

IMMOBILIARE
LINFA 

68

BOOK CAPITOLATO

PETAZZI
COSTRUZIONI



www.petazzi.it



IMMOBILIARE
LINEA

68



Morbegno Via Foppa





01

IL PROGETTO

02

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

03

INFISSI

04

IMPIANTO ELETTRICO

05

IMPIANTO TERMOIDRAULICO

06

STRUTTURE



6

IMMOBILIARE
LINFA

68



IL PROGETTO

INTRODUZIONE

Il "Capitolato delle opere" indica le tecniche costruttive, i materiali, le finiture e le prestazioni che caratterizzeranno il nuovo fabbricato, "denominato linfa 68".

La costruzione punterà all'impiego di tecnologie volte al risparmio energetico e più in generale allo sfruttamento delle fonti da energie rinnovabili, oltre alla sostenibilità ambientale dei materiali utilizzati secondo la filosofia che vede questi due obiettivi come un obbligo ancor prima che una necessità, al fine di contenere l'inquinamento generato dall'utilizzo di fonti energetiche fossili e ridurre sensibilmente i consumi, aumentando al contempo la qualità abitativa delle unità immobiliari.

L'edificio progettato verrà realizzato per raggiungere la prestazione energetica di Classe A4 secondo la classificazione energetica nazionale (C.E.N.E.D.).

Relativamente allo sfruttamento delle fonti rinnovabili di energia, sulla copertura dell'edificio saranno installati pannelli solari fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

I fruitori del nuovo fabbricato, oltre a godere di tutti i comfort legati all'impiego di soluzioni costruttive e materiali di pregio, avranno la certezza di vivere in un edificio a elevata efficienza energetica, rispettoso dell'ambiente e con costi energetici significativamente contenuti rispetto a quelli di edifici realizzati secondo i requisiti di prestazione energetica attualmente imposti.



