

CARATTERISTICHE EDILI DEI “GIARDINI DI S. MARTA”



IL COMPLESSO

I “GIARDINI DI SANTA MARTA” sono stati progettati con l'intento di offrire ai clienti una dimora di prestigio, in grado di trasmettere un forte senso di esclusività attraverso scelte mirate di carattere sia architettonico che funzionale.

Sorge nel pieno centro storico della Città di Aversa e compreso tra Via Santa Marta e Via Porta Carrese, all'interno del PRIMO NUCLEO NORMANNO, a pochi metri dalla CATTEDRALE di S. PAOLO e da PIAZZA MARCONI. Esso è costituito da due diversi edifici: un primo sviluppato parallelamente a via S. Marta ed un secondo al centro di una ampia area verde privata. Entrambi godono di esposizione ottimale e ventilazione naturale.

La *qualità architettonica* è sottolineata da *scelte stilistiche moderne ed eleganti* che garantiscono la massima funzionalità degli spazi.

Confort, tecnologia e qualità pongono ogni alloggio ad un livello di eccellenza.

GLI EDIFICI

Gli edifici fuori terra sono in **cemento armato** con requisiti antisismici e tamponamenti esterni con spessore di 35 centimetri, **alte performances di isolamento sia termico che acustico garantito anche nei solai intermedi e nelle partizioni tra appartamenti confinanti**. Con lo stesso materiale, ma di spessore inferiore, sono realizzate le partizioni interne.

Per ciascun corpo scala comune è installato un ascensore oleodinamico della marca **SCHINDLER** con una portata di 7 persone.

Le pareti esterne sono trattate con intonaco colorato a grana fine, oltre rivestimenti in materiale lapideo e ligneo e portali in cortèn.

Il piano interrato è destinato ad autorimessa con singoli box muniti di serrande e impianto di illuminazione oltre che di **colonnina privata di ricarica per auto elettrica** alimentata dal proprio impianto fotovoltaico.

GLI ALLOGGI

Il **portoncino d'ingresso** è del tipo blindato con doppia lamiera anti-effrazione rivestita in legno e serratura a quattro mandate tipo **DIERRE** o similari.

Gli **infissi**, dotati di zanzariere, sono in alluminio di marca **SHUCO** con alte prestazioni di isolamento termico e vetri basso emissivi mentre l'oscuramento è garantito da avvolgibile elettrificato realizzato con profili di alluminio estruso.

Le **porte interne** sono del tipo tamburato di primaria azienda nazionale/artigianale mentre le pareti di tutti gli ambienti sono trattate con intonaco liscio e tinteggiate con pittura lavabile.

Per gli ambienti soggiorno e camere da letto la pavimentazione è in **parquet** prefinito di primaria azienda nazionale in essenza di rovere mentre per quelli di servizio e cucina è in **gres porcellanato** in formati variabili tipo **MARAZZI** o similare. I locali cucina, bagno padronale e bagno di servizio hanno pareti rivestite con lastre in gres porcellanato di prima scelta mentre balconi e logge sono rifiniti con pavimento in gres e/o clinker.

Ogni unità immobiliare è dotata di proprio **impianto fotovoltaico** da circa 6 kW e batterie di accumulo fino a 10 KW, montato sulla copertura dell'edificio e impianto elettrico a norma con apparecchiature **Bticino serie Living International/Light** o similari.

E' previsto più di un punto luminoso per ogni terrazzo o balcone.

E' installato un impianto centralizzato per il **digitale terrestre e satellitare/analogico** per ciascun appartamento con punto nel soggiorno garantendo così la visione di tutti i canali televisivi di emittenti nazionali, estere e Sky.

Ogni unità abitativa è dotata di **videocitofono con monitor a colori** connesso con le pulsantiere generali collocate ai due ingressi esterni del Parco (Via S. Marta e Via Porta Carrese) ed alle scale di pertinenza, oltre che di **collegamento alla rete in fibra**, a quella telefonica, che di predisposizione per la realizzazione di impianto di allarme anti-intrusione.

