

CAPITOLATO ILLUSTRATIVO
RESIDENZA ROSSELLA



DESCRIZIONI DI CAPITOLATO

Residenza Rossella è un condominio **full elettrico** in corso di costruzione, si svilupperà su quattro piani fuori terra e un piano interrato, composto da sedici unità abitative, con relative cantine oltre e dodici box auto, suddiviso su due vani scala comuni.

Gli alloggi, tutti trilocali, sono composti da due camere da letto principalmente orientate a nord e un bagno finestrato. La zona giorno è un open space con soggiorno e cucina, che si affaccia a sud negli appartamenti ad angolo e ha una doppia esposizione in quelli centrali.

GIARDINO ESCLUSIVO

Il giardino condominiale sarà ad uso esclusivo degli alloggi al piano terra ed è sistemato a verde a sud e pavimentato a nord.

ARCHITETTURA E DESIGN

Le facciate del condominio presentano profondi terrazzi a nord e sud. Le ampie vetrate a tutta altezza garantiscono un eccezionale apporto luminoso interno e amplificano la dimensione percepita delle zone giorno.

Il primo piano si distingue per la presenza di un terrazzo continuo con il parapetto in lamiera scura che attraversa longitudinalmente l'intera facciata e si contrappone alle superfici verticali dei volumi intonacati e rivestiti con pannelli per sistema ventilato.

Il progetto è finalizzato alla ottimale fruizione degli spazi, alla ricerca di alti standard qualitativi per materiali, finiture e comfort abitativo.

La nuova costruzione è adeguata alle normative vigenti sotto il profilo strutturale, acustico, termica di alto efficientamento energetico con abitazioni in **classe A4**.

MATERIALI



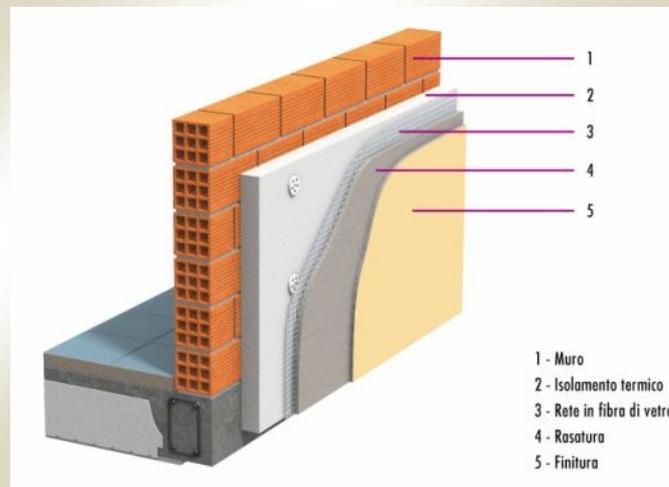
Tetto

Il manto di copertura è costituito da pannelli sandwich coibentati, con faldaleria in lamiera preverniciata, su uno strato di materiale isolante termoacustico formato da pannelli in poliuretano espanso, al fine di ottenere il miglior comfort anche nei locali sottotetto. L'accesso alla copertura per eventuali manutenzioni future, sarà garantito da adeguati sistemi di accesso dalle parti comuni dell'edificio e di protezione collettiva mediante posa di sistemi linea vita e punti fissi di ancoraggio.



Finiture esterne

La finitura dei muri esterni prevede l'utilizzo di intonachino decorato chiaro nella parte centrale e facciata ventilata rivestita di pannelli HPL (High Pressure Laminate) color Corten nei volumi laterali, forniti dall'azienda TRESPA. Questo materiale garantisce resistenza agli agenti atmosferici, ai raggi UV, antigraffio riducendo la necessità di manutenzione nel tempo.



