



## **CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE**



## DESCRIZIONE GENERALE DELLA COSTRUZIONE

Residenza *"Borgo degli Artisti"*

Complesso immobiliare ad uso residenziale, civile abitazione.

L'intervento immobiliare oggetto della presente è costituito da un fabbricato composto da:  
piano interrato adibito a box, tre piani fuori terra ad uso residenziale.





## **GENERALITÀ**

1. DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO
2. LA PROGETTAZIONE SECONDO CRITERI SISMICI
3. LA PROGETTAZIONE IN CLASSE A
4. IL COMFORT ABITATIVO
5. IL COMFORT ACUSTICO



## GENERALITÀ

### 1. DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO

L'intervento consiste nella totale ristrutturazione, secondo la documentazione allegata, del fabbricato residenziale denominato "Borgo degli Artisti".

L'edificio è articolato su tre piani fuori terra residenziali, più un piano interrato adibito a box.

### 2. LA PROGETTAZIONE SECONDO CRITERI SISMICI

Il progetto dell'edificio è stato redatto in riferimento alle vigenti norme anti-sismiche. Con l'entrata in vigore del D.M.14 gennaio 2008, "Norme Tecniche per le Costruzioni", la stima della pericolosità sismica viene definita mediante un approccio legato al "sito" di costruzione. La verifica dell'adeguatezza delle strutture alle sollecitazioni sismiche viene effettuata con riferimento a "stati limite".

### 3. LA PROGETTAZIONE IN CLASSE A

Cos'è la classe A?

Gli edifici sono suddivisi in sette classi, A, B, C, D, E, F, G, in relazione al loro consumo energetico. Il fabbisogno di un edificio in classe G è maggiore dell'equivalente di 16 l. gasolio/mq annuo, quello di un edificio in classe A è minore dell'equivalente di 1,5 l. gasolio/mq annuo. Ma la classe A è molto di più. Significa innanzitutto una progettazione che integri sistemi impiantistici e costruttivi finalizzata, mediante l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, ad assicurare un comfort abitativo di altissimo livello con elevata efficienza energetica. Comfort abitativo vuol dire, indipendentemente dalla stagione, dalla situazione atmosferica e dalla qualità dell'aria esterna, vivere costantemente all'interno del proprio ambiente in condizioni di temperatura e umidità ottimali.







#### 4. IL COMFORT ABITATIVO

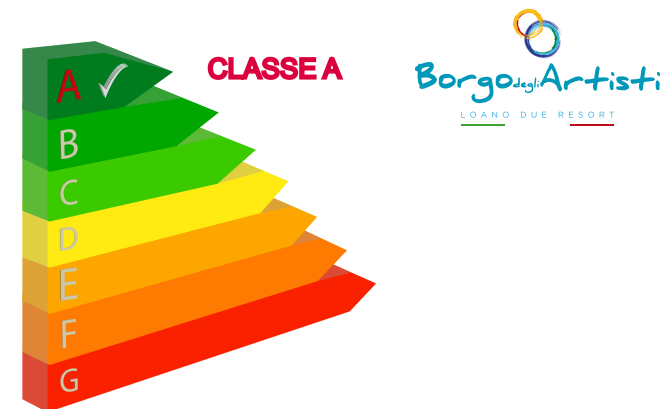
Dal punto di vista costruttivo il comfort è garantito da soluzioni che rendono del tutto coibentato l'involucro esterno e le separazioni orizzontali e verticali tra le varie unità residenziali, nonché tra appartamenti e ambienti non climatizzati quali androni, vani scala, ecc... In relazione alle dotazioni impiantistiche interne alle diverse unità il comfort abitativo viene ottenuto mediante una climatizzazione che garantisca condizioni di scambio termico ottimali, minimizzazione dei moti convettivi e della conseguente movimentazione di polveri nell'aria.

#### 5. IL COMFORT ACUSTICO

La tecnologia costruttiva utilizzata garantisce un elevato comfort acustico, tramite un accurato studio dei particolari dell'involucro e degli impianti: le pareti di confine ed i solai interpiano sono dotati di appositi materassini di attenuazione del rumore, stessa cura per migliorare l'abbattimento acustico è posta nella scelta dei serramenti esterni, e del portoncino d'ingresso e gli impianti idrico-sanitari utilizzano solo materiali silenziati certificati, portando tutti gli ambienti in classe A acustica.

