



▲ L I V I N G ▲  
ALBERIONE

# CAPITOLATO



# INDICE

Premessa	3	Impianto elettrico	13
Progetto	4	Impianto TV	20
Classe energetica	5	Impianto ascensore	21
Murature perimetrali fuori terra	6	Serramenti e porte interne	22
Coperture e lattonerie	7	Rivestimenti bagni e pavimenti	23
Murature interne	8	Box auto e cantine	26
Solai	9	Esterni	27
Scale interne	10	Palestra condominiale	28
Impianto di riscaldamento	11	Sala riunioni	29
Impianto idrico-sanitario	12	Servizi aggiuntivi	30



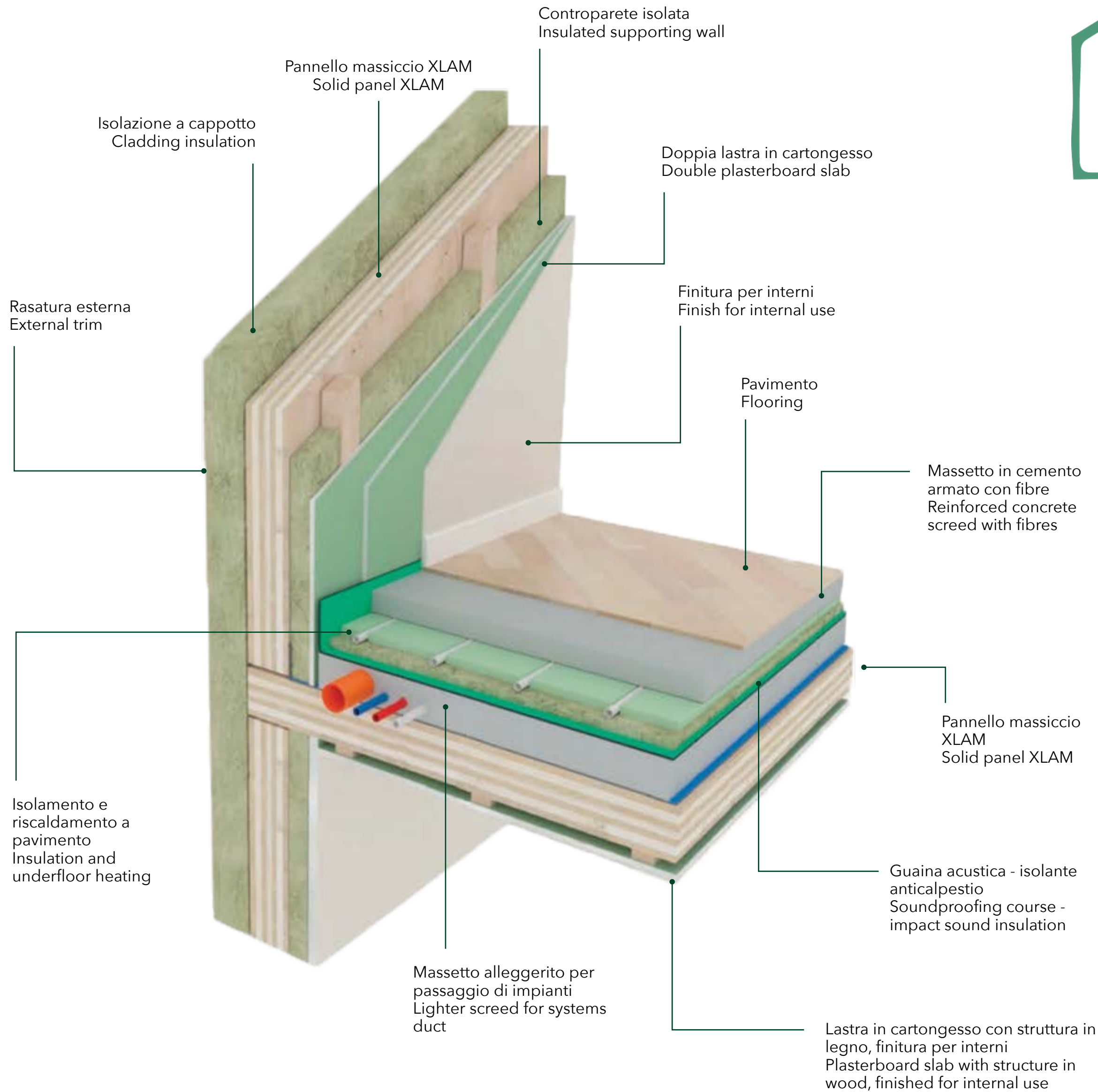


## PREMESSA

Tutte le opere verranno eseguite seguendo le buone regole del costruire necessarie per dare l'opera finita e perfettamente funzionante.

In sede esecutiva e ad insindacabile giudizio della direzione lavori o su sollecitazione degli uffici tecnici dell'amministrazione comunale, si potranno apportare alla presente descrizione delle opere ed ai disegni di progetto, tutte le variazioni o modifiche che si riterranno necessarie per motivi tecnici, funzionali o estetici.

