

IRIDEAVARAZZE.IT



BOOK CAPITOLATO

LA TUA NUOVA CASA D'AMARE





7



PREMESSE GENERALI

- Struttura
- Finiture esterne
- Verniciature e tinteggiature
- Copertura
- Impermeabilizzazioni
- Isolamenti
- Canne - condotte verticali
- Pareti interne di divisione
- Opere da fabbro

14



PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

- Pavimentazione interna
- Rivestimenti interni

22



INFISSI ESTERNI E INTERNI

- Infissi esterni e portoncini d'ingresso
- Infissi interni

37



IMPIANTI

- Impianto di riscaldamento e raffrescamento
- Impianto di V.M.C.
- Ascensore
- Basculanti box
- Aree esterne a giardino

28



IMPIANTO ELETTTRICO

- Impianto elettrico

32



IMPIANTO IDRICO SANITARIO

- Sanitari
- Rubinetteria

INTRODUZIONE



La Liguria è la regione d'Italia con la maggiore presenza di spiagge premiate con la Bandiera Blu, e Varazze si distingue per le sue spiagge e il mare cristallino. Questa affascinante cittadina ligure è facilmente raggiungibile e si trova a poco più di 90 minuti dalle principali città del Nord Italia, offrendo così un'atmosfera di vacanza e relax a portata di mano.

Varazze è una città marittima vivibile tutto l'anno, grazie al suo clima mite in inverno e al caldo ventilato d'estate, che attira sia residenti che turisti durante tutto l'anno.

Le unità abitative che proponiamo fanno parte di un edificio di nuova costruzione in classe energetica A, situato a pochi passi dalla Marina di Varazze, il porto turistico più moderno della riviera ligure di ponente, con una capacità di ormeggio di 800 yacht.

La sua posizione privilegiata la rende un punto di partenza ideale per esplorare mete turistiche di grande fascino come la Costa Azzurra, le Cinque Terre, la Corsica e le coste toscane.

Il Porto Turistico offre anche una raffinata galleria per lo shopping, ristoranti di lusso, locali gourmet, deliziosi wine bar e punti di ristoro, creando un'atmosfera vivace e di classe.

L'Edificio si distingue per i suoi ampi terrazzi vivibili, ideali per godersi momenti di relax all'aperto, dalle unità immobiliari è facilmente raggiungibile il centro storico di Varazze e la stazione ferroviaria, e in pochi minuti a piedi si può essere già in spiaggia, pronti a godersi il mare e il relax.

PREMESSE GENERALI



Tutte le unità sono realizzate con il sistema “chiavi in mano” comprendendo quindi tutte le opere, prestazioni e tutto quanto si rende necessario per completare internamente ed esternamente ogni singola unità. All'interno di ogni unità abitativa, previa approvazione del Direttore Lavori, è possibile effettuare delle varianti, sempre che le stesse non pregiudichino l'avanzamento dei lavori, il funzionamento degli impianti, non ledano le opere strutturali e/o altre proprietà confinanti e non siano in contrasto con le norme di leggi vigenti.

Non è consentito la fornitura di materiali o la realizzazione di opere a cura dell'acquirente o di persona di sua fiducia, fino al rilascio del certificato di abitabilità. A suo obiettivo giudizio la Direzione Lavori può apportare varianti o modifiche alle opere qui descritte, purché mantengano inalterato il risultato complessivo delle opere stesse sotto l'aspetto qualitativo, di funzionalità e di sicurezza.



STRUTTURA

Le fondazioni sono costituite da: plinti, travi rovesce e/o da platea nervata in c.a. di adeguato spessore a formazione di fondazioni strutturali con distribuzione uniforme dei carichi sul terreno come da progetto redatto dal calcolatore dei c.a.

