

**LABICUM**  
L U X U R Y L I V I N G

CAPITOLATO

# DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Labicum è un progetto innovativo ed elegante che coniuga il bello con la residenza esclusiva. Uno Smart Building ecocompatibile, unico nel suo genere, realizzato in classe energetica "A". L'Immobile si articola in un unico edificio e offre confortevoli appartamenti di piccolo e medio taglio. Un team di architetti e interior designer ha redatto un progetto in cui qualità, design, ecologia e comfort rendono unica l'esperienza dell'abitare.

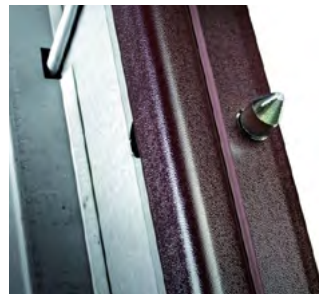


# INDICE

1. PORTONCINO INGRESSO APPARTAMENTO	4
2. SERRAMENTI ESTERNI	5
3. PORTE INTERNE APPARTAMENTO	6
4. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	7
4.1 Appartamenti	
4.2 Bagni	
4.3 Scale e camminamenti condominiali	
4.4 Esterni	
5. ELEMENTI DECORATIVI ESTERNI	9
6. IMPIANTI E DETTAGLI	10
6.1 Placche bagni	
6.2 Impianto idrico sanitario	
6.3 Impianto di riscaldamento e raffreddamento	
6.4 Impianto elettrico appartamento	
6.5 Impianto videocitofono	
6.6 Sistema di videosorveglianza	
6.7 Concierge	
6.8 Impianto elettrico aree comuni	
6.9 Impianto ascensore	
6.10 Divisori interni	
6.11 Divisori alloggi	
6.12 Tinteggiature e verniciature	
6.13 Opere a verde	



# PORTONCINO INGRESSO APPARTAMENTO



Per gli appartamenti del primo e secondo piano saranno forniti e posati dei portoncini d'ingresso all'appartamento. L'aspetto esterno del portoncino sarà a disegno, a scelta della D.L. e finiture interne realizzate con pannello bianco liscio:

- N.5 rostri fissi;
- Serratura elettrica C 'SMART' a cilindro europeo ad alta sicurezza motorizzata con borchia di protezione del cilindro con chiave di cantiere più chiavi definitive. Aperture tramite chiavi, APP, tessera badge, tastierino numerico;
- Coibentazione interna;
- Pannelli di rivestimento esterno a scelta della D.L.;
- Limitatore di apertura;
- Para aria acustico;
- Occhio magico (spioncino)

## 2

## SERRAMENTI ESTERNI

Gli infissi esterni saranno realizzati con profili isolati in alluminio della marca SCHUCO, di colore a scelta della D.L. Questo modello panoramico rende possibile la realizzazione di vetrate scorrevoli di grandi dimensioni e peso (fino a 400 kg) e della massima trasparenza. Tutti gli infissi sono dotati di tende oscuranti motorizzate. Per gli appartamenti al piano terra, l'ingresso all'appartamento sarà garantito tramite infisso scorrevole in alluminio, dove verrà inserita una chiusura a chiave con un cilindro di sicurezza.



# 3

## PORTE INTERNE APPARTAMENTO

Gli infissi interni saranno a battente e/o scorrevoli, tipo porta GAROFOLI. La porta avrà cerniera a scomparsa, la serratura magnetica e telaio telescopico che ne permette l'adattamento a diversi spessori di muratura.

Il colore scelto è BIANCO LACCATO OPACO.

Il cliente potrà scegliere su tre tipologie:

