

CAPITOLATO

RESIDENZA DEGLI ULIVI - FINALE LIGURE

2024-2025

Societa' Cooperativa edilizia nuovacasa

LDCR Srl Impresa



FACCIAE

Le facciate saranno caratterizzate dal movimento delle ampie terrazze di forma dinamica aggettanti dal corpo di fabbrica, caratterizzate da ringhiere in vetro strutturale alternate a zone opache con retrostanti fioriere. La finitura della pelle dell'edificio sarà in intonaco a grana visibile per i piani superiori, mentre il piano basamentale emergente nella parte a valle sarà rivestito in pietra naturale, a memoria della fasce tipiche della riviera ligure. Il colore dell'intonaco sarà pastello chiaro come anche chiaro sarà il colore dei serramenti e delle avvolgibili. I volumi e gli aggetti saranno esaltati dall'illuminazione dei terrazzi e della facciata secondo uno specifico studio illuminotecnico.



INGRESSO

L'accesso avverrà dalla Salita al Boschetto in prossimità dell'incrocio con via XXV Aprile tramite un cancello e un percorso pedonale, interno in autobloccanti colorati a bassa pendenza per il rispetto delle normative per i diversamente abili, fino all'ingresso al fabbricato che sarà dotato di una pensilina aggettante a protezione delle persone in caso di pioggia e di un portoncino di ingresso in alluminio verniciato con vetri antisfondamento. La scala di distribuzione ai piani sarà realizzata in marmo o granito con ringhiera di disegno contemporaneo, illuminata da ampie vetrate. Un alloggio al piano di ingresso avrà ingresso indipendente diretto dall'esterno dal percorso pedonale comune.



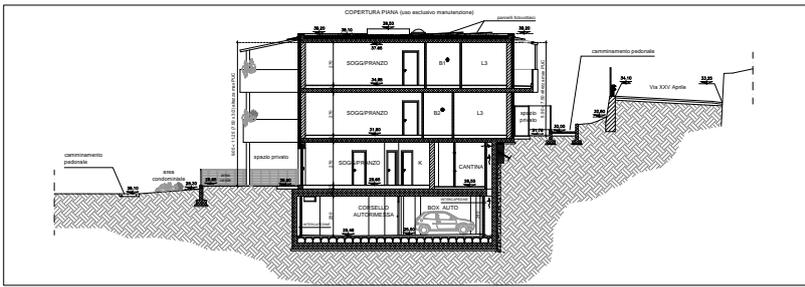


SPAZI CONDOMINIALI

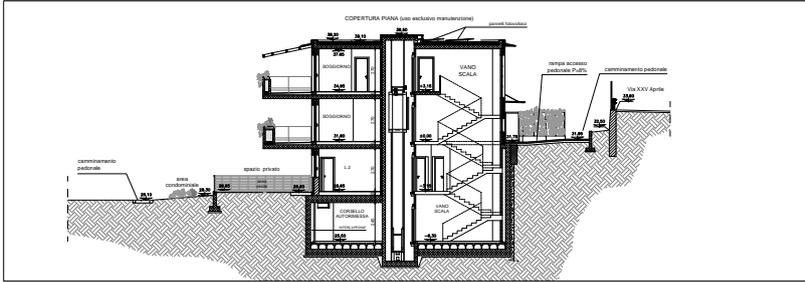
L'edificio è inserito in terreno ad uliveto che sarà conservato in massima parte per tutta la zona non interessata dalla costruzione e dai giardini privati. Il percorso pedonale di accesso proseguirà intorno al fabbricato ed agli spazi verdi privati con un passaggio che si connette alla zona dell'ingresso veicolare e all'ingresso diretto dalla Salita al Boschetto nella parte bassa volta verso via Brunenghi, facilitando così l'accesso pedonale dal centro di Finale. Lungo il percorso pedonale è prevista una zona per sosta biciclette in prossimità dell'ingresso.