Le strutture in c.a., oltre che alle indicazioni riportate sulle tavole di progetto, dovranno corrispondere in tutto alle norme di legge antisismiche e regolamenti vigenti in materia sia per il calcolo, l'esecuzione, le prove dei materiali, il disarmo e il collaudo successivo. Sono calcolate ed eseguite in cls armato travi, corree, pilastri, muri in elevazione ai piani seminterrati, muri dei vani scala, tutte le scale sia interne che esterne. Tutti i solai saranno realizzati con una struttura a piastra in CLS armato pieno senza blocchi di alleggerimento in laterizio o polistirolo. In tutte le strutture all'atto del getto sono ricavati i fori per passaggio di tubazioni, scarichi, canne di impianti, esalazioni.

FINITURE ESTERNE

Il tamponamento esterno in elevazione fuori terra sarà realizzato mediante muratura di laterizio portante multifori, tipo poroton sp. 25/30 cm, con isolamento a cappotto esterno di spessore adeguato e rivestimento con intonaco ai silicati con colorazione a scelta della D.L. il tutto come da indicazione ex legge 10/91 redatta dal termotecnico e in ottemperanza alle norme vigenti e nel pieno rispetto del risparmio energetico.

La finitura dei vialetti d'ingresso sarà in pietra, tipologia a scelta della D.L., e correttamente illuminati. I giardini verranno piantumati e correttamente illuminati. Gli ingressi alle scale che conducono agli appartamenti saranno in vetro con telaio in ferro e dotati di apertura elettrica.

VERNICIATURE E TINTEGGIATURE

Tutte le parti comuni interne saranno rifinite con idropittura lavabile, sia per pareti sia per soffitti, colore a scelta della D.L.. Le parti in ferro come le recinzioni e i vari cancelli d'ingresso e il cancello carraio saranno verniciati con tinteggiature tipo micaceo. Le pareti interne dei singoli locali degli appartamenti saranno tinteggiate di color bianco.

COPERTURA

La copertura dell'edificio sarà caratterizzata da solai piani a terrazzo, opportunamente dotati di un idoneo pacchetto di isolamento/ventilazione determinato in ottemperanza alle norme vigenti sull'isolamento termico e acustico. La finitura finale sarà del tipo a terrazzo praticabile per la parte privata dell'attico mentre la copertura dell'attico ospiterà l'impianto in pannelli fotovoltaici. Verrà installata una LINEA VITA come da normativa vigente.

IMPERMEABILIZZAZIONI

La platea, i muri di spiccato delle fondazioni fino alla quota del piano di posa del solaio del P.T., saranno impermeabilizzati con guaine certificate e protette con adeguati materiali ad alta resistenza allo schiacciamento.

L'impermeabilizzazione dei solai di copertura dei terrazzi e dei balconi sarà costituita da idonea preparazione del fondo con cls avente pendenza adeguata, spalmatura di bitume sul piano di posa e successiva posa di doppia guaina armata tipo Viapol sp 4+4 posata a caldo con formazione di sguscie e risvolti. A protezione del manto di impermeabilizzazione verrà realizzato un massetto di cls, sono inoltre previsti bocchettoni in PVC per lo scarico delle acque meteoriche.

ISOLAMENTI

Gli isolamenti e le coibentazioni verranno effettuati:

- sul solaio di copertura dei box
- sui solai di copertura soprastante le abitazioni;
- sulla muratura perimetrale e sulla muratura divisoria tra le unità immobiliari;
- sull'intradosso e estradosso dei balconi

Gli spessori e il tipo di isolamento saranno definiti dal progettista termo tecnico in ottemperanza al progetto e alle norme vigenti.

CANNE – CONDOTTE VERTICALI

Canne di esalazione delle cappe della cucina eseguita con tubi ed innesti in PVC diam. 100 opportunamente isolate. Tubi terminali di sfiato delle colonne di scarico eseguita in PVC di idoneo diametro con partenza dalla testa della colonna fino al comignolo sul tetto. Le tratte verticali verranno realizzate con tubazioni in materiale INSONORIZZATO.