8



IL PROGETTO

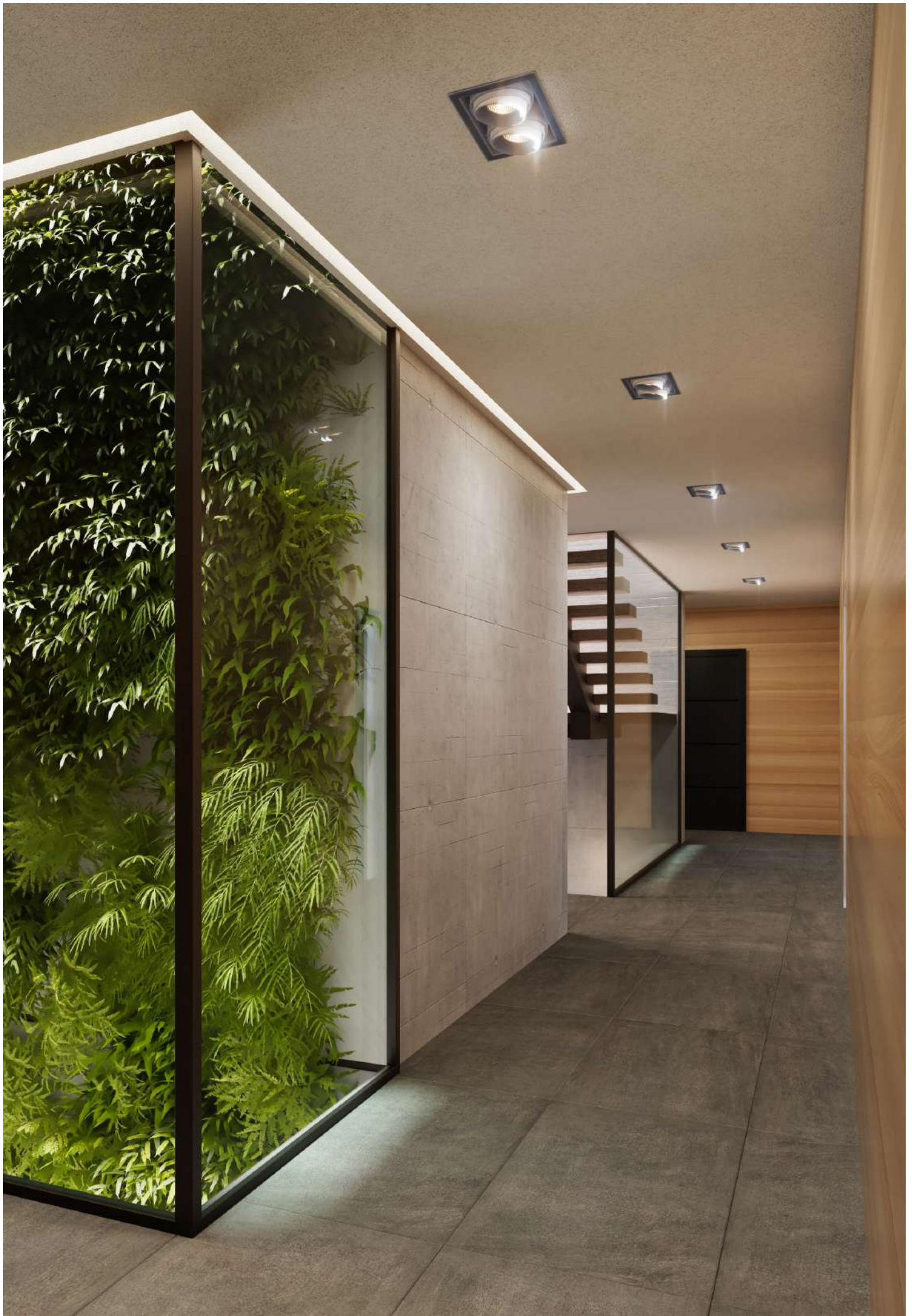
INTRODUZIONE

Tutte le unità saranno realizzate con la formula "chiavi in mano" comprendendo quindi le opere, i materiali, prestazioni e tutto quanto necessario per completare internamente ed esternamente ogni singola unità. In ogni unità abitativa, previa approvazione del Direttore Lavori, sarà possibile optare per distribuzioni e materiali diversi, sempre che le stesse non pregiudichino l'avanzamento dei lavori, il funzionamento degli impianti, non interessino 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 agibilità. A suo obiettivo giudizio la Direzione Lavori può apportare varianti o modifiche alle opere qui descritte, purché queste non pregiudichino significativamente l'oggetto di vendita il risultato complessivo delle opere stesse sotto l'aspetto qualitativo, di funzionalità e di sicurezza.









IMMOBILIARE
LINFA 

68

Pavimenti e rivestimenti
interni

15 

ITALGRANITI
EXCLUSIVE ITALIAN SURFACES

Si prevede la fornitura e posa in opera di pavimenti e rivestimenti marchio ITALGRANITI o similare, formato 60x60 per i pavimenti e 30x60 per i rivestimenti, contraddistinti da bellezza delle creazioni, scrupolosa ricerca storica ed architettonica, massima cura per i dettagli, impiego delle migliori materie prime, rivestimenti unici per qualità tecniche ed estetiche.

Oggi i nuovi sistemi di decorazione permettono di ottenere immagini di stupefacente fedeltà: colori di altissima qualità, massima definizione dei dettagli e impressionante effetto di profondità di campo a 3 dimensioni, con un livello di dettaglio e un allineamento dei disegni mai ottenuto prima d'ora. Una qualità che si coglie a colpo d'occhio.



ITALGRANITI

EXCLUSIVE ITALIAN SURFACES

ORIGINS

Attinge forza minerale e fascino ancestrale della quarzite, interpretandola in modo decisamente contemporaneo, secondo intuitivi principi di eleganza e di equilibrio grafico.

Effetto: Pietra

Formato: 60x60, 30x60

Finitura: Opaca



16





CEMENTI

La profondità delle superfici effetto cemento valorizza un'architettura di sapore brutalista. Forti contrasti tra luci e ombre, espressività dei volumi, tetto a falda raccontano un progetto di carattere dove l'essenzialità del materiale è protagonista. L'uso sapiente della collezione I Cementi enfatizza il rigore della struttura, con una palette che gioca sia all'interno che all'esterno sui toni più scuri.

Effetto: Cemento
Formato: 60x60, 30x60
Finitura: Opaca



ITALGRANITI
EXCLUSIVE ITALIAN SURFACES



Flax



Dark



Beige



Grey



White



Greige



Taupe

I TRAVERTINI

La modernità senza tempo del travertino e la sua armoniosa eleganza si esprimono in una collezione estremamente versatile anche per le cromie, che spaziano dai toni freddi alle nuance più calde e avvolgenti. Variazioni estetiche e di superficie. A seconda di come viene tagliato, il travertino svela texture differenti. La tecnologia Cross Cut riproduce l'estetica nuvolata ottenuta dal taglio perpendicolare al senso di stratificazione della pietra, con un effetto d'insieme omogeneo ed equilibrato. Vein Cut si ispira al taglio eseguito secondo il verso di stratificazione, evidenziando il disegno allungato e sinuoso delle venature.

Effetto: Marmo

Formato: 60x60, 30x60

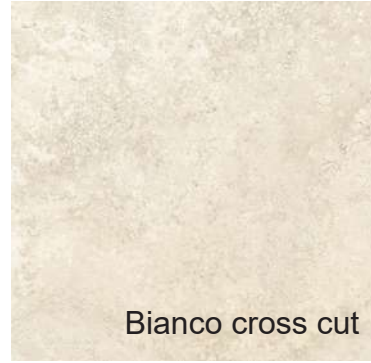
Finitura: Opaca



ITALGRANITI
EXCLUSIVE ITALIAN SURFACES



Bianco vein cut



Bianco cross cut



Beige vein cut



Beige cross cut



Grigio vein cut



Grigio cross cut



Rosso vein cut



MARBLE EXPERIENCE

Marble Experience in gres porcellanato effetto marmo finitura opaca è composta dalla selezione dei marmi più ricercati, innovazione tecnologica e materiali esclusivi per la progettazione di superfici uniche, così da rendere gli ambienti interni, ma anche esterni unici e ricercati.