Porzioni di facciata con rivestimento a cappotto sul lato esterno, verranno decorate mediante applicazione di rivestimento minerale ad intonachino silossanico

Pavimentazione esterne e balconi



Le pavimentazioni esterne saranno eseguite mediante posa di piastrelle in gres effetto pietra color antracite, con sistema di posa galleggiante previsto nei camminamenti e cortile lato nord, mentre sui balconi e terrazzi è prevista la posa ad incollaggio. Per il corretto deflusso dell'acqua sul perimetrale dei balconi si poserà uno speciale profilo metallico con funzione di gocciolatoio.



Parapetti balconi



I parapetti dei balconi saranno realizzati in vetro stratificato e il fissaggio avverrà a mezzo borchie direttamente ai frontalini dei balconi garantendo un ottimo aspetto estetico e funzionale



Pavimentazione vani scala

Le pavimentazioni dei vani scala verranno eseguiti mediante fornitura e posa di granito nero per pedate, e alzate, mentre per i pianerottoli e battiscopa si utilizzeranno piastrelle in gres porcellanato color antracite.



Parapetti vani scala

I parapetti delle rampe dei vani scala, saranno realizzati in profili di acciaio verniciato, fissati alla struttura muraria delle rampe .

Recinzione esterna



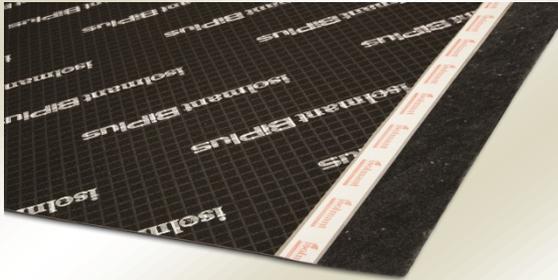
Pannelli modulari formati da una serie di speciali profili orizzontali a lamelle inclinate a totale sovrapposizione, recinzione ideale per impedire la vista dell'area recintata e garantire una completa riservatezza. Per i cancelli perdonali e carraio si utilizzeranno gli stessi pannelli su struttura metallica. Il cancello carraio prevede l'automatizzazione con telecomandi.

Video citofono

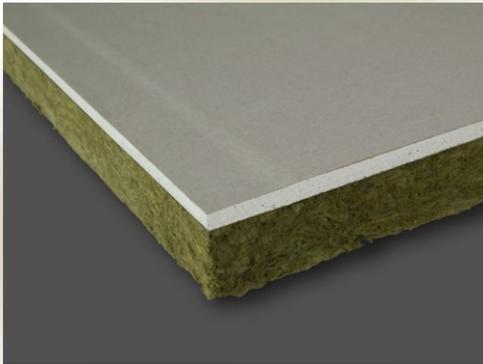


L'accesso al fabbricato sarà garantito e tutelato da sistema di videocitofonia.

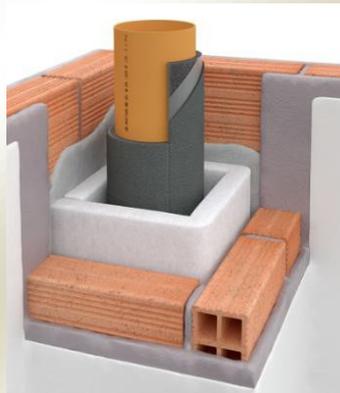
Insonorizzazione edificio



Insonorizzazione solai calpestabili mediante impiego di strato resiliente in polietilene reticolato fisicamente, espanso a cellule chiuse, accoppiato inferiormente con fibra agugliata per migliorare la prestazione acustica e sul lato superiore con speciale tessuto con funzione anti-lacerazione



Insonorizzazione delle partizioni verticali.
La lastra verrà applicata e incollata all'interno delle intercapedini dei muri cassa vuota tra le varie unità abitative, vani scale e pareti perimetrali esterne.



Insonorizzazione impianti di scarico mediante applicazione di pannello fonoassorbente e fonoisolante composto da poliuretano espanso, lamina di piombo e polietilene reticolato espanso.