Le tratte orizzontali verranno realizzate con in tubi in PVC insonorizzati di opportune sezioni complete di pezzi speciali e pozzetti di raccordo alle reti esistenti.

PARETI INTERNE DI DIVISIONE

Formazione di tavolato con struttura da mm 75, montanti passo 60 cm sfalsati tra le due pareti, doppia lastra in cartongesso per ciascun lato, di cui la prima ad elevate prestazioni meccaniche (tipo DIAMANT o DURAGYP 13) e la seconda lastra di tipo standard o Kasa, con interposto isolamento in lana minerale spessore mm 40 DIVISORIO TRA APPARTAMENTI: Parete a tripla orditura metallica con una lastra in gesso rivestito a rivestimento dell'orditura centrale e rivestimento delle orditure a vista con lastre GKB® come primo strato e gesso rivestito fibrorinforzato tipo DIAMANT in faccia vista su entrambi i lati. In presenza di impianti quali apparecchi sanitari, collettori, e in generale dove ritenuto necessario, verrà utilizzata la struttura avente spessore maggiorato a mm 100. In tutti gli ambienti umidi quali bagni, lavanderie, , verrà installata la lastra di tipo idrorepellente (colore verde) in sostituzione della 2^ lastra precedentemente descritta, il tutto a discrezionalità da parte della D.L. Verrà messa in opera lastra fibrorinforzata tipo VIDIWALL sulle pareti cucina, bagno nella parte del lavabo e specchio e parete televisore. I tavolati divisori dei box e delle cantine al P. Interrato saranno realizzati in blocchi cavi di cls. faccia vista spess. cm 8/12/20, certificati REI 120 o in alternativa verranno gettati in opera in CLS armato. A ridosso delle canne di aerazione o per la formazione dei cassetteoni delle tubazioni di scarico il tamponamento sarà eseguito sempre in doppia lastra di fibrogesso tipo DIAMANT previa la posa di materiale isolante termico/acustico. Tutte le canalizzazioni (tubi, colonne scarichi, ecc....) verranno isolati acusticamente con materiali idonei approvati dalla D.L.

OPERE DA FABBRO

Sono previste opere in ferro, così come figura nei disegni di insieme e nei disegni esecutivi e come qui di seguito elencati sommariamente:

- porte cantine/ripostigli
- cancelletto di ingresso pedonale
- portoni sezionali di accesso alle autorimesse del piano terra caratterizzati ed eseguiti con profilati metallici, e tamponamenti in pannelli a doghe orizzontali muniti di apertura motorizzata e radiocomandata, questa compresa
- recinzione e cancellata
- griglie, chiusini, telai con rete, cappelli, coperchi

Le aperture dei box saranno protette con portoni sezionali elettrificati. I particolari di tutte le opere dovranno essere sottoposti preventivamente all'approvazione della DL.



PAVIMENTI
E RIVESTIMENTI

PAVIMENTAZIONE INTERNA



PORCELANOSA, uno dei produttori di ceramica più rinomati del mondo, sarà il brand per la fornitura dei pavimenti e rivestimenti.

La pavimentazione interna nella zona giorno e notte sarà in Gres porcellanato.
I rivestimenti dei bagni saranno in monoporosa pasta bianca.

I prodotti di capitolato visibili nello show room di PORCELANOSA saranno i seguenti:

