

**Alter Haus s.r.l.**

**CAPITOLATO FINITURE**

VIA EMILIO LEPIDO / MARTIN LUTHER KING  
BOLOGNA (BO)

31/10/2024

**ALTER HAUS S.R.L.**

VIA ANDREA COSTA N°165, 40134 – BOLOGNA – C.F./P.IVA 03618371201

## **PREMESSA**

All'interno di un complesso immobiliare composto da tre corpi di fabbrica tutti in precedenza ad uso uffici realizzato negli anni 70 con progetto dell'Arch. Leone Pancaldi avente struttura in cls a vista, verranno realizzati nuovi ed efficienti appartamenti di piccola e media taglia tramite intervento di cambio di destinazione d'uso con frazionamento dell'attuale porticato presente sotto il Blocco "B" e "C".

Le unità abitative potranno avere in dotazione posti auto coperti, scoperti o autorimesse secondo le scelte e le disponibilità al momento di acquisto. I progetti architettonici e strutturali verranno depositati dai professionisti incaricati. L'intero complesso dispone di un'ampia corte interna alberata perfettamente fruibile e di ampi spazi adibiti a posti auto e porticati oltre alle autorimesse interrato.

## **AREE COMUNI E ACCESSI DALLA PUBBLICA VIA**

I porticati sono stati appena ultimati con pavimentazione in klinker antigeliva e da cordoli in cls. L'ampia corte centrale alberata e piantumata non verrà modificata se non che parzialmente per la realizzazione di altri posti auto scoperti.

Gli immobili disporranno dei seguenti servizi:

- Ampi percorsi condominiali,
- Ampie aree verdi,
- Ascensori,
- Videocitofono /cassette postali,
- Manufatto contatori,
- Illuminazione esterna di tutte le parti comuni,
- Posti auto scoperti, coperti e garage interrati (verificare disponibilità al momento di acquisto)

## **STRUTTURA PORTANTE ESISTENTE**

La struttura in elevazione è costituita da un sistema strutturale in cls con strutture orizzontali in latero-cemento e tamponato in laterizio o cartongesso da Esterno tipo aquapanel.

## **MURI DIVISORI TRA GLI ALLOGGI E TRAMEZZATURE INTERNE**

Le divisioni tra gli alloggi e le tramezzature interne sono previste a doppia lastra di cartongesso con interposto isolante tipo stiferite e/o similare con specifiche e dimensionamenti a discrezione della Direzione Lavori.

## **FINITURA PARETI VERTICALI INTERNE**

Le pareti interne verranno ultimate con finitura liscia senza effetti puntinati.

## **PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

L'ampia scelta di pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato con diverse tipologie fra colori e finiture, è in grado di soddisfare ogni gusto ed esigenza estetica, anche in grandi formati e moderni design.

I rivestimenti nei bagni avranno una altezza di cm. 120 ad esclusione delle pareti docce, le quali avranno una altezza di cm 240.

## **BATTISCOPIA**

I battiscopa verranno installati in tutti gli ambienti in legno impiallacciato misura 70 x 10 mm o similare laccato bianco.

## **BANCALI, SOGLIE, MANUFATTI**

I bancali di tutte le finestre e porte finestre interne alle logge saranno in materiale cementizio/lamiera/misto o similare per porte/finestre e con tipologia a scelta della Direzione Lavori, le altre potranno essere in metallo verniciato.

## **FINESTRE E PORTEFINESTRE**

Gli infissi previsti saranno della ditta Internorm o similari modello KF310 in PVC di colore bianco, aventi le caratteristiche qui a destra descritte.

Tutti gli appartamenti al Piano Terra saranno dotati nell'accesso principale all'abitazione di portafinestra di classe RC2, comprensiva di fornitura e posa di inferriata dalle caratteristiche a discrezione della Direzione lavori; tali accessi verranno inoltre dotati di oscuranti e non degli avvolgibili.






Per tutte le altre finestre/portefinestre del piano terra e degli altri piani, verranno installati gli avvolgibili motorizzati come sistema oscurante (colore definito dalla D.L.).

Ogni finestra/portafinestra verrà predisposta per l'installazione di inferriate (fornitura ed installazione non compreso a capitolato).