Gli impianti idrici, nel rispetto della norma, sono realizzati sotto traccia con **tubazioni coibentate** e scarichi in **polietilene atossico** della **Geberit**. I servizi igienici sono in vetrochina bianca tipo **Ideal Standard o Duravit** (o similari) con rubinetterie di marche primarie in ottone pesante cromato e miscelatori aria acqua.

Le fecali sono dotate di colonna di ventilazione e collegamento ad una vasca per il trattamento di decantazione ed ossigenazione delle sostanze di scarico.

I bagni privi di finestre hanno estrazione forzata con colonne e scarico in copertura per l'emissione dell'aria viziata.

Il bagno di servizio può disporre di piatto doccia in luogo della vasca e di carico e scarico per lavabiancheria e lavatoio.

Il complesso ha montanti per la fornitura del **gas per ogni singola unità**

L'impianto di **riscaldamento** è autonomo per ciascuna unità e realizzato mediante **pannelli radianti a pavimento** e/o con **ventilconvettori** canalizzati in controsoffitto, entrambi alimentati da **pompa di calore idronica**, mentre quello di **raffreddamento** è realizzato con la stessa pompa di calore e ventilconvettori in controsoffitto.

Il sistema permette il riscaldamento degli ambienti tramite l'irraggiamento della superficie con un **impianto che risulta così invisibile** a tutto vantaggio dell'estetica e consentendo un migliore sfruttamento degli spazi.

Per la produzione dell'acqua calda sanitaria è installato un impianto a **pompa di calore con accumulo da 300 litri** o una caldaia a gas **DAIKIN** combinata con la pompa di calore.

PER IL CAPITOLATO TECNICO COMPLETO VAI QUI (predisporre un link)
CAPITOLATO TECNICO COMPLETO SCARICABILE TRAMITE LINK

CAPITOLATO OPERE EDILIZIE

“GIARDINI DI SANTA MARTA”

PREMESSA

Le modalità della costruzione e le condizioni sono stabilite nel presente Capitolato, graficizzate negli elaborati e nelle immagini che formano parte integrante e sostanziale dello stesso.

Tutte le indicazioni contenute nel presente Capitolato potranno essere variate da parte della Direzione Lavori per esigenze costruttive, normative e/o di approvvigionamento e sostituite con soluzioni di pari qualità.

Sono a carico della Società “**LA MORGETTA SRL**” o suoi aventi causa, tutte le opere edilizie e gli oneri finanziari occorrenti per consegnare il fabbricato perfettamente ultimato, abitabile/agibile e pronto per l'uso in perfetta conformità ai disegni che si allegano nonché alle disposizioni della Direzione dei Lavori.

DESCRIZIONE DELLE OPERE EDILI

L'intervento edilizio di cui al presente Capitolato sarà realizzato in Aversa in un'area compresa tra la via S. Marta e via Porta Carrese.

Da via S. Marta prende accesso sia il passaggio pedonale che quello carrabile, mentre da via Porta Carrese è previsto solo un passaggio pedonale.

Esso è costituito da due edifici che, per semplicità indicheremo, quello confinante e parallelo con Via S. Marta con la lettera “**A**”, quello interno posto ad Est rispetto all'edificio “**A**” con la lettera “**B**”. L'edificio **A** è servito da due scale denominate “**A1**” ed “**A2**”, mentre l'edificio **B** è servito da una sola scala denominata “**B**”.

Entrambi sono costituiti da un piano interrato con rampa di accesso in comune e destinato ad autorimessa, da un piano terra destinato, parte a civili abitazioni con giardini di pertinenza esclusiva e parte a corte comune, viali e spazi condominiali; un primo ed un secondo piano destinati a civili abitazioni; da un tetto di copertura su quale saranno installati pannelli fotovoltaici.

FONDAZIONI

Le fondazioni saranno realizzate con plinti isolati collegati tra loro con travi e poggianti su pali.

STRUTTURA PORTANTE

L'edificio sarà realizzato con **struttura in cemento armato**, le strutture in elevazione saranno eseguite con travi e pilastri intelaiati, anch'essi in c.a., la struttura avrà requisiti antisismici, osservante la normativa vigente.

I solai saranno realizzati con travetti in cemento armato precompresso e pignatte in laterizio.