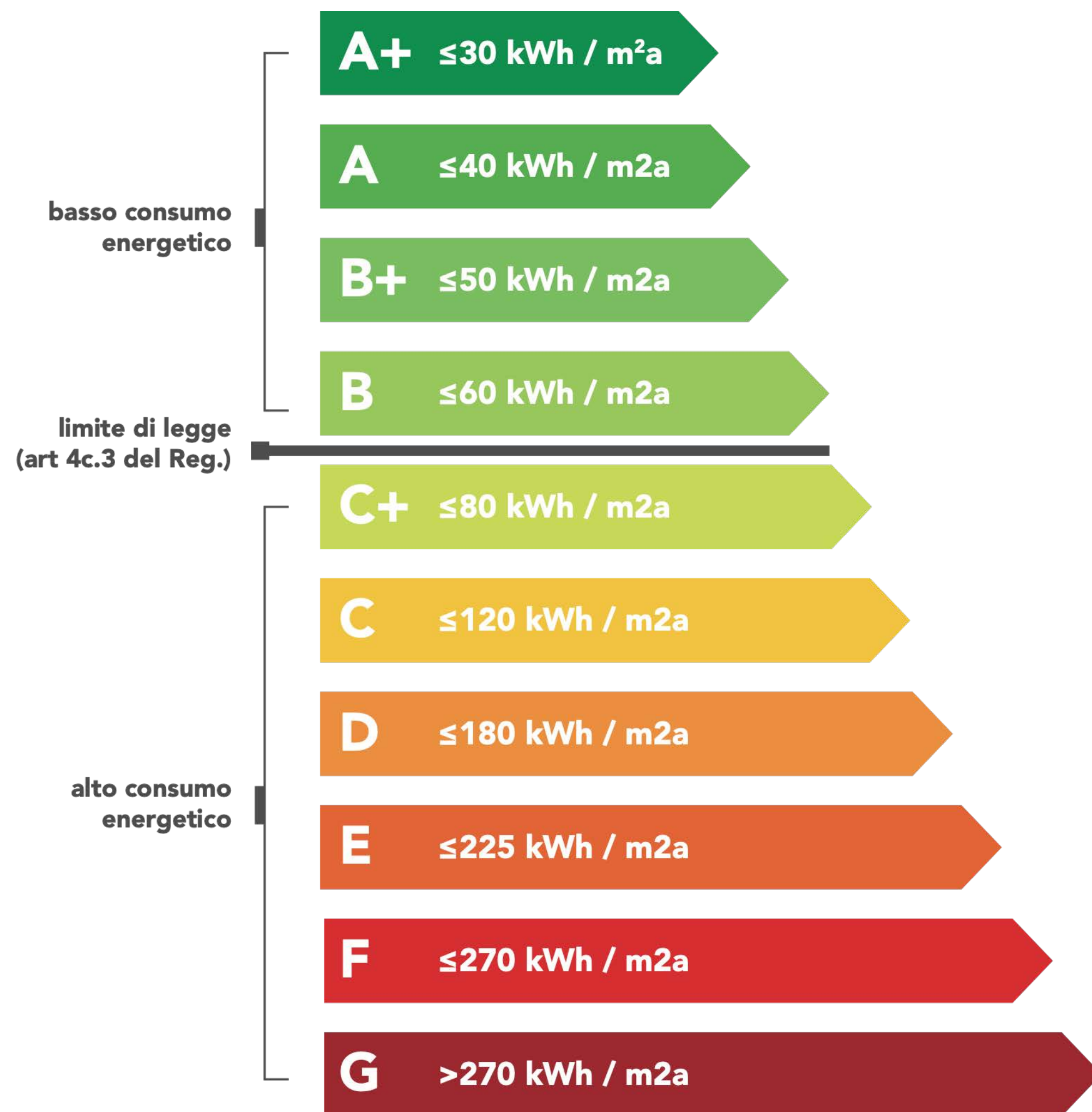
Marche e modelli degli accessori e delle componentistiche descritte in questo capitolato potranno essere modificate ad insindacabile giudizio della direzione lavori, in qualsiasi momento, in funzione di esigenze commerciali, tecniche o estetiche. Eventuali modifiche apportate dovranno rispettare il principio della medesima qualità del prodotto utilizzato.



# PROGETTO

Living Alberione è situato nella primissima periferia sud di Trento in una zona servita sia a livello commerciale che a livello logistico. Il progetto immobiliare è costituito da 3 blocchi di fabbrica (A, B, C), rispettivamente di 4, 4 e 3 piani collegati dal piano interrato e dai primi due piani fuori terra. Il piano interrato che ospita i box auto, le cantine ed i locali tecnici, così come i muri perimetrali del piano terra, sono in calcestruzzo armato mentre la parte restante degli edifici viene costruita con tecniche innovative ad alto risparmio energetico basate sull'utilizzo prevalente del legno XLam<sup>1</sup>. Il legno, materiale rinnovabile per eccellenza, garantisce ottimi comportamenti a livello antisismico, acustico ed anche a livello di resistenza al fuoco. Può sembrare strano, ma plurimi studi hanno dimostrato che una casa in legno è più resistente al fuoco di una casa in cemento: il fuoco si sviluppa più lentamente, la struttura si deforma molto poco e gli impianti elettrici sono più protetti dal calore.

<sup>1</sup> Il legno X-LAM è formato da pannelli di legno massiccio a strati incrociati, composti da più strati di lamelle (o tavole), sovrapposti e incollati uno sull'altro in modo che la fibratura di ogni singolo strato sia ruotata nel piano di 90° rispetto agli strati adiacenti.



