



**GREEN
PARADISE
-LECCE-**





CAPITOLATO DESCRITTIVO

Via Manno LECCE, villa 3

Lo stabile in oggetto è posto all'interno di un esclusivo lotto di nuova acquisizione nelle immediate vicinanze di viale Giovanni II all'altezza del palazzetto dello sport G. Ventura, copre una superficie commerciale di 250 mq, attrezzata con veranda, ed uno spazio esterno privato di 750 mq in cui è prevista anche la realizzazione di un posto auto coperto con struttura autoportante in acciaio zincato 3,5 x 5 m . Allo stato attuale il comparto è costituito per ospitare 8 ville con pertinenze ampie e indipendenti, realizzate con cura per i dettagli e l'ambiente. Pur preservando le singolarità nei particolari architettonici, si sono studiati con riguardo gli elementi che legheranno sia per valori estetici che funzionali le singole proprietà. L'impegno progettuale si è prodigato a tutelare l'intimità dell'ambiente domestico, restituire spazi verdi indipendenti e attrezzati, offrire le migliori finiture in commercio restituendo un concetto di abitare e di ambiente sostenibile.

Ogni immobile è progettato e realizzato con i migliori accorgimenti tecnici attualmente disponibili, applicando i più evoluti criteri per il contenimento energetico e l'utilizzo di fonti alternative, in grado di garantire il comfort abitativo, oltre a soddisfare le esigenze di risparmio economico.

I sistemi costruttivi e la distribuzione degli ambienti formanti l'intero fabbricato sono quelli descritti nel presente Capitolato e risultanti dalle planimetrie di progetto allegate e dai relativi render. Mobilio, arredamento e corpi illuminanti non sono inclusi alle dotazioni proposte.

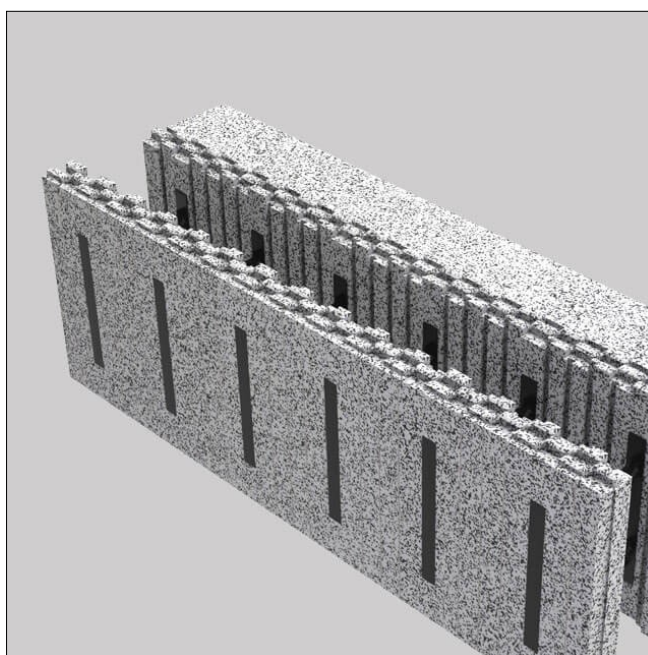
Eventuali variazioni proposte dall'acquirente saranno soggette al vaglio dei nostri Tecnici anche al fine di verificare preliminarmente la necessità di apportare varianti al progetto approvato. In tal caso dovrà essere verificata la conformità alla normativa edilizio-sanitaria vigente.

FONDAZIONI

1. Le fondazioni saranno realizzate con travi continue in c.a. e verrà utilizzato calcestruzzo classe Rck 25 N/mm² XC1-XC2 consistenza S3-S4 e acciaio in barre ad aderenza migliorata tipo FeB44K2 controllato in stabilimento secondo le quantità stabilite nel progetto strutturale, le quote per la posa del piano fondale saranno a discrezione della D.L. sulla scorta di quanto evidenziato dalle indagini geologiche e geometriche delle aree interessate all'edificazione; rientrerà nella discrezionalità della D.L. anche la possibilità di variare il tipo di fondazione sempre nel pieno e rigoroso rispetto della vigente normativa sulle strutture in c.a. in zona sismica.

Tutti i materiali impiegati saranno conformi alla normativa vigente in materia e avranno le opportune certificazioni, prove di collaudo e quanto prescritto per il loro utilizzo e impiego.

