

CLA
REB s.r.l.

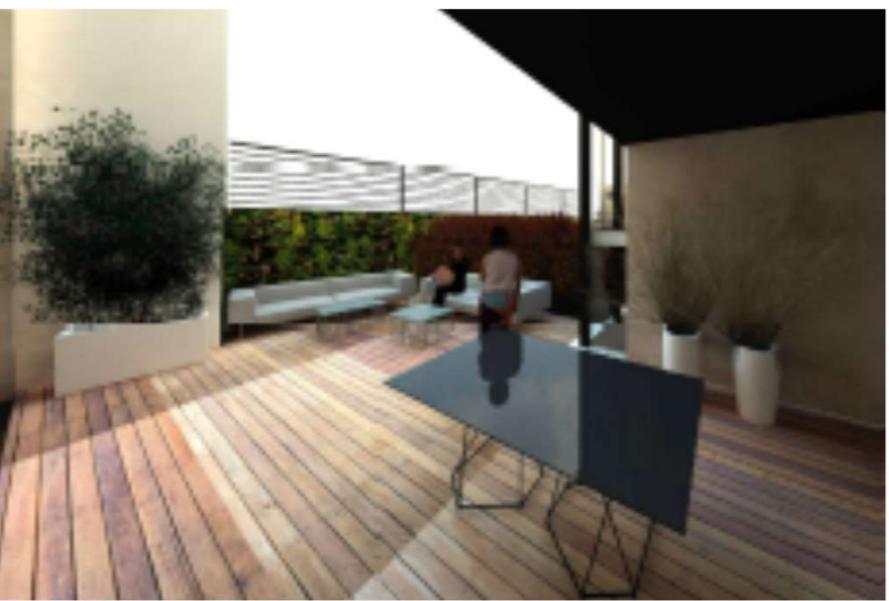
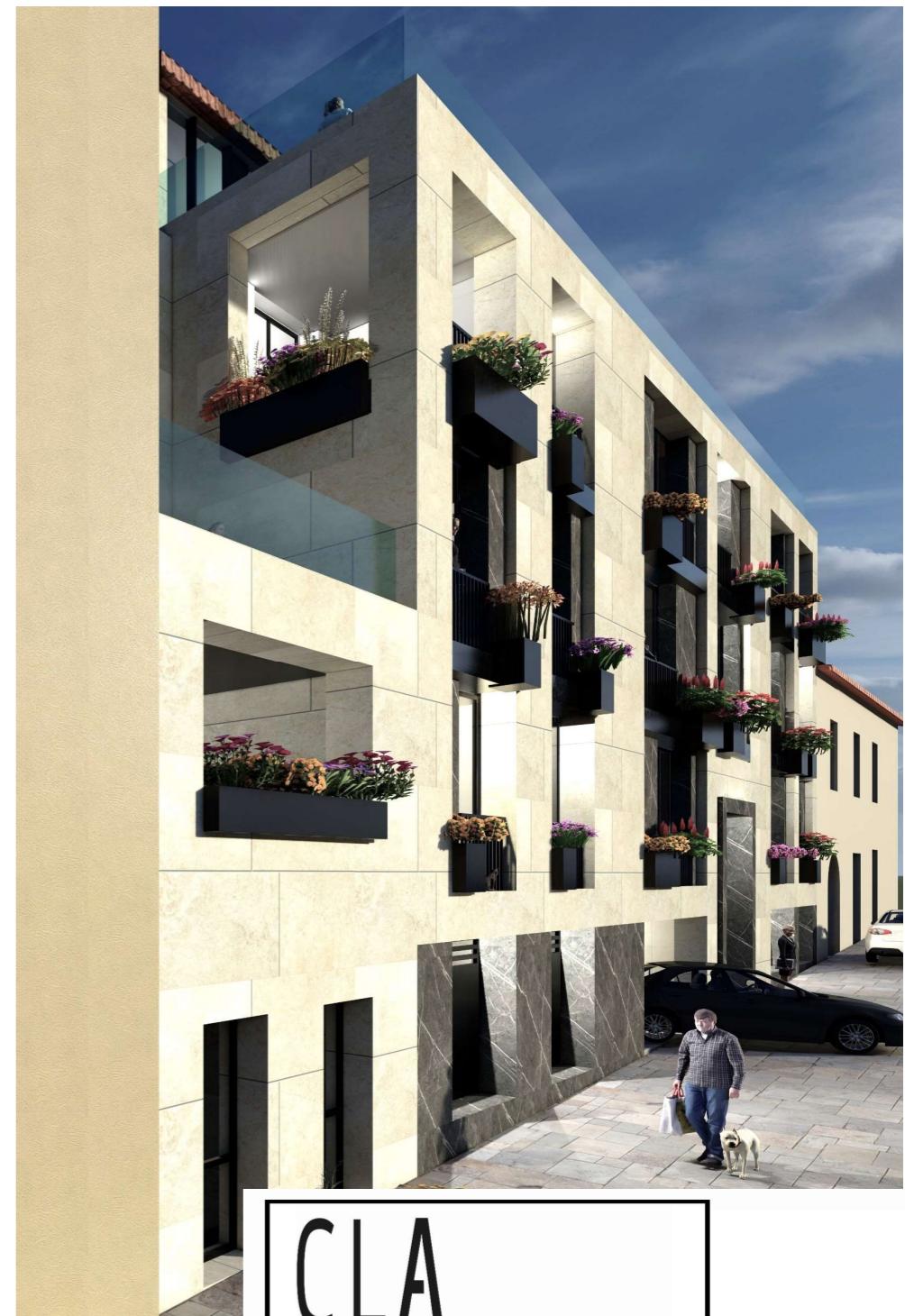
Archiremma+

Via Romana_149/f_Arezzo

CAPITOLATO OPERE

REALIZZAZIONE DI 10 APPARTAMENTI DI PREGIO
PIANO DI RECUPERO EX CINEMA CORSO VIA MANNINI





CLAREB
s.r.l.



A|r|k|i|r|e|m|a +

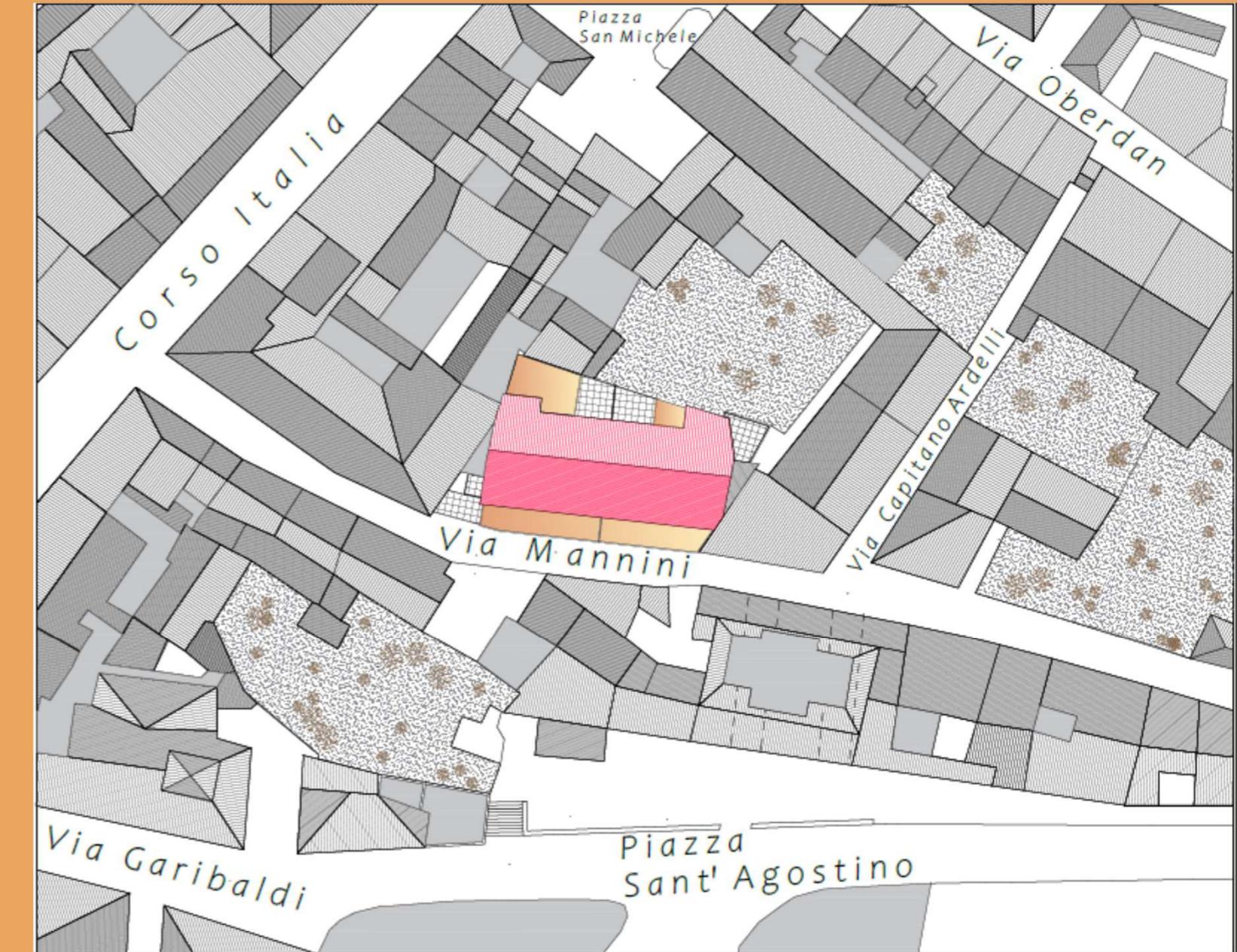
ARCH. RESCIGNO FELICE

ARCH. MASCARUCCI FABIO

Via Romana_149/f_Arezzo

**COMUNE DI AREZZO
PIANO DI RECUPERO «EX CINEMA CORSO »
CENTRO STORICO VIA DEI MANNINI
BREVE DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