## CLASSE ENERGETICA

Per dare valore all'investimento immobiliare e minimizzare i costi energetici e di mantenimento delle unità residenziali, il progetto è stato concepito per raggiungere la classe energetica minima A.

L'edificio è stato progettato al fine di:

- minimizzare i costi energetici per riscaldamento, raffreddamento ed illuminazione;
- coprire, almeno parzialmente, il fabbisogno energetico con un'impiantistica moderna ed efficace che possa prelevare parte dell'energia necessaria attraverso fonti rinnovabili (pannelli fotovoltaici);
- garantire il massimo comfort abitativo.

## MURATURE PERIMETRALI FUORI TERRA

L'isolamento termico delle pareti fuori terra in XLam ed in cemento armato (solo per il piano terra) saranno realizzate utilizzando un sistema di isolamento a cappotto da 12 cm o simile.

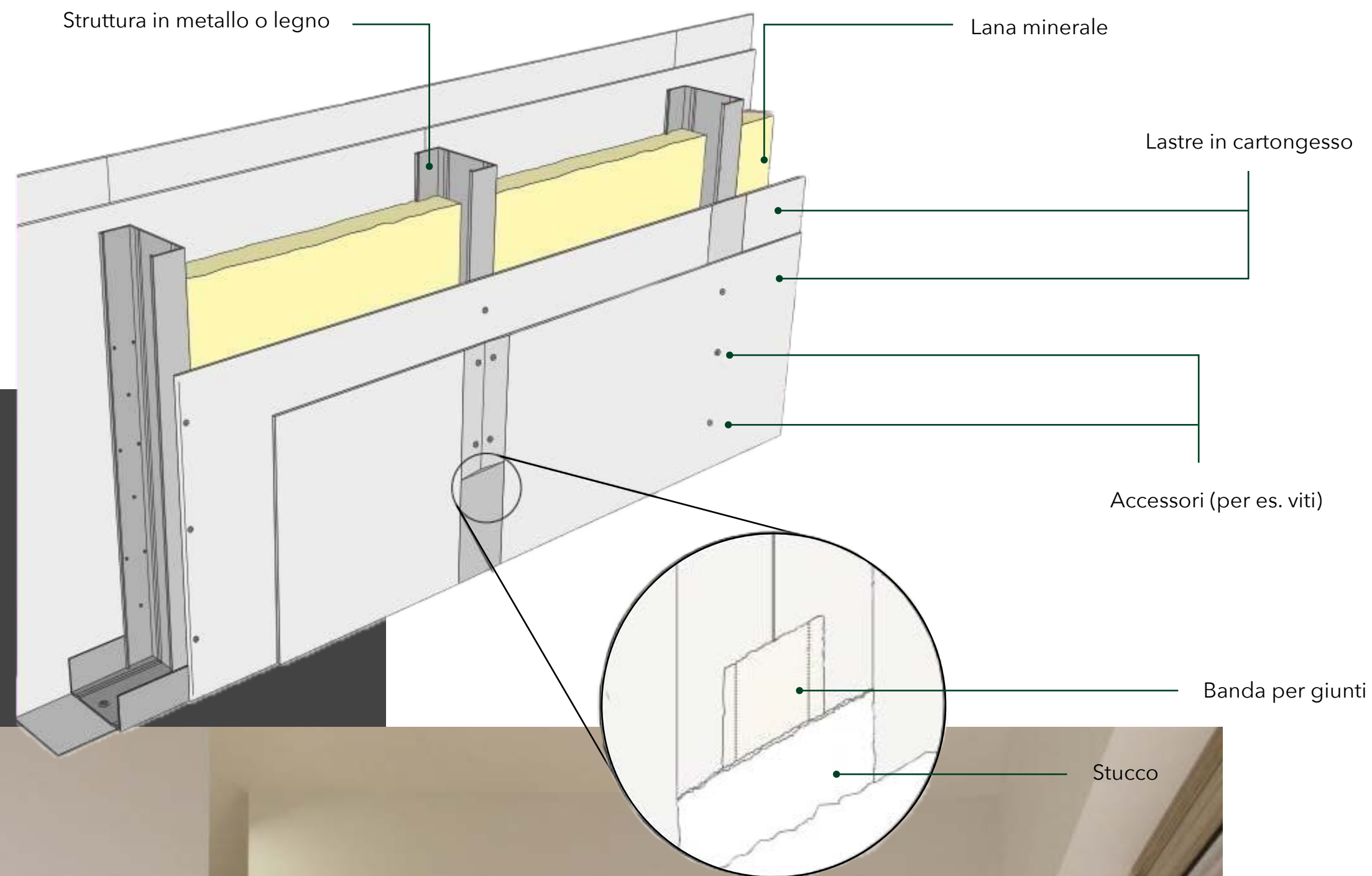


1. Pittura
2. Intonaco su isolante
3. Rete portaintonaco
4. Isolante in Polistirene
5. Pannello Portante X-Lam



## COPERTURE E LATTONERIE

Le coperture saranno in pannelli di lamiera pre-verniciata e Trespa®, atti a ricevere i sovrastanti pannelli fotovoltaici. Tutte le opere da lattoniere (scossaline, gronde, converse e pluviali) saranno in lamiera di acciaio pre-verniciata.



