VILLA ROCCA

Capitolato

Guida ai Materiali, alle Tecnologie e alle Finiture

VIA REZZA 34 — LAVAGNA — LIGURIA

DOCUMENTO TECNICO RISERVATO

Capitolato

Volume tecnico complementare alla brochure di presentazione di Villa Rocca

PROGETTO	Villa Rocca — Restauro Conservativo e Riqualificazione
INDIRIZZO	Via Rezza 34, Lavagna (Genova), Liguria
UNITÀ	6 residenze esclusive (A1–A6) su due piani

IL PROGETTO

L’Eredità Architettonica e la Classe Energetica

IL RESTAURO

Le facciate storiche e i volumi originali della villa vengono conservati; gli interventi strutturali si concentrano sugli impianti e sulle finiture, per restituire spazi contemporanei entro un involucro fedele alla propria epoca.

EFFICIENZA E SOSTENIBILITÀ

Isolamento termo-acustico su pareti perimetrali e coperture, serramenti a taglio termico e impianti a pompa di calore concorrono al raggiungimento di una classe energetica elevata, senza compromettere il carattere storico dell’edificio.



Planimetria generale

Contesto & Aree Esterne

01

Pavimenti e Rivestimenti

Parquet in rovere per gli ambienti giorno e notte

Rivestimenti bagno e cucina

Pavimentazione esterna per terrazzi e logge

Pavimenti Interni — Parquet in Rovere

GROUND TORBA SPESSORE 14mm LARGHEZZA 190 LUNGHEZZA 1900

Tavole in Rovere Europeo con supporto in multistrato Spessore 14mm Larghezza 189/190 Lunghezza 1800/1900 3mm di legno nobile Bisellatura sui 4 lati.

GROUND LIMO THICKNESS 14mm WIDTH 190 LENGTH 1900

European Oak boards with plywood support Thickness 14mm Width 189/190 Length 1800/1900 3mm of noble wood Beveling on 4 sides.

GROUND DUNE SPESSORE 14mm LARGHEZZA 190 LUNGHEZZA 1900

Tavole in Rovere Europeo con supporto in multistrato Spessore 14mm Larghezza 189/190 Lunghezza 1800/1900 3mm di legno nobile Bisellatura sui 4 lati.



CAMPIONE PARQUET

Rovere — tonalità a scelta

Pavimenti Interni — Gres Porcellanato

In alternativa al parquet, c’è il gres porcellanato effetto **CONCRETE LOOK RESIN** di **Marazzi**, per ambienti giorno e bagni: superfici compatte, non porose e ad alta resistenza, posate in quadro con giunti di dilatazione.

- Formati 60×120 cm - Spessore 9 mm
- Fughe stuccate nella colorazione scelta dal committente



Avana



Azzurro

Rosa Antico



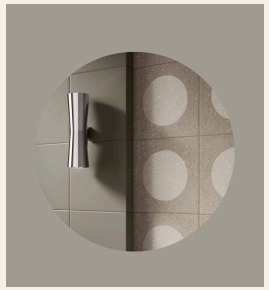
Verde Salvia

Bagno: Opzione 1

Piastrelle in ceramica di **CIR CERAMICA** per pavimenti e rivestimenti dei bagni, posate su parete pretrattata fino ad un’altezza di 120 cm.

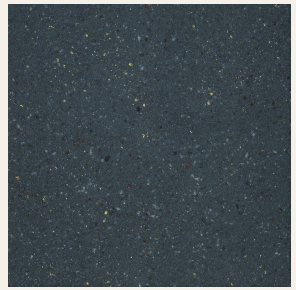
- Rivestimento 20×20 cm - Spessore 10mm
- Pavimento 20x20 cm - Spessore 10mm
- Altezza rivestimento: 120 cm
- Stuccatura coordinata alla pavimentazione scelta

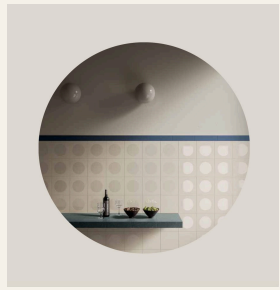




AMBIENTAZIONE BAGNO

Rivestimento e pavimento abbinati

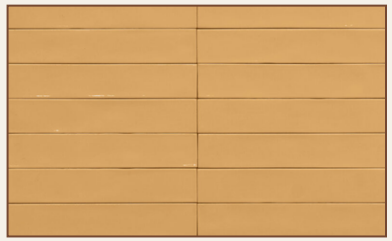




Bagno: Opzione 2

Piastrelle in ceramica di **Marazzi LUZ** per pavimenti e rivestimenti dei bagni, posate su parete pretrattata fino ad un’altezza di 120 cm.