GRES CERAMICO

FORMATI:
60x60, rettificati

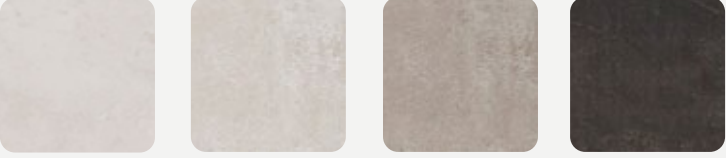
Serie: NEWPORT



Serie: DOVER



Serie: FERROKER



Serie: BOTTEGA



FORMATI:
60x60, rettificati

Serie: VERBIER



Serie: BERNA



RIVESTIMENTI INTERNI



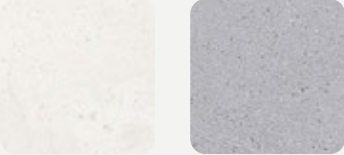
MONOPOROSA PASTA BIANCA

FORMATI:
33,3x100, rettificati

Serie: NEWPORT



Serie: DOVER



Serie: RUGGINE



FORMATI:
45x120, rettificati

Serie: BOTTEGA



Serie: VERBIER



Serie: BERNA



Serie: PRADA



Sono comprese le battute in alluminio satinato per pavimenti, le sgusce di raccordo per rivestimenti in PVC bianco e i profili PRO PART Alluminio anodizzato argento per gli angoli. La posa dei pavimenti è prevista di capitolato diritta per scelta posa in diagonale sovrapprezzo di 8€/mq. In tutti i locali è prevista la posa di zoccolino in legno colore bianco 80x13.

PAVIMENTAZIONE PARTI COMUNI

Il camminamento dell'ingresso pedonale e il pavimento dell'atrio sarà in pietra scelta della D.L. o in alternativa piastrelle in gres porcellanato effetto pietra per esterni, antiscivolo e antigelivo con relativo zoccolino. Il pavimento del corsello delle autorimesse e le autorimesse, sarà realizzato con massetto di cls con spolvero di quarzo color naturale compresa formazione di adeguati giunti.

Il pavimento del locale immondezzaio verrà realizzato con piastrelle 20x20 antiscivolo in grés ceramico compreso di rivestimento fino ad h. mt 2,00 o in alternativa al rivestimento verrà tinteggiato con pittura lavabile. Il pavimento della centrale termica sarà realizzato con piastrelle in gres o similari 20x20. La pavimentazione dei terrazzi, se pur privati, a scelta della D.L. verrà posata pavimentazione galleggiante posata su piedini in PVC con piastrelle da esterno in gres porcellanato 60x60.

OPERE IN PIETRA NATURALE

La copertura dell'edificio sarà caratterizzata da solai piani a terrazzo, opportunamente dotati di un idoneo pacchetto di isolamento/ventilazione determinato in ottemperanza alle norme vigenti sull'isolamento termico e acustico. La finitura finale sarà del tipo a terrazzo praticabile per la parte privata dell'attico mentre la copertura dell'attico ospiterà l'impianto in pannelli fotovoltaici. Verrà installata una LINEA VITA come da normativa vigente.





INFISSI ESTERNI E INTERNI

INFISSI ESTERNI E PORTONCINI D'INGRESSO

I serramenti esterni, le finestre e le porte finestre saranno in PVC con profilati a taglio termico, spessore circa mm.70, colore bianco, adeguati alla classe energetica "A" dell'edificio. I vetri saranno del tipo di sicurezza con intercapedine (vetrocamera) ad elevata coibenza termico-acustica.

Il sistema oscurante esterno dei serramenti sarà con tapparelle motorizzate in alluminio preverniciato a stecche coibentate, colore a scelta della D.L.

Il portoncino di sicurezza d'ingresso sarà del tipo blindato completo di controtelaio e rivestimento esterno con pannello di colore a scelta della D.L. ed interno bianco.