## MURATURE INTERNE

Le murature interne di divisione degli alloggi verranno realizzate con struttura metallica e rivestimento a doppia lastra di cartongesso per ogni lato della parete. Nei bagni si utilizzeranno lastre di cartongesso verde anti-umido.

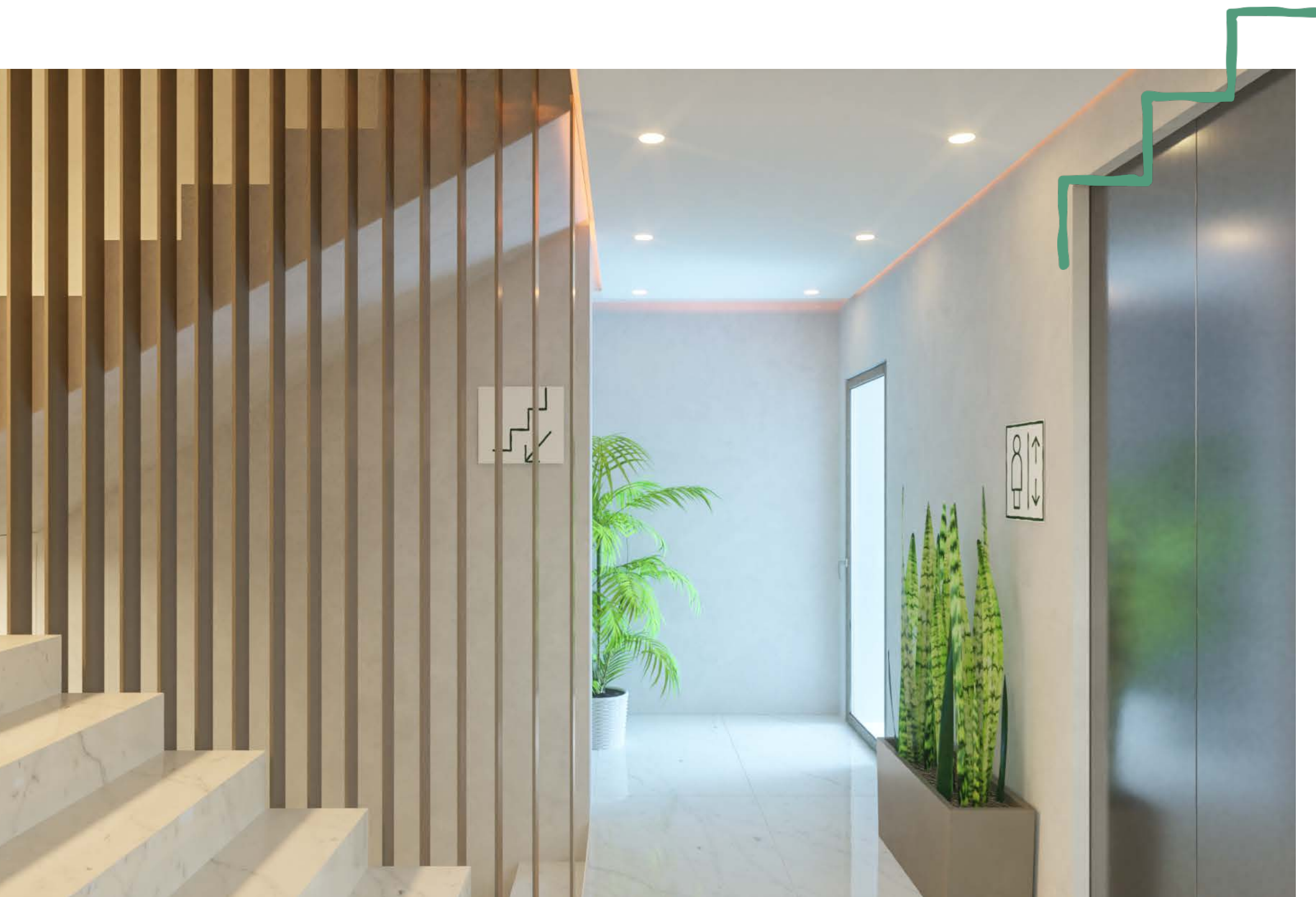
Le murature divisorie di garage e cantine saranno effettuate in cemento armato, dove sussisteranno esigenze strutturali, ed in blocchi di calcespan nelle porzioni rimanenti.



## SOLAI

Escluso il solaio di separazione tra i box auto e le residenze ed il solaio di divisione tra il piano terra ed il primo piano, che saranno in cemento armato, tutti gli altri solai saranno in legno XLam. I solai ospiteranno l'impianto di riscaldamento a pavimento e sugli stessi verrà steso un materassino antirumore.





## SCALE INTERNE

Le scale saranno in legno o acciaio con rivestimento in marmo di tipo biancone o similare.



## IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Grazie alle altissime prestazioni energetiche dell'involucro esterno e dei serramenti ad alta efficienza, sarà possibile installare un sistema che garantisce un elevato comfort abitativo sia d'inverno che d'estate.

In ogni unità abitativa si potrà gestire la temperatura di ogni singolo ambiente con sonde di temperatura in ogni stanza e un pannello domotico centrale permetterà una gestione semplice ed intuitiva anche da remoto.