- Liscia
- Bugnata Moderna
- Otto righe



Liscia



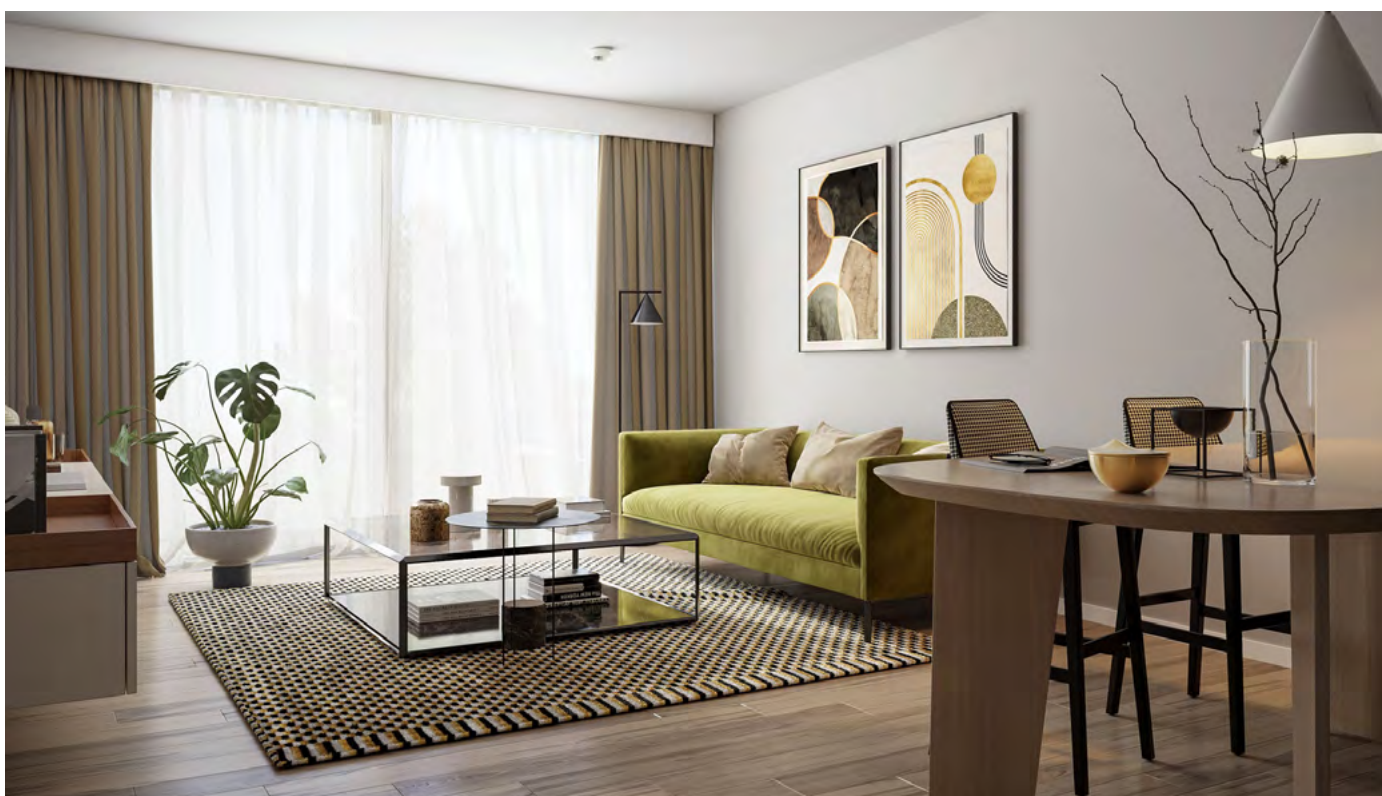
Bugnata Moderna



Otto Righe



## 4

PAVIMENTI E  
RIVESTIMENTI

## 4.1 Appartamenti

Tutta la pavimentazione dell'appartamento, ad eccezione dei bagni, sarà realizzata con parquet in listoni di varie dimensioni, in funzione della scelta del cliente, per una larghezza minima di 135mm a un massimo di 160mm ed una lunghezza da 1250mm a 1850mm. Spessore composto di tre strati in legno, di cui uno nobile, per un totale di 10mm.

La pavimentazione sarà posata a giunti sfalsati parallela al portoncino d'ingresso, salve diverse indicazioni della D.L. Il cliente potrà scegliere su un campionario di tre colorazioni. Il battiscopa interno all'appartamento sarà in legno di colore bianco. Il cliente avrà la possibilità di scegliere su due tipologie: basso da 4 cm o alto da 8cm.

### 4.2 Bagni

I pavimenti e i rivestimenti dei bagni saranno in gres porcellanato, di due tipologie: una effetto marmo, l'altra effetto cemento, di formato 60 x 60 cm per la pavimentazione e 60 x 120 cm (posato in orizzontale) per i rivestimenti, fino ad un'altezza di 240 cm.