È prevista nelle zone all'interno delle travi di fondazione un vespaio di areazione costituito da ghiaia e/o spaccato di cava in pezzature di 30/70 mm. opportunamente costipato, rullato e completato con ghiaio fine per l'intasatura



superficiale; in alternativa potrà essere impiegato un sistema per vespaio areato con cassero a perdere tipo "Iglù", o similare.

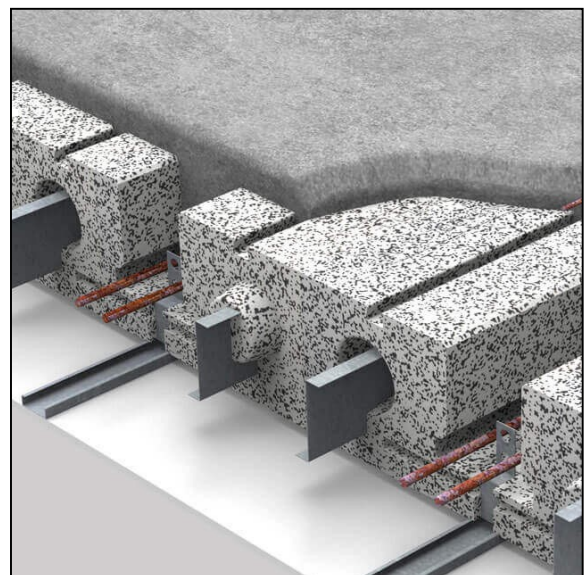
STRUTTURE PORTANTI

2. Murature perimetrali ed interne portanti, realizzate con sistema costruttivo ICF (Insulated Concrete Forms). Sistema cassero modulare costituito da due lastre in polistirene espanso sinterizzato (Euroclasse EPS 150, norma UNI EN 13163), distanziate da connettori in HIPS (high impact polistirene) predisposti per il posizionamento delle armature orizzontali, atto al contenimento di getti in calcestruzzo per la realizzazione di muri in cemento armato. per spessore muro in C.A. da 16.2 cm, K termico=0,289, abbattimento acustico > 51 db, sfasamento termico 8.38h, attenuazione 0.030.

L'impermeabilizzazione del piano di spiccato, muratura interna ed esterna, sarà eseguito con resina o materiali similari;

PARETI DIVISORIE

3. Per pareti vengono intese quelle destinate alla divisione interna che delimitano i singoli ambienti. Tutti i divisori saranno eseguiti con pareti in cartongesso idoneamente coibentato e isolato per uno spessore finito della muratura pari a cm. 10. Natura della lastra profili e rinforzi



sono studiati in esecuzione per fornire la massima gestione e confort degli spazi interni.

COPERTURE

4. Solaio termoisolante composto da casseri in EPS Cs(10) 100 classe E per ottenere una struttura di solaio a travetti in C.A. I travetti avranno interasse di 60 cm e il cassero sarà privo di cavità interne all'EPS. Il solaio sarà dotato di supporti metallici preforati, disposti ad interassi di 50x60 cm e inglobati nel calcestruzzo del travetto, per il rapido fissaggio meccanico. I pannelli dovranno essere completati in opera con l'armatura metallica superiore (B450C) e con calcestruzzo di classe C sulla base di quanto previsto dal progetto strutturale del solaio. La trasmittanza termica di EPS e calcestruzzo sarà pari a 0,30 W/m²K.

Finitura e copertura del lastricato con pietra di Cursi da cm 4 su masso a pendio di tufina, sigillatura dei giunti con beverone cementizio additivato super fluidificante idrofugo.

VERANDE E SPAZI ESTERNI

5. Pavimentazione esterna in grès porcellanato ENERGIE KER formato 30x30 o similari R13 per una superficie di 70 mq.



RECINZIONE

6. I perimetri della proprietà verso l'esterno del sub comparto sono provvisti di muratura di recinzione in blocchi di tufo o di c.v. 20x25x50 cm, per una altezza minima di ml. 2.00 circa;
7. I perimetri tra i lotti sono realizzati in rete metallica e vegetazione a siepe .
8. I passaggi dei confini sono chiusi da cancello carrabile elettrico e cancelletto con intelaiatura e pannelli sagomati secondo disegno architettonico.