INFISSI INTERNI

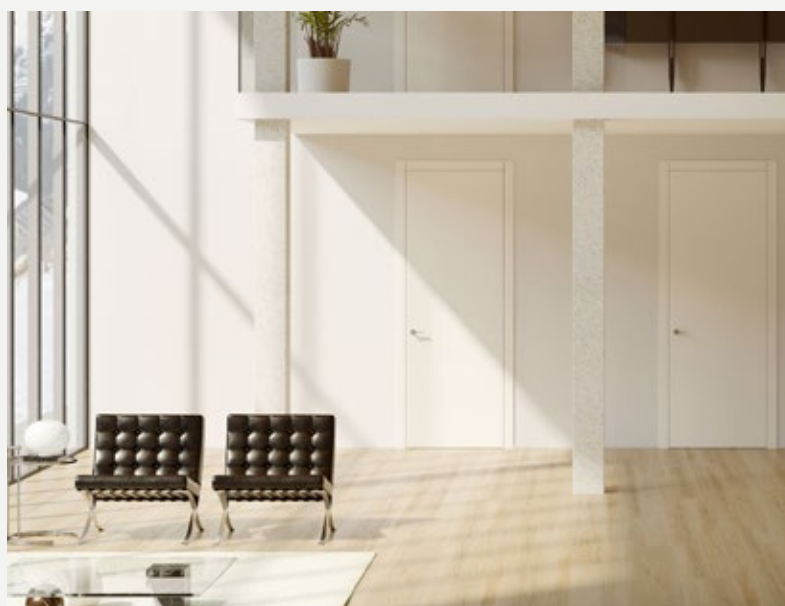
All'interno delle unità abitative verranno posate porte in legno della ditta **VIVA** modello V1 con possibilità di averle laccate lucido o laccate opaco in bianco gesso, sistema di apertura a battente e a scrigno ove previsto complete di maniglia coordinata.

PORTA

MODELLO:
V1

COLORE:
bianco gesso

FINITURA:
laccata lucida
o opaca





IMPIANTO
ELETTRICO

IMPIANTO ELETTRICO - TV SAT - PREDISPOSIZIONE IMPIANTO ALLARME

L'impianto elettrico sarà di tipo tradizionale e avrà dotazioni elettriche Livello 1 secondo CEI 64-8 REV. Lug.2024, le placche saranno modello Living NOW, bianche, sabbia e nere. La dotazione base sarà la seguente:

- Quadro elettrico generale
- Punto luce a parete/soffitto 3 in soggiorno, 1 in cucina, 1 in camera, 1 in bagno, 1 disimpegno;
- Punto luce specchio bagno;
- Punto comando luce uno per ogni locale, 1 punto comando per luce specchio bagno oltre punti di comando devianti all'ingresso dell'abitazione e all'ingresso del disimpegno;
- Prese 10/16A soggiorno 4 prese, camere 4 prese, disimpegno 1 presa, bagno 2 prese
- Prese Tv/Sat 1 soggiorno, 1 camere;
- Cucina punto allacciamento piastra induzione, presa per forno, frigor e lavastoviglie, punto alimentazione cappa, 4 prese sul banco per piccoli elettrodomestici;
- Una presa rete dati per soggiorno e camere;
- Interruttore sali e scende per tapparelle elettriche a ogni finestra;
- 1 punto presa sul balcone;
- 2 punti luce esterne sul balcone;
- 1 punto per videocitofono;
- 1 punto torcia estraibile di emergenza;
- 1 campanello all'ingresso;
- Predisposizione punti sensori/contatti/centrale tubi vuoti;

Tutte le autorimesse saranno predisposte per la ricarica elettrica delle auto.





IMPIANTO IDRICO SANITARIO

SANITARI

L'impianto per la produzione e distribuzione dell'acqua calda sanitaria è costituito da 2 bollitori della capacità di 1000 litri cadauno.
Le linee di acqua calda e fredda raggiungeranno le sottostazioni degli appartamenti. Con un sistema di ricircolo o similare verrà mantenuta in temperatura l'acqua calda nel circuito di utenza generale.
La contabilizzazione per il consumo sarà individuale sempre tramite le sottostazioni.