L'intervento ha per oggetto una porzione dell'edificio storico denominato Palazzo Guillichini. L'immobile si trova nel pieno Centro Storico di Arezzo in una posizione mediana tra Corso Italia e Piazza Sant'Agostino. L'edificio conosciuto come Cinema Corso, sarà oggetto di un intervento totale di ristrutturazione che porterà alla creazione di 5 nuovi livelli. Il piano terra sarà destinato ad autorimessa, cantine e vani tecnici. I piani superiori alla residenza. Lo spazio sarà suddiviso in 10 grandi unità, delle quali due duplex, realizzate come una sorta di ville urbane con un ampia loggia/giardino di pertinenza, con affaccio diretto sul giardino/chiostro di San Michele. Tutti gli alloggi hanno un doppio affaccio. Il piano ultimo, Piano Attico, nasce dall'arretramento della facciata lungo Via Mannini e sul giardino della Chiesa di San Michele, che consente la creazione di terrazze che aprono degli scorci incantevoli sia sul centro storico della città, che sulle sue valli. Il progetto si propone di coniugare gli elementi tipici dell'architettura dei palazzi rinascimentali aretini, quali la sacralità degli elementi spaziali e delle proporzioni, la simbologia legata alla qualità ed alla tettonica dei materiali, con le esigenze attuali legate alla nuova cultura dell'abitare. Obiettivo del progetto di recupero rimane quello di creare una soluzione architettonica, riconoscibile e contemporanea, ma al contempo portatrice di qualità e di decoro urbano necessario alla sua collocazione geografica. La creazione di spazi ed ambienti moderni e nuovo dotati di tutti i comfort e di tutte le soluzioni di benessere collegate al nuovo 2mido di abitare». Il progetto si propone tramite una rilettura consapevole del passato, di cogliere o rispettare la storicità del luogo in cui si colloca, ma al contempo di innovare e testimoniare la massima tecnologia ed il progresso del momento storico in cui si colloca l'intervento.



**INQUADRAMENTO INTERVENTO
PLANIMETRIA GENERALE**

CARATTERISTICHE TERMICHE ALLOGGI

Le unità immobiliari verranno costruite secondo i criteri di efficientamento energetico più moderni. L'impresa realizzerà l'intervento, utilizzando isolamenti termici verticali ed orizzontali della migliore qualità, montando infissi della massima efficienza con il massimo grado d'isolamento, e con una efficiente rete di impianti termici, supportati dalla produzione di energia rinnovabile. La società Clareb srl realizzerà alloggi in Classe A che garantiranno un grande confort climatico, sempre con un occhio all'efficientamento ed ai consumi energetici. La cura posta dalla società a queste problematiche garantirà un notevole risparmio economico per il cliente/utilizzatore finale, ma anche un impatto sull'ambiente ridotto ed , consumando il meno possibile delle risorse energetiche, garantendo un risparmio economico per il cliente utilizzatore finale, e migliorando in questo modo la qualità dell'aria, dell'ambiente della vita.

Tutte gli appartamenti saranno in classe A



LA STRUTTURA DEGLI ALLOGGI

Le principali strutture in elevazione del fabbricato (pilastri, muri, scale interne, travi, balconi, ecc.), saranno realizzate con un telaio di tipo misto in acciaio e calcestruzzo. Saranno progettate e realizzate nel pieno rispetto delle nuove disposizioni in materia di costruzioni nelle zone sismiche, NTC 2018, attualmente in vigore.

Il tetto avrà un orditura principale e secondaria con travi in legno lamellare. verrà coperto con una struttura perlinata in legno a vista. Il pacchetto di copertura prevede la realizzazione di un tetto ventilato, con posa in opera di più strati lignei intervallati da un materiale isolante performante di grandi spessori, che garantirà il pieno rispetto della norma (Legge 10/91) ed il raggiungimento della classe A.



PARETI ESTERNE

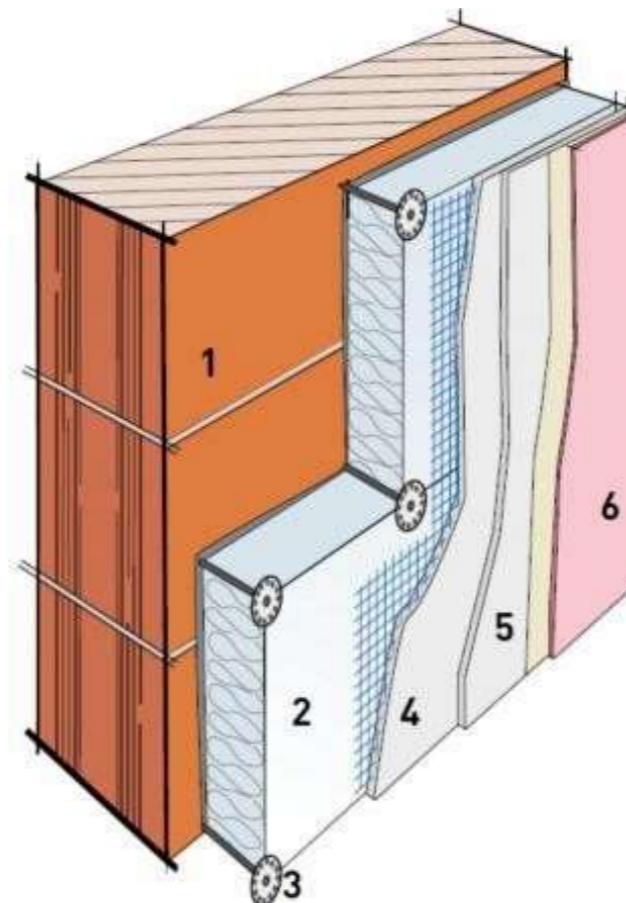
Le murature esterne (Tamponamenti) saranno costituite dalla parete attuale del cinema in mattoni pesanti e calcestruzzo, all'interno verrà realizzato un adeguato isolamento in materiale dalle elevate prestazioni da 10/15 cm, secondo i calcoli della ex Legge 10 sul contenimento del consumo energetico degli edifici, oltre l'isolamento verranno poste in opera due lastre di cartongesso la prima pesante ad alta densità, che verranno rifinite e tinteggiate nei colori a scelta della D.L..

PARETI TRA ALLOGGI DIVERSI

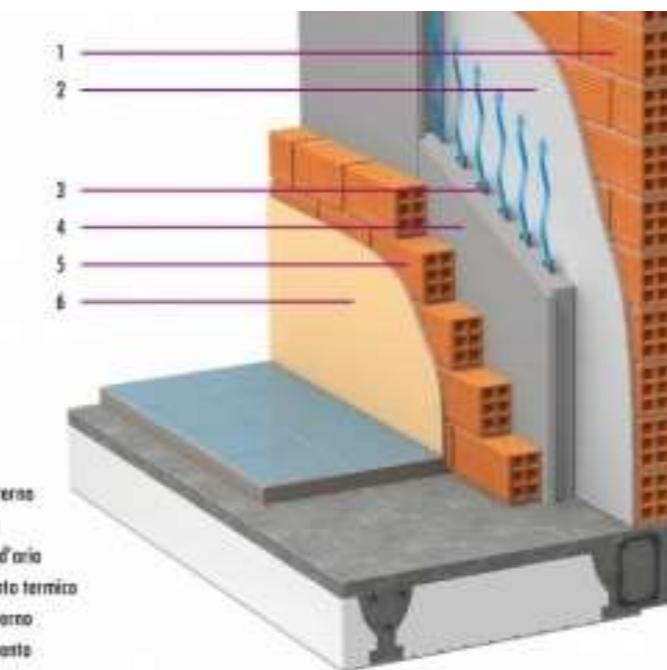
I divisori tra unità edilizie diverse verranno realizzati con un doppio strato di muratura la prima da cm 12 e la seconda da cm 8, che realizzano un intercapedine che andrà intonacata al grezzo su di un lato e poi rivestita con uno specifico isolante acustico da muratura, ed un ulteriore strato di materiale isolante, lana di roccia dalle elevate qualità termo-acustiche, o come diversamente indicato dalla Direzione dei Lavori, necessario per il conseguimento dei valori di isolamento superiore a quelle previste dal D.P.C.M. 1997.