Impianto fotovoltaico



Ogni unità abitativa sarà dotata di impianto fotovoltaico autonomo del tipo semplice monofase da 1,50 kw totali, composto da 3 moduli SUN POOWER da 0,50 kw/cad, oltre a inverter monofase ibrido Modello Zucchetti. L'impianto sarà installato sulla copertura e fissato a mezzo apposite staffe di fissaggio, con condutture passanti in apposite colonne condominiali nei vani scala sino ai contatori dislocati in locale comune al piano cantine.

Impianto elettrico wallbox



Tutti i box auto, saranno dotati di wallbox modello Tesla, per la ricarica di veicoli elettrici, i sistemi installati saranno di tipo compatibile con tutti i veicoli in commercio

Impianto ascensore



Parete di fondo e parete laterale



Parete frontale e parete laterale

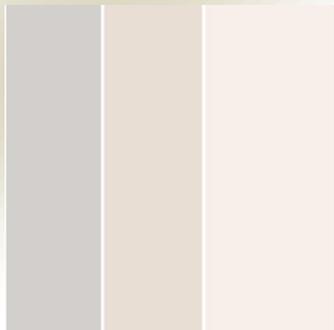


In ogni vano scala verrà installato un impianto ascensore marca KONE modello MonoSpace 300 DX portata 480 kg / 6 persone, posto all'interno del vano corsa realizzato in muratura di cls nei vani scala comuni. Gli impianti ad azionamento elettrico saranno dotati di sistemi e meccanismi atti a ridurre sensibilmente il consumo energetico senza utilizzo d'olio eliminando quindi sia il rischio di inquinamento del suolo e falde sotterranee che rischi d'incendio connessi ai sistemi oleodinamici.



Murature interne

Le murature interne saranno realizzate in muratura tradizionale a mattoni forati a elevato isolamento acustico.



Intonaci interni e controsoffitti

Le pareti ed i soffitti dei locali saranno intonacati con intonaco costituito da cemento, calce, inerti selezionati ed additivi specifici, saranno previsti angolari di metallo di protezione degliispigoli.

I controsoffitti previsti nel capitolato che verranno realizzati esclusivamente nei disimpegni, saranno costituiti da lastre di gesso rivestito, avvitate e rasate.

Pavimenti e rivestimenti degli appartamenti



I pavimenti saranno realizzati in piastrelle in gres porcellanato a scelta dell'acquirente. Tutti i bagni saranno rivestiti fino ad un massimo di altezza pari a 150 cm in funzione del formato del rivestimento scelto.

Le docce saranno rivestite fino ad altezza 210 cm.

I formati e colori di pavimenti e rivestimenti saranno a scelta del cliente, presso il nostro rivenditore di fiducia. Un nostro tecnico vi accompagnerà nello show room, seguendovi e consigliandovi nelle scelte e nella definizione dell'ordine, indicandovi che ad oggi la nostra società ha già considerato nel capitolato la fornitura di pavimenti e rivestimenti per un valore complessivo fino a € 30,00/mq al netto della scontistica del nostro fornitore.

Serramenti esterni



I serramenti sono realizzati in PVC con profili tipo SALAMANDER/VEKA color antracite, materiale che garantisce un'ottima tenuta termica e acustica e contribuisce al comfort abitativo interno degli appartamenti.

Avvolgibili / Frangisole

Gli avvolgibili delle zone notte e locali ad uso servizi, saranno in alluminio rinforzato e coibentato con movimentazione elettrica.

Portoncini di ingresso alle unità abitative e box auto



Il portoncino blindato è certificato in classe 3, e la struttura del battente sarà costituita da una doppia lamiera d'acciaio elettrozincata 15/10 con nervatura di rinforzo anch'essa in acciaio saldata sui lati.

Le porte saranno dotate di serratura di sicurezza, protetta da piastra d'acciaio, e controtelaio in acciaio.

L'anta battente sarà isolata mediante materassino isolante termoacustico interno.

Ogni box auto sarà dotato di portone sezionale automatizzato con radiocomando.