Le tamponature e le porte interne hanno materiali aggiuntivi per migliorare il comfort acustico tra i vari locali dello stesso alloggio ("obiettivo" non previsto da nessuna legge).

Il rumore proveniente dall'ambiente esterno o dai locali vicini è così attenuato raggiungendo valori di isolamento acustico superiori agli standard ed ai minimi di legge. A fine lavori verranno prodotti i collaudi acustici eseguiti strumentalmente sull'intero fabbricato.





**INDICE:**

1. STRUTTURA FABBRICATO
2. TAMPONAMENTI
3. TRAMEZZE
4. ESALATORI
5. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA
6. IMPIANTO ELETTRICO
7. IMPIANTO IDRICO-SANITARIO
8. IMPERMEABILIZZAZIONI
9. COPERTURE
10. INTONACI
11. PAVIMENTI
12. RIVESTIMENTO
13. SOGLIE E DAVANZALI PER SERRAMENTI ESTERNI E SCALE
14. SERRAMENTI ESTERNI
15. PORTE INTERNE
16. TINTEGGIATURE
17. INTERRATO
18. OPERE ESTERNE
19. AREE COMUNI
20. PARCO VERDE ATTREZZATO



## 1. STRUTTURA FABBRICATO

La tipologia strutturale delle fondazioni e' subordinata alle caratteristiche geotecniche e morfologiche del luogo in cui viene realizzato l'intervento e comunque sarà del tipo tradizionale.

Formazione ossatura in C.A. a struttura mista, nel rispetto delle norme antisismiche vigenti eseguita a più piani fuori terra.

Struttura costituita da fondazioni in platea e/o travi di fonazione, muri di contenimento in c.a., pilastri, scale, parapetti, solai tradizionali in travetti, pignatte in laterizio e quant'altro necessario per l'esecuzione a regola d'arte dei caseggiati

## 2. TAMPONAMENTI

Murature di tamponamento eseguite in modo tradizionale a camera d'aria e costituite da un paramento esterno in mattoni semipieni (2) dello spessore di cm. 12, legati con malta (miscela di calce, cemento e sabbia) con successiva intonacatura della parete interna con rinzaffo (3) e da un paramento interno anch'esso in laterizio (5) dello spessore di cm. 12 con interposto pannello isolante in lana di roccia/vetro con barriera antivapore (4) e esternamente uno strato di 6/8 cm di termo intonaco (1), rifinito internamente con intonaco tradizionale (6).





### 3. TRAMEZZE

#### a) DIVISORI TRA APPARTAMENTI

eseguite in modo tradizionale a camera d'aria e costituite da un paramento esterno in mattoni "Poroton" dello spessore di cm. 10, legati con malta (miscela di calce, cemento e sabbia) con successiva intonacatura della parete interna e da un paramento interno anch'esso in laterizio dello spessore di cm. 10 con interposto pannello isolante in lana di roccia o vetro.

#### b) DIVISORI LOCALI

formazione di tavolato semplice in mattoni dello spessore di cm. 8 posati con malta legante a calce e rifinite da entrambi i lati da intonaco tradizionale.

### 4. ESALATORI

Le cucine o angoli cottura saranno muniti di attacco per cappa d'aspirazione.

Le colonne di scarico delle acque nere saranno costituite da tubo singolo, in materiale Geberit Silent più guaina di diametro appropriato per smaltimento ed esalazione.

Per la ventilazione dei locali igienici sarà eseguita una tubazione di esalazione in PVC, con relativa applicazione di una ventola d'aspirazione proporzionata al tiraggio.







## 5. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, CLIMATIZZAZIONE E ACQUA CALDA

In base alle ultime normative di legge attualmente in vigore, riguardanti gli impianti di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, verranno realizzati :

- un impianto condominiale con pannelli solari termici per la produzione di acqua calda, a basso consumo energetico classe "A" e a bassa emissione di CO2 e accumulo mediante bollitore.
- un impianto condominiale centralizzato necessario per il riscaldamento e ad integrazione della produzione di acqua calda, alimentato da caldaia a gas a condensazione, a basso consumo energetico classe "A" e a bassa emissione di CO2.

