cm. 30x60 / 60x60, ditta CASALGRANDE PADANA serie Eco Concrete o similare con colore a scelta del cliente (con tempistiche compatibili con l'ultimazione dei lavori o in caso contrario a scelta della D.L.).

Formato cm. 30x60 / 60x60, ditta CASALGRANDE PADANA serie Città o similare con colore a scelta del cliente (con tempistiche compatibili con l'ultimazione dei lavori o in caso contrario a scelta della D.L.).





Verranno posati in opera su sottofondo cementizio spessore cm. 4/5, previa stesura di idoneo tappetino fonoassorbente acustico tipo Isolgomma o similare (Rol7) da mm. 7 e completo di risvolti perimetrali sulle murature.

### Pavimento e rivestimento bagni

In gres porcellanato prima scelta. Rivestimenti fino ad un'altezza massima di cm. 210. Formato a listoni di dimensioni cm. 15x90, ditta CASALGRANDE PADANA serie Tavolato o similare con colore a scelta del cliente (con tempistiche compatibili con l'ultimazione dei lavori o in caso contrario a scelta della D.L.).





Formato cm. 30x60 / 60x60, ditta CASALGRANDE PADANA serie Eco Concrete o similare con colore a scelta del cliente (con tempistiche compatibili con l'ultimazione dei lavori o in caso contrario a scelta della D.L.).



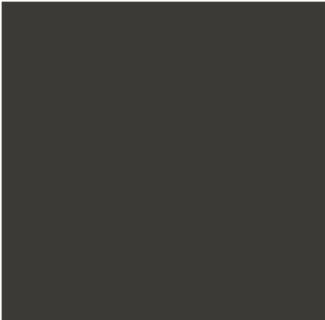
Formato cm. 30x60 / 60x60, ditta CASALGRANDE PADANA serie Città o similare con colore a scelta del cliente (con tempistiche compatibili con l'ultimazione dei lavori o in caso contrario a scelta della D.L.).

### Pavimento logge/ balconi

In piastrelle di gres porcellanato, prima scelta, nel formato cm. 30x60, della ditta CASALGRANDE PADANA serie Granitoker, colore Chalon Grey o similare a scelta della D.L.



### **Rivestimenti esterni: logge, piano terra, scala**



In piastrelle di gres porcellanato, prima scelta, nel formato 30x60, della ditta CASALGRANDE PADANA serie Architecture, colore Dark Grey o similare a scelta della D.L.

### **Rivestimento cucine**

In gres porcellanato prima scelta: vedi pavimenti alloggi.

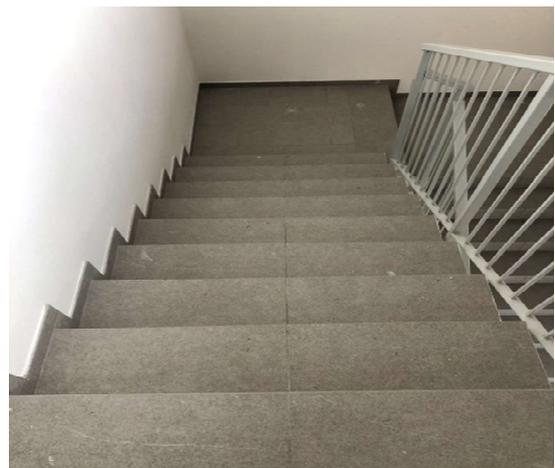
Rivestimento della sola parete attrezzata costituito da una fascia centrale (raccordo pensili/piano di lavoro) di altezza cm. 60 più i risvolti laterali. Posato in opera secondo le indicazioni del cliente (con tempistiche compatibili con l'ultimazione dei lavori o in caso contrario a scelta della D.L.).



### **Rivestimento gradini scala**

In gres porcellanato della ditta CASALGRANDE PADANA serie Graniotoker colore Chalon grey o similare, a scelta della D.L., formato 30x60.

Finitura della pedata con smusso a becco di civetta, e battiscopa a nastro lungo tutto il perimetro.



### **Pavimento autorimessa**

Verrà realizzata in battuto di cemento lisciato con finitura al quarzo.

