

CAPITOLATO

Fondazioni

La fondazione dell'edificio sarà del tipo a platea in C.A. dimensionata come da calcoli strutturali.

Murature

✂ **Le murature portanti e perimetrali** del piano terra e del primo e secondo piano saranno realizzate con blocchi cassero portanti in legno cemento Isotex sp 38 (14 isolante) Tali blocchi garantiscono elevate performance in termini di isolamento termico, resistenza al fuoco, sicurezza sismica ed efficienza energetica, conformi agli standard NZEB e classe energetica A4.

La posa dei blocchi avviene a secco. A ogni corso viene inserita l'armatura orizzontale nelle apposite lunette, si procede al getto completo con calcestruzzo, in concomitanza con il getto, viene inserita l'armatura verticale secondo progetto strutturale.

✂ **Rivestimento delle murature perimetrali interne**

Le pareti perimetrali interne saranno tamponate con lastre in cartongesso tipo standard, spessore 12,5 mm, in placcaggio diretto.

Le lastre saranno fissate meccanicamente alla muratura esterna.

Le superfici saranno pronte per la mano di fondo e la pittura finale.

✂ **La muratura verso il vano scala**

Muratura Isotex, a chiusura verso l'interno degli appartamenti sarà eseguito un sistema a secco andando così a migliorare l'acustica e la termica dell'appartamento

Murature divisorie interne

Le divisioni tra locali interni saranno realizzate mediante sistema a secco così da fornire all'abitazione prestazioni acustiche superiori al vecchio sistema in tramezza (muratura tradizionale)

Le stratigrafie scelte permettono di contenere la trasmissione del rumore aereo tra ambienti adiacenti, nel rispetto dei limiti imposti dalla normativa tecnica vigente.

Gli spessori totali delle partizioni interne saranno stabiliti in base al progetto esecutivo e confermati dalla Direzione Lavori (DL), tenendo conto delle necessità distributive, impiantistiche e prestazionali.

Intonaci

Gli intonaci interni sono a base gesso denominato della ditta Fassa Bortolo con finitura in malta fina. L'intonaco a base gesso contribuisce alla salubrità degli ambienti con ottime prestazioni di permeabilità al vapore. Di regolazione igrometrica e di bassa conducibilità termica. L'intonaco è atossico, non irritante, chimicamente stabile e non rilascia nel tempo sostanze gassose.

Le pareti esterne del nostro residence saranno rivestite con intonaco a base calce, finitura della ditta Fassa Bortolo, con annegamento di una rete in fibra di vetro di intonacatura.

La finitura delle pareti esterne sarà realizzata a spessore in resina silossanica in dispersione acquosa. Questo materiale ripara le facciate esterne dall'assorbimento capillare dell'acqua piovana, permette la traspirazione del vapore acqueo presente all'interno dell'edificio, mantiene i vari strati della parete in condizioni igrometriche ottimali; così le facciate e le parti interne all'involucro resteranno così protette.

Davanzali e soglie

In corrispondenza delle porte finestre saranno posate le soglie con spessore di 3cm, in marmo o agglomerati simil marmo a scelta della DL, mentre nei fori delle finestre saranno posati i davanzali con bordo 3 cm, sempre a discrezione della DL

Impianto meccanico (idraulico)

L'impianto di riscaldamento, raffrescamento e ACS (acqua calda sanitaria) sarà di tipo autonomo composto da pompa di calore a discrezione della DL in fase di valutazione, relativo gruppo idronico con bollitore per ACS 200lt, posto nel terrazzo.

L'impianto di riscaldamento sarà di tipo radiante a pavimento. Considerato la miglior soluzione impiantistica per riscaldare gli ambienti domestici, perché garantisce un comfort termico ottimale e contribuisce al risparmio energetico. Con questo sistema il riscaldamento a bassa temperatura (20°/35° C) tutta la superficie del pavimento emette calore per irraggiamento e consente una distribuzione uniforme delle temperature che saranno superiori al pavimento e inferiori al soffitto.

L'impianto di raffrescamento sarà del modello System idronico in fase di valutazione da parte della DL.