Il cliente potrà scegliere su due colori per ogni tipologia. Per il rivestimento, la tipologia effetto marmo si potrà scegliere sia effetto lucido che satinato, mentre per la pavimentazione, l'effetto sarà satinato, formato 60 x 60 cm.

### 4.3 Scale e camminamenti condominiali

Il rivestimento delle scale e la pavimentazione dei corridoi saranno in travertino levigato a disegno. Sarà realizzato l'incasso per gli zerbini in corrispondenza dell'ingresso di ogni appartamento.

### 4.4 Esterni

La pavimentazione dei balconi, ove presente, sarà in gres porcellanato antiscivolo, effetto pietra naturale, color travertino, formato 15x30cm o similare.

La pavimentazione dei camminamenti esterni condominiali saranno a scelta della D.L.



## 5

ELEMENTI  
DECORATIVI  
ESTERNI

Le facciate verso la corte interna saranno intonacate con materiale premiscelato a base cementizia, pronto per la tinteggiatura finale che sarà del colore chiaro a scelta della D.L.



# 6

## IMPIANTI E DETTAGLI

Bagni: all'interno di ogni singolo bagno verranno poste valvole d'intercettazione.

Sanitari: tipo marca Cielo, modello Enjoy, vaso sospeso con sedile soft close, bidet sospeso, lavabo da appoggio su mensola o mobile abbinato per il contenimento della lavatrice (ove previsto) e specchio.

Ogni bagno è munito di doccia a filo pavimento. Rimane a carico del cliente la fornitura e posa in opera del box doccia.

Rubinetteria: marca Zucchetti, modello Nikko cromo o similari. Nella doccia è previsto un miscelatore a due vie per garantire la fuoriuscita dell'acqua nel soffione o nel doccino.



Vaso e bidet sospesi - Cielo: Enjoy art. EJVSK e art. EJBS



Miscelatore monocomando lavabo, bocca alta - Zucchetti: Nikko art. ZKK702



Lavabo d'appoggio - Cielo: Shui Comfort art. SHCOLAO60

I bagni, privi di finestra, saranno dotati di un impianto di estrazione dell'aria, dotato di interruttore indipendente, posto vicino l'accensione luci bagno.

## 6.1 Placche Bagni

Le placche saranno tipo GEBERIT, con anelli cromati, placche e tasto bianchi. Risparmio idrico con il doppio risciacquo.



## 6.2 Impianto idrico sanitario

Impianto idrico sanitario: come per l'impianto di climatizzazione, la produzione dell'acqua calda sanitaria, sarà garantita da un impianto centralizzato collocato in zona condominiale. La distribuzione dell'acqua fredda, calda sanitaria e ricircolo, sarà realizzata in maniera analoga a quella del circuito di climatizzazione.

I circuiti di distribuzione dell'acqua calda sanitaria, dell'acqua fredda e del ricircolo saranno realizzati, nei tratti esterni, con tubazioni in acciaio, mentre la parte interna sarà realizzata con tubazione in multistrato e/o in polipropilene.

## 6.3 Impianto di riscaldamento e raffreddamento appartamento

L'impianto di climatizzazione, estivo e invernale, è del tipo centralizzato con produzione di acqua calda/refrigerata affidata a pompe di calore polivalente. Ogni appartamento è dotato di un box di contabilizzazione, per l'impianto di climatizzazione invernale ed estivo e per il consumo di acqua calda e fredda.

Gli elementi terminali dell'impianto di climatizzazione estivo e invernale, sono costituiti da ventilconvettori ad incasso ubicati nel controsoffitto delle zone giorno e letto.

I ventilconvettori sono dotati, per la mandata d'aria, di diffusori lineari a feritoia in alluminio di colore bianco, mentre la ripresa sarà garantita (dove possibile) da asole estetiche derivate dal layout del controsoffitto. I bagni sono forniti di scaldasalviette elettriche dotati di proprio termostato a bordo.



