

AA
BORGO DEI POETI

Capitolato descrittivo dei lavori





BORG O DEI POETI

Il progetto

OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE



CLASSE ENERGETICA A4 CERTIFICATE NZEB

Il progetto si è posto l'obiettivo di realizzare un edificio concepito come organismo aperto in relazione con il luogo.

Tutte le unità abitative sono gas-free, presentano **Classe Energetica A4** e sono certificate **NZEB (Nearly Energy Zero Building)** a consumo energetico quasi zero. Sfruttano al meglio le risorse bioclimatiche come il sole **garantendo** un riscaldamento e raffrescamento passivo con dispersioni minime, **riducendole spese di gestione dell'immobile** rispetto a un edificio convenzionale grazie anche ad un involucro esterno molto prestazionale (certificato).

Sotto il profilo della sostenibilità:

- si è approfondito lo studio di soluzioni per un corretto posizionamento e dimensionamento delle aperture per un'adeguata areazione naturale, garantendo anche una buona illuminazione naturale e migliorando la qualità dell'aria;
- sono state progettate partizioni esterne ad elevata inerzia termica e con buon isolamento, per garantire il confort interno e ridurre i consumi energetici;
- le soluzioni impiantistiche sono progettate per realizzare un sistema "edificio-impianto", in cui la sinergia tra tecniche passive ed attive garantisce il confort degli abitanti e l'uso razionale dell'energia rinnovabile;
- per migliorare le prestazioni acustiche passive dell'edificio, sono stati previsti accorgimenti tecnico-costruttivi e materiali tali da mitigare la trasmissione dei rumori esterni ed impattivi dall'esterno ed attraverso elementi divisorii tra appartamenti, tra essi e le parti comuni e tra le zone giorno e le zone notte.

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO RESIDENZIALE

Di seguito si descriveranno le principali caratteristiche tecniche e dotazioni di capitolato di cui ogni singola unità abitativa beneficia, per una miglior compressione del valore creato per i futuri abitanti e a testimonianza dell'elevato standard prescelto, sia dal punto di vista costruttivo che per quanto riguarda le finiture.

La struttura di copertura con profilo mono falda per la singola bifamiliare sarà realizzata in travi in legno di abete non a vista.

La struttura portante sarà eseguita in cemento armato, mentre i tamponamenti esterni degli edifici non avranno funzione portante in elevazione e costituiranno unico pacchetto di chiusura esterna ad alta efficienza termica.

Il manto di copertura degli edifici sarà realizzato in lastre di alluminio a doppia aggraffatura di colore scuro, da installarsi tramite apposite grappe sul supporto ligneo.

Tale tipologia di rivestimento sarà utilizzata anche per le facciate laterali verso le autorimesse, per gli intradossi di logge e sporti di gronda e per le facciate laterali verso logge e balconi.



Caratteristiche:

- Certificazione energetica edifici **NZEB**, Classe A4.
- Edifici con struttura antisismica ai sensi del D.M. 14/01/2008 e ss.mm.ii.
- Le murature esterne vengono realizzate in Laterizio **POROTHERM della Wienerberger Spa** ed intonacate ad elevato isolamento termo-acustico.
- Le murature interne intonacate su entrambi i lati, con finitura a civile e pitturate a due mani di pittura lavabile e traspirante di colore bianco.

- I tamponamenti divisorii tra le unità saranno di muratura in laterizio Poroton P. 800 con pannello in cartongesso accoppiato a lana di roccia su entrambi i lati per evitare la trasmissione del rumore tra alloggi contigui.
- Gli edifici saranno dotati di terrazzi realizzati in c.a. con parapetto in vetro antisfondamento.
- La pavimentazione esterna per percorsi pedonali privati sarà realizzata in gres porcellanato.
- I canali, i pluviali e le scossaline saranno realizzate in alluminio preverniciato colore testa di moro.
- Ogni box sarà dotato di portone sezionale motorizzato e Wall-box per la ricarica di auto, moto, bici elettriche.
- Sistema di illuminazione progettato sia per le aree chiuse quali camminamenti coperti, atri, e aree polifunzionali che per le aree scoperte quali vialetti d'ingresso e giardino privati.

Infissi

SERRAMENTI E PORTE

Tutti i serramenti assicureranno elevate prestazioni di isolamento termico ed acustico.

- **finestre e porte finestre** saranno realizzate in pvc/legno/alluminio, colore a scelta della D.L., dotate di zanzariere.
- **avvolgibili motorizzati** in pvc colore Testa di Moro (marrone molto scuro) e/o a scelta della D.L.