REGIONE LIGURIA COMUNE DI FINALE LIGURE (SV) AMBITO P.U.C. n. 10 - AR10	
PROPOSTA DI INTERVENTO AI SENSI ART. 7 e 7bis L.R. n. 49/2009 e smi "PIANO CASA" LOTTO 1: EDIFICIO RESIDENZIALE Via XXV Aprile - Salita al Boschetto Foglio 38 - Mappati n. 414-598	
Soggetto attuatore:	NUOVACASA Società Cooperativa Edilizia Via Principe Amedeo 47 - Beinasco (TO) c.f. 11191490017
Comproprietari originari area:	NOCETI Giovanni Battista Salita al Boschetto n. 3 - Finale Ligure (SV) C.F. NCT GNV 59H17 0800V FERRARIS Viviana Via Mecenate n. 2 bis - Finale Ligure (SV) C.F. FRK VVN 53M47 0800E
Progettazione generale architettonica	Arch. Ezio INGARAMO Via Lamarmora 41 - Torino
Oggetto	VARIANTE A PERMESSO DI COSTRUIRE N. 5485 - posizione n. 9916 del 18/03/2022 STATO FINALE - Sezione AA - Prospetti
DATA: novembre 2023	ELABORATO: FL_AR_MU_VAR_SF_04
AGGIORNAMENTO: 29 marzo 2024	SCALA: 1/100



SEZIONE AA



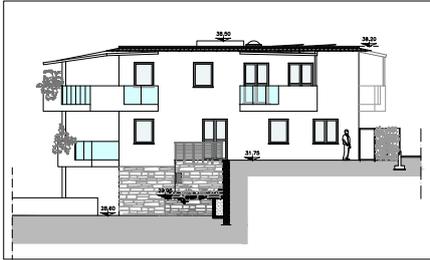
SEZIONE BB



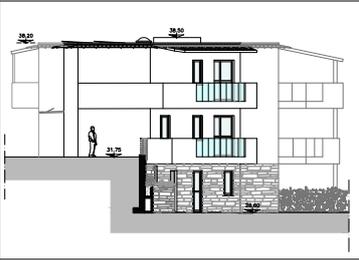
PROSPETTO SUD - OVEST



PROSPETTO NORD - EST



PROSPETTO SUD - EST



PROSPETTO NORD - OVEST

PORTONCINI BLINDATI DI ACCESSO AGLI ALLOGGI

I portoncini di primo ingresso di ogni appartamento saranno del tipo blindato, anta in pannello scatolato di acciaio 10/10 con isolante interno termoacustico (abbattimento acustico R_w 40dB trasmittanza termica U_d 1,3 W/mq K,) serratura speciale in acciaio antitrapano con chiusura antieffrazione norma ENV 1627, per cilindro a Profilo Europeo. Le facciate esterna ed interna saranno armonizzate con le finiture delle scale e con le porte interne degli alloggi.

PORTE INTERNE

Le porte interne saranno in legno laccato bianche o altro colore a scelta della D.L. in armonia con i serramenti esterni, a pannello cieco, generalmente del tipo ad anta, del tipo scorrevole a scrigno in casi particolari o a richiesta. Posa tradizionale su controtelaio a murare in abete.

MURATURE

Le pareti esterne saranno in laterizio ad alto potere isolante tipo Poroton con rivestimento esterno a cappotto, con pannelli termoisolanti rigidi ad alta densità, tipo Neopor grafitato o equivalente, finitura con intonaco sottile su retina colorato in impasto, colori tenui. I muri interni saranno realizzati in laterizio tradizionale intonacato, isolati verso le scale e nelle pareti divisorie tra alloggi o in casi particolari come per la muratura del vano ascensore, il muro sarà rivestito in pannelli di cartongesso con isolante.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Tutte le camere da letto e i locali di disimpegno verranno pavimentati con parquet in doghe di legno spessore mm. 14 in Iroko o Rovere mm., 65/75 x 350 ÷ 500 mm. oppure in prefinito mm. 10 in Iroko o Rovere mm. 65/70 x 400 ÷ 500, disposte a tolda di nave. Il parquet normale sarà finito con lamatura meccanica e verniciatura con vernice trasparente semilucida all'acqua. Lo zoccolino sarà in legno analogo ai pavimenti. I soggiorni saranno pavimentati con piastrelloni di dimensioni cm. 30 x 60, 60 x 60 o simili in grès porcellanato smaltato o in ceramica monocottura, zoccolini in legno o in grès per le parti non rivestite. I bagni saranno rivestiti in tutte le superfici perimetrali per un'altezza di ml.2.20; le cucine limitatamente alle pareti attrezzate saranno rivestite nelle zone libere da mobili; le piastrelle saranno in ceramica smaltata o grès ceramico smaltato coordinate al pavimento, di dimensioni cm. 20 x 45, 20 x 50, 30 x 60 o simili. I materiali di fornitura standard saranno visionabili presso il fornitore o in cantiere.