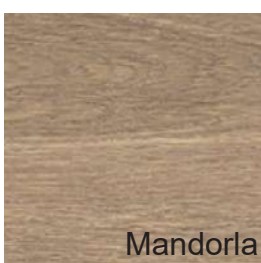
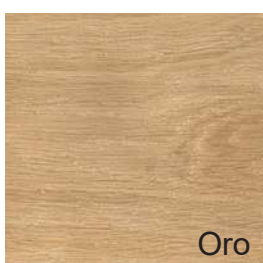
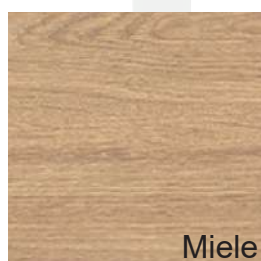
Effetto: Marmo
Formato: 60x60, 30x60
Finitura: Lucida

ESSENCE

Essence Select è un effetto legno nato da un'accurata selezione di autentiche assi di rovere, un'essenza apprezzata per la sua calda naturalità. Vene, nodi e fibrature si sviluppano in modo elegante, componendo un'estetica raffinata e minimalista che può contare sul sorprendente realismo della tecnologia RealUp.

Effetto: Legno
Formato: 20x120
Finitura: Opaca

22





ITALGRANITI

EXCLUSIVE ITALIAN SURFACES





IMMOBILIARE
LINEA 

68

Pavimenti Esterni

ITALGRANITI
EXCLUSIVE ITALIAN SURFACES

25 

Si prevede la fornitura e posa di piastrelle in gres ingelivo antiscivolo idonee per la posa galleggiante, spessore 2 cm, su piedini regolabili altezza 25-50 mm.

Le serie proposte Dorset e Origins si ispirano a una varietà sempre più rara ed elegante di una pietra limestone dal fascino millenario, un materiale iconico della progettazione architettonica. Effetto pietra ed effetto cemento.



ITALGRANITI
EXCLUSIVE ITALIAN SURFACES

DERSET E ORIGINS

Le serie proposte Dorset e Origins si ispirano a una varietà sempre più rara ed elegante di una pietra limestone dal fascino millenario, un materiale iconico della progettazione architettonica. Effetto pietra ed effetto cemento.