Porte interne unità abitative



Le porte interne saranno a battente e scigno, tamburato cieco, tipo GAROFOLI/BERTOLOTTO.

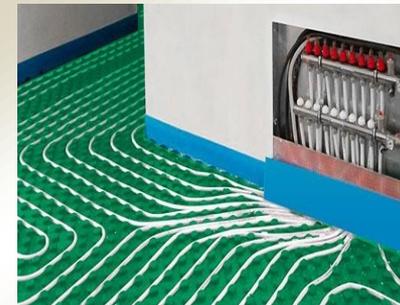
Le maniglie saranno del tipo Basco, complete di rosetta e bocchetta, con finitura cromo satinato, indicandovi che ad oggi, la nostra società ha considerato in capitolato la fornitura e posa delle porte per un valore complessivo sino ad € 450,00/cad. al netto della scontistica del nostro fornitore

Impianto di climatizzazione, trattamento aria e produzione di acqua calda sanitaria



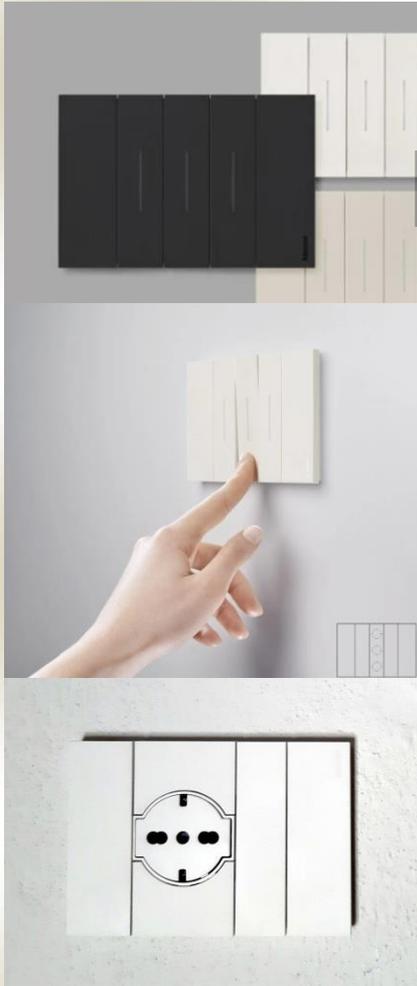
Tutti gli appartamenti saranno dotati di impianto autonomo in pompa di calore splittata aria/acqua per riscaldamento, raffrescamento e la produzione acqua calda sanitaria con scambiatore istantaneo.

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento sarà del tipo radiante a pavimento con sistema di deumidificazione e per garantire ulteriore confort e maggiore salubrità agli ambienti sarà installato un sistema di ventilazione meccanica controllata il tutto gestito da un'unica centralina di controllo.



Impianto elettrico Impianto TV e telefonico

I terminali dell'impianto elettrico, con linee incassate, saranno del marchio Biticino, serie LIVING NOW.



Dotazione di impianto elettrico per alloggio tipo, previsti massimo 55 punti luce complessivi compresi in capitolato

Soggiorno living con angolo cottura	<ul style="list-style-type: none"> n. 1 quadro elettrico n. 1 videocitofono n. 2 punto luce n. 1 punto luce a parete per cappa (aspirazione cucina) n. 4 presa F.M. n. 4 prese F.M. valvolate n. 1 lampada estraibile d'emergenza n. 1 pulsante con targa fuoriporta n. 1 gruppo prese TV-TVSAT-TV cavo n. 2 prese F.M. su piano cottura n. 1 presa telefono
camere	<ul style="list-style-type: none"> n. 3 punti luce n. 4 prese F.M. n. 1 gruppi prese TV-TVSAT-TV cavo n. 1 presa telefono n. 1 presa trasmissione dati
bagno	<ul style="list-style-type: none"> n. 1 punto luce n. 1 punto luce specchiera n. 1 presa protetta ove prevista la lavatrice n. 2 prese F.M. (10/16A e schuko)
campanelli	n.1 campanello di chiamata nell'ingresso ad incasso con suoneria e trasformatore
Balconi / Terrazzo	<ul style="list-style-type: none"> 1 punto presa F.M. IP 55 1 punto luce
Cantina	<ul style="list-style-type: none"> 1 punto presa F.M. IP 55 1 punto luce
Garage	<ul style="list-style-type: none"> 1 punto presa F.M. IP 55 1 punto luce