La gestione sarà singola e autonoma tramite satelliti contabilizzatori che consentiranno la programmazione e contabilizzazione autonoma in remoto tramite applicazioni web o smartphone.

Il riscaldamento degli ambienti sarà effettuato tramite radiatori con valvole termostatiche (per la regolazione di ogni singolo ambiente).

Predisposizione impianto climatizzazione per ogni locale abitativo.

Il bagno sarà riscaldato da un termo arredo scalda salviette.





## 6. IMPIANTO ELETTRICO

a) L'impianto elettrico sarà eseguito a norme di legge, garantendo il livello 2 della CEI 64/8.

Sarà realizzato incassando tubi flessibili sottotraccia, apparecchi di comando marca Gewiss o Vimar con placche di finitura in resina colorate.

L'impianto elettrico nel soggiorno comprende oltre a un punto luce doppio a soffitto, un punto luce esterno, la presa TV satellitare e terrestre, cronotermostato a controllo remoto per accensione e spegnimento dell'impianto di riscaldamento, prese elettriche, lampada di emergenza e video/citofono con display a colori da 4,5 pollici.

L'angolo cottura sarà dotato di prese per: piano cottura a induzione, forno, frigorifero, lavastoviglie e cappa d' aspirazione.

In soggiorno e nella camera principale sarà altresì collocata una presa per telefono, TV.

In bagno sarà installato apposito interruttore con tirante d'emergenza oltre al punto luce a soffitto doppio, prese elettriche, comando luce e presa specchiera e presa per lavatrice.

A capo dell'impianto sarà posto un interruttore generale magnetotermico differenziale.

All'ingresso della scala sarà disposto un video/citofono con targhetta porta nome e cassetta della posta.

L'impianto TV sarà centralizzato con antenna posta sul tetto per la ricezione delle principali reti televisive in digitale terrestre e predisposizione dell'impianto satellitare e predisposizione per impianto dell'allarme wireless.





## 7. IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

Gli apparecchi sanitari saranno di colore bianco della ditta Ideal Standard, posati a pavimento e filo muro, delle serie Tesi New con miscelatore Ceraplan III e cassetta ad incasso modello Tece.

Ogni bagno sarà dotato di piatto doccia completo di box in vetro temperato.

## 8. IMPERMEABILIZZAZIONI

L'impermeabilizzazione dei balconi e terrazzi sarà composta da formazione pendenze, n. 1 strato di regolarizzazione con feltro non tessuto di fibre di poliestere puro al 100% , agugliato, imputrescibile, resistente ai microrganismi del peso di 500 gr/mq e da uno strato sovrastante di tenuta realizzato con manto in PVC plastificato Flagon SP di spessore 2 mm più inserto di velo di vetro del peso di 50 gr/mq, il tutto ricoperto da pavimento galleggiante.

## 9. COPERTURE

Il solaio del ultimo piano verrà coibentato termicamente in base alla normativa della classificazione energetica in classe "A".

Il tetto sarà coibentato in tegole di cemento.





## 10. INTONACI

### a) INTONACO ESTERNO (Termo-intonaco “Edilteco”)

Per la realizzazione del intonaco esterno verrà eseguita una preparazione di sottofondo a rinforzo di sabbia e cemento applicato in modo tradizionale a mezzo meccanico, pronto a ricevere la successiva fase di applicazione, in spessore 6/8 cm di termo-intonaco premiscelato a base cementizia e finitura in arenino.

### b) INTONACO INTERNO

Intonaco interno premiscelato eseguito mediante applicazione con mezzi meccanici con finitura liscia.

## 11. SOGLIE E DAVANZALI PER SERRAMENTI ESTERNI E SCALE

Le soglie, i davanzali, le pedate, le alzate e relativi zoccolini saranno posti in opera nelle parti previste dal progetto in pietre e/o marmi a discrezione della Direzione Lavori.