Climatizzatore realizzato per il condizionamento integrato al sistema della pompa di calore per il solo raffrescamento. Completo di telecomando a più funzioni, con due punti split a muro, uno per la zona giorno, uno per la zona notte.

Bagni, sanitari, attacchi cucina e terrazzi/giardini

I bagni saranno 2 e finestrati per ogni unità.

Bagno 1 e 2: Il bagno padronale e di servizio saranno composti da lavabo, bidet e water in porcellana vetrificata (Disegno ceramica srl serie SKIP o similari a discrezione della DL) sanitari filo muro dalle linee sobrie, così da integrarsi con qualsiasi soluzione dell'ambiente bagno e da piatto doccia (80x100) in pasta di resine ,estremamente flessibile e adattabile ad ogni soluzione. Fabbricati al millimetro con finitura Stone, antiscivolo, antibatterico, con copri piletta in acciaio; e/o similari, in fase di definizione da parte della committenza.

L'impianto di erogazione dell'acqua con tubazioni in multistrato raccordate con giunti speciali in ottone. I punti di erogazione dell'acqua calda e fredda sono previsti in cucina (lavello e lavastoviglie), nei bagni (sanitari) in lavanderia (lavatrice) solo fredda. **La loro posizione sarà a scelta dell'acquirente, in accordo con la Direzione dei Lavori e in rispetto alle normative di legge attualmente vigenti.**

Le rubinetterie saranno costituite da miscelatori es. (Rubinetterie Mariani srl modello Artic) o (Paffoni) , interamente Made in Italy, costruiti esclusivamente con materiali compatibili al 100% con acqua potabile, certificati AS e leghe di ottone conformi al D.M. 174. Corredato di aeratore a risparmio idrico, a parità di flusso d'acqua, una maggiore aerazione consente un risparmio idrico fino al 70 %. E/o similari.

I water avranno sedili e coperchi del tipo pesante con cassette in plastica della Geberit o similari.

Tutti i sanitari saranno completi dei meccanismi e degli accessori necessari al loro corretto funzionamento. I bagni saranno completi di scaldasalviette elettrico 80x40.

Tutte le informazioni tecniche e le scelte dei prodotti sono indicative e suscettibili a modifiche del produttore; lo stesso si riserva di poter apportare variazioni a tutto ciò che considera opportuno al fine di migliorare il prodotto fatto salvo che non influenzino le caratteristiche essenziali dello stesso.

Eventuali scelte di prodotti, marchi differenti da quanto proposto, verranno concordate con la DL e i nostri fornitori o secondo quanto detto a parte.

Per motivi di gestione, legati anche al piano operativo di sicurezza, la scelta dei fornitori avverrà a nostro insindacabile giudizio e non potrà esser modificata.



La cucina avrà un attacco acqua calda + fredda, scarico e non ci sarà la rete del gas metano.

Ogni appartamento sarà dotato di un rubinetto a muro con attacco porta gomma per l'acqua fredda nel terrazzo della zona giorno.

Ventilazione meccanica controllata (VMC)

L'aerazione dei locali sarà garantita dal sistema di Ventilazione meccanica controllata già installata e posata con bocchette parete/soffitto.

Impianto elettrico e domotico

Realizzazione di impianto elettrico conforme alle norme CEI, l'impianto sarà strutturato per poter supportare una potenza massima ammissibile di 6 kw.

Sarà realizzato tramite canalizzazioni sottotraccia sia a pavimento che a parete, comprese scatole di derivazione porta comandi e prese. Quadri elettrici di distribuzione e protezione, L'impianto sarà suddiviso a regola d'arte, sezionando forza e luce piano, pompa di calore, piano induzione, illuminazione esterna, locale tecnico, tapparelle elettriche, condizionamento, zona cucina, riscaldamento bagni, linea dedicata VMC.

I frutti saranno di colore bianco, come comandi e prese saranno della ditta Biticino MATixGO compresi di placche bianche.

Sarà presente l'impianto FOTOVOLTAICO, per la produzione dell'energia elettrica fino a 3,5 kw, con possibilità, da parte del cliente di richiedere l'aumento di potenza come extra, e sarà già installato un INVERTER IBRIDO n.b. Sono escluse le pratiche di connessione dell'impianto.