Portoncini blindati marca **Alias** collezione **(DE)SIGN** pannello pantografato colore testa di moro esternamente e bianco internamente con maniglie di serie.



Porte interne: misure 80*210 cm, produttore **FerreroLegno**, modello REVERSIBILE colore bianco.

Maniglie porte interne: produttore **Ferrerolegno** modello PURE colore cromo satinato.

N.B.: La maniglia sarà accompagnata da scroccetto solo nelle camere matrimoniali e nei bagni.



Gli **zoccolini** saranno H 10 cm in legno/mdf in abbinamento alle cornici delle porte interne, colore a scelta della D.L.

Portoni sezionali box: Pannello a doghe orizzontali, conformazione antipizzicamento "salvadita", verniciatura interna standard ral 9010 verniciatura esterna standard ral a scelta della DL, o similare equivalente.



Parapetti balconi in vetro con profilo di fissaggio annegato, vetro stratificato di sicurezza, accessoristica necessaria, canalina raccolta acque.

Finiture

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Nella **zona giorno** delle unità abitative la pavimentazione sarà in gres fine porcellanato, formati 80*80 ed altri formati, produttore **Refin**, modelli **Affrescati**, vari colori, o similare equivalente a scelta della direzione lavori. Sono disponibili altri formati.

Ombra



Calce



Ocra



Terra



Lapis



·Nella **zona notte** la pavimentazione sarà in gres fine porcellanato, formato 150*25, produttore **Refin, Eik – Nordic Whisper** vari colori. Sono disponibili altri formati.



Rice



Natural



Rice



Almond



Ash



Sand



Natural



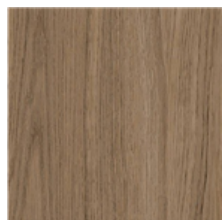
Nut



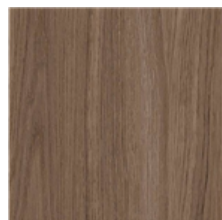
Honey



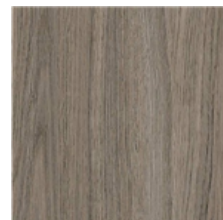
Honey



Nut



Choco



Coffee

La **pavimentazione dei bagni** sarà in gres fine porcellanato, formato 30*60, spessore 9 mm, produttore **Refin, collezione Blended, Feel o Creos**, o similare equivalente a scelta della direzione lavori. Il **rivestimento dei bagni** in gres fine porcellanato è previsto nelle zone lavello, zona bidet, wc per h. 120 cm, mentre nella doccia ad H 180 cm.