PAVIMENTAZIONI INTERNE

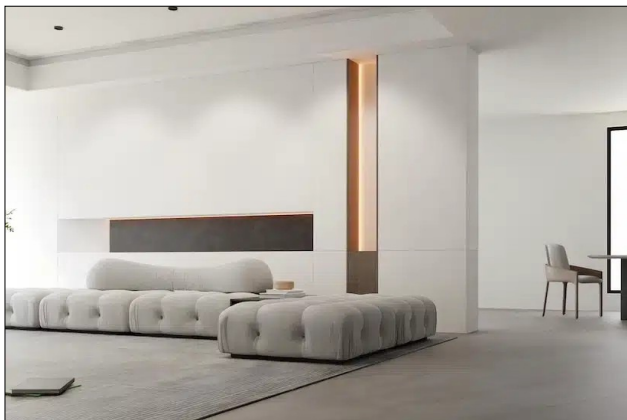
9. Per la pavimentazione interna è prevista la scelta tra :



- grès porcellanato di prima scelta, ENERGIE KER nei formati 80 x 80, 60x120 o simili nelle varie finiture; posate a colla, con giunti accostati a correre, su idoneo massetto di sottofondo preventivamente posato
- parquet Rovere

naturale oliato spazzolato 14x181x2200 mm. o similari;

- finitura in resina di rivestimento per pavimenti continui applicabile a



spatola in più
passaggi con
stratificazione per uno
spessore c.a 2-3 mm.
composta da: rete in
fibra di vetro bianca,
ECOMALTA/OLEOMALTA o
similari monocomponente a

base di quarzi, inerti naturali e di riciclo, vari polimeri nobili a base acqua e/o olio di girasole; resistente, flessibile, traspirante, resistente al fuoco per pavimenti in classe Bfl-S1 in base alla normativa europea di riferimento. Non tossico per l'uomo, certificato antiscivolo e di facile manutenzione.

10. In tutti gli ambienti, con l'esclusione dei bagni, sono previsti zoccolini battiscopa in legno o gress con altezza 8÷10 cm. e spessore 5÷10 mm., colore noce nazionale o altra tinta.

FINITURE ESTERNE

11. Sui coprimuro terminali di recinzione sono previsti con livellini in pietra leccese spessore cm. 5;



12. Su coprimuro terminale della abitazione si prevede lastra in pendenza a filo della muratura

13. Sui davanzali delle

- aperture esterne sono previste lastre di marmo Trani da cm. 3 o similari, levigate e lucidate, in opera a perfetta regola d'arte con malta cementizia;
14. Parte del rivestimento come da progetto realizzato con facciata ventilata o rivestimento in doghe di pasta di legno stabilizzato, montato su supporto metallico con sistema ad incastro.

INTONACI E PITTURAZIONI

15. Intonaco interno del tipo civile premiscelato liscio finito a stucco a base di calce e cemento ad alta resistenza meccanica eseguito in opera a regola d'arte, con interposta rete porta intonaco, eseguito a qualsiasi altezza per superfici piane interne quali murature e solai. Tutte le pareti intonacate saranno tinteggiate.
16. Le pareti dei bagni e delle cucine, invece, saranno preparati per accogliere i relativi rivestimenti per una superficie complessiva di 32 mq.
17. In tutte le zone da intonacare che presentano discontinuità di materiali di fondo verrà applicata una rete portaintonaco antifessurazione in fibra di vetro, annegata nella finitura.
18. Finitura delle murature perimetrali dell'abitazione, ad esclusione delle pareti rivestite, saranno realizzate con due mani di rasatura con colla, con interposta rete e rivestimento acrisilossanico ad aspetto rasato compatto da 1,2 mm.



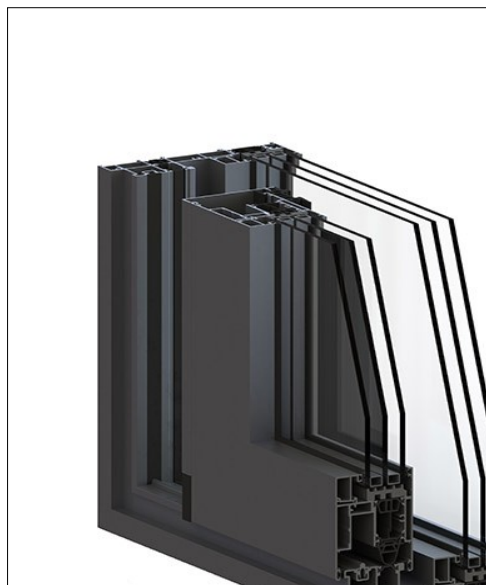
RIVESTIMENTI INTERNI

19. Rivestimento dell'angolo cottura e bagni in gres porcellanato FAP 25x75 ENERGIE KER 60x120(o similare) o

resina di rivestimento per pavimenti e rivestimenti continui, applicabile a spatola in più passaggi con stratificazione per uno spessore c.a 2-3 mm. composta da: rete in fibra di vetro bianca, ECOMALTA/OLEOMALTA o similari monocomponente a base di quarzi, inerti naturali, metratura prevista di fornitura 32 mq.