Effetto: Marmo

Formato: 60x60, 120x60

Finitura: Opaca



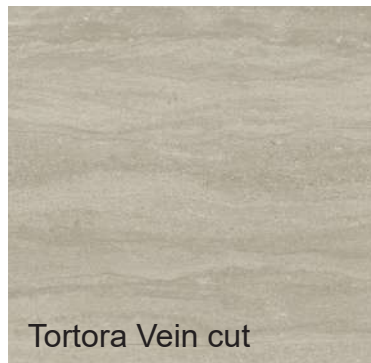
ITALGRANITI
EXCLUSIVE ITALIAN SURFACES



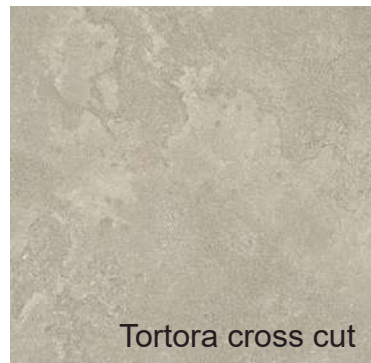
Cenere Vein cut



Cenere cross cut



Tortora Vein cut



Tortora cross cut



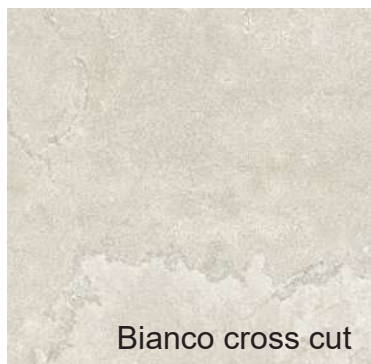
Beige vein cut



Beige cross cut



Bianco vein cut



Bianco cross cut

DERSET E ORIGINS

Effetto: Marmo
Formato: 60x60, 120x60
Finitura: Opaca

28





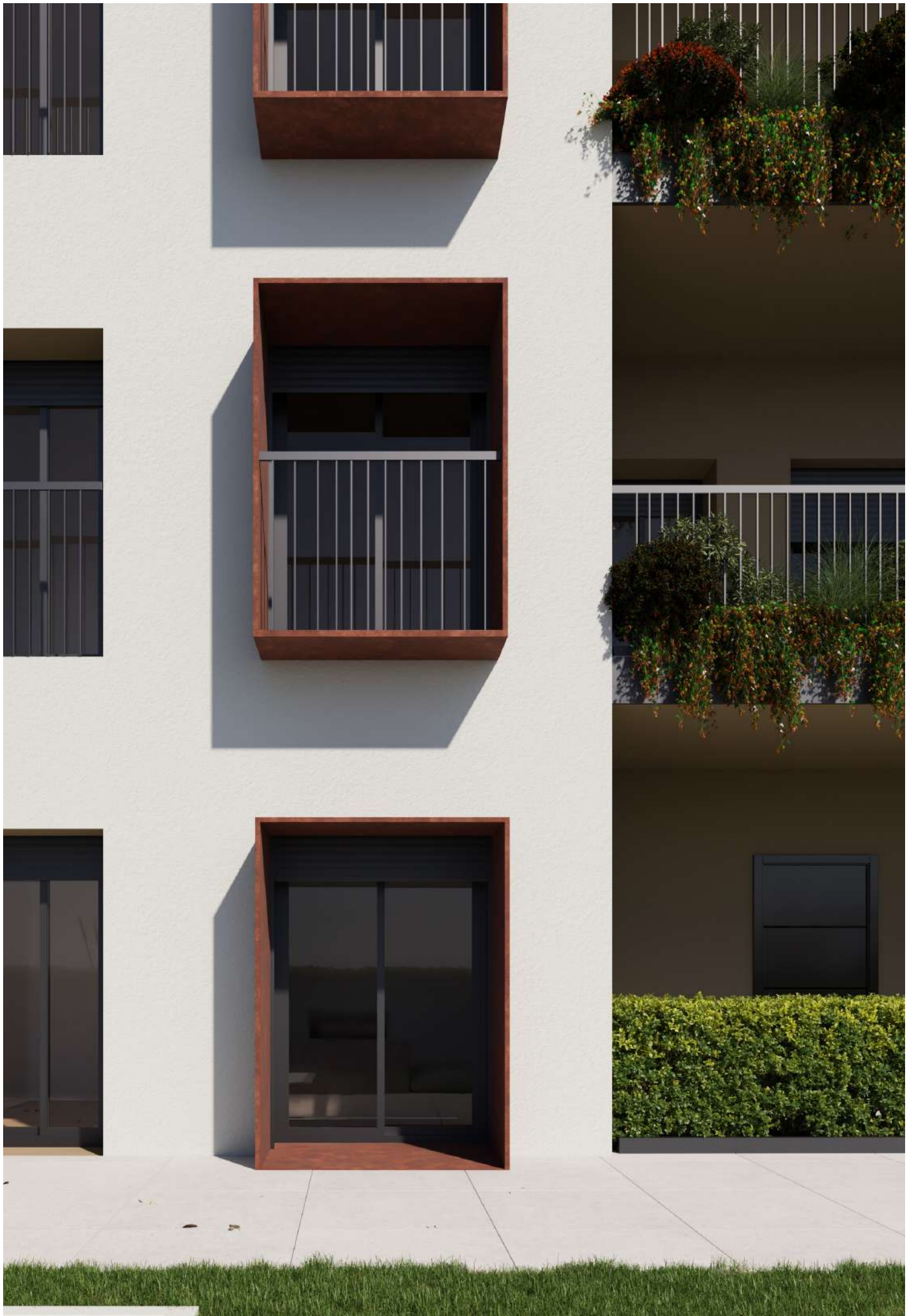
ITALGRANITI

EXCLUSIVE ITALIAN SURFACES









IMMOBILIARE
LINFA 

68

Infissi esterni

I serramenti esterni aventi caratteristiche come da legge 10/91 redatta dal termotecnico in ottemperanza alle norme vigenti e nel pieno rispetto del risparmio energetico, saranno realizzati in PVC, colore esterno antracite ed interno bianco, dotati di triplo vetro, con apertura ad anta e vasistas. Gli infissi scorrevoli avranno invece un'anta fissa e una alzante scorrevole completa di maniglione.

Tutti serramenti saranno montati su monoblocchi coibentati completi di cassonetto per ospitare le oscuranti tipo "griesser", colore antracite.

33 

Portoncini d'ingresso

I portoncini blindati saranno classe infrazione 3, composti da controtelaio in lamiera d'acciaio zincato, isolamento acustico 40 dB, termotrasmittanza $\leq 1,00$ W/mq K, lama parafreddo, serratura di sicurezza, spioncino grandangolare, pannello di finitura impiallacciati di legno o laminato standard, dimensioni 90x210.



Impianto elettrico

bticino

L'impianto elettrico sarà eseguito secondo la normativa CEI 64-8 V3 ed avrà un proprio contatore ubicato in apposito vano, eseguito con conduttori in rame isolati posti sottotraccia e/o a vista entro tubi in pvc flessibile e/o rigido e completo di impianto di messa a terra, scatole di derivazione, scatole portafrutto e frutti componibili da incasso bianchi con placca di copertura rettangolare in tecnopolimero colore a scelta BTICINO serie LIVINGNOW.