REFIN | Creos

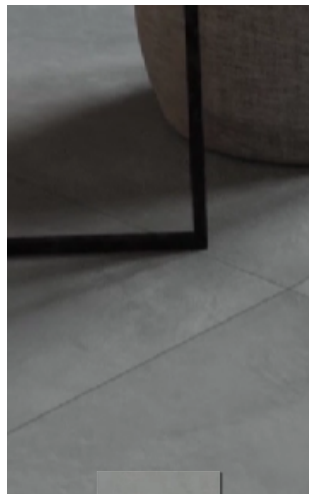
Creos | Coral



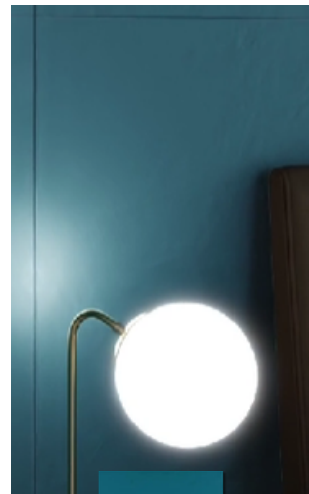
Creos | Mud



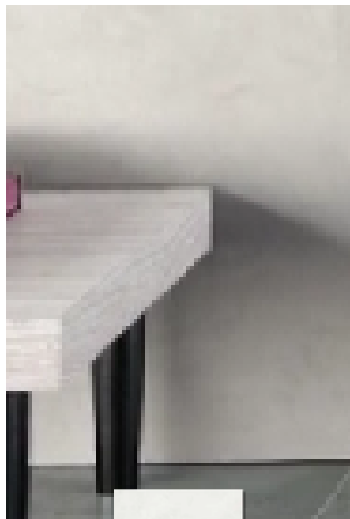
Creos | Shadow



Creos | Bluebay



Creos | Bride



Creos | Cookie



Creos | Dorian



REFIN | Feel

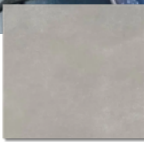
Feel | Warm



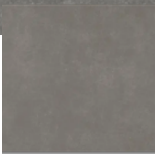
Feel | White



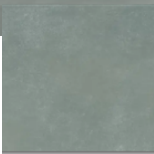
Feel | Light



Feel | Dark

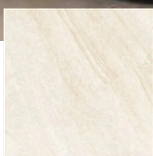


Feel | Sage

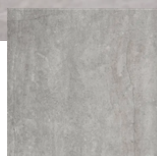


REFIN | Blended

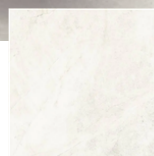
Blended | Beige



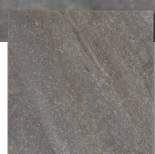
Blended | Grey



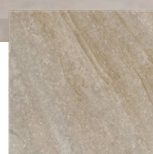
Blended | White



Blended | Dark



Blended | Natural



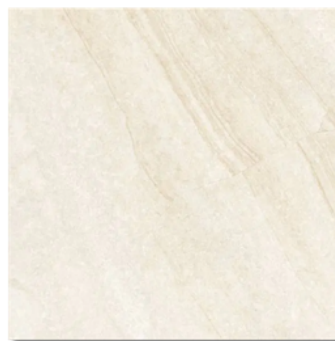
Nei **terrazzi e nei patii** la pavimentazione sarà in gres fine porcellanato, formato 60*60, produttore **Refin, City mod. Nuova Ardenne argento** compresi gli zoccolini del medesimo materiale, o similare a scelta della direzione lavori.

La **pavimentazione nei camminamenti esterni** sarà in gres fine porcellanato, formato 60*120, produttore **Refin, City mod. Nuova Ardenne argento**, o serie equivalente a scelta della direzione lavori.



Pavimentazione Box. Nelle zone autorimessa/box la pavimentazione è prevista in cls del tipo industriale a spolvero, con opportuni giunti e finitura antipolvere.

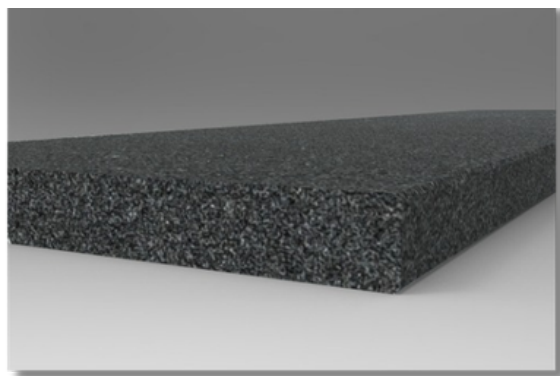
Pavimentazione Cantine. Nelle cantine la pavimentazione è prevista in gres fine porcellanato, formato 30*60 produttore **Refin, collezione Blended**, colore Beige.



Blended | Beige

Le **scale interne** saranno in **Pietra Lavica levigata**, con opportuni biselli e scuretti, o similare equivalente a scelta della direzione lavori.

Le **soglie per portefinestre Pietra Lavica levigata**, con gocciolatoi, o similare equivalente a scelta della direzione lavori.



Forniture bagno

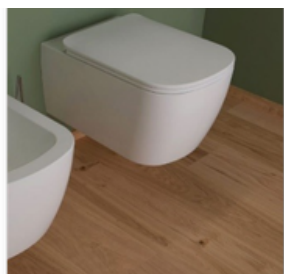
SANITARI, RUBINETTERIE E ARREDOBAGNO

Sanitari Lavabi: tipo **Flaminia**, di dimensioni: 62x48 cm di colore bianco lucido, il tutto a scelta della direzione lavori.

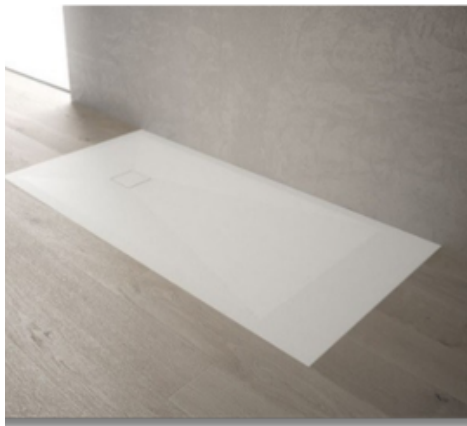
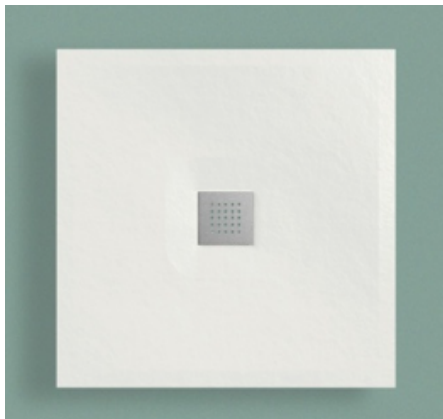