PARETI INTERNE

Le pareti interne verranno realizzate in cartongesso con doppia lastra pesante ad alta densità. Le pareti arredate saranno trattate con irrigidenti in legno o in alluminio per poter installare mobilio in sospensione



1. Muratura esistente
2. Pannello Isolante
3. Prima lastra gesso
4. Seconda lastra gesso
5. Stuccatura e Rasatura
6. Tinteggiatura finale



1 - Muro esterno
2 - Rincasso
3 - Camera d'aria
4 - Isolamento termico
5 - Muro interno
6 - Rivestimento



EMPORIO EDILE

Per garantire la qualità delle finiture e del prodotto finale globale e per supportare il cliente nelle scelte dei materiali più idonei da porre in opera l'impresa Clareb srl affiderà la selezione dei prodotti e della loro qualità ad una primaria azienda del territorio, che vi accompagnerà con la cortesia e la qualità della sua proposta di ambientazione e di arredo. Metterà a vostra disposizione la bellezza dei materiali proposti, la competenza e la capacità e la cortesia del suo staff, in uno spazio espositivo di prestigio. L'EMPORIO EDILE ha proposto per il nostro capitolo una serie di materiali di grande qualità che vanno dai legni pregiati, alle piastrelle di grosse dimensioni, dalla rubinetteria efficiente e dal design moderno e di tendenza, ai piatti doccia di basso spessore e di grandi formati. Il capitolo già ricco può essere personalizzato dalle scelte del cliente, che sarà sempre supportato dallo staff competente e qualificato dell'Emporio Edile dai tecnici che seguiranno il progetto ed il cliente anche nelle decisioni di allestimento e di arredo.



PAVIMENTAZIONI IN LEGNO

Per gli ambienti interni sia della zona giorno che notte potrà essere messa in opera una pavimentazione in legno tipo «listone» nella essenza di rovere, una stecca prefinita di grandi dimensioni, nelle varie tonalità proposte per soddisfare le scelte e le esigenze del cliente. Il listone avrà spessori da 10-15 mm e le stecche saranno larghe 15-19 e lunghe da 100 a 200 cm. La posa in opera sarà incollata su massetto finito, del tipo a correre parallelo.



L'impresa ha scelto come partner per le furniture l'Emporio Edile così il cliente presso la sede di Indicatore potrà effettuare le scelte dei prodotti tra i diversi materiali, tipologie e formato messi a disposizione nello show-room. La scelta delle tipologie non ricomprese nel capitolato e la diversa posa in opera costituirà variante e sarà quantificata dai consulenti dello show-room in maniera diretta per agevolare il cliente nella scelta finale

PAVIMENTAZIONI IN GRES PORCELLANATO

In alternativa si potrà scegliere di posare in opera negli ambienti interni delle pavimentazioni in ceramica nello specifico in gres porcellanato, di grandi dimensioni fino al 120 x 120, effetto resina o similari nelle nuance messe a disposizione dall'azienda. La posa in opera delle stesse sarà del tipo a correre con la fuga necessaria per la tipologia di piastrella stessa.





PAVIMENTAZIONI BAGNO

Per gli ambienti bagno è prevista la posa in opera di pavimentazione in ceramica gres porcellanato, grandi formati, o formati particolari, effetto resina, effetto pietra o similari, nelle nuance messe a disposizione dall'azienda. La posa in opera delle stesse sarà del tipo a correre con la fuga necessaria per la tipologia di piastrella stessa

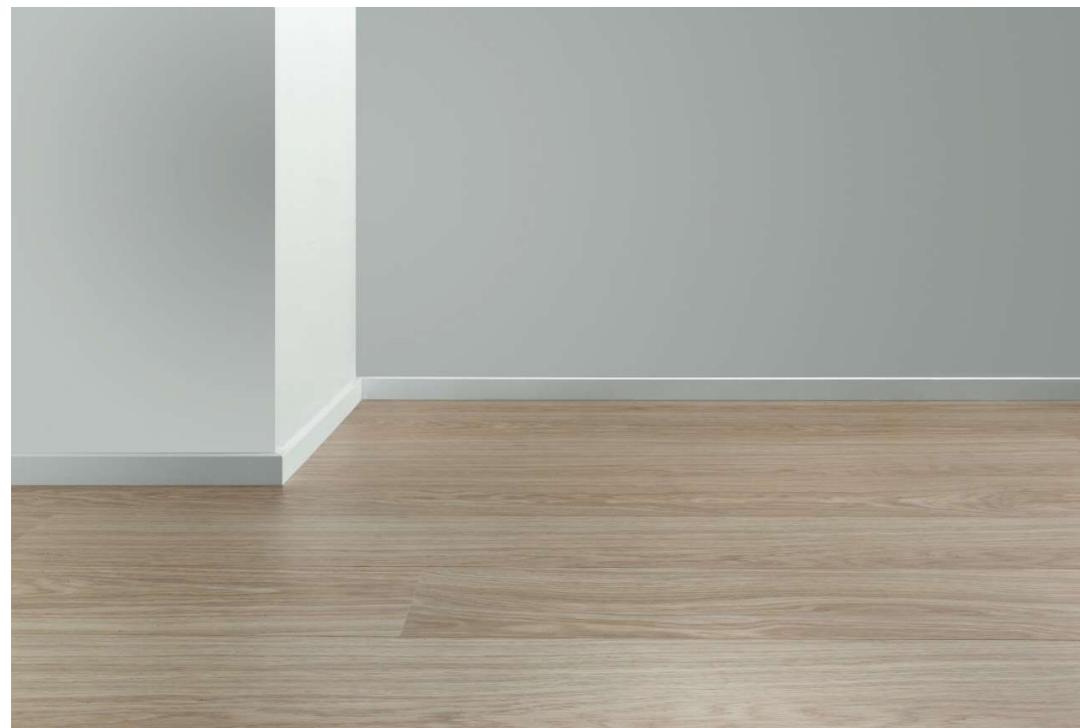
RIVESTIMENTI BAGNO

I rivestimenti dei bagni saranno realizzati con piastrelle in ceramica gres porcellanato, di grandi dimensioni 60 x 120, o formati particolari effetto resina o effetto pietra o similari, nelle nuance messe a disposizione dall'azienda. E' previsto il rivestimento della zona sanitari fino ad Altezza 120 h ed il rivestimento della doccia h 240.