Impianto termoidraulico

Impianto di riscaldamento e reffrescamento

L'edificio è progettato e realizzato per raggiungere la prestazione energetica **Classe A4** secondo la classificazione energetica nazionale.

Relativamente allo sfruttamento delle fonti rinnovabili di energia, oltre ai pannelli solari fotovoltaici, sarà installato un impianto centralizzato in pompa di calore che produrrà l'energia termica necessaria per la climatizzazione invernale ed estiva e per la produzione di acqua calda sanitaria (ACS). Tale impianto utilizzerà l'energia elettrica fotovoltaica con l'obiettivo di ridurre al minimo la dipendenza dal mercato dei vettori energetici. I costi per la climatizzazione e la produzione di ACS saranno inferiori rispetto a quelli di edifici realizzati secondo i requisiti di prestazione energetica attualmente imposti.

Le pompe di calore, sfruttando il calore gratuito e illimitato immagazzinato nell'aria, con la Direttiva RES (Renewable Energy Sources) sono state riconosciute ufficialmente tecnologie che impiegano energie rinnovabili.



L'impianto di riscaldamento e raffreddamento sarà del tipo radiante a pavimento con aggiunta di termoarredi elettrici nei bagni per la fornitura di calore anche in regime estivo o nelle mezze stagioni e per l'asciugatura di panni. La generazione di calore avverrà con pompa di calore aria/acqua centralizzata del tipo elettrico a compressione di gas.

Per consentire un efficace effetto di climatizzazione estiva dell'impianto a pavimento, scongiurando il pericolo di formazione di condensa superficiale, è necessario poter controllare il livello di umidità ambiente. Sarà quindi installato un deumidificatore in grado di abbattere il livello di umidità interno. La condensa prodotta sarà convogliata nella rete di scarico attraverso idonee tubazioni dotate di sifone anti-odore.





Impianto idrico sanitario

Il punto di inizio dell'impianto di distribuzione dell'acqua fredda è previsto nel locale tecnico, nel quale sarà installato il contatore fornito dall'ente gestore, e sarà completo di organi di intercettazione e di riduttore di pressione in ottone. La distribuzione terminale ai vari servizi, in tubazioni PEX, PP o multistrato preisolato, sarà del tipo a collettore con singola intercettazione per le varie utenze.



Sanitari

vitra.

Gli apparecchi sanitari saranno tutti di tipo sospeso ed in porcellana bianca marca VITRA serie INTEGRA ROUND per wc e bidet e serie OUTLINE CATINO per i lavabi.



 40



Kinedo

ARDESIA EVO

I piatti doccia saranno in ceramica marca KINEDO serie Ardesia EVO completi di piletta di scarico sifonata (sono esclusi i box doccia).



Rubinetteria

NOBILIS®

La rubinetteria per lavabo, bidet, doccia sarà composta da miscelatori monocomando, ad incasso per la doccia, marca NOBILI serie ABC. Le docce saranno complete di soffione con braccio e doccino.