Ambiente bagno



- Servizi igienici sospesi come da campionario dell'impresa
- Mobiletto con lavandino come da campionario dell'impresa
- Piatti doccia ribassati come da campionario dell'impresa
- Rubinetteria marca Jacuzzi come da campionario dell'impresa

Il prezzo considerato da capitolato:

Peri sanitari sospesi è di massimo € 300,00 al netto dello sconto fornitore;

Per il mobile del lavandino, fornitura e montaggio è di massimo € 400,00 al netto dello sconto fornitore

Per la rubinetteria è di massimo € 350,00 al netto dello sconto fornitore.

Tutte le immagini contenute nel presente documento sono da considerarsi puramente indicative e non rappresentano in nessun modo un elemento contrattuale.

Distribuzione interna

Piano interrato : mq 850 destinato a box auto, cantine e locali impianti comuni condominiali

Piano terra : mq 358 (escluso balconi) n°4 alloggi oltre al vano scala

Piano primo : mq 345 (escluso balconi) n°4 alloggi oltre al vano scala

Piano secondo : mq 345 (escluso balconi) n°4 alloggi oltre al vano scala

Piano sottotetto : mq 345 (escluso balconi) n°4 alloggi oltre al vano scala

Destinazione e superfici commerciali

PIANO TERRA

UNITA' ABITATIVA A0.1			
DESTINAZIONE	MQ	COEFF.	SUP, COMMERCIALE
ABITAZIONE	80	1	80
CANTINA TIPO	4	20%	0,8
TERRAZZO SCOPER	144,4	25%	36,1
GIARDINO	134	15%	20,1
TOTALE MQ			137

UNITA' ABITATIVA A0.2			
DESTINAZIONE	MQ	COEFF.	SUP, COMMERCIALE
ABITAZIONE	73	1	73
CANTINA TIPO	4	20%	0,8
TERRAZZO SCOPER	84,6	25%	21,15
GIARDINO	47	15%	7,05
TOTALE MQ			102

UNITA' ABITATIVA A0.3			
DESTINAZIONE	MQ	COEFF.	SUP, COMMERCIALE
ABITAZIONE	73	1	73
CANTINA TIPO	4	20%	0,8
TERRAZZO SCOPER	84,6	25%	21,15
GIARDINO	47	15%	7,05
TOTALE MQ			102

UNITA' ABITATIVA A0.4			
DESTINAZIONE	MQ	COEFF.	SUP, COMMERCIALE
ABITAZIONE	80	1	80
CANTINA TIPO	4	20%	0,8
TERRAZZO SCOPER	125,2	25%	31,3
GIARDINO	46	15%	6,9
TOTALE MQ			119

PIANO PRIMO

UNITA' ABITATIVA A1.1			
DESTINAZIONE	MQ	COEFF.	SUP, COMMERCIALE
ABITAZIONE	80	1	80
CANTINA TIPO	4	20%	0,8
BALCONI COPERTI	34,9	35%	12,2
TOTALE MQ			93

UNITA' ABITATIVA A1.2			
DESTINAZIONE	MQ	COEFF.	SUP, COMMERCIALE
ABITAZIONE	71	1	71
CANTINA TIPO	4	20%	0,8
BALCONI COPERTI	34,8	35%	12,2
TOTALE MQ			84

UNITA' ABITATIVA A1.3			
DESTINAZIONE	MQ	COEFF.	SUP, COMMERCIALE
ABITAZIONE	71	1	71
CANTINA TIPO	4	20%	0,8
BALCONI COPERTI	34,8	35%	12,2
TOTALE MQ			84