INFISSI

20. Infissi esterni in Alluminio taglio termico, colori Ral e dimensionati come disegno. Scorrevoli con vetro 3+3/16/3+3 stratificato di sicurezza per 2 aperture in alluminio termico Twin System, nr.5 porte in alluminio con profilo minimal termico Twin System ad 1anta complete di anta ribalta con vetri 3+3/16/3+3 stratificati di sicurezza e Tutti i telai, fissi e apribili sono assemblati mediante squadrette in acciaio con



tenuta giunzioni garantita da apposite sigillature. Sistemi di aperture ottenuti con l'impiego di accessoristica originale quale maniglie, cremonesi, cerniere antisfilamento, serratura e guarnizioni di precamera in dutral il tutto per garantire le prestazioni di tenuta di ancoraggio dall'esterno previa loro zigrinatura per evitare scorrimenti. Prestazioni termiche secondo normativa.

21. Bussole interne in legno della GD Dorigo spa o similare, Collezione Venus, del



tipo tamburata liscia con finitura di colore bianco o RAL, realizzate e montate a perfetta regola d'arte;

SANITARI E RUBINETTERIE

22.Gli apparecchi sanitari saranno della ditta ceramiche Set Sanitari Hatria



Fusion Compact 48cm Filomuro, Catalano serie Italy o similari nelle versioni sospese o a pavimento filomuro. I piatti doccia saranno realizzati in resina piletta scarico quadrata e cristallo di chiusura da 6 mm di altezza massima 2,00 metri e larghezza massima 1,20

metri. Le rubinetterie saranno costituite da miscelatori Paffoni serie Light o

similari del tipo monocomando. I bagni saranno dotati di wc e bidet, e doccia,.

Nelle unità immobiliari verranno eseguiti negli spazi esterni due punti di prelievo acqua fredda con relativo rubinetto.



IMPIANTO IDRICO SANITARIO

23.L'impianto di distribuzione dell'acqua potabile sarà alimentato direttamente dall'acquedotto comunale. Le reti esterne saranno eseguite con tubazioni in polietilene adatte all'acqua potabile, mentre per le tubazioni interne al fabbricato si useranno tubi in multistrato delle dimensioni indicate dalla D.L. le tubazioni viaggeranno sotto pavimento o incassati nelle murature e verranno isolati e protetti con apposite guaine per evitare dispersioni di calore.

24. Tutti gli scarichi degli apparecchi sanitari saranno in nipren di sezioni idonee, saranno convogliati nella fognatura comunale, secondo il progetto approvato. Le colonne di scarico delle acque nere verranno posate incassate all'interno della muratura e saranno realizzate con tubazioni in PVC serie pesante ed insonorizzate per garantire un elevato confort acustico. I collettori della fognatura correranno sotto terra. Saranno previste ispezioni al piede di ogni colonna. La rete esterna della fognatura sarà realizzata con tubazioni in PVC serie pesante opportunamente rinfiancate in calcestruzzo. Oltre agli attacchi di carico e scarico dei sanitari nei bagni e degli attacchi carico e scarico lavastoviglie e lavandino in cucina è previsto un attacco carico e scarico lavatrice esterno, predisposizione carico caldo freddo e scarico per la piscina, attacco idrico esterno, predisposizione irrigazione.

IMPIANTO RISCALDAMENTO RAFFRESCAMENTO PRODUZIONE ACS

25. Impianto di climatizzazione caldo/freddo del tipo a soffitto radiante, completo di:

- Installazione di pannello radiante a soffitto per edilizia civile idoneo al funzionamento con acqua calda a bassa temperatura, e acqua fredda realizzato con:
 - foglio di polietilene con funzione anticondensa o altro sistema equivalente;
 - tubo in idoneo materiale plastico con barriera all'ossigeno suddiviso in circuiti di adeguato diametro e lunghezza. Diametro esterno 16 mm; Diametro interno 12 mm;