## 12. PAVIMENTI

I pavimenti saranno eseguiti mediante sottofondo cementizio posa in opera tappeto acustico, bandella verticale (secondo normativa vigente) e relative piastrelle della ditta "Senio", opportunamente stuccate con prodotti idonei; le quali saranno in monocottura e/o gres porcellanato di prima scelta, per il soggiorno, camere, ingresso, corridoio e in ceramica smaltate per i bagni.

Finitura interna con zoccolino in legno (per rispettare la normativa acustica), dello stesso colore delle porte interne.

I balconi saranno pavimentati con pavimento galleggiante.

## 13. RIVESTIMENTO

Le pareti delle cucine e dei bagni saranno rivestite con piastrelle di ceramica smaltata per un'altezza lineare sino a metri 2.20 circa per i bagni (a discrezione del cliente) e un'altezza lineare di metri 1.60 circa per le cucine escluso listello e/o greca.

Le altezze possono variare a seconda del formato delle piastrelle (come da campionatura).





## 14. SERRAMENTI ESTERNI

I portoncini di ingresso saranno del tipo blindato con falso telaio in ferro e spioncino completi di lama antispiffero, maniglia interna, pomolo esterno (Ditta Torterolo Re classe 3 – o similari).

Serramenti esterni saranno in alluminio verniciato a fuoco, taglio termico, modello a battente a una o più ante e provvisti di tapparelle in alluminio coibentato con sollevamento elettrico.

I vetri saranno composti dall'esterno: due vetri 4+4 con interposto uno strato da 38 mm di Pvb Silence un'intercapedine da 15 mm Argon 90% e altri due vetri 3+3 con interposto uno strato da 38 mm di Pvb Silence, basso emissivo termico come da normative vigenti.

## 15. PORTE INTERNE

Le porte interne saranno del tipo tamburato (ossia cieco) tinta legno come da campionario della ditta Lama Legno serie Sindecor Light e Sindecor Plus.





## 16. TINTEGGIATURE

### a) TINTEGGIATURE ESTERNE

Tinteggiatura esterna, con finitura in lamato o lavabile al quarzo, eseguita sulla base di colori liguri previsti nella zona dall'Amministrazione Comunale e comunque a scelta della Direzione Lavori.

### b) TINTEGGIATURE INTERNE

Tinteggiatura interna dei soffitti e delle pareti eseguita a rullo in due mani di tinta traspirante bianca compresa mano di fissativo.

## 17. INTERRATO

I box singoli sono composti da pareti in cemento armato e/o blocchi, successivamente imbiancate; la pavimentazione sarà in battuto di cemento livellato con elicottero e quarzite. Chiusura con porta basculante in metallo smaltato.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico sarà dotato di interruttore, presa e punto luce.

La corsia interna sarà chiusa tramite un cancello automatico e l'illuminazione sarà condominiale.

## 18. OPERE ESTERNE

I giardini privati, saranno finiti a piano di campagna con terreno naturale, mentre gli eventuali giardini condominiali saranno completati con semina a prato verde e gradevole illuminazione notturna; tutti i percorsi esterni all'edificio saranno realizzati con materiale antisdrucciolevole.







## 19 AREE COMUNI OPZIONALI

### 19.1 AREA SOLARIUM - PISCINE

Piscine su tre livelli, collegate da cascate d'acqua, effetto acqua tropicale, impianto di depurazione e ricirlo, con illuminazione notturna.







## 19.2 AREA FITNESS - SPA

Area Fitness: allestita con attrezzi Technogym

Area Spa: sauna finlandese, docce emozionali e area relax







### 19.3 AREA SPORT - GIOCHI

- Campetto Polifunzionale: calcetto, basket, pallavolo e tennis
- Beach Volley con sabbia di mare







## 20. PARCO VERDE ATTREZZATO

Parco verde\* di 20.000 mq con percorso natura benessere.  
Attrezzi Fitness - Area bimbi con giochi omologati.

\*Manutenzione a carico del Comune di Borghetto SS







Borgo degli Artisti

LOANO DUE RESORT

SISTEMACASA

CAPPELLUTO