Sarà installato impianto Videocitofono Bticino composto da n.1 Monitor touch a colori 7" da parete, impianto di Messa a Terra, impianto Antenna TV.

Nel vano scala saranno montate delle prese elettriche a muro 10/16A e sarà installato un impianto di illuminazione con tecnologia Led, di design e colori a descrizione della Committenza.

Nell'ingresso pedonale, carraio e area di manovra esterna, saranno montati dei corpi illuminanti a terra, a muro o a soffitto, con tecnologia Led, a discrezione della Committenza.

Ingresso-Soggiorno-Cucina

➤	Punto luce Pulsante ,completo	n.4
➤	Punto luce EXT Luminoso	n.5
➤	Punto pulsante Targa	n.1
➤	Punto Suoneria	n.1
➤	Punto Presa 10/16A	n.6
➤	Punto TV CON PRESA DI RETE CABLATA	n.1
➤	Punto Lampada d'emergenza Led da incasso Beghelli o similari	n.1
➤	Punto luce Interrotto	n.1
➤	Punto luce interrotto Linea x Kappa	n.1
➤	Punto Scuko 10/16A	n.2
➤	Punto Bpresa 10/16A EXT supp. stagno	n.1
➤	Punto Ronzatore Vimar Linea	n.1

Bagno , loc.lavanderia e corridoio di servizio

➤	Punto luce a soffitto o parete	n.3
➤	Punto luce Deviato / pulsanti	n.2
➤	Punto luce Interrotta	n.3
➤	Punto Bpresa 10/16A	n.3
➤	Punto Bpresa Scuko 10/16A	n.2
➤	Punto aspiratore bagno cieco	n.1

Disimpegno e ripostiglio reparto Notte

➤	Punto luce a soffitto o parete	n.3
➤	Punto luce Pulsanti	n.2
➤	Punto Bpresa 10/16A	n.3

➤ Punto BPresa Scuko 10/16A	n.2
-----------------------------	-----

Bagno Reparto Notte

➤ Punto luce Interrotto	n.1
➤ Punto luce Interrotto Specchio	n.1
➤ Punto BPresa 10/16A Vimar Linea Scaldasalviette	n.1
➤ Punto BPresa 10/16A	n.1
➤ Punto BPresa 10/16A Specchio	n.1

Camera Matrimoniale

➤ Punto luce Invertito	n.1
➤ Punto luce Interrotto Cabina Armadio	n.1
➤ Punto Luce Deviato Luminoso	n.1
➤ Punto TV	n.1
➤ Punto BPresa 10/16A	n.4
➤ Punto Bpresa 10/16A EXT supp. stagno	n.1

Camera Piccola 1

➤ Punto luce Deviato	n.1
➤ Punto Luce Deviato Luminoso	n.1
➤ Punto TV	n.1
➤ Punto BPresa 10/16A	n.3

Camera Piccola 2

➤ Punto luce Deviato	n.1
➤ Punto TV	n.1
➤ Punto BPresa 10/16A	n.3
➤ Punto BPresa 10/16A Ext supp. stagno	n.1

Tapparelle Elettriche

➤ Pulsante Serie Bticino MatixGO Connesso	n.7
---	-----

Garage

➤ Punto luce Deviato	n.1
➤ Punto Luce Deviato Luminoso	n.1
➤ Punto BPresa 10/16A	n.4

Impianto Domotico e Controllo Carichi

➤ Impianto Domotico abitazione con comando temperatura invernale (riscaldamento a pavimento) -apertura e chiusura tapparelle-controllo carichi. N.B: Per l'impianto Fotovoltaico sarà prevista un'APP di controllo remoto dedicata.	n.1
---	-----

Predisposizione Impianto Allarme

➤ Radar Interni (solo tubo e scatole)	n.2
➤ Contatti magnetici gestiti su porte e finestre	n.7
➤ Sirena esterna (solo tubo e scatole)	n.1
➤ Tastiera di comando e Programmazione (solo tubo e scatole)	n.2
➤ Inseritore chiave (solo tubo e scatole)	n.1

Motore Cannello Automatico

➤ KIT motore cancello carraio completo di accessori e il controllo a distanza tramite telecomando CAME	n.1
--	-----

Serramenti

I serramenti esterni saranno in Pvc bianco, con vetro ad alto risparmio energetico anta/ribalta su tutte le finestre e porte finestre, maniglie e ferramenta cromo satinata o bianca a discrezione della D.L.