Nei bagni saranno installati sanitari tipo sospesi di colore bianco di marca PORCELANOSA con la possibilità di scelta tra le serie NK CONCEPT e ARQUITEC, il piatto doccia avrà la dimensione massima di 100x80 ultraflat con superficie antisdrucciolo



SERIE: NK CONCEPT
COLORE: bianco

Bidet sospeso

Vaso sospeso



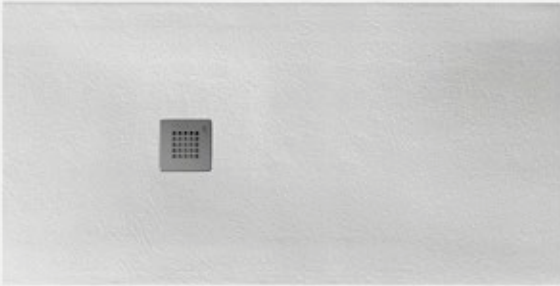
SERIE: ARQUITEC
COLORE: bianco

Bidet sospeso

Vaso sospeso



SERIE: ?
COLORE: bianco
max100x80
ultraflat



RUBINETTERIA

La rubinetteria sarà sempre di PORCELANOSA e si potrà scegliere tra la Serie HOTELS e Serie URBAN tutte con finitura CROMO, per la doccia potrà essere installato soffione specchio Square slim quadrato o soffione specchio Round slim tondo, la doccia sarà dotata di doccetta con flessibile in PVC e il flusso d'acqua sarà regolato da miscelatore monocomando a 2 vie. Potrà essere installata anche una vasca in sostituzione della doccia modello MRNE 70x170 in vetro resina con o senza pannello anteriore.

SERIE: HOTELS
COLORE: Cromo

Miscelatore lavabo



Miscelatore bidet



SERIE: URBAN
COLORE: Cromo

Miscelatore lavabo



Miscelatore bidet



SERIE: SQUARE SLIM

Soffione



SERIE: ROUND Slim

Soffione



MODELLO: MARNE
FORMATO: 70x170

Vasca





IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

Il riscaldamento e il raffrescamento delle unità immobiliari verrà fornito da una centrale situata in apposito locale generato da pompa di calore con distribuzione dell'aria in ogni locale con sistema AIRZONE.



IMPIANTO DI V.M.C.

Ogni appartamento avrà un impianto di VMC per il ricircolo dell'aria.

ASCENSORE

Impianto ascensore di primaria marca conforme alle Norme EN81.1 – D.P.R. n° 162/99095.16 conforme al D.M. 236 del 14.06.1989 in proprietà privata, portata 480 kg capienza 6 persone.