I sistemi di riscaldamento, così come quello di raffrescamento saranno centralizzati, a pompa di calore con conta calorie per la singola unità. La pompa di calore elettrica verrà parzialmente alimentata da pannelli fotovoltaici installati sulla copertura dei 3 corpi di fabbrica: questo garantirà un'importante riduzione dei consumi, soprattutto in relazione all'utilizzo dell'impianto di raffrescamento nei periodi più caldi dell'anno.

All'interno delle unità abitative, il calore verrà distribuito tramite pannelli affogati nel pavimento divisi in zone così da poter regolare differenti temperature nei vari ambienti.

Nel bagno principale della casa sarà posizionato uno scaldasalviette di tipo elettrico.

Anche l'approvvigionamento dell'acqua calda verrà effettuato tramite la pompa di calore centralizzata. Sarà garantito il sistema di ricircolo in modo tale da permettere l'arrivo di acqua calda in tempi rapidi. Non è pertanto previsto l'allacciamento del gas nelle unità: potranno essere utilizzate solamente piastre ad induzione.



### IMPIANTO DI RAFFREDDAMENTO SOFT-COOLING

L'impianto di raffreddamento è di tipo "soft cooling" a pavimento. Ogni appartamento sarà dotato di un'unità centrale di de-umidificazione per migliorare la qualità dell'aria nei periodi di grande caldo estivo.



## IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

Nel bagno saranno presenti sanitari di tipo sospeso in ceramica bianca. I piatti doccia con profilo basso potranno essere di varie misure nell'intervallo 70 cm - 90 cm. Dove gli spazi dovessero consentirlo, sarà possibile optare per la vasca da bagno in sostituzione della doccia. La rubinetteria sarà di marca Grohe o similare. È previsto in ogni doccia un miscelatore termostatico esterno con asta doccia, soffione di grandi dimensioni e doccino.

Non è prevista la fornitura di lavandini nei bagni ma solamente il rubinetto della serie di capitolato.

Non sono forniti i box doccia.

Il piatto doccia filo pavimento in piastrelle con canalina in acciaio prevede un sovrapprezzo di € 950,00 + IVA. L'attacco della lavatrice sarà posizionato nel bagno o in un ripostiglio, qualora presente.



## IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto sarà di marca BTicino con centrale domotica Smart-Home a cui verrà collegata la gestione delle tapparelle, del videocitofono e dell'impianto di riscaldamento. L'impianto domotico permette di poter gestire i servizi della casa in remoto tramite l'app dedicata. Sarà dunque possibile rispondere al citofono anche se non presenti in casa, alzare od abbassare le tapparelle e per chi volesse integrare altri servizi fuori capitolato, ci sarà la possibilità di attivare e disattivare l'allarme o accendere le luci o avviare gli elettrodomestici. Un tecnico esperto vi seguirà per definire il livello di automazione desiderato una volta consegnato l'appartamento.





Le unità abitative saranno predisposte per il montaggio dell'impianto d'allarme con idonee tubazioni per il collegamento di centralina, sensori volumetrici, sirena, combinatore telefonico e tastiera. Sui balconi, terrazzi e nelle logge verranno montati corpi illuminanti a soffitto o a parete. Anche le aree condominiali verranno illuminate utilizzando corpi illuminanti a terra. Ogni appartamento sarà dotato di un sistema di rete ethernet: un punto rete collegato all'appartamento verrà posizionato anche nel box auto assieme alla predisposizione dell'impianto per collegare eventualmente una wall box per la ricarica di veicoli elettrici. Il punto rete nel box auto permetterà di avere il controllo remoto della wall box.





Di seguito viene elencata la dotazione di capitolato dei locali.

### Soggiorno - angolo cottura

- 1 campanello con suoneria;
- 5 pulsanti luce;
- 7 prese soggiorno + 5 prese per angolo cottura;
- 1 presa telefonica;
- 1 presa antenna TV;
- 1 presa impianto satellitare;
- 1 centralino rete;
- 1 punto video domotica;
- 1 sonda di temperatura;
- 1 lampada d'emergenza;
- 1 comando per ogni tapparella;
- 3 punti luce a soffitto o a parete;
- predisposizione corrugato per arrivo fibra da operatore telefonico.



## Disimpegno

- 2 pulsanti luce;
- 1 presa;
- 1 lampada d'emergenza;
- 1 punto luce a soffitto o a parete.

## Camera matrimoniale

- 3 pulsanti luce;
- 4 prese;
- 1 presa telefonica;
- 1 presa antenna TV;
- 1 punto rete;
- 1 sonda di temperatura;
- 1 comando per ogni tapparella;
- 1 punto luce a soffitto o a parete.







## Camera doppia

- 3 pulsanti luce;
- 4 prese;
- 1 presa antenna TV;
- 1 punto rete;
- 1 sonda di temperatura;
- 1 comando per ogni tapparella;
- 1 punto luce a soffitto o a parete.

## Camera singola

- 2 pulsanti luce;
- 3 prese;
- 1 presa antenna TV;
- 1 punto rete;
- 1 sonda di temperatura;
- 1 comando per ogni tapparella;
- 1 punto luce a soffitto o a parete.