## **KF310 SERRAMENTI PVC**

**Internorm**

### **CARATTERISTICHE**

	<b>Spess.</b>	71 mm
	<b>Colore interno</b>	Bianco (W)
	<b>Colore esterno</b>	Bianco (W)
	<b>Chiusura</b>	Ferr.a vista
	<b>Maniglia interna</b>	Man.orn-F1 (36504)
	<b>Maniglia esterna</b>	Man.placca lunga G80 -F1 (36368)
	<b>Abbattimento acustico*</b>	37 dB

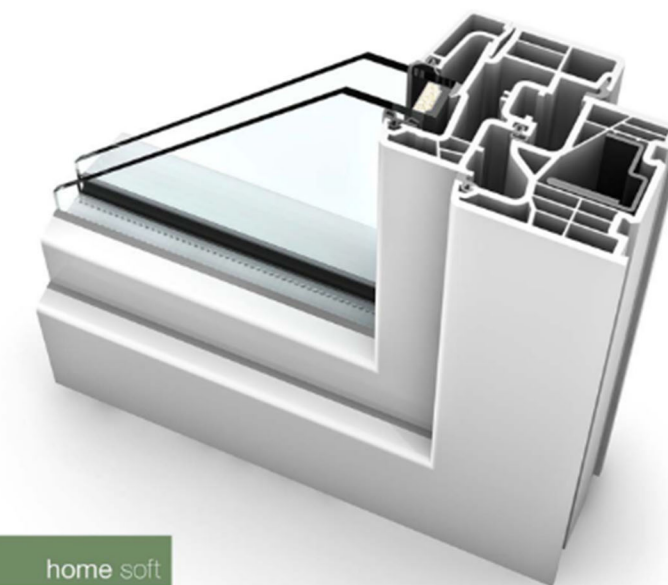



Foto simbolica

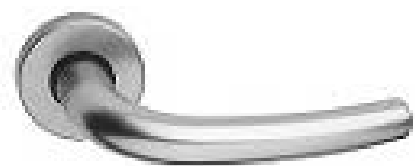
	<b>Canalina</b>	Distanziale ISO nero
	<b>Basso emissivo</b>	ECLAZ® (più isolamento e più trasmissione luminosa)
	<b>Vetraggio</b>	V.doppio 24mm b.e.trasp. 22.2(VSG)/14Ar/b22.2(VSG) (1.1W/m²K, 34dB, g=66%, 2AC-IS_)

- **Linee slanciate:** con una profondità del telaio di 71 mm la finestra KF 310 è tra le più snelle del mercato.
- **Protezione perimetrale:** la lastra è fissata con incollaggio perimetrale all'anta (I-tec Glazing) e garantisce una stabilità, un isolamento termico e una sicurezza eccezionali.
- **Eccellente isolamento termico:** la presenza di 6 camere nel telaio in combinazione con una vetratura speciale offre un ottimo isolamento termico.
- **3 guarnizioni:** le guarnizioni perimetrali assicurano elevato isolamento termico ed acustico ed hanno effetti positivi sulla tenuta ad aria e pioggia battente.

## **PORTE INTERNE**



Porte interne in laminato marca Garofoli/Gidea, porta liscia cieca finitura BIANCO, ferramenta cromo satinata, serratura patent magnetica mediana finitura cromo-satinata, cerniere a bilico finitura cromo-satinata, telaio squadrato e mostrine piatte da 90°, maniglia stondata (foto allegate qui sotto).  
Una porta laccata dallo stile essenziale, che ben si adatta ad un ambiente dal mood minimal e moderno.



MANIGLIA STONDATA



## PORTE BLINDATE

- Fornitura e posa porte blindate interne Marca **Dierre Mod. Tablet 1 Plus** ad 1 ANTA, Classe 3 antieffrazione, trasmittanza termica **Ud=1,3 W/m2K, 40 db** complete di telaio e contro telaio in acciaio colore testa di moro, sistema di chiusura con serratura di sicurezza con cilindro a profilo Europeo, soglia mobile parafreddo, limitatore di apertura, spioncino panoramico, guarnizione perimetrali di battuta su 3 lati.
- rivestimento interno bianco interno
- rivestimento esterno colore Ral 7006 (grigio) modello 9S con tre fresate orizzontali
- ferramenta interna, esterna, pomolo e defender cromo satinato stondata
- cilindro 30.30 serie **New Power con 1 chiave da cantiere + 5 copie padronali sigillate**



## **OPERE DA IMBIANCHINO**

Su tutte le pareti non rivestite interne agli alloggi e spazi comuni sarà applicata tinteggiatura in colore bianco o comunque chiaro con RAL a scelta Direzione Lavori.



Foto Dimostrativa dei Fancoil

## **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO AUTONOMO**

L'impianto di riscaldamento e condizionamento sarà di tipo autonomo mediante il sistema Daikin Multi+ (o equivalente). Multi + è un nuovo sistema prodotto da Daikin che non solo raffresca e riscalda la tua casa, ma produce anche acqua calda sanitaria per tutta la famiglia.