BASCULANTI BOX

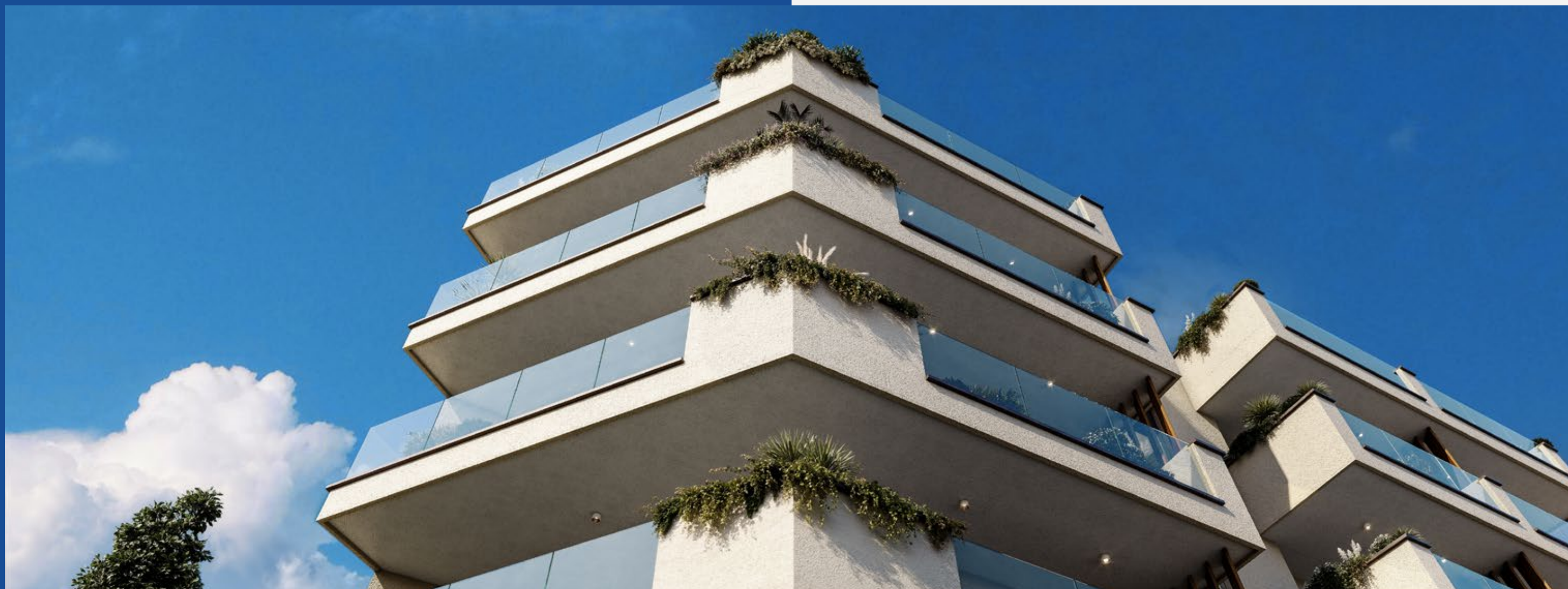
Le aperture dei box saranno protette con serrande sezionali ad apertura elettrica.

AREE ESTERNE A GIARDINO

Sistemazione delle aree esterne da destinare a giardino con la stesura della terra di coltura per uno spessore medio totale di cm 30 compreso lo spianamento e la semina a prato oltre alla piantumazione di siepe sul perimetro di proprietà in corrispondenza della recinzione.

NOTA: Le indicazioni e prescrizioni del presente Capitolato potranno subire modificazioni in relazione a necessità costruttive suggerite dalla regola d'arte della migliore esecuzione dell'opera e/o conseguenti ad indicazioni del Comune od altri Enti Pubblici o Gestori di pubbliche utenze.

Il Direttore Lavori, in corso d'opera potrà apportare varianti limitate all'estetica o dei prodotti di qualità uguale o superiore a quelli descritti nel presente capitolato ed al rispetto delle norme edilizie vigenti. I sottoscritti Parte Promittente Venditrice e Parte Promissaria Acquirente, dichiarano di avere letto, approvato e sottoscrivere il presente Capitolato Tecnico .



COLLEGAMENTI



Varazze occupa una posizione privilegiata, al centro esatto della costa ligure. Il Comune si trova a 13 km dal capoluogo Savona e a 33 km circa da Genova. Dista 177 km da Milano ed è raggiungibile sia in auto passando per la A7-A26/E25, sia in treno diretto partendo da Centrale. Una meta strategica per esplorare tutta la Riviera.

IRIDEA
VARAZZE APARTMENTS

AGENCY

COMO HOUSE

Un Mondo di Proposte Immobiliari

IMPRESA COSTRUTTRICE

MAZZUCCHI
COSTRUZIONI SRL

Via Michelangelo Corosu, 4
17019 Varazze (SV)

031 24.04.72

info@irideavarazze.it

La presente costituisce esclusivamente una base illustrativa. Una parte delle immagini riportate nel documento è sviluppata con tecniche di computer grafica (rendering fotorealistico), al solo fine di prospettare un'ipotesi di futura realizzazione e/o potenzialità. Ragion per cui tutte le informazioni, descrizioni e immagini sono puramente indicative e soggette a variazioni. Questo documento non ha valenza contrattuale e non è vincolante. Classe energetica A.



IRIDEAVARAZZE.IT