- Rivestimento 5,3×30cm - Spessore 10mm
- Pavimento 60x60 cm - Spessore 10mm
- Altezza rivestimento: 120 cm
- Stuccatura coordinata alla pavimentazione scelta







AMBIENTAZIONE BAGNO

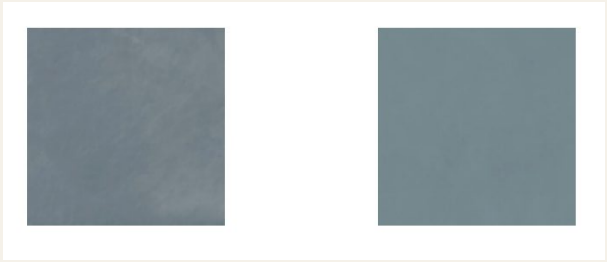
Rivestimento e pavimento abbinati

Bagno: Opzione 3

Piastrelle in ceramica **CONCRETE LOOK RESIN** di **Marazzi**, per pavimenti e rivestimenti dei bagni, posate su parete pretrattata fino ad un’altezza di 120 cm.

- Rivestimento 60×120 cm - Spessore: 9 mm
- Altezza rivestimento: 120 cm
- Pavimento 60×120 cm - Spessore: 9 mm
- Stuccatura coordinata alla pavimentazione scelta









AMBIENTAZIONE BAGNO

Rivestimento e pavimento abbinati

Rivestimento Cucina

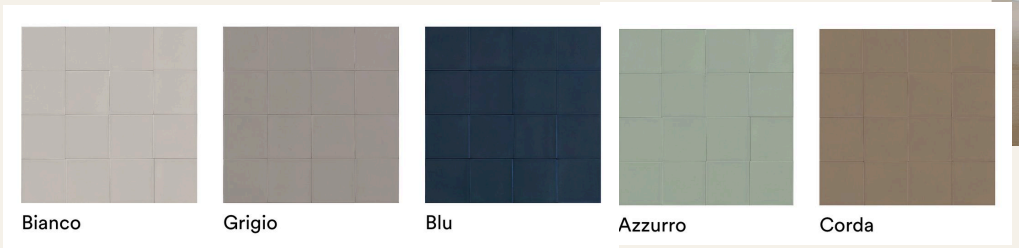
RIVESTIMENTO CUCINA

Fascia paraschizzi — dettaglio materico



Fascia paraschizzi in ceramica o gres per l'area cottura, di **Marazzi Confetto** pensata per accompagnare senza sovrastare la scelta dell'arredo cucina.

- Fascia indicativa: H 60-70 cm × L 360 cm
- Formati: 5 x 5 cm o 5x 15 - Spessore 10 mm
- Posa a giunto minimo per un effetto continuo



Pavimentazione Esterna

Gres porcellanato per esterni su terrazzi, logge e aree comuni scoperte: elevata resistenza agli sbalzi termici, superficie antiscivolo e manutenzione minima.

- Formati coordinati alla pavimentazione interna
- Trattamento antiscivolo per aree calpestabili
- Adatto a posa sopraelevata su supporti regolabili



TERRAZZO — PAVIMENTAZIONE ESTERNA

Vista d'insieme con arredo outdoor

02

Sanitari e Rubinetteria

Vasi, bidet e lavabi sospesi

Rubinetteria a parete e da appoggio

Piatti doccia e termoarredo

Sanitari e Lavabi

I sanitari saranno in **ceramica GSG**, collezione **Like**, nella finitura **bianco lucido**, installati in versione sospesa. Saranno completi di cassette di scarico ad incasso **OLI** con placca di comando della collezione **Plain** in finitura **nera**.

Il lavabo sarà in **ceramica GSG**, in appoggio oppure integrato/incassato sul mobile bagno (vedi voce *Arredo Bagno*), di forma tonda con diametro **45 cm**, nella finitura **bianco lucido**.