Le dimensioni delle l'armatura, dei pilastri e delle travi, in elevazione ed in fondazione, saranno quelle risultanti dai **calcoli statici** e graficizzati nei disegni esecutivi.

TOMPAGNATURE E TRAMEZZATURE

Le tompagnature esterne saranno eseguite con pareti di tamponamento monostrato non portanti, costituite da blocchi dello spessore di 36,5 cm. in calcestruzzo aerato autoclavato **Ytong - Y Climagold**, con dichiarazione di prestazione DOP e marcatura CE conforme a UNI EN 771-4, materiale naturale a basso impatto ambientale ed esente da emissioni nocive (dichiarazione EPD) con contenuto di riciclato pari al 19% secondo il Decreto CAM "Criteri Ambientali Minimi" (certificato ED-Xella-001).

I blocchi vengono legati in orizzontale con malta collante Ytong Fix N200, classe M10.

I blocchi hanno densità nominale 300 kg/m^3 , conducibilità termica $\lambda_{10, \text{dry}} 0,072 \text{ W/mK}$.

Le tompagnature saranno conformi a quanto previsto dallo strumento di valutazione del livello di sostenibilità energetica e ambientale degli edifici consentendo così una coibentazione efficiente con notevole risparmio energetico, sia nella stagione calda che in quella fredda, consentendo di ridurre sensibilmente le spese per il riscaldamento invernale, ed il condizionamento per l'estate.

Le tramezzature interne saranno realizzate con blocchi in calcestruzzo aerato autoclavato **Ytong modello Y-ACU spessore 8/12 cm**.



PIANO INTERRATO - AUTORIMESSA



Le murature di ambito del piano interrato, saranno in calcestruzzo cementizio armato, fino alla quota di imposta dei relativi solai del primo impalcato (secondo l'indicazione dei grafici strutturali e della DD. LL.) con vani di aerazione protetti da griglie metalliche.

La pavimentazione di tutto il piano interrato, adibito ad autorimessa, sarà di tipo industriale.

Nell'area destinata ad autorimessa, sono ubicati i locali box muniti di serrande per la chiusura.

Il piano autorimessa sarà provvisto di *impianto di illuminazione elettrica* con tubazione esterna, punti luce e punti presa.

L'autorimessa sarà *conforme alle norme antincendio* previste dalla normativa vigente.

IMPIANTI

Gli impianti e i componenti saranno realizzati a regola d'arte, conformemente alle prescrizioni del DECRETO 22 gennaio 2008, n. 37 Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici e successive modificazioni e integrazioni

Le caratteristiche degli impianti stessi, nonché dei loro componenti, devono corrispondere alle norme di legge e di regolamento vigenti, in particolare essere conformi:

- alle prescrizioni di sicurezza delle *Norme CEI* (Comitato Elettrotecnico Italiano);
- alle prescrizioni e indicazioni dell'ENEL o dell'Azienda Distributrice dell'energia elettrica;
- alle prescrizioni e indicazioni della Telecom Italia;
- alle *prescrizioni dei Vigili del Fuoco e delle Autorità Locali*.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Per ogni unità immobiliare verranno realizzati singoli impianti fotovoltaici **da circa 6 kW muniti di inverter e batterie di accumulo con potenza fino a 10 KW**. L'impianto sarà completo e pronto per la messa in funzione che avverrà dopo l'ottenimento del numero POD fornito da ENEL.

La richiesta di connessione in rete e la pratica gestore sono a totale carico dell'acquirente finale.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico condominiale e dei singoli alloggi sarà realizzato in conformità alle diverse normative vigenti, costituito da conduttori sfilabili di adeguate sezioni alloggiati all'interno di tubazioni flessibili sottotraccia e sottopavimento con scatole porta-frutti e scatole di derivazione incassate con coperchi e placchi a filo parete.

ALLOGGI



Ogni unità immobiliare disporrà di impianto elettrico di luce e di forza motrice unificata che dovrà fare capo ad un centralino, dotato d'interruttori automatici del tipo magnetotermico differenziale e di impianto di messa a terra. Le apparecchiature saranno del tipo **Bticino serie Living International/Light o**

similari.