L'unità esterna di Multi+ è identica ad un tradizionale multisplit che, oltre a gestire fino a 3 unità interne, permette di collegare anche un serbatoio per accumulo di acqua calda sanitaria, il quale non genera alcun tipo di rumore durante il suo funzionamento. L'unica parte che genera rumore è l'unità esterna, la quale verrà debitamente installata nei giardini/balconi e/o in copertura all'edificio a seconda della necessità progettuali impiantistiche e quindi al di fuori dell'appartamento.

Per maggiori dettagli si prega di visionare il sito ufficiale Daikin.

Nei bagni saranno previsti termo arredi di tipo elettrico.

## **IMPIANTO IDRICO SANITARIO**

Per ogni bagno è previsto impianto idrico sanitario composto da scarichi silenziati PP, rubinetterie/miscelatori, un lavabo, un bidet, un vaso a terra filo muro completo di asse, un piatto doccia in resina ed un termo arredo elettrico.

Sono escluse le forniture di box doccia e/o cristalli e di qualsiasi altro tipo di arredo non previsto in questo capitolato; si precisa inoltre che non è possibile la posa di sanitari sospesi.

La rubinetteria sarà cromata e comprenderà: miscelatori per bidet e lavabo, incasso doccia con deviatore, un soffione doccia diametro 20 cm e doccetta a muro.

I piatti doccia avranno le dimensioni presenti nel progetto architettonico.

Verrà predisposto ove presente in pianta di progetto gli attacchi per la lavatrice e lavastoviglie, fatto salvo diverse indicazioni riportate dal cliente prima dell'esecuzione delle opere e qual'ora fosse possibile.

## **FOTO RAPPRESENTATIVE DEI PEZZI PROPOSTI**



MISCELATORE LAVABO  
CRISTINA RUBINETTERIE MD.  
CRIPE221 (O SIMILARE)



MISCELATORE BIDET  
CRISTINA RUBINETTERIE MD.  
CRIPE321 (O SIMILARE)



MISCELATORE  
DOCCIA CRISTINA  
RUBINETTERIE  
MD. CRIPE649 (O  
SIMILARE)



VASO RAK-DES ALPINO  
BIANCO FILO MURO (O  
SIMILARE)



BIDET RAK-DES BIANCO  
ALPINO FILO MURO (O  
SIMILARE)



LAVABO 60CM RAK-ILLUSION  
BIANCO ALPINO SOSPESO (O  
SIMILARE)



PIATTO DOCCIA IN RESINA BIANCO  
BASSO SPESSORE (3CM)

## **IMPIANTO ELETTRICO**

L'impianto elettrico delle unità immobiliari sarà realizzato sottotraccia a partire dal quadro generale, alle scatole di derivazione, fino ad arrivare ai punti luce/prese delle unità; il tutto per dare l'opera funzionante e realizzata a regola d'arte e secondo le norme CEI 64-8/3:2012. L'impianto prevederà uno standard di **LIVELLO 1** (vedi tabella sotto allegata).

Si precisa che l'aggiunta di qualsivoglia punto aggiuntivo sarà da valutarne la fattibilità assieme all'impresa.