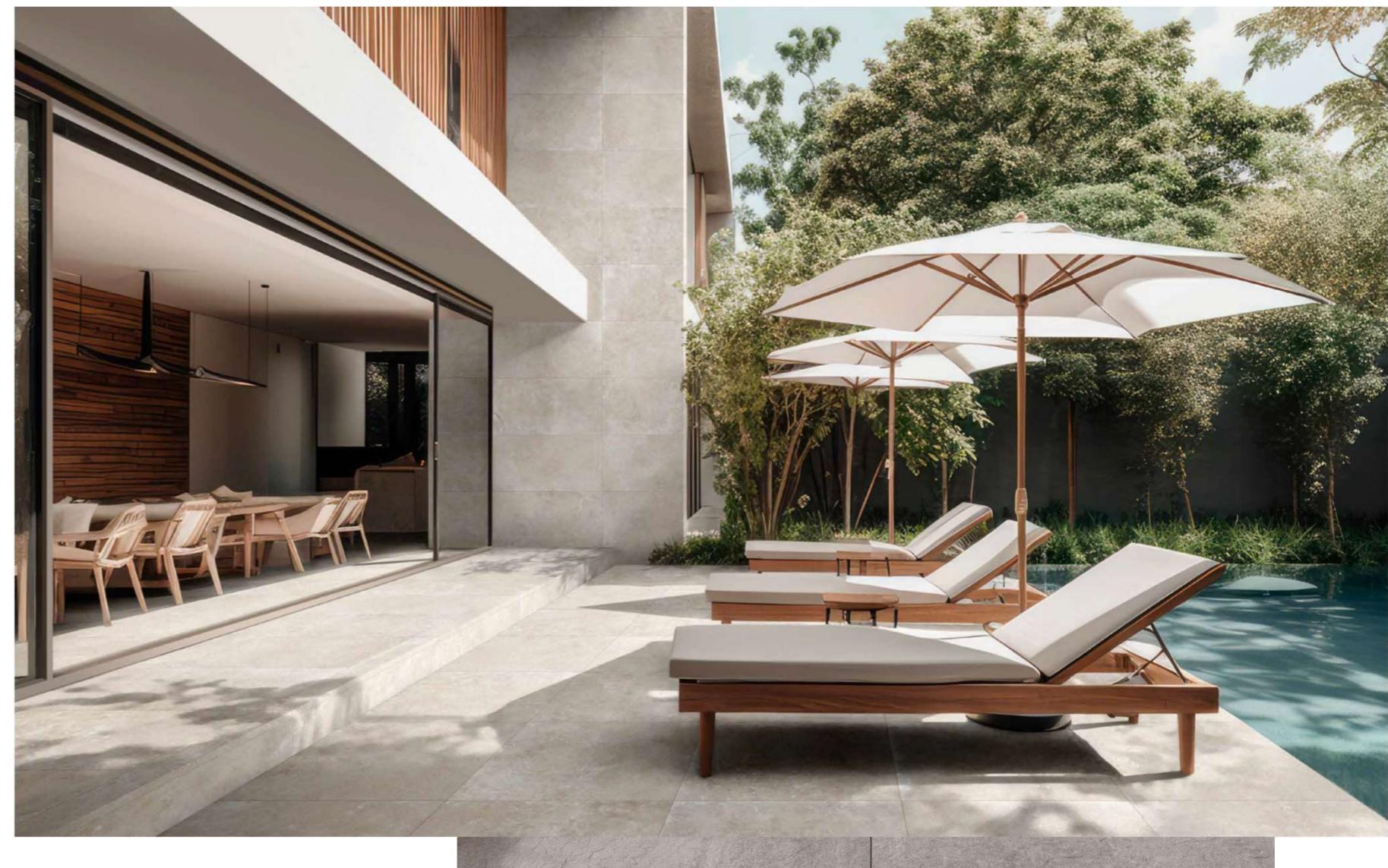
BATTISCOPA PER AMBIENTI INTERNI

Per gli ambienti dove viene posto in opera il parquet si prevede un battiscopa in legno di altezza 3/5 cm, in essenza similare al parquet, o in tinta a scelta del cliente. Il battiscopa è previsto anche nel bagno per le pareti dove non si posa il rivestimento.



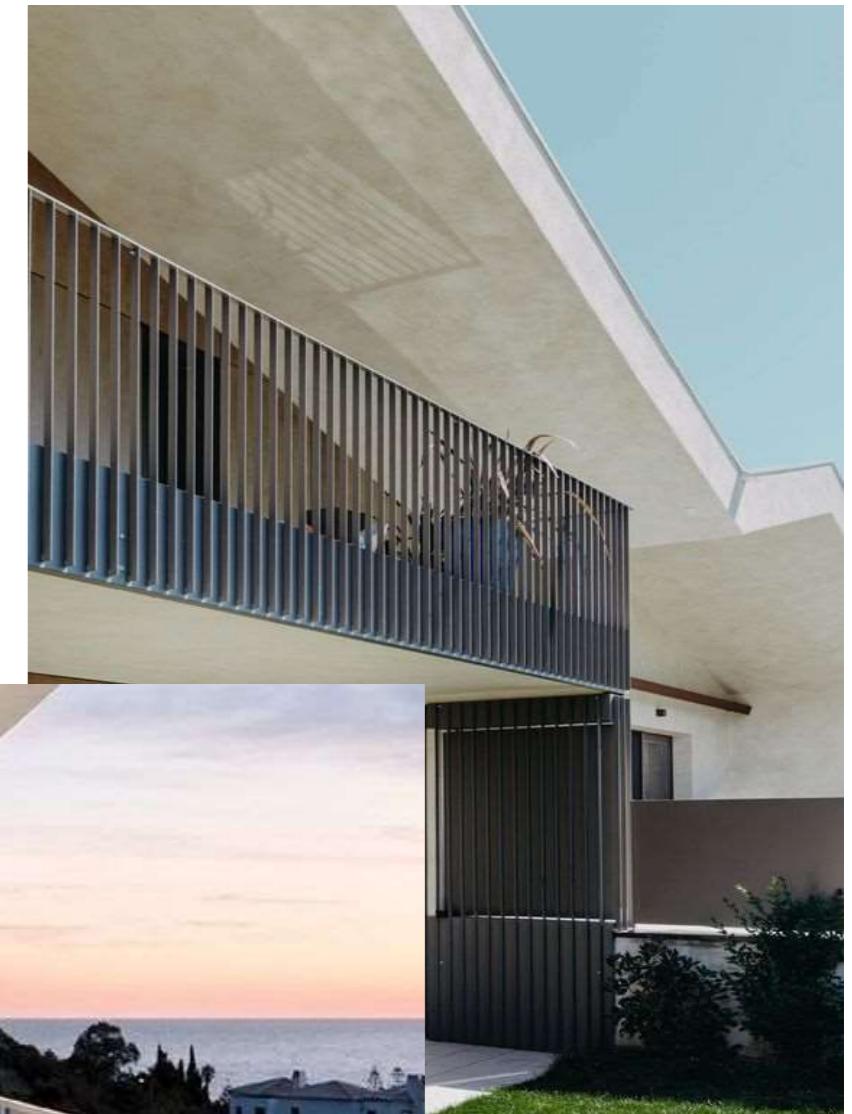
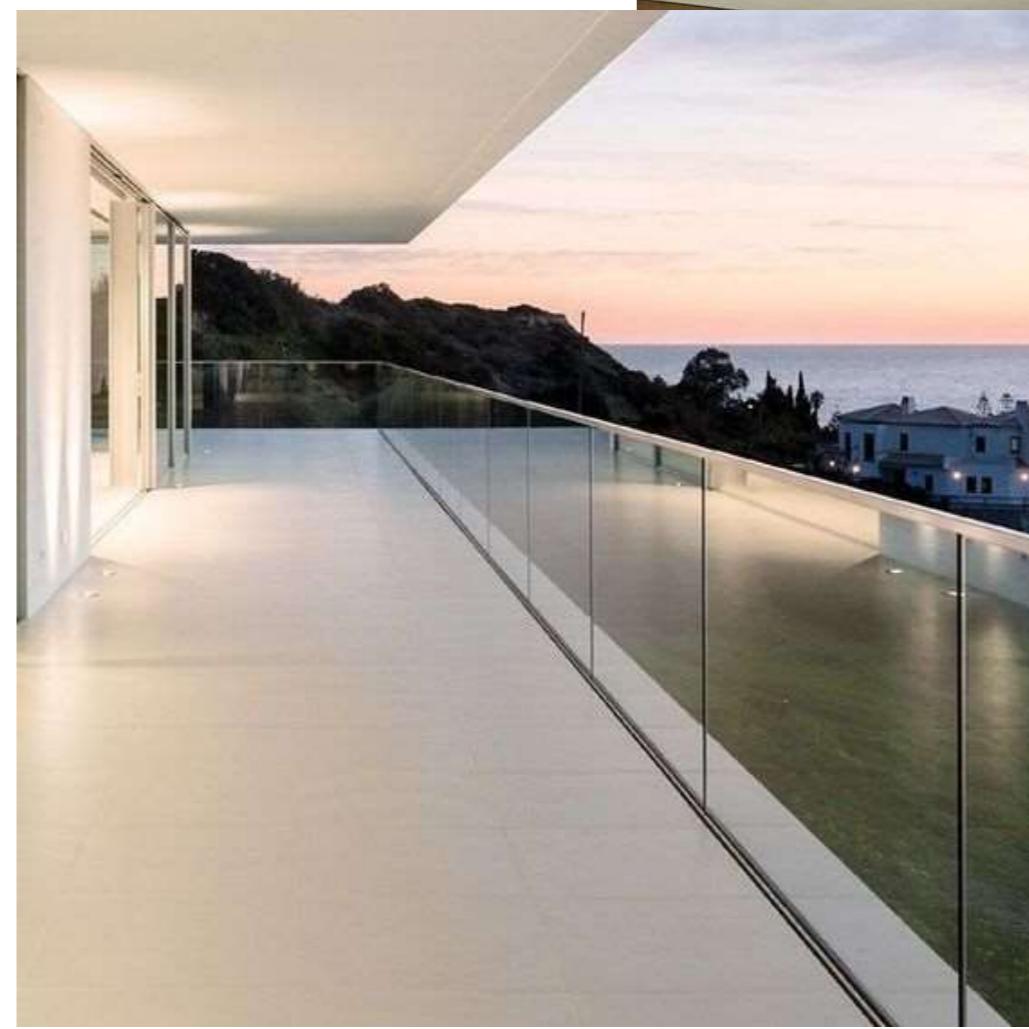
PAVIMENTAZIONE PER ESTERNI

La pavimentazione dei balcony e degli spazi esterni, dove prevista dai disegni, sarà realizzata con piastrelle in gres antigelivo e antiscivolo, effetto pietra chiara, con possibilità di vari formati. Per garantire uniformità del lotto e degli spazi esterni, i formati e le tonalità della pavimentazione saranno scelte direttamente dalla D.L.