Il piatto doccia sarà **KINEDO**, collezione **Ardesia Matt**, nella colorazione **Ice**.

Ogni doccia sarà completata da un box in vetro **LACUS**, collezione **Morgo** o **Tocello**, con profili in finitura **nera**, composto da un pannello fisso e, ove previsto, da un'anta a battente oppure scorrevole.



VASO SOSPESO



BIDET SOSPESO



LAVABO D'APPOGGIO



PIATTO DOCCIA



BOX DOCCIA

Rubinetteria

Rubinetteria in ottone della serie
IMEX, collezione Monza, finitura black metal o nickel, nelle voci:

- miscelatore alto per lavabo

- miscelatore bidet

- due pilette click clack nella stessa finitura

- un set doccia a soffitto con offione, miscelatore e doccetta.



Arredo bagno e Termoarredo

I bagni saranno completati da uno **specchio tondo da 80 cm o rectangulare 70x80 cm LEDIMEX**, collezione **Oporto**, retroilluminazione integrata.

Il mobile bagno sarà **CERASA**, collezione **Segno**, predisposto per lavabo da appoggio oppure per lavabo integrato/incassato, con finitura **coordinata alla selezione delle piastrelle**, secondo la palette cromatica definita dalla **Direzione Lavori**.

Ogni bagno sarà dotato di uno **scaldasalviette ZEHNDER**, modello **Aura**, realizzato in **acciaio** e nella finitura **nero opaco (9205)**.

Il radiatore sarà completo di staffe di sostegno coordinate alla finitura del prodotto, tappo nichelato da **1/2"**, valvola di sfiato di sicurezza orientabile da **1/2"**, nonché di set valvola e detentore a squadra con testa di comando termostatico a liquido **Zehnder Design**.



Arredo bagno



Termoarredo

03

Porte, Portoncini e Serramenti

Porte interne e maniglie

Portoncino d’ingresso blindato

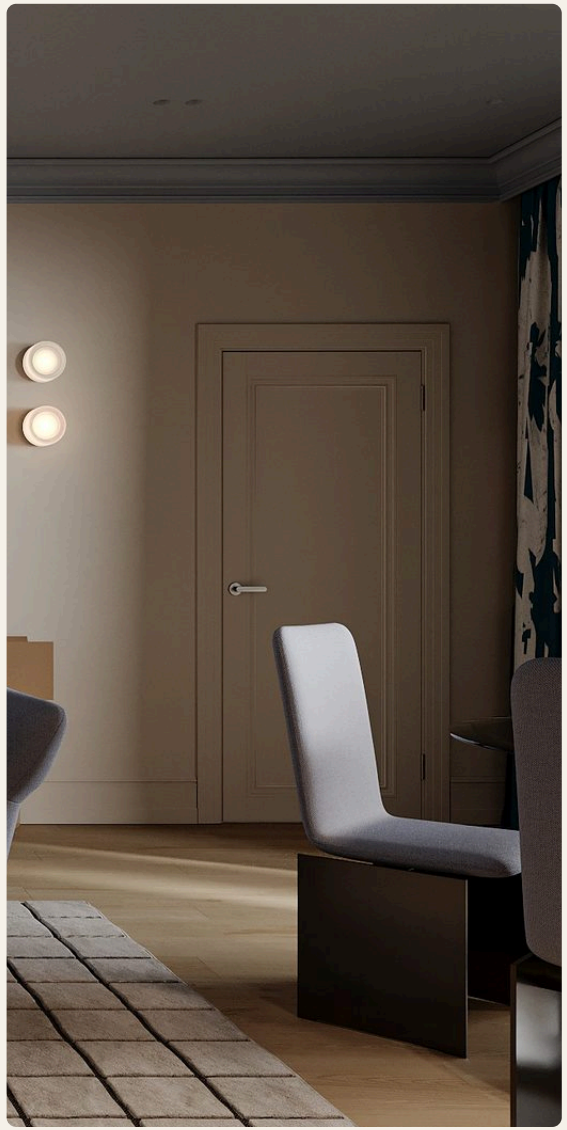
Serramenti esterni ad alta prestazione

Oscuranti e parapetti in vetro

Porte Interne

Le porte interne saranno **DIERRE**, collezione **Materiche**, linea **Isy**, con struttura tamburata. Le porte a battente saranno complete di maniglie **Oregon** in finitura **cromo satinato**.