WC: Flaminia serie PLAY gosilent, di colore bianco lucido sospeso, incluso kit di fissaggio e sedile soft close, o similare equivalente, il tutto a scelta della direzione lavori.

Bidet: Flaminia serie PLAY bianco lucido sospeso, incluso kit di fissaggio, o similare equivalente, il tutto a scelta della direzione lavori.



Piatti doccia: Flaminia collezione CM3 da appoggio/incasso filo pavimento, in ceramica di colore bianco, a seconda del formato, a scelta della direzione lavori; in alternativa **Ideagroup/Disenia modello Join a filo pavimento**, misure varie, o similare equivalente alla scelta della DL, colore bianco e/o a scelta della direzione lavori.



Rubinetteria

Miscelatori lavabo e bidet: Emporio Gessi, modello Via Meravigli da appoggio con scarico e flessibili di collegamento con finitura cromata, o similare equivalente a scelta della direzione lavori.



Soffione doccia: Emporio Gessi, modello ViaMeravigli, diametro 20 cm con finitura cromata, o similare equivalente a scelta della direzione lavori.



Miscelatore doccia: Emporio Gessi, modello Via Meravigli con miscelatore a parete a due vie con deviatore automatico bagno/doccia, incluso set doccia con presa acqua, doccetta anticalcare e flessibile 1,50 m con finitura cromata, o simile equivalente a scelta della direzione lavori.



Arredobagno

Termoarredo: scalda salviette 90*50 cm tubolare bianco o cromo **Brem modello Plank Ral 9010 elettrico**, o simile equivalente a scelta della direzione lavori.



Impianti

CLIMATIZZAZIONE, IDRICO SANITARIO ED ELETTRICO

IMPIANTO IDRICO SANITARIO

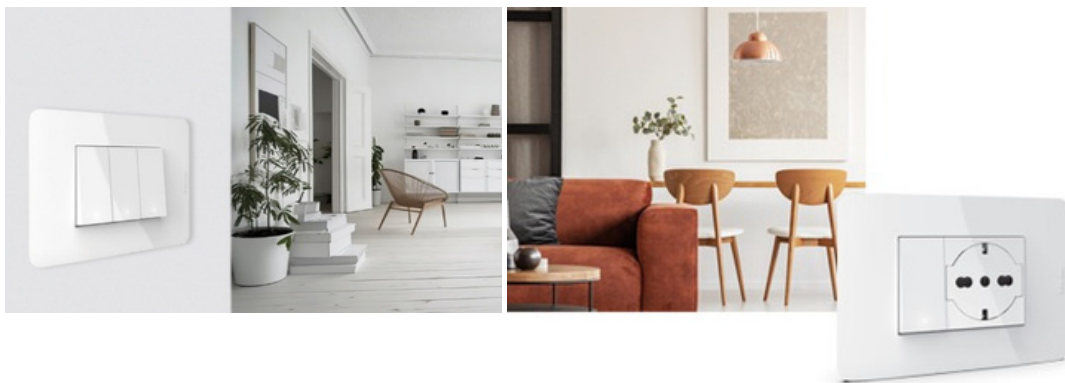
In tutte le unità abitative sono previsti punti acqua ed allacciamenti completi di apparecchi sanitari per bagni completi, cucine ed altri locali (incluse lavatrici e lavastoviglie) indicativamente acqua fredda e calda, con scarico, escluso attacco elettrodomestici. In aggiunta sono da considerare anche N° 1 punto acqua per ogni balcone o giardino. Per quanto concerne la dotazione antincendio, sono stati previsti estintori portatili per l'autorimessa e nelle parti comuni.

IMPIANTO ELETTRICO E SPECIALI

È previsto un **impianto elettrico completo**, incluso avanquadro (tipicamente nel locale contatori) e quadro elettrico equipaggiato con le opportune protezioni di norma, le seguenti funzioni di domotica smart:

- Controllo/gestione dei carichi
- Tapparelle comandate elettricamente
- Termostati Smart per termoregolazione del riscaldamento a pavimento

L'impianto verrà realizzato con componentistica principale **Bticino serie MatixGo bianco**, in tipologia **Smart**, con opportuni applicativi e comandi da scaricare su telefono mobile dell'utilizzatore finale (applicativi **Bticino Home+Security e Home+Control**).