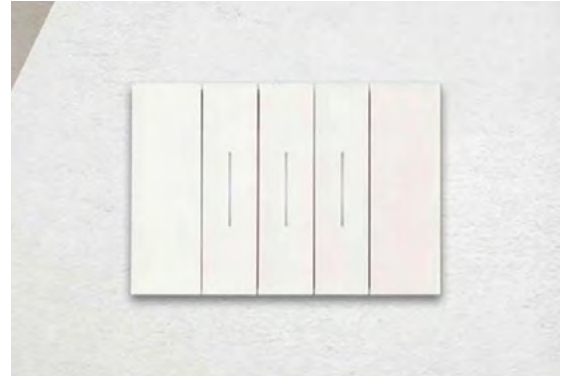
### 6.4 Impianto elettrico appartamento

L'impianto sarà posto in opera sottotraccia, con tubazione flessibile e corrugato, di sezione idonea. I punti luce sono completi di cestello tipo ad incasso, frutto, placca esterna di colore bianco, B-TICINO o similari, a scelta della D.L.

Ogni appartamento sarà dotato di pannello Touch attraverso il quale gestire tutti i parametri della domotica (videocitofono, climatizzazione, oscurante).

Tali funzioni saranno interfacciabili anche da app di supervisione e controllo.

In ogni singolo appartamento sarà presente fibra ottica e wi-fi.



#### All'interno di ogni appartamento

- N.1 quadro elettrico
- N.1 quadro FTTH (fibra ottica), installato entro controsoffitto
- Punti luce a soffitto
- Comandi standard punti luce
- Prese FM
- Punto telefonico
- Prese tv-sat
- Prese dati
- Termostato nelle camere e nel soggiorno
- Comando domotico tapparelle
- Videocitofono domotico

#### Terrazzo / Balcone

- N.1 punto luce a parete con comando dall'interno

#### Autorimessa

- Nei box saranno installate una presa per la motorizzazione della serranda ed una presa a servizio.

#### Domotica appartamenti

Comando domotico, sia da touch centralizzato che da remoto, mediante apposita app, dei seguenti parametri:

- Scenario unico On/Off luci
- Comando individuale oscurante
- Comando programmazione e setpoint climatizzazione
- Videocitofonia





## 6.5 Impianto videocitofono

L'impianto prevede un videocitofono esterno completo di telecamera a colori e una pulsantiera retroilluminata, posto all'ingresso principale sulla strada. In ogni appartamento verrà installato un videocitofono interno marca B-TICINO o similari, completo di monitor a colori touch screen con collegamento da remotare su cellulare.

## 6.6 Sistema di videosorveglianza

In tutte le aree comuni e nell'autorimessa, sarà presente un sistema di videosorveglianza.

## 6.7 Concierge

È prevista la presenza di un concierge unico per tutti i civici, che verrà deliberata nella prima assemblea condominiale.

## 6.8 Impianto elettrico aree comuni

L'atrio, i corridoi e i vani scala saranno illuminati con lampade alimentate da duplice circuito:

- Sempre accese per garantire la sicurezza; questi corpi illuminati coincideranno con l'illuminazione di sicurezza
- Sotto controllo di rilevatore di presenza

Le aree comuni scoperte, rampe e passaggi pedonali, saranno illuminate con lampade con interruttore orario/crepuscolare.

## 6.9 Impianto ascensore

È prevista l'installazione di 3 ascensori marca SHINDLER.

## 6.10 Divisori interni

I divisori dei singoli locali interni di ogni appartamento saranno realizzati con mattoni forati posati con impiego di malta bastarda e completati da doppio strato di intonaco. L'altezza netta degli ambienti è di 270c m.

## 6.11 Divisori alloggi

Le pareti di divisione tra gli appartamenti saranno realizzate con blocchi forati termici portanti antisismici, a garanzia di un isolamento termico e acustico conformi a quanto previsto dal Dpmc del 5/12/97.

## 6.12 Tinteggiature e verniciature

Le pareti degli spazi comuni saranno trattate con finitura a scelta della D.L. Le pareti e i soffitti degli appartamenti saranno ultimati con pitture lavabili in tinta unica di colore bianco, previa idonea preparazione.

## 6.13 Opere a verde

Sono previste delle fioriere in copertura, nei balconi del primo piano e nel piano terra.

La Direzione Lavori (D.L.) si riserva di apportare modifiche alle finiture interne ed esterne, alle facciate, agli impianti e alla scelta dei materiali qualora ciò si rendesse necessario a seguito di esigenze di ordine tecnico che dovessero intervenire, purché di tipologia simile a quelle previste.



Tutta la documentazione grafica e testuale è puramente illustrativa  
e non costituisce vincolo contrattuale



**LABICUM**  
L U X U R Y L I V I N G

[labicum.it](http://labicum.it)