

VILLA SPOTORNO – VIA ALLA ROCCA



Generalità

DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO

La villa oggetto della presente è una villa singola, monofamiliare, ubicata in Via Alla Rocca nel Comune di Spotorno e fa parte di un piccolo complesso residenziale costituito da tre ville singole ed una villa bifamiliare. La strada di accesso è una strada privata a servizio del complesso, delimitata da una sbarra elettrificata.

La villa, in corso di completamento, consta di:

- un piano seminterrato dotato di doppio ingresso (sia dal giardino esterno lato mare sia dal box auto interno ubicato nello stesso piano seminterrato) con un'ampia zona giorno con angolo cottura (taverna) della superficie di 47,17 mq, una camera della superficie di 15,36 mq, un ripostiglio, antibagno, bagno e cantina, per una superficie netta totale di mq 97,37; la corrispondente superficie commerciale è pari a 131,20 mq; tutto il perimetro della porzione del piano seminterrato ad uso abitativo è dotato di intercapedine comodamente ispezionabile ed areata;

al piano seminterrato sono inoltre ubicati il locale tecnico nel quale saranno installati gli impianti, un ampio box auto della superficie di circa 50 mq e la scala di collegamento con il soprastante piano terreno;

- un piano terreno con zona giorno in open space (soggiorno con angolo cottura) della superficie di 43,03 mq, una camera matrimoniale della superficie di 19,60 mq (con possibilità di creazione di cabina armadio), una camera della superficie di 9,84 mq, disimpegno e due bagni (uno con doccia ed uno con attacco lavatrice); anche il piano terreno presenta un doppio ingresso: uno dalla terrazza ed uno interno (dal box) attraverso la scala di collegamento dei due piani;

sull'esterno del piano terreno sono presenti un porticato di 27,78 mq, una terrazza scoperta di 100,94 mq ed un giardino di oltre 120 mq;

il solaio della zona giorno presenta due diverse altezze: 2,70 m nell'angolo cottura e un'altezza media di 4,10 m nello spazio da destinarsi a soggiorno, con un soppalco aperto sul soggiorno; nel soggiorno si ha la vista dell'intradosso della falda del tetto, sulla quale è posizionata una finestra velux che offre una grande luminosità sia al soppalco sia alla zona giorno;

la superficie totale netta del piano terreno è di 83,36 mq (escluso il porticato) alla quale corrisponde una superficie commerciale di abitabile di 109,49 mq;

- un locale sottotetto accessibile mediante una scala esterna che parte dal giardino.

Lo spazio esterno del piano terreno è arricchito dal giardino nel quale è installato un serbatoio per la raccolta (ad uso irriguo) delle acque piovane ed alle spalle del giardino vi sono due fasce con un uliveto di circa 290 mq; il muro di fascia sito sul retro della villa è in cemento armato e rivestito in pietra.

Sul lato opposto della strada rispetto all'ingresso del box, a margine della strada privata del complesso residenziale sono presenti posti auto a servizio del complesso.

LA PROGETTAZIONE IN CLASSE ENERGETICA A

Trattandosi di una nuova costruzione si è data importanza alla necessità che la villa sia dotata di un'ottima efficienza energetica.

La villa sarà pertanto dotata di impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica; l'immobile rientrerà nella classe energetica più meritevole (classe A); questo porterà ad un abbattimento notevole degli oneri di gestione per il riscaldamento e per la produzione di ACS.

IL COMFORT ABITATIVO

Il raggiungimento delle alte prestazioni energetiche è frutto di una progettazione che integra sistemi impiantistici e costruttivi finalizzati ad assicurare un comfort abitativo di alto livello anche attraverso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili. Un alto livello di comfort abitativo, indipendentemente dalla stagione, dalla situazione atmosferica e dalla qualità dell'aria esterna, consente di vivere costantemente all'interno del proprio ambiente in condizioni ottimali.

Dal punto di vista costruttivo il comfort è garantito da soluzioni di coibentazione dell'involucro esterno e delle separazioni tra le superfici abitative e gli ambienti non climatizzati (ad esempio il vano scala); in relazione alle dotazioni impiantistiche interne ed all'utilizzo dei singoli vani il comfort abitativo è ottenuto mediante una climatizzazione che garantisca condizioni di scambio termico ottimali.

