

Le Ville



CAPITOLATO DESCRITTIVO VILLE N-0

VERMEZZO CON ZELO

Una proposta commerciale

 immobiliare
pentagono
new living

RIF. 21.05.25



INDICE

1.	INTRODUZIONE.....	Pag. 2
2.	OPERE EDILI STRUTTURALI.....	Pag. 4
3.	STRUTTURE IN LEGNO.....	Pag. 4
4.	COPERTURA E TETTO.....	Pag. 5
5.	OPERE ACCESSORIE TETTO.....	Pag. 5
6.	SERRAMENTI INTERNI.....	Pag. 5
7.	SERRAMENTI ESTERNI.....	Pag. 6
8.	OPERE ESTERNE.....	Pag. 6
9.	IMPIANTO ELETTRICO E TECNOLOGICO.....	Pag. 7
10.	IMPIANTI IDRICI E SANITARI.....	Pag. 8
11.	IMPIANTI TERMICI E CLIMA.....	Pag. 9
12.	FINITURE INTERNE.....	Pag. 10
13.	FINITURE ESTERNE.....	Pag. 12
14.	OPERE ESTERNE PAVIMENTAZIONI.....	Pag. 12
15.	NOTE IMPORTANTI.....	Pag. 13

INTRODUZIONE

Nel complesso **Residenza Le Ville** l'elevato standard qualitativo dei materiali e delle finiture, la scelta accurata degli isolamenti termici e acustici e l'utilizzo di impiantistiche e tecnologie d'avanguardia, consentono alla costruzione di raggiungere una Classe Energetica di: **Classe A4**.

L'impianto termico indipendente è realizzato utilizzando una nuova tecnologia che consente di produrre acqua calda, riscaldamento ed energia elettrica con un elevato coefficiente energetico, senza l'utilizzo di gas in tutta la villa ad eccezione del locale " Centrale Termica ".

Questo tipo di impianto è unito ad un impianto fotovoltaico che garantirà bassissimi consumi energetici.

Nella **Residenza Le Ville** troviamo soluzioni indipendenti su 4 lati, bifamiliari o a schiera su unico livello oppure su 2 livelli.

La vicinanza con istituti scolastici (Asilo Nido, Scuole Elementari e Scuole Medie) la rende molto comoda per le famiglie. E' il luogo ideale in cui vivere immersi nel verde ma senza rinunciare alla comodità di essere a pochi minuti da tutti i servizi che offre il paese e dalle principali strutture: supermercati, farmacie, ristoranti, negozi di vario genere.

Inoltre, la zona è ben servita dai mezzi pubblici e collegata a Milano dalla ferrovia (Stazione Vermezzo con Zelo - Porta Genova)

Tutte le abitazioni sono state progettate e adattate alle diverse esigenze di vita dei futuri acquirenti.

Attualmente è in vigore in Regione Lombardia il testo unico sull'efficienza energetica identificato con la **DGR3868** del **17 Luglio 2015** e con la **DDUO2456** dell' **8 Marzo 2017** che definisce i livelli di prestazione energetica degli edifici e il relativo Attestato di Prestazione Energetica. Il sistema di identificazione della classe energetica considera tutti i servizi installati e utilizzati all'interno dell'edificio.

Per la categoria residenziale i servizi considerati sono:

- riscaldamento invernale;
- raffrescamento estivo;
- ventilazione;
- produzione acqua calda sanitaria.

Il sistema definisce il livello energetico dell'edificio realizzato rispetto ad uno di riferimento simile per forma ed esposizione al reale ma con i livelli minimi prescritti dalla normativa. Il valore di riferimento stabilisce il limite della classe A, in funzione delle prestazioni dell'edificio reale, si ottiene una classificazione superiore A2-A3-A4 oppure una classificazione inferiore da B a G.

Tale valutazione definisce il livello dell'edificio sotto il profilo della struttura e dell'impianto, si è quindi in grado di capire come sia stato realizzato l'edificio dal punto di vista della coibentazio-

ne delle strutture opache verticali e orizzontali, della qualità dei serramenti scelti, della bontà della progettazione per lo sfruttamento massimo degli apporti solari e delle soluzioni impiantistiche installate.