NOBILIS

SERIE ABC

Miscelatore monocomando lavabo
Colore: Cromo



Miscelatore monocomando bidet
Colore: Cromo



Miscelatore doccia due vie
Colore: Cromo



NOBILI 

SERIE ABC



Braccio soffione
Colore: Cromo



Doccino doccia
Colore: Cromo

45

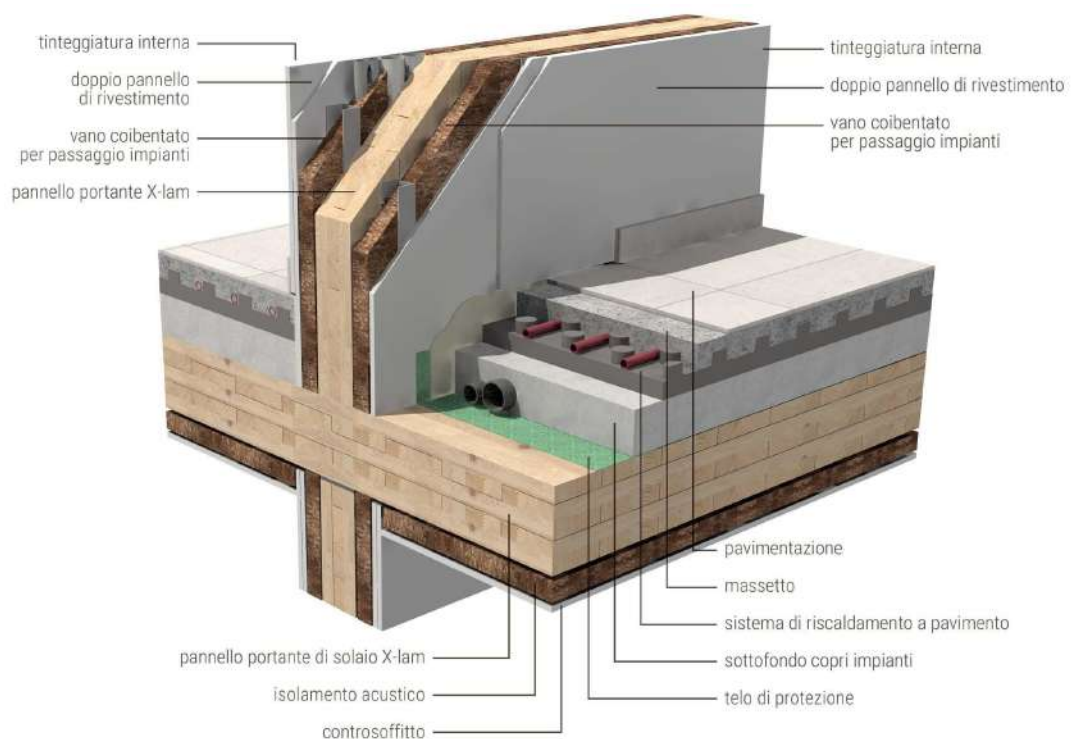


Soffione doccia
Colore: Cromo, brushed black
metal, nero opaco, brushed nickel



Strutture portanti

Le fondazioni saranno costituite da plinti, platee e travi rovesce in c.a. realizzate con dimensioni come da progetto redatto dall'ingegnere strutturista. Le strutture in c.a., oltre che alle indicazioni riportate sulle tavole di progetto, risponderanno in tutto alle norme di legge antisismiche e regolamenti vigenti in materia sia per il calcolo, l'esecuzione, le prove dei materiali e il collaudo successivo. Saranno eseguite in opera: travi, platee, corree, pilastri, muri in elevazione al piano interrato. Il primo solaio sarà realizzato con lastre prefabbricate tipo predalles e avrà una resistenza al fuoco R120.





La struttura portante fuori terra sarà invece realizzata interamente in legno, mediante la posa in opera di pannelli multistrato X-LAM; in particolare:

- PARETI PORTANTI PERIMETRALI ESTERNE, costituite da pannelli multistrato di abete e pino con certificato PEFC che contraddistingue materiali derivanti da silvicoltura sostenibile, strutturati da tavole incrociate ed incollate tra di esse, nell'assortimento non a vista, spessore mm 100/140/160 a 5 strati su tutto il perimetro della costruzione;
- PARETI PORTANTI INTERNE, costituite da pannelli multistrato di abete e pino con certificato PEFC che contraddistingue materiali derivanti da silvicoltura sostenibile, strutturati da tavole incrociate ed incollate tra di esse, nell'assortimento non a vista, spessore mm 100/140 a 5 strati;
- SOLAI INTERPIANO, costituiti da pannelli multistrato di abete e pino con certificato PEFC che contraddistingue materiali derivanti da silvicoltura sostenibile, strutturati da tavole incrociate ed incollate tra di esse, nell'assortimento non a vista, spessore mm 220 a 5 strati (240 mm per il solaio a piano terzo), in appoggio alle pareti portanti; nel prezzo sono compresi i tagli, gli sfridi.
- Integrazione della struttura portante con eventuali travi in legno lamellare con funzione di rompitratta o elementi metallici dimensionati e realizzati a misura.

I vantaggi delle strutture in **X-LAM** sono numerosi e includono alta resistenza e sicurezza sismica (grazie alla stabilità e flessibilità del legno), sostenibilità ambientale (materiale rinnovabile, basso impatto energetico), velocità di costruzione (prefabbricazione), ottimo isolamento termico e acustico e flessibilità progettuale, rendendole ideali per edifici multipiano e ad alto efficientamento energetico, con un ottimo rapporto costi/benefici complessivi.

Si riassumono di seguito i principali vantaggi:

Resistenza e Sicurezza:

- Sismica: elasticità e leggerezza del legno permettono all'edificio di assorbire e non risentire delle oscillazioni del terreno, assorbendo le scosse meglio di materiali più pesanti come calcestruzzo o acciaio.
- Strutturale: Pannelli massicci, leggeri ma resistenti, adatti anche per strutture multipiano, scuole e ospedali.
- Antincendio: Il legno brucia lentamente e i pannelli mantengono le proprietà strutturali, offrendo una protezione simile alle strutture tradizionali.

Sostenibilità e Benessere:

- Ecologico: Il legno è un materiale rinnovabile e la produzione richiede meno energia, riducendo l'impatto ambientale.
- Isolamento: Eccellente isolamento termico (sfasamento termico contro caldo e freddo) e acustico, garantendo comfort e risparmio energetico.
- Salute: Crea un microclima ideale, migliorando la qualità dell'aria interna.

Efficienza Costruttiva:

- Velocità: Prefabbricazione in fabbrica e assemblaggio rapido in cantiere, riducendo tempi di realizzazione.
- Flessibilità Progettuale: Permette di realizzare forme complesse e grandi aperture, adattandosi a diverse esigenze architettoniche.