Su tutti i fori verso l'esterno (**esclusi gli alzanti scorrevoli**) saranno montati dei monoblocchi preisolati, in polistirene estruso (xps), composti da spalle in polistirene estruso (xps) sp. 65 mm con inserire le guide in alluminio di scorrimento, cassonetto per avvolgibile nello spessore della muratura, con ispezione dall'esterno.

Tutti gli avvolgibili saranno in alluminio con scorrimento su guide in alluminio incassate a muro lateralmente, con spazzole antirumore, saranno motorizzati elettronicamente con comando interno su ogni foro.

Gli alzanti scorrevoli presenti nella zona giorno saranno di larghezza e altezza come segnato in disegno, saranno in PVC bianco, maniglione di apertura/ chiusura cromo satinato o bianco a discrezione della D.L. e soglia in alluminio con taglio termico. Non avranno la tapparella.

Le porte interne (a battente o a scomparsa) (ove previste da planimetrie di progetto) saranno bianche, con possibilità di scelta della finitura di altri colori da capitolato o di extra finiture a scelta del cliente, complete d'accessori e maniglia in alluminio tinta argento.

Si precisa che il costo di ciascuna porta scorrevole, non indicata in planimetria di capitolato, sarà da pagare a parte alla Committenza.

Il portoncino blindato sarà con pannello interno e telaio bianco, cassa bianca e, pannello esterno verniciato a discrezione della Committenza, maniglia, limitatore di apertura, notolino interno di chiusura serratura e spioncino cromo-satinato.

Il portone di accesso condominiale ancora in fase di valutazione da parte della committenza.

Le chiusure per garage saranno del tipo sezionale, verniciato a discrezione della DL. e predisposti alla motorizzazione.

Tapparelle avvolgibili

Sono previsti quali elementi oscuranti tapparelle in alluminio coibentato di colore a discrezione della D.L ad esclusione dei fori presenti nella zona soggiorno. Sarà possibile poi a carico del Cliente, oscurare tale apertura con sistemi alternativi installati esternamente, come tende oscuranti. L'apertura delle tapparelle fornite sarà elettrica, quindi senza cinghia avvolgitrice, e gestita con comando a fianco di ogni apertura.

Pavimenti

Zona giorno e zona notte, bagni, lavanderia/ripostiglio in gres porcellanato colorato in massa posati dritti con fuga, formati tipo 60x60, 30x60 cm o effetto legno 22,5x90, posati in opera dritti ortogonali alle murature, fugati 3/5 mm.

Con possibilità in zona notte, di avere pavimento in legno spessore 10 mm larghezza 14/15, come da scelta della committenza, o eventualmente scegliere finiture diverse a carico dell'acquirente come extra .

Ripostiglio: pavimento in ceramica, posato dritto con fuga, rivestimento non previsto.

Lavanderia : pavimento in ceramica, posato dritto con fuga, rivestimento non previsto.

Rivestimento Bagno Padronale: rivestimenti in gres, il rivestimento sarà posato con piastrelle 60 x120 fino ad un'altezza di 120 cm circa e 240 cm sulla doccia.

Rivestimento 2° Bagno : rivestimento in gres, saranno posate piastrelle da capitolato nel formato 30x60 e interno doccia 240 cm .

Battiscopa: in legno laccato bianco h. 7 cm su tutti gli ambienti escluso i bagni.

Pavimento terrazze: sarà di tipo galleggiante in gres porcellanato, colore e formato a discrezione della Committenza.

La scala condominiale sarà rivestita in marmo / gres / o materiale simile a discrezione della Committenza e ancora in fase di valutazione.

La pavimentazione dei garages sarà in gres porcellanato, a discrezione della Committenza.