RINGHIERA BALCONI E PARAPETTI

Le ringhiere dei balconi delle terrazze ed eventuali divisorie verranno realizzate come da progetto secondo le indicazioni impartite dalla Direzione dei Lavori. Tutti gli alloggi avranno elementi analoghi per garantire l'uniformità del linguaggio architettonico dell'edificio. Come previsto in progetto saranno realizzate con elementi di ferro colorati di nero, alcune potranno avere un muretto di recinzione basso circa 50/60 cm di altezza rivestito in pietra o intonaco e sovrastante ringhiera nel disegno analogo al precedente ma di altezza inferiore. Per il piano Attico sono previste ringhiere in pannelli di vetro, per migliorare la panoramicità dell'avista e ridurre la percezione dell'altezza dell'edificio



SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti esterni saranno realizzati in Alluminio basso spessore con profilo minimal, con cerniere a scomparsa per garantire un effetto ancora più lineare. Il profilato la ferramenta e le altre finiture saranno scelte dalla D.L. per garantire l'uniformità del Progetto. Gli infissi saranno dotati di vetrocamera basso emissivo, a doppia sigillatura con distanziatore in pvc denominato “warm edge” (a bordo caldo) idoneo al miglioramento della trasmittanza termica dell'infisso. L'infisso nel suo complesso dovrà avere un grado di isolamento termico per l'ottenimento della Classe A , quelli di



OSCURANTI ESTERNI

Per il sistema di oscuramento degli infissi esterni verranno installate le tapparelle avvolgibile frangisole in alluminio estruso, a fasce distanziabili tra loro, con la funzionalità di un innovativo sistema di gestione della luminosità e del buio interno agli ambienti, che viene graduato grazie al sistema di controllo dell'apertura e chiusura delle fasce, che funge anche da protezione e schermatura solare.

PORTE INTERNE

Le porte interne saranno ad anta cieca a struttura alveolare, con pannello liscio stipite in legno listellare, con cover in laminato, rivestimento in varie essenze, ferramenta e maniglia in acciaio satinato.

PORTONCINI BLINDATI

Sono del tipo blindato, composto da controtelaio in lamiera d'acciaio zincato sp. 20/10 e PVC, telaio in lamiera d'acciaio zincata, avente spessore totale 20/10, anta a battente con struttura metallica costituita da una lastra d'acciaio sp.12/10 con omega di rinforzo, cerniere registrabili, 5 rostri fissi, guarnizione perimetrale di tenuta. Serratura del tipo Doppia Mappa (DMM), cilindro europeo (C). Saranno rifiniti internamente con pannello liscio sp. 6 mm bianco o a scelta dell'acquirente nei colori ral disponibili. E pannello da esterno con colore e tipologia a scelta della DL. maniglia interna ed esterna in alluminio argento.





RIVESTIMENTO PARETI ESTERNE

Dove previsto dal progetto verrà posto in opera un rivestimento in gres fine porcellanato, con impasto colorato a tutta massa, effetto travertino o pietra similare, montato su sottostruttura metallica, con sistema di ancoraggio a scomparsa. In alcune porzioni della facciata saranno posti in opera dei rivestimenti con una pietra di colore diverso sempre su struttura.



TINTEGGIATURE ESTERNE ED INTERNE

Le pareti esterne non rivestite, verranno intonacate con prodotti idonei per l'esterno e tinteggiate con un vernice traspirante silossanica data a due mani previa stesura di idoneo primer di sottofondo nel colore a scelta dalla D.L. in accordo con le altre unità della lottizzazione.

Le superfici interne in cartongesso o in muratura saranno rasate o intonacate e tinteggiate con due mani di prodotto lavabile coprente nei colori chiari, previa stesura di primer di sottofondo.

ASCENSORE E SCALE CONDOMINIALI

Il vano scala condominiale è caratterizzato da un rivestimento marmoreo moderno e da numerose vetrate che prospettano sul giardino del chiostro di San Michele. I parapetti saranno in acciaio di tipo moderno a scelta della D.L.. Verrà inoltre installato un ascensore che servirà tutti i piani.



SCALE INTERNE

Negli alloggi duplex dove sono previsti due livelli verranno installate delle scale interne del tipo modulari fornite dalle principali case produttrici e messe a disposizione dall'impresa Clareb srl, in alternativa potranno essere realizzate direttamente su disegno del progettista.



CAPITOLATO IMPIANTI



IMPIANTO TERMICO RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO DEGLI ALLOGGI

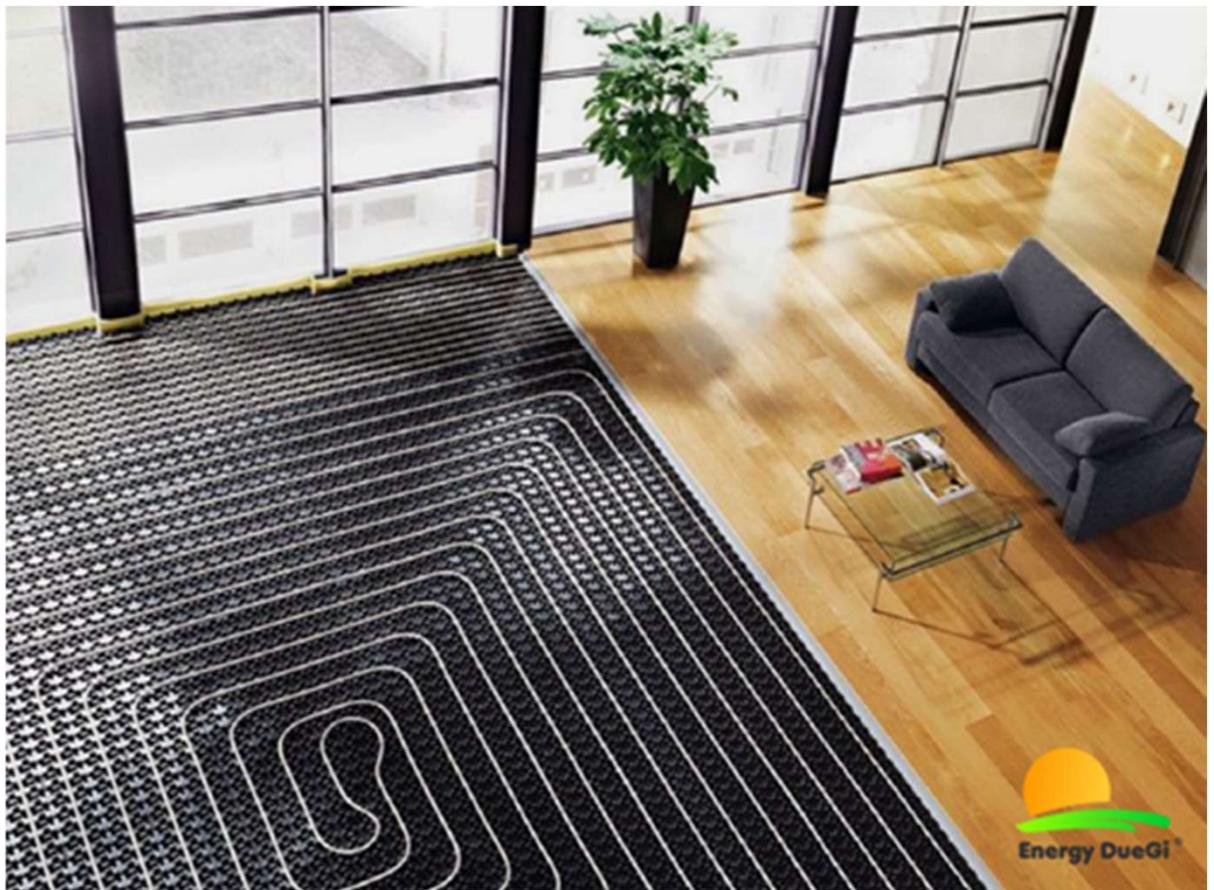
SISTEMA IBRIDO INTEGRATO CON POMPA DI CALORE MONOBLOCCO INVERTER

Per ogni unità immobiliare verrà realizzato un unico impianto di climatizzazione che funzionerà sia in riscaldamento che in raffrescamento con un Sistema di pavimentazione radiante. I generatori che produrranno sia acqua calda che fredda saranno del tipo condominiale funzionante con pompa di calore del tipo ad inverter, ideale sia per il riscaldamento invernale che per il raffrescamento estivo, completo di un sistema di deumidificazione e di controllo della temperatura ambiente.