APPARECCHI SANITARI BAGNI

Gli apparecchi nel bagno principale saranno della serie Selnova Geberit o GEMMA 2 Dolomite (o altro equivalente a scelta della D.L.) con lavabi di cm. 65x52,5 circa, vasi a cacciata con scarico a pavimento, con cassetta bassa a incasso tipo Geberit, completi di sedile dedicato di colore bianco e pulsantiera ad incasso a 2 flussi per lo scarico, bidet con erogazione acqua dal rubinetto, piatti doccia in materiale ceramico Gemma Dolomite (o equivalente) delle dimensioni di cm. 80x80 o 70x90 a bordo alto cm. 5.5 oppure a richiesta. Nel secondo bagno verranno installati apparecchi della medesima Serie Gemma 2 Dolomite o equivalente con lavabo dimensioni 55x45, piatti doccia di dimensioni 70x70.



IMPIANTO TERMICO E DI PRODUZIONE DELL'ACQUA CALDA SANITARIA

Riscaldamento Invernale e Contabilizzazione

L'impianto di riscaldamento a servizio delle unità immobiliari sarà realizzato a mezzo di sistemi radianti a pavimento alimentati dal Sistema di produzione dei fluidi termovettori centralizzato; nei servizi igienici sarà prevista l'installazione di scaldasalviette con funzionamento a bassa/media temperatura del tipo misto ovvero dotati anche di resistenza elettrica ausiliaria.

La scelta di un impianto radiante, in luogo di sistemi tradizionali, è stata dettata dalla volontà di garantire il massimo confort ambientale e, al contempo, una notevole riduzione dei consumi energetici. La bassa temperatura operativa dei pannelli radianti (30-35° C) enfatizza infatti le elevate prestazioni energetiche del sistema di generazione facente riferimento a due pompe di calore del tipo "splittato".

Ogni singolo ambiente sarà dotato di sonda di temperatura con possibilità di ritaratura del setpoint impostato; in ogni alloggio sarà inoltre previsto un display touch screen generale da cui si potrà programmare la modalità di funzionamento del proprio impianto.

La contabilizzazione dell'energia e dei consumi idrici (ACS) sarà realizzata a mezzo di satelliti dedicati ad ogni singolo alloggio. I contabilizzatori saranno interfacciati su centralina di gestione generale da cui potranno essere scaricati direttamente i dati relativi ai consumi su supporto informatico; anche gli utenti potranno visualizzare i propri consumi mediante il display a servizio dell'impianto di climatizzazione.

Climatizzazione Estiva

Il progetto prevede, a servizio delle singole Unità abitative, la predisposizione delle tubazioni per impianti ad espansione diretta in pompa di calore del tipo multisplit. Sono escluse dal presente appalto la fornitura e posa delle motocondensanti e delle unità interne.

Ventilazione

Date le condizioni climatiche del sito e la tipologia di edificio, la ventilazione degli ambienti abitati sarà del tipo naturale; è comunque previsto, in uno dei servizi igienici di ogni alloggio ed in generale, nei servizi ciechi, un estrattore d'aria il cui funzionamento sarà gestito sia da programma orario (orologio installato nel centralino di alloggio) che dal sistema di accensione luci.

Impianto Idricosanitario

Si prevede la realizzazione di un sistema di trattamento acque a servizio sia dell'impianto di riscaldamento che dell'impianto di produzione e distribuzione acqua calda sanitaria. Nel dettaglio si prevede l'installazione di un addolcitore a scambio ionico e sistemi di trattamento anticorrosivo dedicati ai singoli impianti.

L'acqua sanitaria subirà inoltre, prima della distribuzione alle utenze, un trattamento anti legionella mediante apposito gruppo di dosaggio (ipoclorito); tale sistema garantisce una disinfezione continua e di gran lunga più efficace rispetto ad altri sistemi di sanificazione quali ad esempio lo shock termico.

L'acqua calda sanitaria sarà prodotta a mezzo di un bollitore a singolo serpentino alimentato da pompa di calore ad alta temperatura (HT) dedicata e sarà alimentata dalla linea acqua potabile condominiale.

Le linee acqua fredda sanitaria a servizio dei singoli alloggi saranno addotte direttamente dalla rete pubblica; esse saranno realizzate a partire dai relativi contatori acqua ubicati sul limite di proprietà.