- giunti di dilatazione da prevedere in funzione della dimensione massima dei pannelli radianti;
 - copertura con apposito pannello in cartongesso
 - Fornitura e posa in opera di collettore doppio DN 25 8+8 (modificabile secondo le indicazioni di progetto) attacchi di distribuzione per impianti radianti, composto da collettore di andata con valvola a sfera, collettore di ritorno con valvola a sfera, valvole di taratura su andata e ritorno di ciascuna derivazione, , teste termostatiche, zanche di fissaggio a muro, 2 valvole automatiche disfogo aria, 2 rubinetti di scarico, raccordi per tubi di rame o polietilene.
 - Fornitura e posa in opera di sonde ambiente.
 - Pompa di calore idronica per la produzione di riscaldamento e raffrescamento, con potenza come da progetto;
 - N.2 Unità terminali canalizzabili NEBULA MP o similari
 - Sistema deumidificazione e trattamento aria per la ventilazione meccanica controllata (VMC) con pompa di calore aria-aria per il rinnovo e la purificazione dell'aria con recupero termodinamico R32-220M.
- 26.Sistema di alimentazione degli impianti di acqua calda sanitaria costituito da impianto di accumulo di acs da 150 litri, alimentato da pompa di calore dedicata ad integrazione di n. 1 pannello solare a circolazione forzata collegato su scambiatore di calore, e quant'altro necessario al corretto funzionamento.

IMPIANTO ELETTRICO

27. Impianto elettrico sottotraccia verrà eseguito in base alle norme vigenti in materia, con comandi e terminali di marca Vimar serie Linea o similari e placca standard bianca in PVC.

L'impianto sarà così composto: Quadretto d' alloggio 36 moduli installato in apposito vano comprendente linea di alimentazione in cavo 3x10 FG7 a partire dal contatore Interruttore differenziale magnetotermico bipolare 2x10 A per il circuito illuminazione Interruttore differenziale magnetotermico bipolare 2x16 A per il circuito delle prese di servizio , 2x10 A Lavatrice. Interruttore magnetotermico bipolare 2x16A linee esterne. Interruttore magnetotermico differenziale 2x16 A per il circuito carichi cucina con magnetotermici dedicati per: forno 16A, piano induzione 16°, prese 16° , microonde 10A, lavastoviglie 10A, frigorifero 10A. Interruttore magnetotermico bipolare 2x10 A per centrale di sicurezza .Interruttore magnetotermico differenziale bipolare 2x25A per dispositivi centrale termica, interruttore magnetotermico 2x20A pompa di calore riscaldamento, 2x16 A pompa di calore acs. Trasformatore bassa tensione per campanelli e suonerie.

Sono previsti internamente 18 punti luce, 18 punti comando, 2 punti citofono, 3 punti TV, 4 punto telefono/dati, 13 punti presa, 2 luci emergenza; su linea distinta predisposizione tubazione e infilaggio termostato, predisposizione per n. 7 corpi illuminanti da posizionarsi nel giardino di pertinenza. Rete e dispersori di terra connessa ai ferri delle strutture, impianto di terra distribuito negli edifici a tutti gli utilizzatori compresi i collegamenti equipotenziali per i singoli servizi e per le tubazioni dell'impianto idro-termo-sanitario.

Sono previste le predisposizioni per impianto antintrusione con tubazione in corrugato dedicata su ogni apertura, predisposizione volumetrico interna, predisposizione sirena, predisposizione centralina.

Sono previste predisposizioni per impianto videosorveglianza con alimentazione e linea bassa tensione per n.3 telecamere e connessione dvr.

28.Sulla copertura verranno installati dei pannelli fotovoltaici fissati ad una idonea struttura in acciaio zincato di sostegno o c.a. L'impianto sarà destinato a produrre energia elettrica ed alimentare le pompe di calore sia per il riscaldamento, il raffrescamento, che per la produzione di acqua calda. E' prevista l'installazione di un sistema da 9 Kwp circa realizzato con moduli monocristallini bifacciali ad alto amperaggio, inverter ibrido e quant'altro necessario al corretto funzionamento dell'impianto medesimo.

29.Installazione di impianto domotico con prestazione "livello 3B" e l'utilizzo di apparecchiature di comando e di controllo produzione FV, riscaldamento, oscuranti; serie commerciale di marchio Comelit o similari.

30.Fornitura e posa in opera di videocitofono Vimar Elvox o similare Plug-In 2 Fili con: 1 Pulsantiera Esterna, Campanello e Telecamera, 1 Monitor Interno 7" a Colori Vivavoce.

Lecce 21/01/2025

ACQUIRENTE

VENDITORE