La finitura delle porte sarà definita in fase esecutiva, in coerenza con la palette cromatica e la tinteggiatura delle pareti, secondo le indicazioni della **Direzione Lavori**.





Portoncino d’Ingresso Blindato

I portoncini d’ingresso saranno **blindati DIERRE**, linea **Compact** (modello **D180** o equivalente), caratterizzati da elevate prestazioni termo-acustiche. Saranno dotati di doppia battuta, cerniere a scomparsa con apertura fino a **180°** e serratura di sicurezza a cilindro europeo.

Le principali caratteristiche prestazionali saranno:

- **Classe antieffrazione:** fino alla **Classe 4**;
- **Isolamento acustico:** fino a **42 dB**;
- **Trasmittanza termica: Uw ≈ 1,0 W/m²K**;
- **Luce netta di passaggio: 80 cm**.

La finitura esterna sarà verniciata liscia **RAL**, con colore definito in fase esecutiva in coerenza con la palette cromatica del progetto e le indicazioni della **Direzione Lavori**.



Serramenti Esterni

I serramenti esterni saranno in **PVC** con finitura **bianco**, certificati e conformi ai requisiti del progetto energetico, garantendo elevate prestazioni di isolamento termico e acustico (≥ **33 dB**). Le portefinestre saranno realizzate con una o più ante in funzione delle dimensioni e saranno dotate di sistema di **microventilazione**.

Gli oscuranti saranno costituiti da **avvolgibili in alluminio coibentato** con poliuretano espanso, completi di **motorizzazione elettrica**, caratterizzati da elevata resistenza agli agenti atmosferici e ottime prestazioni di isolamento termo-acustico.

La posa in opera sarà eseguita a regola d'arte da personale specializzato.



SERRAMENTO ESTERNO

Vista interna con affaccio sul mare

05

Illuminazione e Domotica

Corpi illuminanti per interni ed esterni

Placche, interruttori e prese

Predisposizioni smart home

05.1 — ILLUMINAZIONE E DOMOTICA

Corpi Illuminanti

Sistema di illuminazione a LED integrato in tutti gli ambienti, con punti luce a soffitto, a parete e segnapasso per gli spazi esterni.

- Sorgenti a LED a basso consumo in tutti gli ambienti
- Punti luce dimmerabili nelle zone giorno
- Illuminazione segnapasso per terrazzi e percorsi esterni

05.2 — ILLUMINAZIONE E DOMOTICA

Placche, Interruttori e Prese

Le placche per i punti luce saranno **BTicino Living Now** o equivalenti, a configurazione modulare, con design planare e finitura definita in fase esecutiva secondo le indicazioni della **Direzione Lavori**. I dispositivi potranno essere di tipo tradizionale o smart.

L'impianto elettrico di ciascun alloggio sarà realizzato secondo progetto e comprenderà tutti i punti luce, prese e comandi necessari a garantire la piena funzionalità degli ambienti.



06

Impianti Tecnici

Climatizzazione a pavimento e pompa di calore

Produzione acqua calda sanitaria

Impianto elettrico e messa a terra

Fotovoltaico e sostenibilità

06.1 — IMPIANTI TECNICI

Climatizzazione a Pavimento e Pompa di Calore

Sistema di riscaldamento e raffrescamento a pavimento con tubi a serpentino, abbinato a pompa di calore per un comfort silenzioso e uniforme in ogni stagione.



Pompa di Calore

06.2 — IMPIANTI TECNICI

Produzione Acqua Calda Sanitaria (ACS)

La produzione di acqua calda sanitaria sarà affidata a uno **scaldacqua elettrico ad alta efficienza**, tipo **ARISTON Velis 100 L** o equivalente, dotato di funzionalità smart per l'ottimizzazione dei consumi e predisposizione per il controllo remoto via Wi-Fi.

Lo scaldacqua sarà installato in posizione idonea all'interno dell'unità abitativa, con installazione orizzontale o verticale in funzione delle esigenze progettuali.