## Impianto di riscaldamento



Realizzato con pannelli radianti a pavimento marca EMMETI o similari in tutto l'alloggio; nei bagni, in aggiunta ai pannelli radianti, è prevista la fornitura e posa di un termo arredo in acciaio tipo IRSAPNOVO cm. 120x50 o similari

### Vantaggi dell'impianto di riscaldamento a pavimento

- riduzione dei consumi energetici grazie all'impiego di basse temperature;
- nessun ingombro sulle pareti grazie all'assenza di radiatori;
- riscaldamento omogeneo di ogni ambiente dell'abitazione;
- maggiore salubrità dell'ambiente e degli utilizzatori grazie alla propagazione del caldo dal basso verso l'alto.



## Impianto Idraulico /sanitario

Verrà installata una pompa di calore con unità idroelettrica integrata nel serbatoio idonea all'uso combinato (aria/acqua/idronico) del riscaldamento dei vari ambienti, attraverso pannelli radianti a pavimento, e produzione acqua calda sanitaria con serbatoio d'accumulo (aria-aria/espansione diretta).

Predisposizione filtro autopulente e dosatore polifosfati.

Per il raffrescamento degli ambienti verranno impiegate unità interne a parete con gas refrigerante (sistema di ultima generazione SAMSUNG modello CLIMATE HUB o similare).

Per il riscaldamento interno a pavimento, ad acqua, e il condizionamento mediante unità split ad aria verranno utilizzate due macchine distinte.

***Vantaggi della pompa di calore:***

- *nessuna emissione di fumi nocivi;*
- *riduzione generale delle emissioni di Co2 ed altre emissioni inquinanti in atmosfera;*
- *nessun uso di combustibile tipo gasolio e/o metano;*
- *nessuna manutenzione a bruciatori, camini, ecc;*
- *assoluta silenziosità dell'impianto durante il funzionamento.*

La distribuzione dell'impianto idrico partirà dal contatore, posto in nicchia in un apposito manufatto fronte strada, tramite tubatura in polietilene.

La distribuzione interna avverrà tramite tubi multistrato opportunamente isolati, la linea di scarico interna con tubazioni in polipropilene.

I bagni e le cucine saranno provvisti di rubinetto di intercettazione a sfera per acqua calda e acqua fredda.

I sanitari saranno di tipo sospeso marca IDEAL STANDARD serie Tesi o POZZI GINORI serie Colibrì, montati su apposita staffatura tipo COMBIFIX e dotati di cassetta ad incasso così come indicato nel progetto.



I servizi saranno completi di rubinetteria marca IDEAL STANDARD serie Ceramix o GROHE serie Eurosmart, o similari a scelta della D.L. Verranno montati su apposita staffatura tipo COMBIFIX e avranno una cassetta ad incasso così come indicato nel progetto.

Il piatto doccia, ditta IDEAL STANDARD tipo Ultra Flat o POZZI GINORI 60 mm, avrà dimensioni compatibili con il progetto e le dimensioni del bagno; sarà provvisto di miscelatore a 2 vie e soffione/doccino marca INTESA serie Rome cromo o similari.

La cucina sarà inoltre ad induzione e dotata di attacco AC / AF per il lavello, di AF per lavastoviglie e di un tubo di aspirazione per la cappa in PVC Ø 100 sfociante in copertura. Gli scarichi delle cucine saranno separati dagli scarichi dei bagni e dalle acque pluviali e

saranno convogliate in un idoneo pozzetto degrassatore posizionato come da progetto. Sia le acque nere che quelle della cucina, dopo il trattamento verranno convogliate nella fognatura comunale dopo la messa in opera del sifone Firenze.

## Impianto di condizionamento

Impianto di condizionamento ad aria sistema SAMSUNG CLIMATEHUB funzionante con pompa di calore. Idonei split saranno posizionati nel soggiorno e nelle camere da letto collegati ad una macchina autonoma posizionata sul terrazzo di proprietà.



## Impianto elettrico

L'impianto verrà eseguito nel rispetto della normativa in vigore, con materiale di qualità I.M.Q., e sarà corredato di Certificato di Conformità alla regola dell'Arte rilasciato del tecnico installatore.

Il cliente potrà scegliere tra le apparecchiature Serie "Arké" o "Linea" della Vimar e una serie di placche in Tecnopolimero.

Una soluzione smart per la gestione del clima e il controllo degli accessi all'abitazione, all'insegna della versatilità e della semplicità alla portata di tutta la famiglia.

Ambiente per ambiente potrete definire la temperatura, e determinare scenari di illuminazione gestendo anche da remoto il movimento delle tapparelle.