La pavimentazione dell'area pedonale e del viale d'ingresso carraio, area di manovra e dei posti auto scoperti sarà del tipo autobloccante (betonella) a discrezione della D.L.

I marciapiedi di ciascuna unità abitativa saranno in betonella o pavimento con formato 30x60 o a discrezione della D.L.

Eventuali differenza di prezzo, dovute alla scelta di materiali extra capitolato o dovute alla posa, dovranno essere concordate con la Direzione Lavori. Per motivi di gestione, legati anche al piano operativo di sicurezza, la scelta dei fornitori avverrà a nostro insindacabile giudizio e non potrà essere modificata.

Tinteggiature

Le tinteggiature dei muri e soffitti interni alle unità abitative e garage saranno in due mani di pittura semi lavabile traspirante; Le tinteggiature delle pareti del vano scala, materiale e colore saranno a discrezione della Committenza.

Impianto di scarico

L'impianto di scarico, composto dalla rete di collegamento orizzontale e da colonne verticali, sarà realizzato con tubazioni in polietilene ad alta densità. L'isolamento termoacustico sarà garantito da una guaina in polietilene espanso dallo spessore di 5mm. I punti di scarico sono previsti in cucine (lavello e lavastoviglie), nei bagni (sanitari e lavatrice). La posizione sarà a scelta dell'acquirente, in accordo con la Direzione Lavori e in rispetto alle norme di legge attualmente vigenti.

Opere da fabbro

La chiusura dell'accesso carraio condominiale sarà eseguita con 1 cancello in ferro zincato e verniciato a polvere, colore e disegno a scelta della Committenza e sarà motorizzato elettricamente, ogni unità sarà dotata di 2 radiocomandi.

Le chiusure degli accessi pedonali degli appartamenti al piano terra e dell'ingresso pedonale condominiale, sarà eseguita con 1 cancello in ferro zincato e verniciato a polvere, colore e disegno a scelta della Committenza.

Le recinzioni lungo il fronte strada a nord e a sud saranno realizzate con muretta in c.a. alta 50cm dello spessore di 20 cm e sovrastante ringhiera a doghe, con disegno e colore a scelta della D.L., i divisori tra le unità giardini di proprietà e le palazzine saranno realizzate con recinzione a rete metallica plastificata (h 100cm).

Montacarichi

Sarà installato un montacarichi, a 2 fermate, (piano primo e piano secondo), elettrico, cabina con pareriti rivestite in acciaio laminato con colori e fattezze a scelta della Committenza, in fase di definizione. Il piano terra sarà esente dalle spese.

Infrastrutture impiantistiche - impianto fognario

L'edificio sarà dotato di una rete fognaria per la raccolta di acque bianche e una rete fognaria per le acque nere. Saranno composte da tubazioni in PVC, caditoie, pozzetti di raccordo, vasche condensa grassi e quant'altro necessario per il loro corretto funzionamento. La rete fognaria sarà dimensionata e disposta in rispetto alle normative comunali vigenti e correttamente allacciate alla rete pubblica.

Giardini

I giardini saranno assegnati in uso esclusivo al piano terra, saranno consegnati livellati.

Se lo desideri, lo staff Piran costruzioni ti potrà consigliare anche nella scelta dell'arredamento, avvalendosi di rapporti di collaborazione con i migliori rivenditori di mobili e progettisti.