Il Sistema prevede la realizzazione di una pavimentazione radiante diffusa per tutti i piani abitabili. Il circuito radiante garantirà sia il riscaldamento che il raffrescamento. Un impianto di deumidificazione consentirà di mantenere in esercizio l'impianto anche in estate e la deumidificazione garantirà sempre la salubrità degli ambienti.

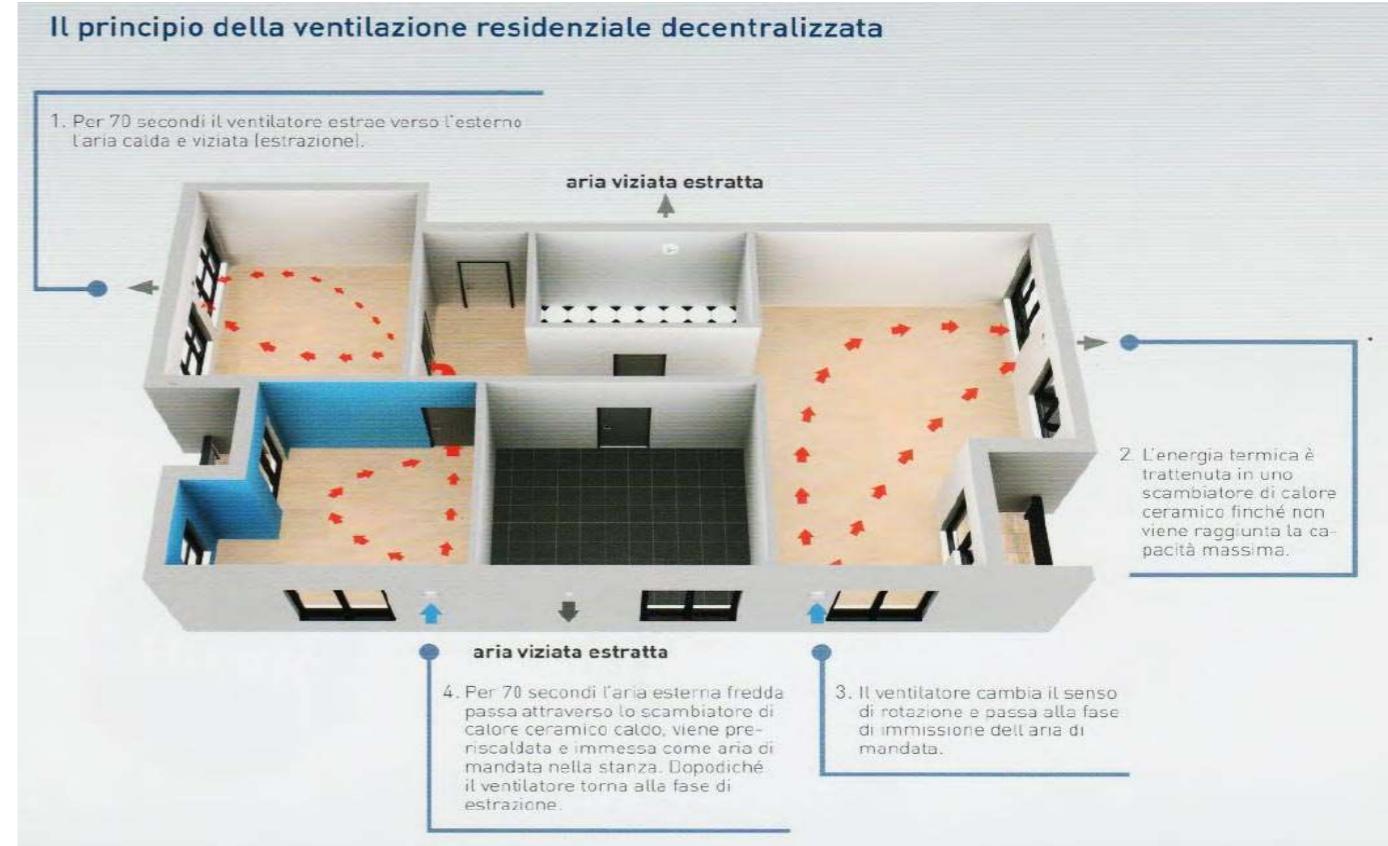
Per l'acqua calda sanitaria saranno realizzati accumuli di adeguate dimensioni su un circuito alternativo che non subirà il carico della climatizzazione.

L'impianto dialogherà con il Pannello Touch esterno di controllo che consente tra le altre cose la regolazione separata multizona;



SISTEMA DI VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

Ogni alloggio verrà dotato di un sistema di ventilazione meccanica controllata del tipo decentralizzato. Ove previsto in sede di progettazione e dimensionamento dell'impianto verranno installate delle unità per il ricambio dell'aria interna agli alloggi dotati di recuperatore di calore. L'unità di VMC decentralizzata, a singolo flusso alternato, consente un'efficace recupero di calore, grazie alla presenza di una sonda per la rilevazione della temperatura dell'aria. L'estrattore installato regola infatti automaticamente l'inversione dei flussi per garantire non solo un efficace ricambio dell'aria, ma anche il miglior comfort abitativo interno ed il raggiungimento del benessere termo-igrometrico. L'apparecchiatura è facile da controllare, ed attivare in autonomia grazie al telecomando di serie.



IMPIANTO ELETTRICO DOTAZIONE DEGLI ALLOGGI

- **Centralino D'appartamento**
 - con interruttori per 4 zone
 - N.1 trasformatore modulare 220/12 V, per segnalazioni acustiche.
- **Soggiorno pranzo**
 - N. 5 punto luce invertito a soffitto
 - N. 4 prese da 10/16 A
 - N. 2 presa TV
 - N. 1 presa Telefono
 - N. 1 termostato ambiente
- **Cucina**
 - N. 1 punto luce invertito a soffitto
 - N. 1 punto luce semplice per cappa aspirante
 - N. 3 presa da 16 A per elettrodomestici
 - N. 1 interruttore bipolare non automatico che comanda presa cucina
 - N. 3 prese per forno frigo e lavastoviglie
- **Disimpegni**
 - N. 1 punto luce invertito a soffitto
 - N. 1 emergenza
 - N. 1 presa da 10/16 A
- **Bagni**
 - N. 1 punto luce interrotto a soffitto
 - N. 1 punto luce interrotto per specchio
 - N. 1 presa da 10 A
 - N. 1 suoneria
- **Camera Matrimoniale**
 - N. 1 punto luce invertito a soffitto
 - N. 3 prese da 10/16 A
 - N. 1 presa da 10 A
 - N. 1 presa telefono
 - N. 1 presa TV
 - N. 2 suonerie
 - N. 1 termostato ambiente
- **Camere Doppie**
 - N. 1 punto luce deviato a soffitto
 - N. 2 prese da 10/16 A
 - N. 2 presa da 10 A
 - N. 1 presa telefono
 - N. 1 presa TV
- **Terrazzi**
 - N. 1 punto luce interrotto a parete
 - compreso montaggio corpo illuminante fornito dalla committenza
 - N. 1 presa da 10/16 A per esterni



CLAR
REB s.r.l.



- **Patio esterno dei Duplex**
 - N. 1 punto luce interrotto a parete
 - N. 1 prese da 10/16 A per esterni
- **Lavanderia**
 - N. 1 punto luce interrotto a soffitto
 - N. 2 presa da 10/16 A
- **Autorimessa**
 - N. 1 punto luce interrotto a soffitto
 - N. 1 prese da 10/16 A
 - N. 1 presa da per auto elettrica
- **+5 punti prese aggiuntivi a disposizione clienti**



VIDEOCITOFONO

Impianto videocitofono marca BiTicino o BPT Efficace controllo sugli accessi all'abitazione:

- coordinamento estetico all'intera linea
- soluzione vivavoce e con schermo LCD

PREDISPOSIZIONE ALLARME E RETE DATI

INOLTRE OGNI APPARTAMENTO SARA' DOTATA DELLE SEGUENTI PREDISPOSIZIONI:

Impianto Antifurto

- tubazioni vuote su tutte le aperture perimetrali
- tubazioni vuote per alimentazione sensori volumetrici interni, sirene interne ed esterne, centrale di impianto

Impianto Rete Dati

- tubazioni vuote per predisposizione rete dati



IMPIANTO IDRICO SANITARIO DOTAZIONE ALLOGGI

L'impianto idrico sanitario a corredo di ogni unità immobiliare sarà predisposto per la distribuzione di acqua calda e fredda agli apparecchi sanitari e alle cucine; farà inoltre capo ad un contatore individuale per la contabilizzazione dell'acqua di consumo.