La distribuzione principale acqua calda sanitaria e ricircolo sarà realizzata a mezzo di tubazioni in acciaio inox mentre le linee acqua fredda saranno realizzate in multistrato preisolato. Le linee secondarie ACS e Ricircolo saranno realizzate con tubazioni in multistrato adeguatamente coibentate secondo le norme vigenti e le prescrizioni progettuali.

Nei servizi igienici e nella cucina saranno previste apposite valvole d'arresto.

Per ciascuna unità immobiliare è previsto un attacco per il carico (acqua calda e acqua fredda) e scarico per lavatrice e, nelle cucine, per la lavastoviglie.

La fornitura e installazione degli apparecchi sanitari non comprende il box doccia, mobiletto lavao e specchiera.

IMPIANTO ELETTRICO

Opere condominiali

Le opere per energia e per servizi speciali a servizio del condominio comprendono essenzialmente quanto segue:

1. impianto di terra;
2. rete distribuzione primaria;
3. impianti elettrici a servizio della centrale termica;
4. impianto fotovoltaico;
5. impianti elettrici di comprensorio:
 - o illuminazione normale e di emergenza corsello, corridoi cantine e locali tecnici;

- illuminazione normale e di emergenza scale;
 - illuminazione aree esterne;
 - forza motrice di servizio;
 - ausiliari a servizio della centrale termica.
6. impianto elettrico a servizio delle singole unità immobiliari – livello 1 CEI 64/8;
7. impianti speciali:
- impianto antenna TV;
 - impianto fonia e dati;
 - impianto videocitofonico e controllo carichi;
 - sistema supervisione e contabilizzazione servizi termici.

È prevista l'installazione dei seguenti contatori:

- n°1 contatore servizi comuni – potenza contrattuale 80 kW (ampliabile a 100kW)
 - n°8 contatori utenze domestiche – potenza contrattuale 4,5 kW (ampliabile a 6 kW)
- I contatori saranno installati in apposito locale tecnico.

Impianti a servizio delle unità immobiliari

Gli impianti elettrici all'interno delle singole unità immobiliari saranno realizzati in conformità alle prescrizioni della norma CEI 64-8 Var.3 ed. 2012 rispettando **il livello impiantistico 1** oltre ad una serie di impianti accessori quali funzioni domotiche descritte nel seguito.

Saranno predisposte le tubazioni e gli spazi necessari al fine di rendere l'impianto modificabile e flessibile con l'implementazione futura di ulteriori funzioni del sistema domotico.

L'impianto di base prevede le seguenti funzioni:

- Controllo carichi (distacco circuito cucina in caso di sovraccarico);
- Gestione impianto di riscaldamento con possibilità di avere l'interfaccia remota.

Saranno implementabili le seguenti funzioni opzionali (da concordare con il singolo cliente):

- Gestione impianto illuminazione;
- Gestione tende motorizzate;
- Interfaccia con impianto antintrusione;
- Interfaccia con impianto videosorveglianza.

In generale gli impianti elettrici installati nelle singole unità condominiali saranno realizzati con tubazione PVC corrugato sottotraccia. Gli stacchi alle singole utenze saranno realizzati mediante cassette di derivazione incassate complete di coperchio.

Illuminazione di emergenza

Sarà previsto almeno un dispositivo di illuminazione di sicurezza per tener conto della necessità di garantire la mobilità delle persone in caso di mancanza generale dell'alimentazione.

Impianti di illuminazione normale, di emergenza e forza motrice

Per le aree esterne di pertinenza dei singoli appartamenti la tipologia di apparecchi illuminanti sarà unica per tutto il complesso e farà parte della fornitura condominiale.

Per quanto riguarda le unità abitative è esclusa la fornitura e posa degli apparecchi.

La tipologia delle placche e delle finiture per gli alloggi sarà del tipo Biticino Air, Vimar Eikon o equivalente. Finiture diverse dovranno essere concordate con il committente.

All'interno delle singole unità immobiliari saranno installati apparecchi di illuminazione di emergenza estraibili posati all'interno di cassette incassate a parete.

Impianto antenna TV

Ciascuna scala sarà servita da proprio sistema di ricezione così costituito:

- sistema di antenna TV con parabola satellitare e illuminatori;
- sistema di antenna TV digitale terrestre completo di amplificazione
- sistema di distribuzione con amplificatore multi banda, multiswitch e prese demiscelate terminali 2dB schermate 47-2400MHz.