## Bagno

- 2 pulsanti luce;
- 1 presa;
- 1 presa per lavatrice;
- 1 sonda di temperatura;
- 1 comando per ogni tapparella;
- 1 punto luce a soffitto;
- 2 punti luce a parete.

## Balcone

- 1 pulsante luce;
- 1 presa stagna;
- 1 punto luce a soffitto o a parete  
comprensivo di corpo illuminante.





## Cantine

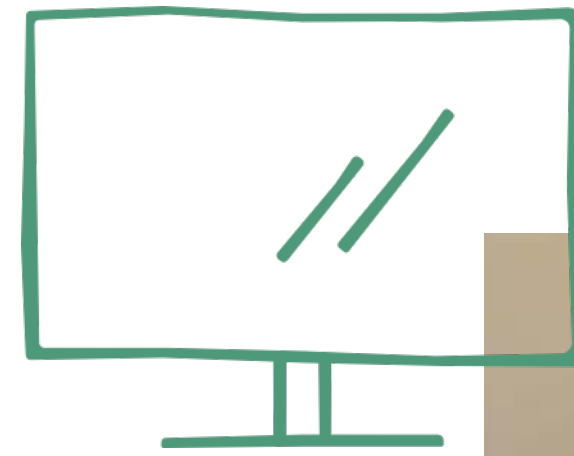
- 1 pulsante luce;
- 1 presa;
- 1 punto luce a soffitto o a parete comprensivo di corpo illuminante.

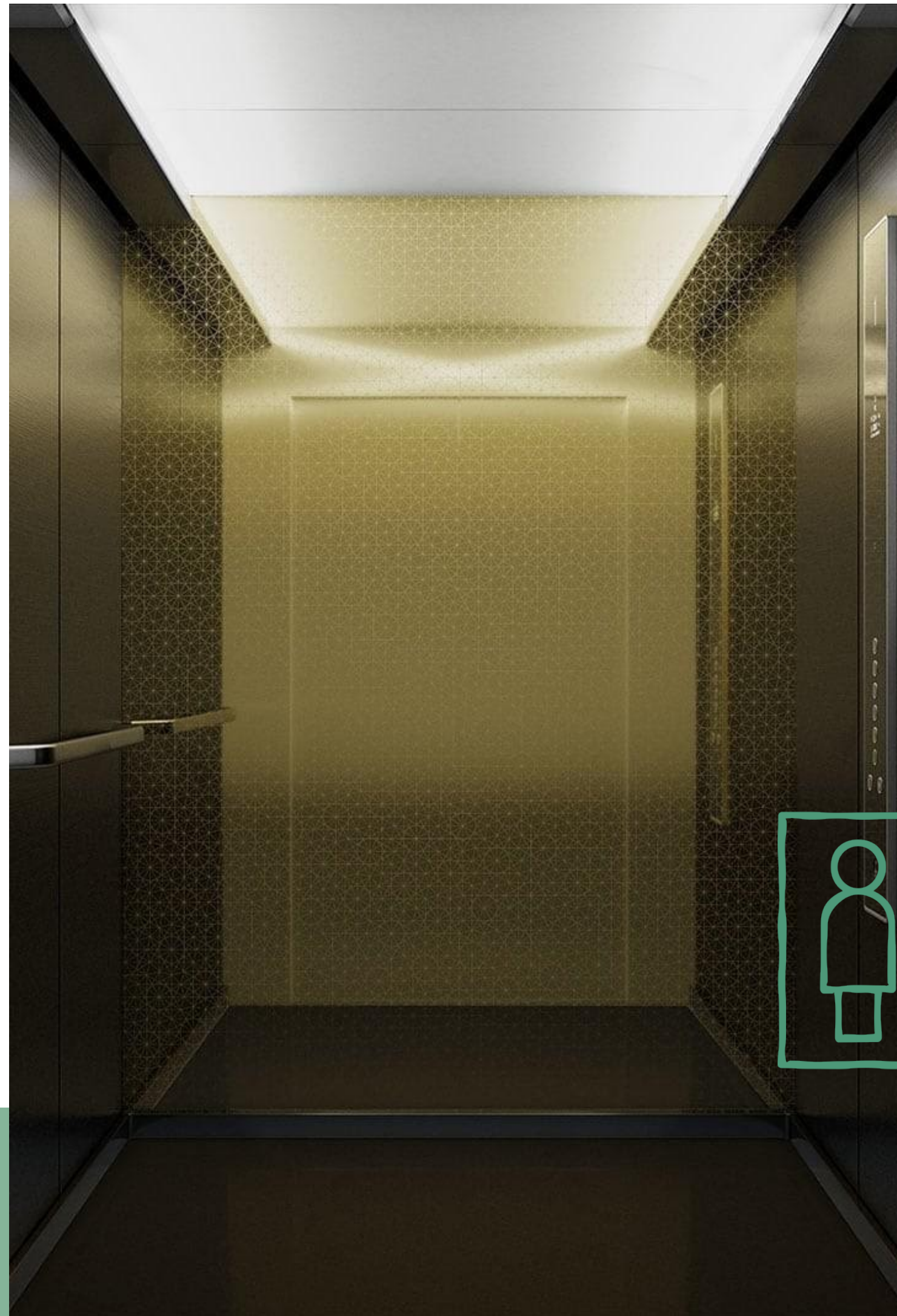
## Box auto

- 1 pulsante luce;
- 1 presa stagna;
- 1 punto luce a soffitto o a parete comprensivo di corpo illuminante;
- 1 punto rete;
- predisposizione per wall box auto elettrica (arrivo cavo maggiorato).