Nel dettaglio l'impianto elettrico prevede:

- CENTRALINO POSTO NEL VANO CONTATORI AL PIANO TERRA**
- 1 CONTATORE CON FORNITURA DI ENERGIA ELETTRICA A 220 volt CON 6 KW DI POTENZA (INSTALLAZIONE)
  - 1 Interruttore generale differenziale

- CENTRALINO POSTO ALL'INTERNO DELL'APPARTAMENTO**
- 1 Interruttore generale differenziale
  - 1 Interruttore Magnetotermico per le Luci



- 1 I. M. per la Lavastoviglie
- 1 I. M. per il Forno
- 1 I. M. per il Piano induzione
- 1 I. M. per l' Aria Condizionata
- 1 I. M. per le prese interne
- 1 I. M. per le prese esterne
- 1 I. M. per la predisposizione dell'impianto d'allarme
- 1 Interruttore Magnetotermico Differenziale per Centrale Termica



### SOGGIORNO

- 2 Punto luce
- 1 Prese 10 A
- 1 Presa schuko
- 2 Prese 16 A bipasso
- 1 Punto telecom con RJ11
- 1 Prese TV
- 1 Impianto videocitofonico marca ELVOX o similare

### CUCINA

- 2 Punto luce
- 1 Prese 16 A bipasso sul piano di lavoro
- 1 Presa universale shuko 16 A sul piano di lavoro
- 2 Prese 16 A bipasso
- 1 Presa per il frigo
- 1 Presa per la lavastoviglie
- 1 Presa per il forno
- 1 Alimentazione diretta per piano di cottura a induzione
- 1 Prese 10 A
- 1 Punto luce interrotto per cappa



### BAGNO

- 1 Punto luce a interruzione con interruttore luminoso
- 1 Punto luce interrotto per specchiera
- 1 Presa universale shuko 16 A
- 1 Presa per lavatrice completa di interruttore bipolare in uno dei bagni della U.I.
- 1 Aspiratore in caso di bagno cieco

### DISIMPEGNO

- 1 Punto luce
- 1 Presa universale shuko 16 A

### TERRAZZO / PORTICATO

- 1 Punto luce con spia
- 1 Prese 16 A bipasso stagna

### CAMERA SINGOLE O MATRIMONIALI

- 1 Punto luce
- 4 Prese 10A
- 1 Prese TV
- 1 Prese 16 A bipasso
- 1 Punto telecom con RJ11

#### **AUTORIMESSA**

- 1 Punti luce
- 2 Prese bipasso
- 1 Punto predisposizione automazione basculante (solo tubazione)
- 1 Predisposizione tubazione per alimentazione futura colonnina di ricarica elettrica

Installazione di impianto fotovoltaico dimensionato sulla base delle normative vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire (minimo 1 kw).

Impianto TV per il Digitale Terrestre e antenna satellitare.

#### **Pavimentazione marciapiedi**

Betonelle autobloccanti.

#### **Recinzioni e parapetti terrazze**

Le recinzioni saranno composti da una parte prefabbricata con altezza cm. 50, con una parte sovrastante in ferro zincato a disegno semplice altezza cm. 100 nelle posizioni di confine evidenziate dagli elaborati. Le recinzioni restanti, a divisione delle unità, saranno eseguite con rete metallica plastificata di colore verde montata su paletti di altezza cm. 140, salvo diversa richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale.

I parapetti delle terrazze saranno realizzati in muratura intonacata o in vetro a discrezione della D.L. .

#### **Cancello carrabile**

In metallo zincato a disegno semplice con apertura motorizzata.

#### **Sistemazione terreno vegetale**

Le aree destinate a verde sono di proprietà esclusiva degli alloggi situati al piano terra, non sono previste aree condominiali.

Il terreno vegetale sarà opportunamente livellato.

### Efficienza energetica

L'adozione di avanzate tecnologie impiantistiche studiate per avere il massimo del comfort ottimizzando i costi di gestione, porterà a classificare gli edifici in Classe Energetica "A".  
Comfort, tecnologia e qualità pongono ogni alloggio ad un alto livello di eccellenza.



#### Nota generale

Le specifiche e le immagini devono essere intese come indicative di materiali, impianti e finiture equivalenti per qualità, funzionalità e tipologia. La parte venditrice e la Direzione Lavori si riservano la facoltà, a loro insindacabile giudizio, di apportare modifiche ed integrazioni al presente capitolato sia impiantistiche, che architettoniche, che strutturali, e/o dei marchi, senza ridurre il contenuto qualitativo dell'intervento.