Verranno installati **videocitofoni** e controllori locali **Bticino tipo Classe 300EOS with Netatmo**, integrati con il sistema di domotica.



Saranno inoltre installati:

- **Antifurto** – sistema antifurto wi-fi con n°2 sensori volumetrici
- Predisposizione per ogni appartamento per derivazione da incasso per impianti di segnalazione o di comunicazione (fibra)

In merito ai servizi comuni condominiali, sono state previste le seguenti dotazioni:

- Alimentazione condominiale parti comuni, ascensore e centrale termica
- Quadro elettrico generale di edificio con sistema di rifasamento; circuiti dorsali e di distribuzione
- Impianto di dispersione
- Impianti telefono/dati, videocitofonico, TV/SAT
- Interfaccia con impianto fotovoltaico

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

È prevista l'installazione sulle coperture di **impianto fotovoltaico** con inverter ibrido bidirezionale per autoconsumo e/o scambio sul posto con la rete elettrica a moduli fotovoltaici certificati, a struttura rigida in silicio monocristallino/policristallino di forma quadrata o rettangolare.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO-CLIMATIZZAZIONE-VENTILAZIONE

La climatizzazione estate/inverno e la produzione di acqua calda sanitaria sarà assicurata da un impianto autonomo a pompa di calore ad alta efficienza.

Il riscaldamento e il raffrescamento verranno distribuiti all'interno dei locali tramite pannelli radianti a pavimento annegati nei massetti. L'energia elettrica necessaria per il funzionamento delle pompe di calore sarà prodotta dall'impianto fotovoltaico posto in copertura.

Sono previsti:

- Centrali di pompaggio
- Impianto di deumidificazione canalizzato
- Pompe di calore di primaria marca (es. **Daikin, Mitsubishi, Samsung**)
- **Ventilazione Meccanica Controllata** (VMC) per ricambio d'aria integrata nei serramenti, unità Alpac VMC Flow Compact con predisposizioni di facciata e kit pannelli int. Flow lamiera Helty, o similari equivalenti.
- **Estrazione WC ciechi:** L'impianto garantisce un ricambio d'aria di circa 6/12 Volumi all'ora.
- **Illuminazione terrazzi e patii:** produttore **Esse-ci; modello Ben Medium** dia. 40, o similare equivalente a scelta della direzione lavori.
- **Illuminazione box e cantine:** modelli e dimensioni a discrezione della direzione lavori.



- **Segnapassi:** posti in corrispondenza del viale interno e ingresso box: produttore **Platek**, modello **Spy Large Asymmetric** 19*8 cm da incasso, o similare equivalente a scelta della direzione lavori.



OPERE DI SISTEMAZIONE ESTERNA ED URBANIZZAZIONI INTERNE AL COMPARTO

In aggiunta alle opere sopra descritte, si eseguiranno indicativamente le seguenti opere:

- Sistemazione terra di coltivo e aree a verde, con semina prato e messa a dimora siepi perimetrali, incluso impianto di irrigazione;
- Recinzioni perimetrali del lotto con cordolo in cls e soprastante recinzione in ferro zincato e verniciato a polvere; così come le recinzioni dei giardini privati abbinati alle unità immobiliari che saranno della stessa tipologia come recinzione, dotati di montanti e traversi per il sostegno in altezza di 150 cm direttamente annegati nel terreno, tramite piccoli getti in calcestruzzo colore a scelta della D.L.;
- Cancelli pedonale elettrificato in metallo e verniciato in colore scuro, a scelta della direzione lavori, per l'ingresso principale e per ogni singola unità immobiliare;
- Cancelli carraio motorizzato ed elettrificato in ferro h 180 cm fuori terra, zincato e verniciato a polvere, ingresso da Via Carducci, colore a scelta della D.L.;
- Viabilità interna e percorsi pedonali opportunatamente illuminati;
- Realizzazione di sottoservizi idrici, fognari (acque nere e bianche) ed elettrici dal punto di presa agli utilizzatori finali, inclusi pozzi perdenti per invarianza idraulica, allacci alle utenze comunali e pozzetti di servizio.

NOTA: Tutto il contenuto del presente capitolato non costituisce obblighi né impegni contrattuali, per cui ogni materiale qui descritto potrà essere sostituito con prodotti altrettanto idonei e di pari valore commerciale.