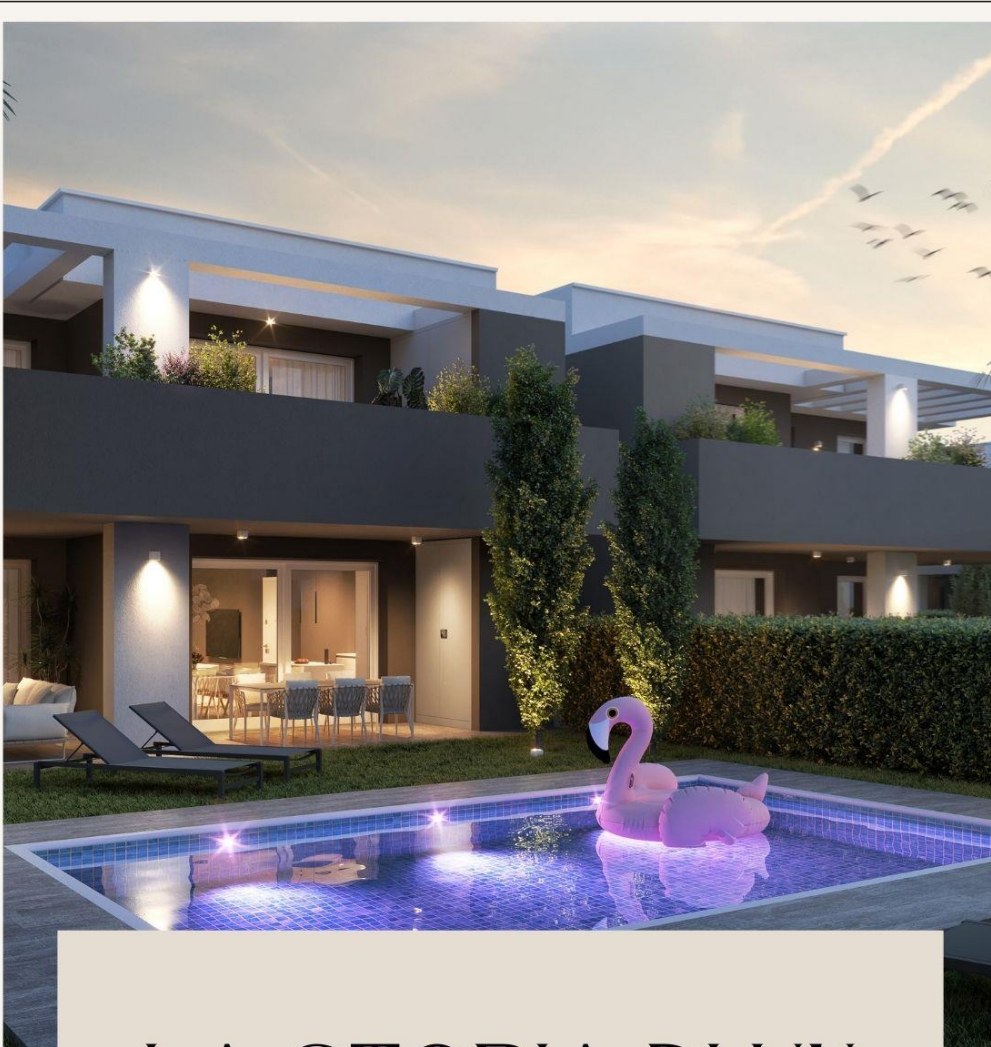
PRECISAZIONE : Ogni tipo di variante extra capitolato sarà successivamente concordata e approvata tramite preventivo.

RESIDENZE



LE GEMELLE

AURORA & SELENE



LA STORIA DI UN IMPRESA



DAL 1981

IL VALORE DI UNA STRETTA DI MANO



Dobbiamo tornare al 1981 con l'intuizione di Abramo Piran che ha spostato la sua attenzione di imprenditore sul mondo dell'edilizia che tanto lo attraeva, capendo da subito che la sua storia sarebbe andata lontano

THE BEGGINING

Ha atteso l'arrivo del figlio Nicola per fondare la Duepi Costruzioni snc nel '92, nome non dato a caso, padre e figlio sono sempre stati in simbiosi nell'idea di famiglia, lavoro, crescita e innovazione, e soprattutto non è mai venuta a mancare la voglia di crederci sempre e non fermarsi mai; la società ha lasciato posto alla nuova PIRAN COSTRUZIONI SRL a partire dal 2006

WERE WE ARE NOW

Oggi l'impresa edile Piran Costruzioni, guidata da Nicola, costruisce e vende direttamente immobili ad alto risparmio energetico, proponendo soluzioni abitative volte a migliorare la qualità di vita delle persone, arrivando a costruire immobili esclusivamente in Classe A4, in continuo aggiornamento per proteggere il valore dell'immobile nel tempo.



A fine 2022 Piran Nicola ha aggiunto nell'organico della sua azienda il figlio più grande Matteo. Inizia così la terza generazione di storia .