TABELLA A										
Per ambiente <sup>(5)</sup>		livello 1			livello 2			livello 3 <sup>(6)</sup>		
		Punti Prese <sup>(1)</sup>	Punti luce <sup>(2)</sup>	Prese Radio/TV	Punti Prese <sup>(1)</sup>	Punti luce <sup>(2)</sup>	Prese Radio/TV	Punti Prese <sup>(1)</sup>	Punti luce <sup>(2)</sup>	Prese Radio/TV
Per ogni locale (ad es. camera da letto, soggiorno studio, ecc) <sup>(10)</sup>	8 < A ≤ 12 m <sup>2</sup> 12 < A ≤ 20 m <sup>2</sup> A > 20 m <sup>2</sup>	4 [1] 5 [2] 6 [3] <sup>(12)</sup>	1 1 2	1	5 7 8	2 2 3	1	5 8 10	2 3 4	1
Ingresso <sup>(13)</sup>		1	1		1	1		1	1	
Angolo cottura		2 (1) <sup>(3)</sup>			2 (1) <sup>(3)</sup>	1		3 (2) <sup>(3)</sup>	1	
Locale cucina		5 (2) <sup>(3)</sup>	1	1	6 (2) <sup>(3)</sup>	2	1	7 (3) <sup>(3)</sup>	2	1
Lavanderia		3	1		4	1		4	1	
Locale da bagno o doccia <sup>(11)</sup>		2	2		2	2		2	2	
Locale servizi (WC)		1	1		1	1		1	1	
Corridoio	≤ 5 m > 5 m	1 2	1 2		1 2	1 2		1 2	1 2	
Balcone/terrazzo	A ≥ 10 m <sup>2</sup>	1	1		1	1		1	1	
Ripostiglio	A ≥ 1 m <sup>2</sup>	-	1		-	1		-	1	
Cantina/soffitta <sup>(9)</sup>		1	1		1	1		1	1	
Box auto <sup>(9)</sup>		1	1		1	1		1	1	
Giardino	A ≥ 10 m <sup>2</sup>	1	1		1	1		1	1	
<b>Per appartamento <sup>(8)</sup></b>		<b>Area <sup>(5)</sup></b>		<b>numero</b>	<b>Area <sup>(5)</sup></b>		<b>numero</b>	<b>Area <sup>(5)</sup></b>		<b>numero</b>
Numero dei circuiti <sup>(6)</sup> <sup>(8)</sup>		A ≤ 50 m <sup>2</sup>		2	A ≤ 50 m <sup>2</sup>		3	A ≤ 50 m <sup>2</sup>		3
		50 < A ≤ 75 m <sup>2</sup>		3	50 < A ≤ 75 m <sup>2</sup>		3	50 < A ≤ 75 m <sup>2</sup>		4
		75 < A ≤ 125 m <sup>2</sup>		4	75 < A ≤ 125 m <sup>2</sup>		5	75 < A ≤ 125 m <sup>2</sup>		5
		A > 125 m <sup>2</sup>		5	A > 125 m <sup>2</sup>		6	A > 125 m <sup>2</sup>		7
Protezione contro le sovratensioni (SPD) secondo CEI 81-10 e CEI 64-8 Sezione 534		SPD all'arrivo linea se necessari per rendere tollerabile il rischio 1			SPD all'arrivo linea se necessari per rendere tollerabile il rischio 1			SPD nell'impianto ai fini della protezione contro le sovratensioni oltre a quanto stabilito per i livelli 1 e 2.		
Prese telefono e/o dati		A ≤ 50 m <sup>2</sup>		1	A ≤ 50 m <sup>2</sup>		1	A ≤ 50 m <sup>2</sup>		1
		50 < A ≤ 100 m <sup>2</sup>		2	50 < A ≤ 100 m <sup>2</sup>		2	50 < A ≤ 100 m <sup>2</sup>		3
		A > 100 m <sup>2</sup>		3	A > 100 m <sup>2</sup>		3	A > 100 m <sup>2</sup>		4
Dispositivi per l'illuminazione di sicurezza <sup>(7)</sup>	A ≤ 100 m <sup>2</sup>	1			2			2		
	A > 100 m <sup>2</sup>	2			3			3		
Ausiliari e impianti per risparmio energetico		Campanello, citofono o videocitofono			Campanello, videocitofono, anti-intrusione, controllo carichi, ad esempio relè di massima corrente.			Campanello, videocitofono, anti-intrusione, controllo carichi, interazione domotica		

Tutti gli alloggi saranno dimensionati in modo tale da garantire il corretto funzionamento del piano cottura ad induzione e verrà previsto un impianto dimensionato per una potenza di 4,5 kW.

Gli impianti non avranno a capitolato una gestione domotica, pertanto per eventuali aggiunte saranno oneri non presenti a capitolato e da valutarne la fattibilità assieme all'impresa.



## **SISTEMA OSCURANTE E/O TAPPARELLE MOTORIZZATE**

Come anticipato in precedenza, tutti gli appartamenti al Piano Terra saranno dotati nell'accesso principale all'abitazione di portafinestra di classe RC2, comprensiva di fornitura e posa di inferriata dalle caratteristiche a discrezione della Direzione lavori; tali accessi verranno inoltre dotati di oscuranti e non degli avvolgibili.

Per tutte le altre finestre/portefinestre di tutti i piani oggetto di intervento, verranno installati avvolgibili motorizzati come sistema oscurante (colore definito dalla D.L.).

## **IMPIANTO VIDEOCITOFONICO**

Fornitura e posa in opera di n°1 posto videocitofonico per ogni unità immobiliare, tasti per accensione luce e apertura portone condominiale.

## **ANTENNA TERRESTRE E ANTENNA SATELLITARE**

Impianto d'antenna televisiva condominiale.

Realizzazione di impianto di ricezione satellitare condominiale completo di parabola e di quant'altro necessario.

## **PREDISPOSIZIONE FIBRA OTTICA**

Gli appartamenti verranno predisposti per la fibra ottica, tuttavia si precisa che i tempi, l'infilaggio del cavo ed i relativi collegamenti finali in cabina, sarà un compito ed onere spettante al proprietario della linea (Telecom/Vodafone ecc...).

### **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.