Le forniture standard di capitolato per i locali bagno sono le seguenti:

LAVABO

Sarà fornito un lavabo ciotola in porcellana bianca in appoggio su una mensola in legno sospesa con sifone a vista della serie Baden Haus modello Tavolone.



VASO E BIDET

Si potrà scegliere tra diversi sanitari dalle linee moderne, di porcellana bianca nella tipologia filomuro.



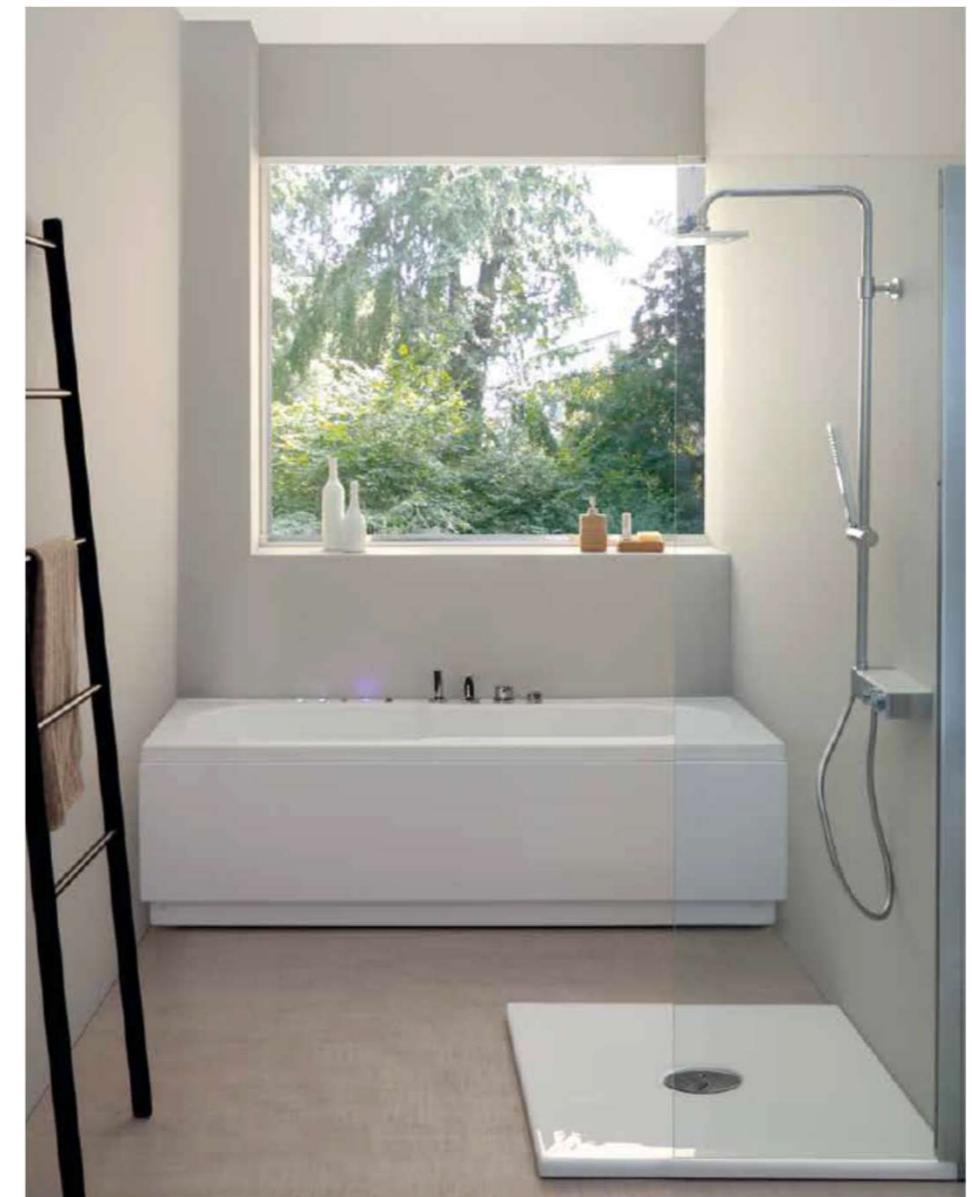
PIATTO DOCCIA

Il piatto doccia sarà in materiale acrilico o resina di colore bianco di formato massimo 70/80 – 100/120 anche in basso spessore da posare eventualmente filo-pavimento, su richiesta del cliente.



VASCA DA BAGNO

In alternativa il cliente può scegliere di mettere in opera una vasca da bagno in acrilico delle dimensioni massime di 170 cm modello OPERA della Acqua Benessere.



RUBINETTERIE

Le rubinetterie saranno del Catalogo Rubinetterie Gaboli Luigi modello Joy in acciaio di tipo moderno o altri modelli proposti dall'Emporio Edile. Per la doccia sarà fornito un miscelatore ad incasso a due/tre vie con doccino e soffione erogatore, o in alternativa il miscelatore vasca.



SCALDASALVIETTE ELETTRICO

Il Bagno sarà dotato di uno scaldasalviette elettrico in acciaio tubolare.





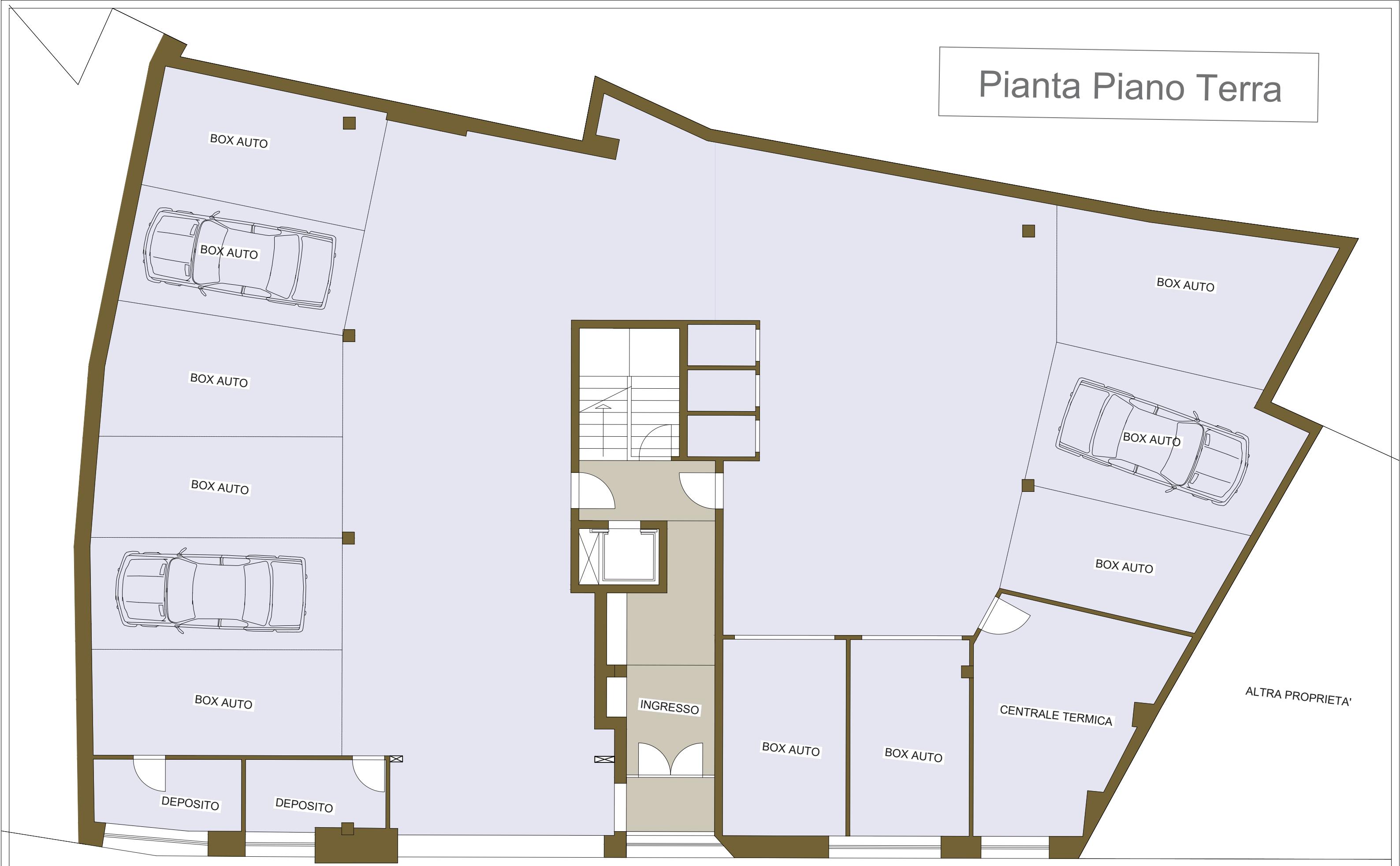
IMPIANTO FOTOVOLTAICO CENTRO STORICO CON TEGOLE INTEGRATE

Verrà realizzato sul tetto, e/o dove previsto dal progetto un impianto fotovoltaico che produrrà l'energia necessaria per contribuire alla riduzione del consumo di energia dell'immobile, ai sensi delle nuove norme sul contenimento dei consumi energetici .