Metodi costruttivi

STRUTTURA E SOLAI

La struttura portante dell'edificio è costituita da muri di contenimento, travi e pilastri in calcestruzzo armato.

I solai intermedi sono del tipo misto in laterocemento con blocchi in laterizio e getto integrativo di completamento in calcestruzzo.

COPERTURA

La copertura è realizzata con struttura portante a falde in calcestruzzo armato. Sulla copertura verranno installati i pannelli solari fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

Canali di gronda e pluviali saranno in rame o alluminio preverniciato completi di pezzi speciali.

MURATURE PERIMETRALI e DIVISORI INTERNI

Tutte le murature, interne ed esterne, sono realizzate per soddisfare le richieste della normativa vigente in materia di clima e impatto acustico.

Le murature esterne perimetrali saranno in muratura a doppio corso con interposto pannello isolante e isolate esternamente mediante la posa di cappotto di adeguato spessore.

Le murature interne di separazione fra gli spazi abitativi e gli spazi non riscaldati saranno realizzate con doppio laterizio di diverso spessore con interposto pannello isolante, mentre le murature divisorie interne saranno in laterizio da 6 / 9 fori (spessore da 8 o 12 cm).

IMPERMEABILIZZAZIONI

Il pavimento del Piano seminterrato è stato realizzato su vespaio ventilato di tipo "igloo" di idoneo spessore, dotato di adeguate bocchette di aerazione.

L'impermeabilizzazione dei terrazzi è stata realizzata con guaina bituminosa elastoplastomerica posata a regola d'arte secondo indicazioni della D.L.

Finiture

PAVIMENTI e RIVESTIMENTI

I pavimenti interni saranno in piastrelle di gres porcellanato di primaria azienda, tipo Marazzi stream Ivory di dimensione cm 60x60 con battiscopa coordinato o altre campionature proposte dall'impresa; il rivestimento dei bagni sarà eseguito con piastrelle tipo Marazzi stream Ivory delle dimensioni cm 20x50, o scelte fra quelle presenti nelle campionature proposte dall'impresa, sino ad una altezza di 1,20 mt (nelle docce h. 2,00 mt).

I pavimenti dei terrazzi e dei marciapiedi saranno realizzati con piastrelle di gres porcellanato ingelivo e antisdrucchio di primaria azienda, scelte tra le campionature proposte dall'impresa, di dimensioni e colore da definire con la direzione lavori.

INTONACI e PITTURE

L'intonaco interno per le pareti, i soffitti e le parti comuni, sarà realizzato da uno strato di sottofondo e finitura superficiale liscia.

Le tinteggiature interne su pareti e soffitti saranno realizzate con idropittura traspirante di colore bianco.

Le superfici esterne saranno finite secondo le prescrizioni del fornitore del sistema cappotto, e la facciata sarà tinteggiata secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale e della D.L.

OPERE IN PIETRA NATURALE

Le pedate delle scale interna ed esterna saranno in pietra naturale di spessore adeguato. Tutti i davanzali delle finestre e le soglie delle porte finestre saranno in marmo o in pietra naturale di colore scelto dalla D.L. Le copertine dei muretti e/o dei terrazzi saranno in materiale analogo alle soglie sopra descritte.

I muri di contenimento del piano giardino sono rivestiti in pietra a faccia vista.

I muri delle fasce superiori sono in pietra a secco.

OPERE DA FABBRO

Le ringhiere e corrimani saranno del tipo a semplice disegno, realizzate in acciaio verniciato a caldo.

SERRAMENTI ESTERNI e PORTE INTERNE

I serramenti delle finestre e delle porte finestre saranno in alluminio bianco o PVC di primaria ditta, dotate di taglio termico, vetro camera acustico basso emissivo per le finestre e le porte finestre. I serramenti saranno applicati su controtelai preventivamente murati.

Le persiane saranno in alluminio.

Le porte interne saranno fornite da primaria ditta, laccate e con anta tamburata.

I portoni d'ingresso saranno forniti da primaria ditta, saranno del tipo blindato monolamiera, con rostri fissi e mobili, serratura tipo europeo, coibentati termicamente ed acusticamente, pannellature di rivestimento interna liscia di colore uguale alle porte interne e pannellature esterne laccate con tinta a scelta della DL.