UNITA' ABITATIVA A1.4			
DESTINAZIONE	MQ	COEFF.	SUP, COMMERCIALE
ABITAZIONE	80	1	80
CANTINA TIPO	4	20%	0,8
BALCONI COPERTI	26,4	35%	9,2
TOTALE MQ			90

PIANO SECONDO

UNITA' ABITATIVA A2.1			
DESTINAZIONE	MQ	COEFF.	SUP, COMMERCIALE
ABITAZIONE	80	1	80
CANTINA TIPO	4	20%	0,8
BALCONI COPERTI	37,8	35%	13,2
TOTALE MQ			94

UNITA' ABITATIVA A2.2			
DESTINAZIONE	MQ	COEFF.	SUP, COMMERCIALE
ABITAZIONE	71	1	71
CANTINA TIPO	4	20%	0,8
BALCONI COPERTI	17,8	35%	6,2
TOTALE MQ			78

UNITA' ABITATIVA A2.3			
DESTINAZIONE	MQ	COEFF.	SUP, COMMERCIALE
ABITAZIONE	71	1	71
CANTINA TIPO	4	20%	0,8
BALCONI COPERTI	17,8	35%	6,2
TOTALE MQ			78

UNITA' ABITATIVA A2.4			
DESTINAZIONE	MQ	COEFF.	SUP, COMMERCIALE
ABITAZIONE	80	1	80
CANTINA TIPO	4	20%	0,8
BALCONI COPERTI	26,2	35%	9,2
TOTALE MQ			90

PIANO TERZO

UNITA' ABITATIVA A3.1			
DESTINAZIONE	MQ	COEFF.	SUP, COMMERCIALE
ABITAZIONE	80	1	80
CANTINA TIPO	4	20%	0,8
BALCONI COPERTI	35,0	35%	12,3
TOTALE MQ			93

UNITA' ABITATIVA A3.2			
DESTINAZIONE	MQ	COEFF.	SUP, COMMERCIALE
ABITAZIONE	71	1	71
CANTINA TIPO	4	20%	0,8
BALCONI COPERTI	9,0	35%	3,2
TOTALE MQ			75

UNITA' ABITATIVA A3.3			
DESTINAZIONE	MQ	COEFF.	SUP, COMMERCIALE
ABITAZIONE	71	1	71
CANTINA TIPO	4	20%	0,8
BALCONI COPERTI	9,0	35%	3,2
TOTALE MQ			75

UNITA' ABITATIVA A3.4			
DESTINAZIONE	MQ	COEFF.	SUP, COMMERCIALE
ABITAZIONE	80	1	80
CANTINA TIPO	4	20%	0,8
BALCONI COPERTI	17,8	35%	6,2
TOTALE MQ			87

BOX AUTO

BOX 1	
DESTINAZIONE	MQ
BOX AUTONOMO	16,5

BOX 2	
DESTINAZIONE	MQ
BOX AUTONOMO	16,5

BOX 3	
DESTINAZIONE	MQ
BOX AUTONOMO	31,5

BOX 4	
DESTINAZIONE	MQ
BOX AUTONOMO	22

BOX 5	
DESTINAZIONE	MQ
BOX AUTONOMO	26

BOX 6	
DESTINAZIONE	MQ
BOX AUTONOMO	23

BOX 7	
DESTINAZIONE	MQ
BOX AUTONOMO	22,5

BOX 8	
DESTINAZIONE	MQ
BOX AUTONOMO	23

BOX 9	
DESTINAZIONE	MQ
BOX AUTONOMO	26,5

BOX 10	
DESTINAZIONE	MQ
BOX AUTONOMO	19,5

BOX 11	
DESTINAZIONE	MQ
BOX AUTONOMO	24,2

BOX 12	
DESTINAZIONE	MQ
BOX AUTONOMO	15,5