## IMPIANTO TV

Impianto centralizzato terrestre e satellitare predisposto per ricevere il digitale terrestre. Fuori capitolato sarà possibile richiedere un punto TV/SAT sul terrazzo.





## IMPIANTO ASCENSORE

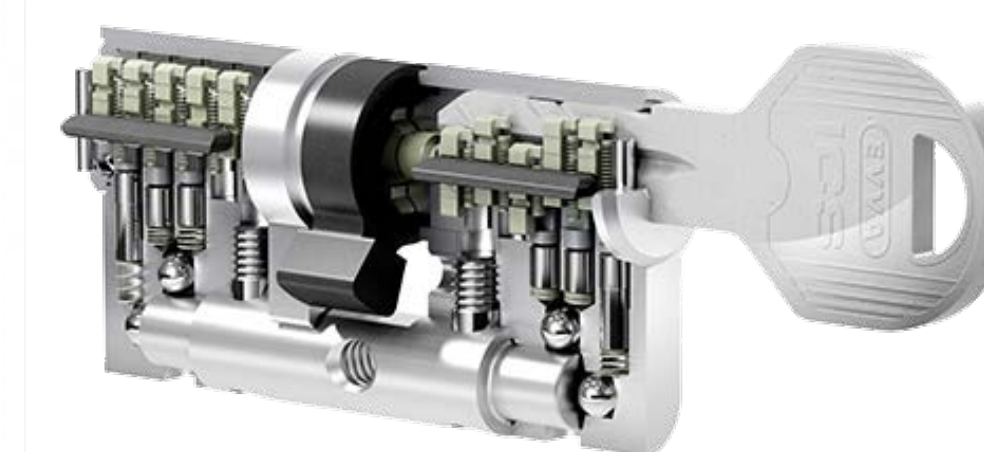
Verranno installati 3 impianti ad azionamento elettrico (uno per palazzina) con partenza dall'interrato ed arrivo al piano attico. Nella palazzina C, lo sbarco dell'ascensore, al secondo e terzo piano, avverrà all'interno dell'appartamento. Questo ascensore sarà dotato di apertura a tenuta termica e di sistema antintrusione con codice o altro sistema di protezione.



## SERRAMENTI E PORTE INTERNE

Le unità saranno dotate di finestre ad alta tenuta termica ed alto abbattimento acustico in legno rovere naturale con triplo vetro.

L'accesso ai balconi verrà garantito da portefinestre di grandi dimensioni alzanti scorrevoli. Le porte interne saranno ad anta liscia in laminato bianco con cerniere a scomparsa e serratura magnetica o similare. Per le porte dei bagni è prevista la possibilità di chiusura a chiave. Il portoncino blindato di marca Gasperotti o similare sarà di livello 3 ad alta tenuta termica con soglia taglia freddo. La serratura sarà di tipo europeo con sistema di masterizzazione EVVA o similare. È possibile richiedere fuori capitolato la masterizzazione delle chiavi della cantina e del garage.





## RIVESTIMENTI BAGNI E PAVIMENTI

I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni fino ad un'altezza massima di 200 cm saranno eseguiti con piastrelle di ceramica di media misura come da campionatura. Al fine della scelta di rivestimenti fuori capitolato, il prezzo massimo di listino riconosciuto è di € 40,00 (quaranta/00) al metro quadro.