Ogni centro luminoso, in ragione di uno per ogni ambiente, dovrà essere fornito di una presa di corrente a soffitto, all'uopo, sarà installato nel solaio sovrastante, un rampino di sostegno dell'apparecchio luminoso, n° 3 prese a muro, nonché di n° 1 interruttore deviatore o commutatore ad incasso.

E' previsto un punto luminoso per ogni terrazzo o balcone.

Ogni appartamento sarà dotato di una **colonnina di ricarica per auto elettrica** alimentata dal proprio impianto fotovoltaico e posizionata all'interno del relativo box.

PARTI COMUNI



Le lampade destinate a illuminare zone esterne al fabbricato devono essere alimentate dal *quadro di servizi generali*. I componenti impiegati nella realizzazione dell'impianto, nonché le lampade e gli accessori necessari devono essere protetti contro la pioggia, l'umidità e la polvere; si dovrà raggiungere per gli apparecchi di illuminazione almeno il grado di protezione IP 55 per i gruppi ottici contenenti le lampade.

IMPIANTO TELEVISIVO

IMPIANTO DIGITALE TERRESTRE:

Verrà installato un impianto centralizzato con un'unica *antenna tradizionale per digitale terrestre*. Da tale centralino partirà il discendente che sarà derivato ad ogni pianerottolo al fine di poter servire tutti gli appartamenti al piano (*impianto in derivazione*). Il tutto sarà realizzato conformemente alla normativa vigente.

IMPIANTO SATELLITARE



satellitare e digitale terrestre.

L'impianto satellitare/analogico verrà eseguito con distribuzione di tipo a commutazione (MULTISWITCH). Questo tipo di impianto permette di poter ricevere tutti i programmi del satellite in oggetto sia apagamento, sia liberi. L'impianto sarà dimensionato per un allacciamento per alloggio, la posizione sarà nel soggiorno di ogni appartamento.

Ogni ingresso SAT per il funzionamento analogico o digitale dovrà essere collegato, a cura e spese del futuro proprietario ad un ricevitore (questo escluso). Con questa tipologia d'impianto si garantisce la visione di tutti i canali della piattaforma di emittenti TV Nazionali, Estere, Sky con un ricevitore DVB adeguato alla ricezione

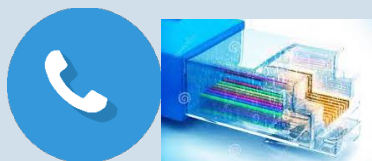
IMPIANTO VIDEOCITOFONICO



Ogni unità abitativa sarà dotata di un apparecchio videocitofonico a parete con monitor a colori, connesso con le pulsantiere generali collocate ai due ingressi esterni del Parco (Via S. Marta e Via Porta Carrese).

Inoltre in corrispondenza di ogni scala dei fabbricati saranno installate pulsantiere per citofoni.

IMPIANTO TELEFONICO



L'impianto telefonico (sia nelle parti condominiale sia nelle proprietà private) avrà tubazioni, cassette e scatole separate ed indipendenti dagli altri impianti,

Le condutture di collegamento, tra cassetta al piano e utenze private, dovranno essere composte da tubazione in PVC rigido avente diametro 20 mm.

Il tutto sarà realizzato conformemente alla normativa vigente.

Il fabbricato sarà predisposto per il collegamento di rete in fibra scelta tra quelle disponibili sul territorio di Aversa.

PREDISPOSIZIONE IMPIANTO DI ALLARME



All'interno di ogni unità abitativa, saranno predisposte le tubazioni e le scatole ad incasso per la futura realizzazione di impianto di allarme anti-intrusione per la realizzazione di:

- un punto di allarme per ogni vano finestra o porta-finestra
- un punto di allarme per ogni vano esterno (balcone e/o terrazzo)
- un selettore elettronico per inserimento/disinserimento in prossimità dell'ingresso

- una centrale di allarme con combinatore telefonico
- una sirena esterna.

IMPIANTO IDRICO e di SCARICO

Gli impianti verranno tutti realizzati con impianti sotto traccia, con tubazioni coibentate, per quelli idrico sanitario.