Finiture esterne

Il tamponamento in elevazione fuori terra, realizzato con i pannelli X-LAM, sarà rivestito con isolamento a cappotto esterno in lana minerale 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 mattonelle autobloccanti, tipologia a scelta della D.L. Verrà realizzato una zona parcheggio privato, un posto per ogni unità immobiliare, tutta la proprietà sarà recintata. Tutta l'area verrà piantumata secondo le indicazioni e le essenze contenute nel P.d.C. e correttamente illuminata.

La pavimentazione dei box e relativo corsello sarà realizzata in pavimento industriale di cls con spolvero di quarzo color naturale, compresa formazione di adeguati giunti di dilatazione. La pavimentazione dei locali tecnici verrà realizzata con piastrelle 20x20 cm antiscivolo in grès ceramico.

I serramenti di accesso al vano scala che conduce agli appartamenti saranno realizzati con telaio in alluminio e dotati di apertura elettrica.

VERNICIATURE E TINTEGGIATURE

Tutte le superfici interne saranno rifinite con idropittura lavabile, sia per pareti che per soffitti, colore a scelta della D.L. o proposte dalla committenza da sottoporre alla D.L. per l'approvazione. Le parti in ferro come le recinzioni e i vari cancelli d'ingresso e il cancello carraio saranno verniciati con tinteggiature tipo micaceo con colori a scelta della D.L.

COPERTURA

La copertura dell'edificio sarà costituita da solai piani in X-LAM spessore 20 cm a 5 strati, opportunamente dotati di un idoneo pacchetto di isolamento determinato in ottemperanza alle norme vigenti sull'isolamento termico e acustico. La finitura finale sarà del tipo a terrazzo praticabile per la manutenzione degli impianti come pannelli fotovoltaici installati in copertura. Verrà installata una linea vita come da normativa vigente.

IMPERMEABILIZZAZIONI

I muri del piano interrato saranno impermeabilizzati mediante doppia guaina bituminosa spessore 4+4, protetta da membrana bugnata in polietilene. L'impermeabilizzazione dei solai di copertura, dei terrazzi e dei balconi sarà anch'essa realizzata con doppia guaina bituminosa spessore 4+4, posata su massetto pendenziato.

ISOLAMENTI

Gli isolamenti e le coibentazioni verranno effettuati:

- sul solaio di copertura dei box sottostanti le abitazioni;
- sui solai di copertura soprastanti le abitazioni;
- sulle murature perimetrali

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

ALLACCIAMENTO SOTTOSERVIZI

Su indicazione dei relativi Enti erogatori dei Servizi pubblici, saranno predisposti gli allacciamenti necessari per energia elettrica e acqua fredda sanitaria; la richiesta di fornitura elettrica e l'installazione del contatore sono a carico dell'acquirente.

Finiture interne

PARETI INTERNE DI DIVISIONE

Formazione di tavolato con struttura da mm 75, montanti passo 60 cm, doppia lastra in cartongesso per ciascun lato, con interposto isolamento in lana minerale. In presenza di impianti quali apparecchi sanitari, collettori, e in generale dove ritenuto necessario, verrà utilizzata la struttura avente spessore maggiorato. In tutti gli ambienti umidi quali bagni, lavanderie, cucine o pareti attrezzate con angolo cottura, verrà installata la lastra di tipo idrorepellente (colore verde) in sostituzione della 2^a lastra. I tavolati divisorii dei box e delle cantine al Piano Interrato saranno realizzati in blocchi cavi di cls faccia vista certificati REI, a richiesta potrà essere posato pannello fonoassorbente tra zona giorno e zona notte.

PARETI DI SEPARAZIONE UNITA' IMMOBILIARI

Parete divisoria tra appartamenti costituita da due pareti in cartongesso, ciascuna realizzata con struttura da mm 75, montanti passo 60 cm sfalsati tra le due pareti, doppia lastra in cartongesso per ciascun lato, con interposto isolamento in lana minerale per l'abbattimento acustico; giunti trattati e rasati, il tutto pronto per la tinteggiatura finale.

CONTROSOFFITTI

I solai realizzati in X-LAM saranno rivestiti con un controsoffitto ad una lastra in cartongesso con struttura metallica autoportante e isolamento in lana minerale nell'intercapedine.

OPERE IN FERRO E BASCULANTI

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;
- recinzione e cancellata su via pubblica;

Le aperture dei box saranno protette con serrande basculanti contrappesate, con serratura tipo Yale in lamiera di ferro zincate, predisposte per l'elettrificazione.

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 e capienza 6 persone di tipo elettrico con sistema di ritorno al piano.

IMPIANTO IRRIGAZIONE

L'impianto di irrigazione non è compreso in quanto a carico del cliente, ma saranno previsti gli allacci come predisposizione per gli attici e per i giardini al piano terra.