Impianto domotico

All'interno del quadro elettrico di appartamento sarà installato il modulo controllo carichi e saranno garantiti gli spazi per eventuali futuri ampliamenti (esclusi dal presente capitolato) per la gestione di interfaccia remota, gli attuatori per comando tapparelle, gestione luci, antintrusione e videosorveglianza.

All'interno delle abitazioni sarà fornito il sistema di termoregolazione del tipo comunicante con la centralina di supervisione posta nel quadro della centrale termica. Ciascun appartamento potrà essere gestito da remoto mediante interfaccia condominiale previa sottoscrizione da parte del condominio del contratto di interfaccia remota.

Impianto videocitofonico

L'edificio sarà servito da un sistema videocitofonico costituito da postazione videocitofonica esterna (lato strada), postazione videocitofonica a piede scala e 8 postazioni interne (una per ciascuna unità immobiliare). Le postazioni esterne lato strada saranno complete di pulsantiera di chiamata illuminabile, modulo telecamera a colori e modulo audio.

Le postazioni interne saranno costituite da display touch predisposto per poter essere interfacciato al sistema domotico di appartamento.



BOX AUTO

L'accesso ai box auto avverrà da Salita al Boschetto attraverso un cancello motorizzato telecomandato e una rampa al corsello comune. I box saranno dotati di portoni basculanti motorizzabili a richiesta. Tutti i box sono dotati di impianto di illuminazione e di presa elettrica collegati all'impianto dell'autorimessa con contatore individuale parzializzatore. La ricarica di autovetture elettriche potrà essere effettuata tramite una wallbox, dotata di sgancio antincendio, direttamente collegata al contatore individuale (linea esclusa dal presente capitolato).

FORNITORI

Tutte le forniture (materiali e apparecchiature) dovranno essere effettuate con i fornitori individuati dall'Impresa appaltatrice, siano essi da capitolato che in variante con differenza prezzo.

Le marche e le tipologie di prodotto indicati nel presente capitolato sono puramente indicativi al fine di determinare il livello qualitativo dei prodotti in fornitura. La cooperativa si riserva la più ampia facoltà di modificare marche e tipologie in base alle scelte della Direzione Lavori e/o sulla base della situazione di mercato al momento dell'acquisto in fase esecutiva, mantenendone il livello qualitativo e prestazionale.

La cooperativa si riserva la facoltà di apportare modifiche imposte da esigenze tecniche costruttive, prescrizioni legislative, derivanti da norme o regolamenti vari. La cooperativa può comunque a propria discrezione apportare variazioni al presente capitolato, che ha valore informativo e non contrattuale, assicurando comunque il medesimo livello qualitativo globale.

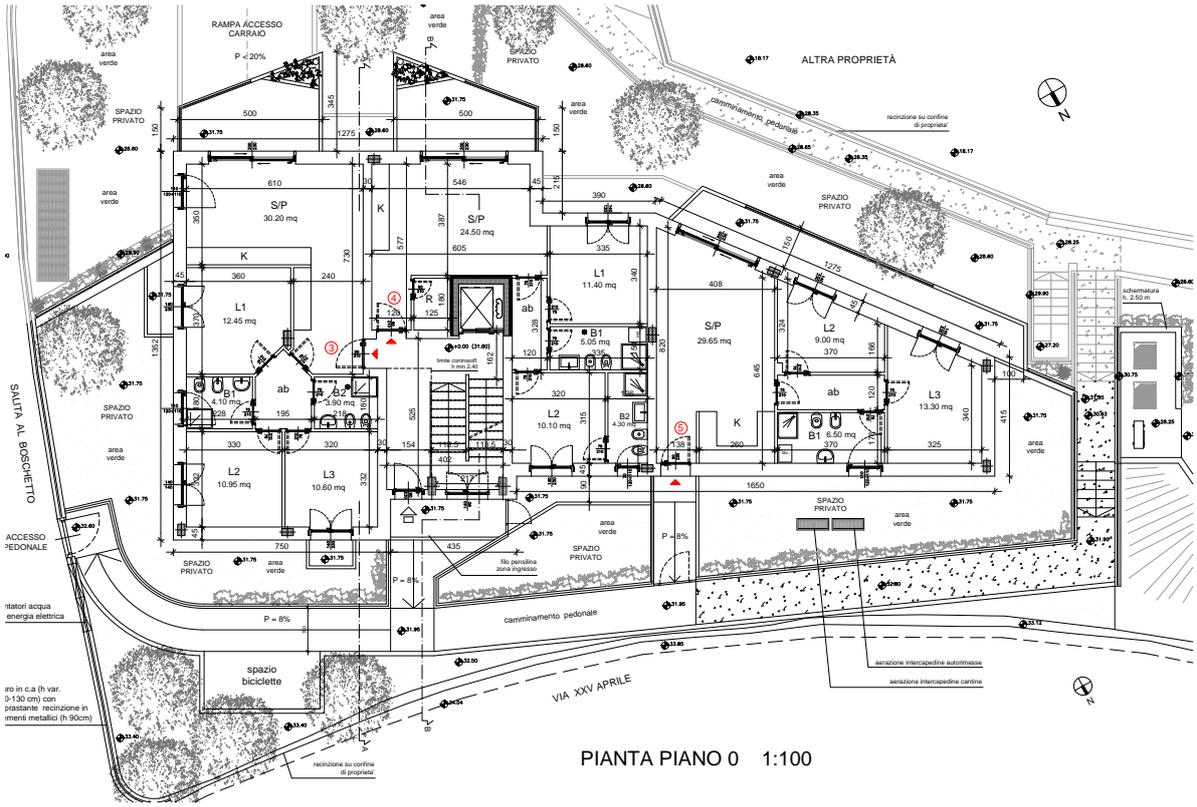
Il progettista ha il diritto di effettuare quelle varianti, integrazioni, migliorie estetiche e funzionali al progetto ritenute opportune o necessarie per motivi tecnici, strutturali, architettonici in fase esecutiva.