Dato che la valutazione energetica è effettuata sulla componente non rinnovabile dell'energia consumata dall'intero edificio, i sistemi rinnovabili, quali l'impianto fotovoltaico, e l'utilizzo delle pompe di calore, abbinate a sistemi di emissione a pannelli radianti a bassa temperatura, permettono all'edificio di essere classificato nelle Classi A2, A3, A4, a seconda delle posizioni delle singole unità abitative, essendo le certificazioni specifiche per singola unità.

Una classificazione elevata dell'edificio corrisponde anche ad un minor consumo energetico di elettricità per i servizi indicati. Ogni singolo proprietario avrà un notevole risparmio di denaro rispetto ad una villa classificata in una classe inferiore.

L'impianto di climatizzazione invernale ed estivo segue i più moderni sistemi di generazione, distribuzione, regolazione ed emissione dell'energia per garantire un servizio efficiente riducendo al minimo i consumi e le emissioni in ambiente di CO2.

Generalità descrittive delle opere

IMPIANTO DI CANTIERE

Con opere relative: attrezzatura sia per il confezionamento che sollevamento, allacciamenti ai servizi pubblici ed alle ditte fornitrici di detti servizi per ciò che concerne la necessità per la costruzione.

SCAVI

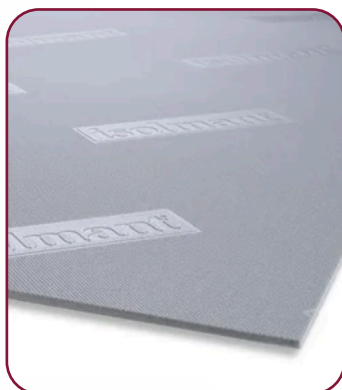
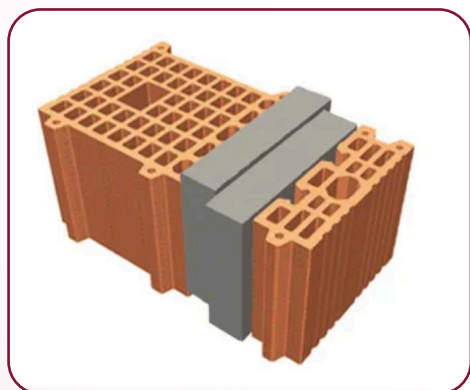
Sbancamento generale e parziale per: fondazione, condutture interrato, sia di scarico che di approvvigionamento di servizi, con accatastamento nell'ambito del cantiere per il materiale di reimpiego e per quello coltivo, trasporto alle PPDD per quello in esubero.

CONGLOMERATI CEMENTIZI

Previo adeguato calcolo di progetto, eseguito da professionisti del settore, saranno realizzate le strutture portanti mediante complesso di travi e pilastri su fondazione, il tutto in calcestruzzo armato con ferro in barre ad aderenza migliorata tipo FeB44K.

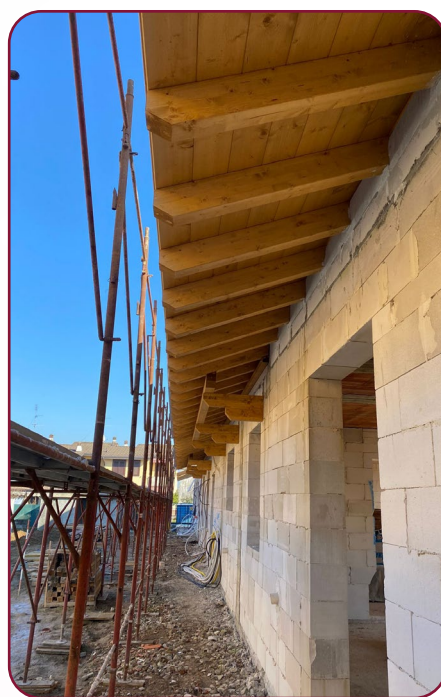
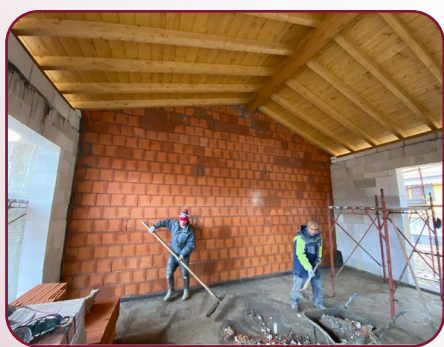
OPERE EDILI STRUTTURALI