ACS

Impianto Elettrico e Sicurezza

Impianto elettrico

L'impianto elettrico sarà realizzato secondo le normative vigenti, con materiali certificati **IMQ**, quadro elettrico completo e impianto di messa a terra.

Impianto idrico-sanitario

L'impianto idrico-sanitario sarà conforme alle normative vigenti e completo delle predisposizioni previste dal progetto, inclusi attacco per lavatrice e rubinetto esterno ove previsto.

Ventilazione meccanica

I locali privi di aerazione naturale saranno dotati di sistema di ventilazione meccanica con estrattori elettrici adeguatamente dimensionati.

- Quadro elettrico ad incasso con protezioni dedicate
- Impianto di messa a terra su spandente in corda di rame
- Impianto TV e predisposizione antifurto in ogni ambiente principale
- Citofono esterno in accordo con il regolamento condominiale

Fotovoltaico e Sostenibilità

Impianto fotovoltaico a servizio delle parti comuni e, ove previsto, delle singole unità, per ridurre i consumi energetici complessivi dell'edificio nel rispetto del suo carattere storico.

- Potenza indicativa impianto: 3 kW
- Isolamento a cappotto per l'eliminazione dei ponti termici
- Obiettivo: classe energetica elevata per l'intero fabbricato



IMPIANTO FOTOVOLTAICO — COPERTURA

07

Spazi Esterni

Giardini e aree verdi

Terrazze, balconi e parapetti in vetro

Giardini e Aree Verdi

Il progetto del verde privilegia essenze mediterranee resistenti alla salsedine, percorsi in pietra naturale e illuminazione soffusa che prolunga la vita all’aperto fino a sera.

- Essenze mediterranee a bassa manutenzione
- Percorsi pedonali in pietra naturale locale
- Irrigazione automatizzata a basso consumo
- Illuminazione da giardino a incasso



GIARDINO — VISTA D’INSIEME

Terrazze, Balconi e Parapetti in Ferro

Pavimentazione in gres tecnico per esterni, parapetti in ferro e predisposizioni per arredo outdoor su tutte le terrazze principali.

- Pavimentazione antiscivolo in gres tecnico
- Parapetti in ferro
- Predisposizione impianto irrigazione per fioriere
- Prese stagne per illuminazione e arredo outdoor



RIEPILOGO

Riepilogo Finiture per Unità

Ogni unità condivide lo stesso Capitolato base; le opzioni di pavimento, rivestimento e sanitari indicate nelle pagine precedenti sono selezionabili singolarmente per ciascun appartamento entro i termini previsti dalla D.L.

Unità	Piano	Tipologia Pavimento	Rivestimento Bagno
A1	Primo Piano	Parquet rovere / Gres	Ceramica — collezione a scelta
A2	Primo Piano	Parquet rovere / Gres	Ceramica — collezione a scelta
A3	Primo Piano	Parquet rovere / Gres	Ceramica — collezione a scelta
A4	Secondo Piano	Parquet rovere / Gres	Ceramica — collezione a scelta
A5	Secondo Piano	Parquet rovere / Gres	Ceramica — collezione a scelta
A6	Secondo Piano	Parquet rovere / Gres	Ceramica — collezione a scelta

Note Finali e Condizioni Generali

- Il presente Capitolato è parte integrante del contratto preliminare di vendita e ne condivide le clausole.
- La scelta delle finiture interne dovrà essere comunicata alla D.L. entro 30 giorni dalla presa visione del campionario ufficiale.
- Variazioni distributive interne sono ammesse senza costi aggiuntivi se richieste “su carta”, prima dell’avvio dei lavori, previa approvazione della D.L.
- Eventuali modifiche richieste in fase successiva saranno valutate in base allo stato di avanzamento lavori e potranno comportare costi e tempi aggiuntivi.
- Le visite in cantiere dovranno essere concordate con la D.L. con un preavviso minimo di 5 giorni.
- Le quote e le misure indicate potranno subire lievi variazioni in corso d’opera secondo le necessità cantieristiche.

VILLA ROCCA

Grazie per l'attenzione dedicata a questo Capitolato

LAVAGNA RESIDENCE SRL

Indrizzo

[Inserire e-mail di contatto]

[Inserire numero di telefono]

VIA REZZA 34 — LAVAGNA — LIGURIA