**SCELTA 1**  
Colore



**SCELTA 2**  
Colore



**SCELTA 3**  
Colore



## PAVIMENTI

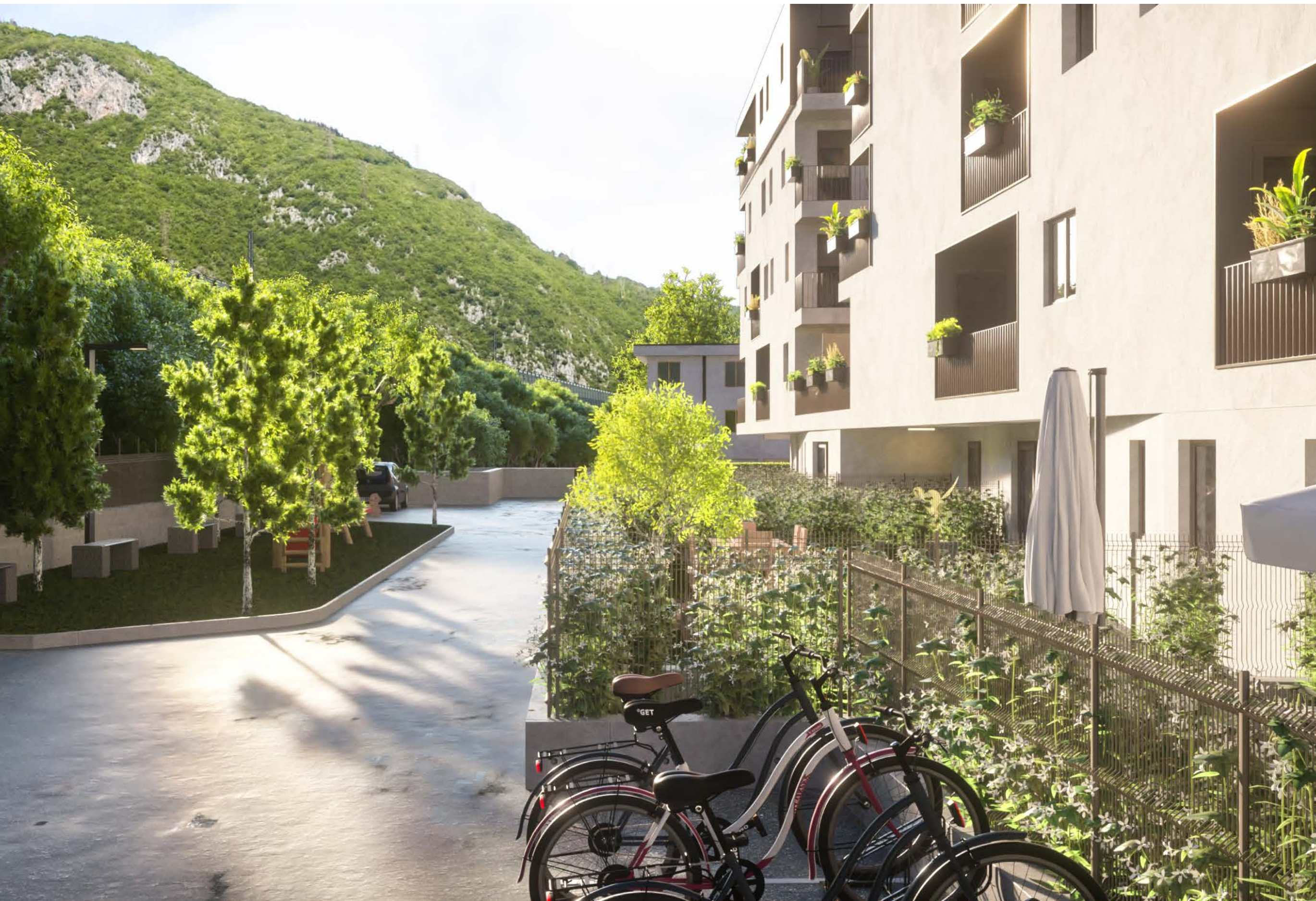
La pavimentazione dei locali (esclusi i bagni) è prevista in legno di rovere, listone pre-verniciato di varie tonalità come da campionatura. Al fine della scelta di pavimenti fuori capitolato, il prezzo massimo di listino riconosciuto è di € 60,00 (sessanta/00) al metro quadrato.



## BOX AUTO E CANTINE

I box auto e le cantine avranno una pavimentazione in calcestruzzo di tipo industriale al quarzo di colore grigio. I muri perimetrali in calcespan saranno tinteggiati con tempera bianca. Le cantine saranno chiuse con porte di tipo tagliafuoco ed i garage saranno dotati di portone sezionale a comando elettrico con due telecomandi in dotazione. Il portone principale sarà sezionale traforato con comando elettrico di tipo industriale per garantire un numero di aperture adeguato al numero di box auto presenti.





## ESTERNI

L'area esterna prevede strade carrabili interne in bitume verniciato con cordonate in cemento e camminamenti pedonali in piastre di porfido o cubetti di porfido.

I parapetti saranno in acciaio zincato e verniciato. I muri di confine saranno in getto a vista fino a mezz'altezza per poi proseguire con recinzione zincata e verniciata.

La proprietà sarà completamente recintata e l'accesso veicolare sarà consentito tramite un cancello ad apertura elettrica.

Sia i giardini privati che i giardini nelle aree comuni verranno piantumati e dotati di impianto di irrigazione automatica.

## PALESTRA CONDOMINIALE

È previsto l'allestimento di una piccola palestra, al piano terra, ad uso comune.

La palestra potrà essere utilizzata dai proprietari degli appartamenti seguendo il regolamento condominiale che verrà predisposto.





## SALA RIUNIONI

Al piano terra, troverà posto un locale che potrà essere utilizzato, salvo prenotazione, per le assemblee condominiali, per riunioni private o per organizzare feste di compleanno o incontri dei condomini. La sala sarà dotata di sedie e tavolo/scrivania.



## SERVIZI AGGIUNTIVI

- **Studio arredamento**

È possibile richiedere uno studio gratuito dell'arredamento dalla vostra unità alla ditta Lochner Interni - Via Brennero 28/B - San Michele All'Adige.

- **Assistenza negli allacciamenti**

L'agenzia Studio55 che si occupa della commercializzazione degli appartamenti garantisce l'assistenza al fine dell'attivazione di tutte le utenze.

- **Assistenza nell'acquisto**

L'agenzia Studio55 garantisce l'assistenza nella scelta dell'appartamento desiderato e nella formulazione della proposta d'acquisto. Non è prevista alcuna commissione d'agenzia in capo alla parte acquirente.



Le parti, di comune accordo, stabiliscono le seguenti integrazioni al capitolato:

Three horizontal grey bars representing redacted text.

**Firma** \_\_\_\_\_

**Disclaimer**

Le foto e/o render presenti in questo capitolato sono inserite solo ed esclusivamente a titolo indicativo e non necessariamente rappresentano il prodotto che verrà utilizzato.