Le opere saranno consegnate dopo l'ultimazione dei lavori finite a regola d'arte, nel rispetto delle normative vigenti, con il rilascio della relativa documentazione prevista da normativa vigente (polizza fideiussoria decennale a garanzia della costruzione, certificazione energetica, certificazione impianti idraulici ed elettrici ecc.).

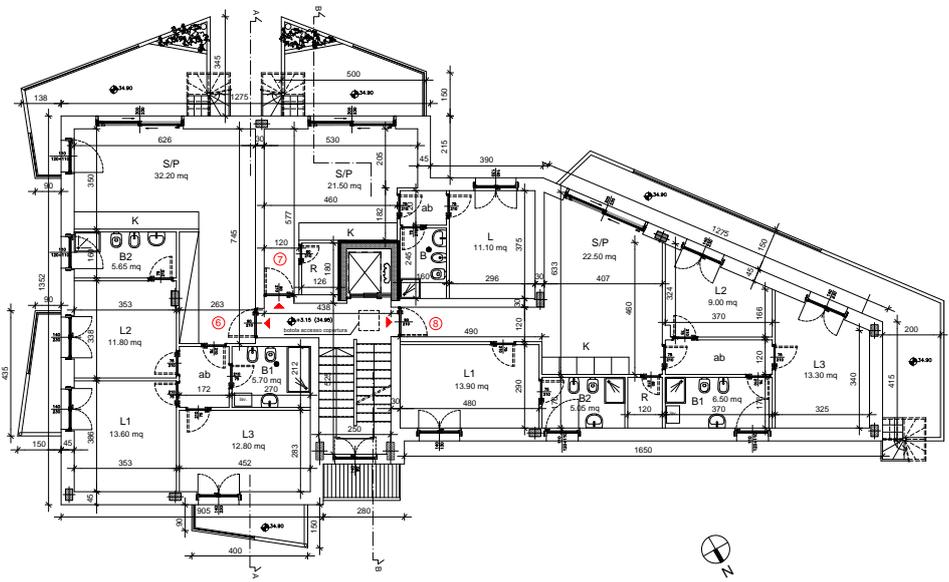
ESCLUSIONI

Sono escluse tutte le voci non menzionate nel presente capitolato, oltre a quanto già escluso in precedenza (la fornitura e installazione di arredo bagno, box doccia, specchiere, corpi illuminanti degli alloggi, arredi ed altro).

In generale la fornitura e installazione di tutti gli elementi di completamento e arredo saranno a carico del socio assegnatario.



PIANTA PIANO 0 1:100



PIANTA PIANO 1 1:100

Nuovacasa Società Cooperativa Edilizia – 331.3757251

Impresa LDCR Srl – 335281363

Agenzia Immobiliare Sistema Immobiliare di Mariani Simona Via Aurelia 219 Varigotti (SV) 3285483624