Le tubazioni di adduzione acqua saranno in tubo triplo strato, PE/Alluminio/PE (PE=polietilene) con valvole d'intercettazione esterne cromate posizionate in ogni bagno.

Gli scarichi saranno in polietilene atossico **Geberit** ad alta resistenza sotto i pavimenti, nei cavedi o tracce in parete.

I servizi igienici saranno in vetrochina bianca tipo **Ideal Standard/Duravit (o similari)**.

Le rubinetterie saranno di marche primarie in ottone pesante cromato, con miscelatori aria acqua.

L'impianto di scarico sarà suddiviso in due linee: acque bianche ed acque nere.

Lo scarico delle acque meteoriche avverrà attraverso discendenti di diametro 100, quindi, attraverso pozzetti d'ispezione sifonati, si immetterà nel collettore principale. Lo stesso dicasi per lo scarico delle acque bianche di cucine e bagni, prevedendo all'uopo discendenti di diametro 60, con pozzetti anch'essi sifonati.

Le fecali saranno inoltre dotate di colonna di ventilazione, lo scarico delle acque nere, prima di immettersi nel collettore principale, subirà un trattamento di decantazione ed ossigenazione, in apposita vasca biologica tipo "IMHOFF".

I bagni non dotati di finestre, avranno impianti ad estrazione forzata così come per legge. con colonne fino all'ultimo piano per l'emissione dell'aria viziata.

Verranno quindi rispettate le norme igienico-sanitarie vigenti sia nazionali che locali.

IMPIANTO IGIENICO SANITARIO

Ogni locale destinato a *bagno padronale* avrà impianto di carico in triplo strato, PE/Alluminio/PE (PE=polietilene), sarà corredato con i seguenti apparecchi dati in opera della **Ideal Standard/Duravit (o similari)**:

- a) vasca da bagno o doccia;

- b) lavabo di porcellana di prima scelta, **sospeso** con sifone a vista, completo di un gruppo di due chiavi e scarico a saltello;
- c) tazza in porcellana vetrificata di prima scelta **fissata a vite o sospesa**;
- d) cassetta scaricatrice a muro;
- e) bidet in porcellana vetrificata di prima scelta **fissato a vite o sospeso** con due chiavi di arresto cromate, piletta, tappo a saltello; impianto completo di carico e scarico per acqua calda e fredda.

Il bagno di servizio potrà disporre di piatto doccia in luogo della vasca e di attacco carico e scarico per **lavabiancheria e lavatoio**.

IMPIANTO GAS

Il fabbricato avrà uno o più montanti per la fornitura del gas **ad ogni singola unità**

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO / RAFFREDDAMENTO

L'impianto di **riscaldamento** in dotazione a ciascuna unità sarà autonomo e realizzato mediante **pannelli radianti a pavimento e/o con ventilconvettori canalizzati in controsoffitto**, entrambi alimentati da adeguata pompa di calore idronica di marca **DAIKIN / MITSUBISHI** o similari.

Il raffreddamento sarà realizzato con la stessa **pompa di calore** e i **ventilconvettori** in controsoffitto.

Il sistema permette il riscaldamento degli ambienti tramite l'irraggiamento della superficie.

L'impianto risulta così *invisibile*, a tutto vantaggio dell'estetica e consentendo un *miglior sfruttamento degli spazi*.

La trasmissione del calore avviene principalmente per irraggiamento e non per convezione (come nel caso dei termosifoni). In questo modo si evitano fastidiosi spostamenti d'aria e di polveri e il calore viene diffuso in modo più uniforme.

L'impianto di riscaldamento a pavimento lavora **a basse temperature** garantendo un notevole **risparmio energetico**.

Caratteristiche e Vantaggi

I principali vantaggi del sistema sono:

- efficienze puntuali superiori al 165%;
- riduzione dei costi annuali per il riscaldamento fino al 50% rispetto ai sistemi convenzionali;
- abbattimento delle emissioni di CO2 fino al 50% rispetto ai sistemi convenzionali;
- elevazione della qualificazione energetica dell'edificio fino a due classi in più, con conseguente aumento del valore dell'immobile

IMPIANTO DI PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA

Per la produzione dell'acqua calda sanitaria sarà installata un impianto separato tipo lo scaldabagno **a pompa di calore** a doppia serpentina con accumulo da almeno 300 lt oppure potrà essere installata una **caldaia a gas DAIKIN** combinata con la **pompa di calore** per la produzione di acqua calda sanitaria istantanea.