CANNE - CONDOTTE VERTICALI

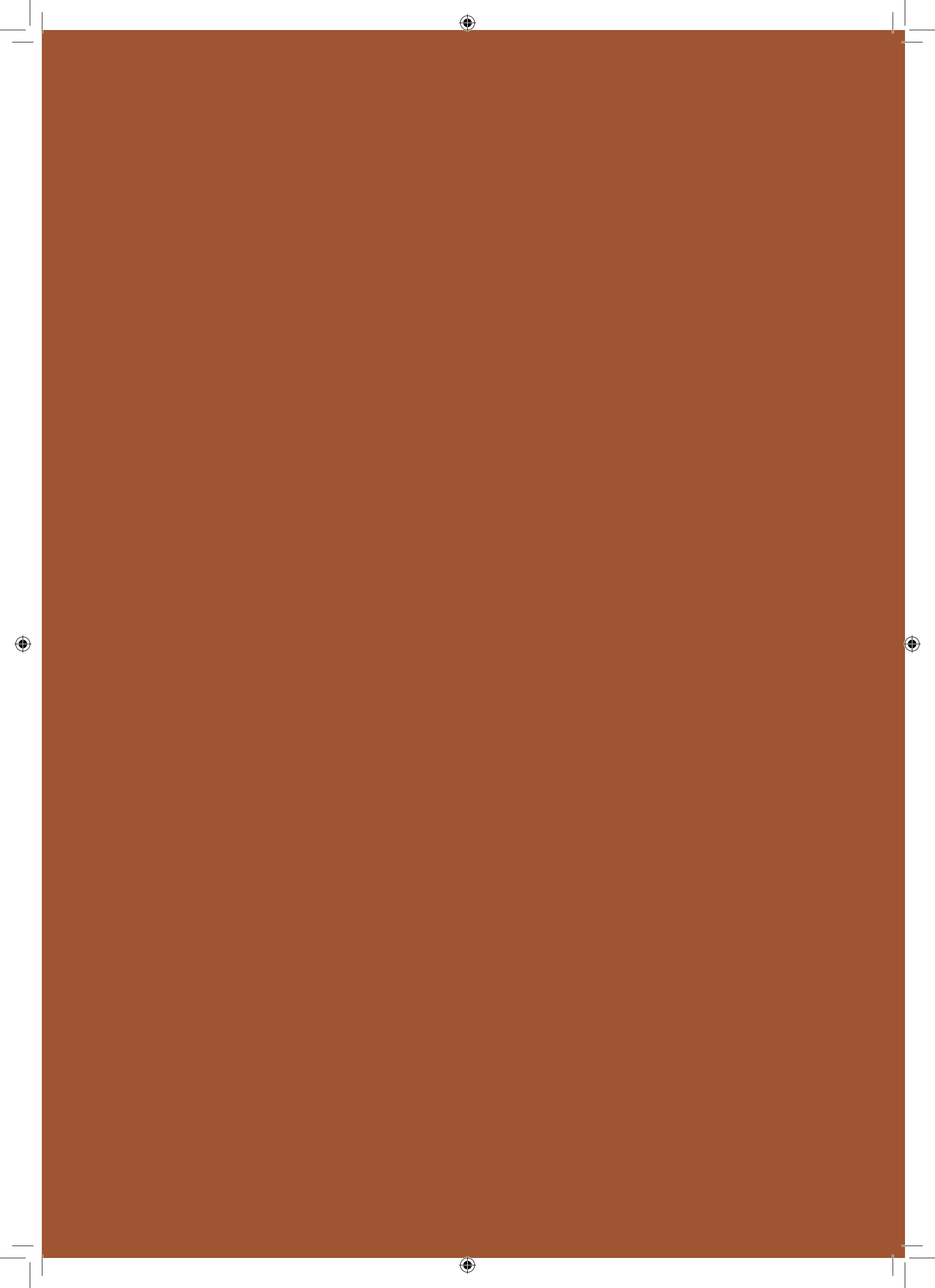
Le canne di esalazione delle cappe e le colonne di scarico saranno realizzate con tubi ed innesti in PVC insonorizzati e opportunamente coibentati.

Non sono previsti condotti per lo smaltimento dei fumi provenienti da fiamma libera, in quanto è previsto che in tutte le cucine vengano installati piani ad induzione.



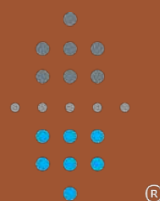


La presente pubblicazione costituisce esclusivamente una base illustrativa. Una parte delle immagini riportate nel documento è sviluppata con tecniche di computer grafica (rendering fotorealistico) al solo fine di prospettare un'ipotesi di futura realizzazione e/o potenzialità delle diverse soluzioni a seguito di personalizzazione degli utenti. 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 per la società d'investimento che ne detiene i diritti e le informazioni riportate. Sono vietati, senza preventiva autorizzazione, la riproduzione e l'uso anche parziale dei testi e delle immagini.





PETAZZI
COSTRUZIONI



®

www.petazzi.it