Verranno forniti e posati in opera in copertura delle tegole che contengono mascherandolo ed integrandolo con l'elemento in cotto dei moduli fotovoltaici che garantiranno l'efficienza energetica di un impianto mantenendo inalterata la bellezza ed il fascino dell'acopertura in cotto che si integra con il paesaggio in cui è inserita.

Completano l'impianto fotovoltaico i necessari quadri di stringa, i loro collegamenti, l'Inverter ed il suo cablaggio, comprensivo del quadro di protezione necessario.

Pianta Piano Terra



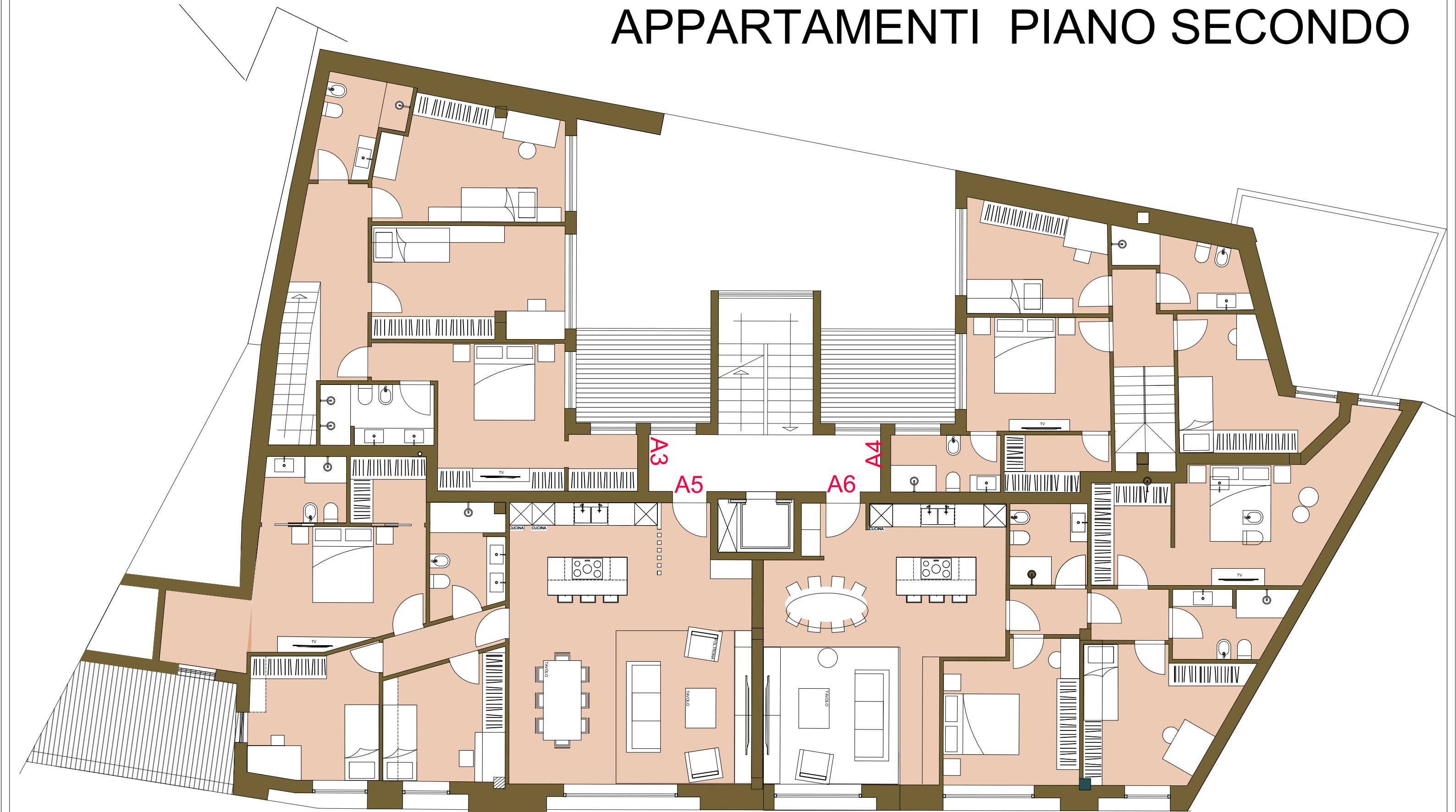
Via dei Mannini

APPARTAMENTI PIANO PRIMO



Via dei Mannini

APPARTAMENTI PIANO SECONDO



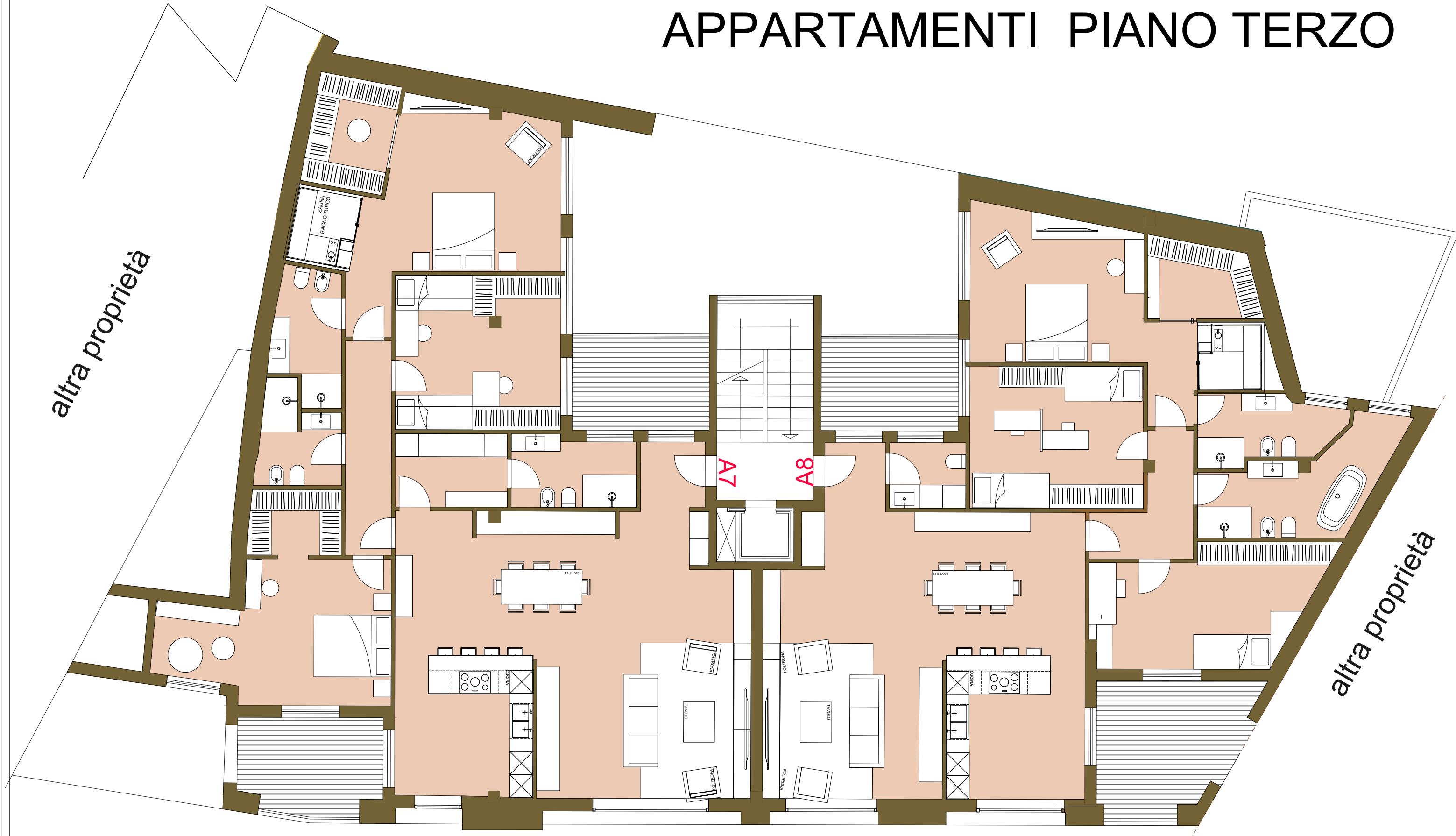
Via dei Mannini

APPARTAMENTI PIANO TERZO

altra proprietà

altra proprietà

Via dei Mannini



APPARTAMENTI ATTICO



Via dei Mannini