IMPIANTO DI ASCENSORE

Sarà installato un impianto di ascensore oleodinamico della categoria "A" (trasporto persone), nel rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza della marca **SCHINDLER** modello S3000 con una portata massima di 535 kg e 7 persone.

Schindler S3000 è equipaggiato di serie con un motore abbinato ad un inverter rigenerativo. Il sistema è progettato per ridurre i consumi energetici fino al 30% rispetto ad ascensori Schindler di precedente generazione.



INTONACI

Le pareti interne del complesso, ivi compresa la tramezzatura, saranno trattate con intonaco liscio premiscelato.

Le pareti esterne saranno trattate ad intonaco colorato a grana fine, con cornici esterne in intonaco di colore diverso, come si evince dalle indicazioni sul prospetto.

PAVIMENTI e RIVESTIMENTI

Per ciascuna unità immobiliare i pavimenti saranno:

- per gli ambienti soggiorno, letto etc. in **parquet** prefinito di primaria azienda nazionale in essenza di rovere, posato con apposito collante su sottofondo di sabbia e cemento già predisposto;
- per gli ambienti di servizio e cucina in gres porcellanato di formati variabili delle dimensioni 30x90, 60 x 60, 60 x 90, di una ditta di primaria importanza nazionale tipo **MARAZZI** o similare.

I locali di cucina, bagno padronale e bagno di servizio, avranno le pareti rivestite di piastrelle in gres porcellanato di prima scelta, di una ditta di primaria importanza nazionale tipo Marazzi o similare, della dimensione variabili di 30 x 60, 60 x 60, 60 x 90, 60 X 120 di altezza variabile, secondo le disposizioni della direzione dei lavori.

Balconi e terrazzi saranno rifiniti con pavimento in gres e/o clinker e comunque secondo un criterio unitario dei tipi.

PORTONCINI



Il portoncino d'ingresso sarà realizzato blindato a doppia lamiera, *anti-effrazione UNI En 1627-30 classe 3*, rivestita in legno, provvisto di serratura a quattro mandate di marca tipo **DIERRE** o similari.

INFISSI ESTERNI

Gli infissi esterni saranno in alluminio di marca **SHUCO Modello AVS** con vetri bassi emissivi.

La scelta della prestazione di isolamento termico dell'infisso è stata operata in relazione alle esigenze di risparmio energetico secondo la legge 10/91 e il DL 192/05 e aggiornamento DL 311/06 ed alle esigenze di benessere ambientale.

L'oscuramento è garantito da un avvolgibile **ELETTRICO TIPO EVO LINE / NEW SOLAR/** o similari.

Il sistema, azionato elettricamente, consente una schermatura solare evitando la radiazione diretta, favorisce il riciclo dell'aria consentendo una naturale climatizzazione degli ambienti. La tapparella è realizzata con profili di alluminio estruso e meccanismi robusti e compatti. La sua particolare conformazione crea una vera barriera antieffrazione. La tapparella consente di vivere i propri spazi in piena libertà, protetti da sguardi indiscreti, senza rinunciare a luce e aria.

Essi saranno dotati di **zanzariere**.

PORTE INTERNE

La porta interna, scelta dal Direttore dei Lavori, sarà comunque del tipo tamburato di una primaria azienda nazionale/artigianale.

TINTEGGIATURA

Le pareti interne di tutti gli ambienti, saranno tinteggiate con pittura lavabile opaca su superfici preparate a stucco emulsionato a due riprese e relativa scartavetratura.

MODIFICAZIONI E TRASFORMAZIONI

Qualora, su richiesta degli acquirenti, si dovessero apportare modifiche, all'interno delle singole unità immobiliari, queste, stimate a parte con specifica valutazione economica, saranno determinate in relazione alla loro fattibilità economica e temporale e comunque dovranno essere approvate da ambo le parti in forma scritta.