VERDE ESTERNO E PIANTUMAZIONI

Sono escluse le piantumazioni e la realizzazione di impianto di irrigazione.

Si segnala che gli ulivi presenti nel terreno di proprietà non potranno essere rimossi senza specifica autorizzazione; l'uliveto sarà consegnato in condizioni di manutenzione ordinaria effettuata (potatura e pulizia superficiale del terreno).

Impianti

CLIMATIZZAZIONE E PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA

All'interno dei due piani abitativi sarà realizzato un impianto di climatizzazione (riscaldamento e raffrescamento) mediante pompa di calore, ogni alloggio sarà servito da apposita unità esterna e da split a parete interni.

I servizi igienici saranno riscaldati tramite l'utilizzo di radiatori in acciaio tubolare verniciato tipo scaldasalviette, con elementi orizzontali a tubi tondi ed alimentati elettricamente.

L'impianto di climatizzazione a pompa di calore sarà predisposto per la gestione in modalità remota.

All'interno del piano abitativo sarà realizzato un impianto termico per il riscaldamento ambientale composto sistema radiante a pavimento annegato nel massetto alimentato da generatore di calore in pompa di calore.

I componenti dell'impianto saranno i seguenti o similari:

- Pompa di calore Auriga 16T-A (Trifase) A7794581
 - pannello di controllo remoto Auriga A7799122
 - sonda temperatura A7750595
 - kit valvola deviatrice a 3 vie per produzione ACS A7796043
 - resistenza elettrica mandata 4.5 kW 400V (Trifase) A7750385
 - staffe di supporto a pavimento A7816801
 - accumulo termico UBPU PLUS 100 litri A7735793
 - bollitore HBHP 500 SC A7702218
 - vaso di espansione riscaldamento 25 litri
 - vaso di espansione sanitario 25 litri
 - VdS ACS 6 bar
 - miscelatrice termostatica da 3/4" ACS
 - n. 2 gruppi di rilancio CALEFFI 165601UPM
 - collettore compatto CALEFFI 550220
 - termostato di sicurezza di sicurezza per impianto a pavimento
 - filtro defangatore magnetico 1" CALEFFI 577600
 - dispositivo di carico automatico CALEFFI 580011
 - gruppo automatico trattamento acqua CALEFFI 580020
 - raccordo di collegamento F0001298
 - cartuccia a perdere addolcimento 580902
 - trattamento acqua: inibitore di corrosione + biocida

Verrà altresì realizzato un impianto di climatizzazione (riscaldamento e raffrescamento) mediante pompa di calore con unità esterna e split a parete interni in tutti gli ambienti ad esclusione dei servizi igienici, disimpegno e dispensa.

La termoregolazione degli ambienti sarà realizzata tramite termostati ambiente (zona giorno e zona notte).

L'acqua calda sanitaria sarà prodotta tramite bollitore in accumulo della capacità di 500 litri con serpentino maggiorato alimentato dalla stessa pompa di calore utilizzata per il riscaldamento ambientale; sarà installata idonea valvola deviatrice a tre vie per gestire la priorità di produzione dell'acqua calda sanitaria rispetto al riscaldamento ambientale. L'impianto sarà completo di accessori quali vasi di espansione, valvole di sicurezza, riduttori di pressione, valvola miscelatrice termostatica, addolcitore, impianto anti-legionella e minuteria.

Nei locali bagno sarà prevista l'installazione di prese elettriche per radiatori elettrici tipo scaldasalviette (questi esclusi) ad integrazione dell'impianto radiante a pavimento comandati da termostato dedicato.

Il raffrescamento estivo degli ambienti sarà affidato ad un sistema di climatizzazione del tipo multi-split indipendente rispetto all'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria composto, per ogni piano, da una unità esterna e da n. 3 unità interne tipo split a parete.

Sarà installato un impianto per la produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica della potenza di picco di 5,8 kW con sistema di accumulo a batterie al litio, l'energia prodotta sarà utilizzata sia dalle utenze dell'unità immobiliare sia dagli impianti termo-idraulici (pompa di calore idronica per riscaldamento e produzione ACS, impianto di climatizzazione multisplit).

IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'approvvigionamento dell'acqua avverrà tramite allaccio al civico acquedotto realizzato con tubo in polietilene e da contatore divisionale ubicato all'esterno del fabbricato in luogo facilmente accessibile secondo disposizione della Direzione Lavori.

Entrambi i piani saranno dotati di un attacco lavatrice con acqua fredda e scarico con sifone incassato e attacchi per lavastoviglie con punto acqua fredda.

Le colonne di scarico saranno realizzate con tubazioni serie pesante antirumore.

I sanitari saranno del tipo a terra filo parete e sospesi (i.life B e i.life S di Ideal Standard) con sedile tradizionale.

Le rubinetterie di tipo miscelatori monocomando (serie ceraline o ceraplan di Ideal Standard).

Non saranno forniti i lavabi.

I box doccia non saranno forniti.

IMPIANTO PIANO COTTURA

Per entrambi i piani sarà realizzato un punto di utilizzo per piani cottura a induzione o affini (con alimentazione elettrica). Tale soluzione si allinea alle massime condizioni di sicurezza domestica e di affidabilità generale degli impianti.

Sono esclusi gli allacci dell'arredo cucina: del lavello e della lavastoviglie.

IMPIANTO ELETTRICO E PREDISPOSIZIONI

È previsto impianto d'illuminazione, impianto di forza motrice, impianto videocitofonico, impianto di ricezione tv/sat. Tutti tali impianti saranno di tipo incassato; i conduttori saranno infilati in tubi flessibili corrugati di PVC.

I sistemi ausiliari quali l'antintrusione e controllo dei carichi verranno forniti su specifica richiesta del Cliente così come la realizzazione di un impianto elettrico di livello superiore.

L'impiantistica elettrica sarà realizzata in modo tradizionale. La serie civile sarà di primaria marca (Vimar plana o similare) e modelli base.

Sono previsti 4 punti presa/interruttori in ciascuno dei locali soggiorno e camera, oltre ad un punto luce a soffitto. Nella zona cucina saranno installati tutti i punti presa per elettrodomestici, un punto presa a servizio del piano di lavoro, due ulteriori punti presa/interruttore ed un punto luce a soffitto. I servizi igienici saranno dotati ciascuno di 2 punti presa/interruttori.

L'impianto TV sarà di tipo satellitare con distribuzione in cucina e soggiorno.

Saranno predisposti cavidotti e scatole per le prese di trasmissione dati.

Sarà realizzato un impianto videocitofonico.

PREDISPOSIZIONI:

All'esterno saranno posati cavidotti sottotraccia per i punti di installazione di apparecchi di illuminazione (questi esclusi) in corrispondenza delle scale, degli ingressi all'autorimessa, delle facciate del piano abitativo.

Precisazioni alle descrizioni

Tutti i prodotti elencati nelle descrizioni devono intendersi quale indicazione sul tipo e caratteristiche degli stessi.

Le scelte finali saranno definite dal progettista e Direttore tecnico dei lavori sentito, per quanto di Sua competenza, la Direzione Lavori.

Il progettista e Direttore dei lavori ha la facoltà di sostituire i prodotti suindicati e di eseguire modifiche progettuali su parte dei progetti esecutivi sempre che le stesse non comportino variazioni sostanziali sulla qualità e caratteristiche del prodotto finito e che, nel suo complesso, non comportino variazioni nei costi di realizzazione.

SPECIFICHE PER EVENTUALI VARIANTI DI CAPITOLATO

Le eventuali varianti interne saranno concordate limitatamente alle opere murarie di distribuzione interna, ai pavimenti, rivestimenti e zoccolino (tipo di materiale, tipo di posa), alle porte interne (tipologia di porta, numero e senso di apertura) all'impianto elettrico (quantità di punti luce) ed all'impianto termo-idrico-sanitario (tipologia e quantità degli apparecchi sanitari).

Per la contabilizzazione delle eventuali opere in variante, verrà fatto riferimento, ove possibile, al corrente Prezziario della Regione Liguria; verranno detratti i valori di capitolato delle forniture e sostituiti con i criteri di equità.

Le modifiche distributive interne, che richiederanno la presentazione di un progetto di variante al fine di adeguare l'edificio al "Permesso a Costruire", dovranno essere redatte e presentate agli uffici competenti ed i relativi onorari saranno a carico dell'acquirente.

Orco Feglino, 25 marzo 2024.