- Muro portante TRIS: blocchi 42x26x19 cm + 10/12 cm EPS - $\lambda = 0,077 \text{ W/mK}$ - $U = 0,176 \text{ W/m}^2\text{K}$. Inclusi: pezzi speciali per finestre, angoli, travetti tetto, pilastri, sottotetto.
- Isolamento acustico solaio vespaio: Fascia tagliamuro ISOLMANT (densità 70kg/mc, altezza 50 cm).
- Isolante lana minerale: Knauf Insulation, spessore 8,5 cm, $\lambda = 0,032 \text{ W/mK}$ - $R_w 71 \text{ dB}$.



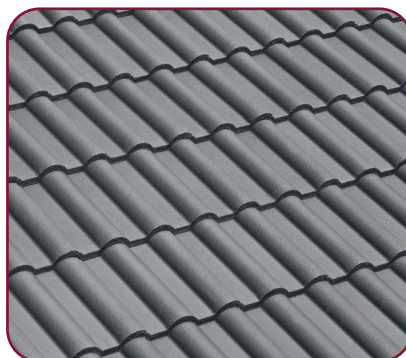
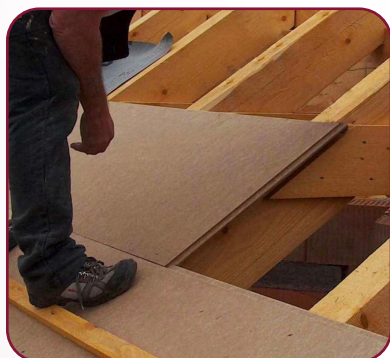
STRUTTURE IN LEGNO

- Struttura primaria: legno lamellare, certificata DIN 1052/2004, trattata noce chiaro.
- Struttura secondaria: travetti 12x28 cm, interasse 65 cm, con getto in c.a. e barre d'armatura.
- Pilastri in legno lamellare: sezione min. 20x20 cm, su piastre tassellate.



COPERTURA E TETTO

- Pacchetto isolante tetto in fibra di legno: doppio strato 80 mm + telo traspirante + tavole ventilate.
- Freno vapore: Sd = 3,00 m, resistente UV.
- Tegole in cemento: grigio antracite, ventilate, con fissaggio.
- Comignoli prefabbricati: in cemento, grigio antracite.



OPERE ACCESSORIE TETTO

- Linea vita: Vitafix® Line UNI EN 795 – inclusi progetto esecutivo e collaudo.
- Pluviali e canali: Lamiera preverniciata grigia sp. 0,80 mm, con pezzi speciali.



SERRAMENTI INTERNI

- Controtelai porte: battenti, scorrevoli e porta blindata.
- Porte interne: battenti/scorrevoli, laminato cieco, bianco o Matix, maniglie Rosita o Quadra.
- Porta tagliafuoco: REI120, 90x215 cm, colore bianco, certificata.



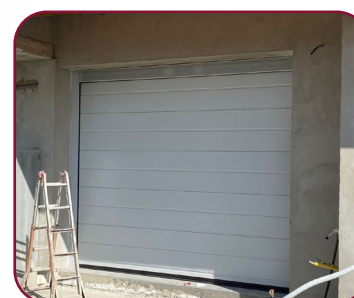
SERRAMENTI ESTERNI

- Infissi in PVC profile Reau: vetro sicurezza 2.2.1 + tapparella in alluminio coibentato e motorizzabile. (predisposizione).
- Falsotelai legno/alluminio: con cassone e zanche in ferro.
- Zanzariere: Vertical per finestre, Lateral Duplex per portefinestre.



OPERE ESTERNE

- Recinzione divisoria: bolognini 20x20x40 cm, H=45 cm, con fondazione, intonacati e rasati; pitturati con quartzite colore facciata villa.
- Ringhiere in ferro: grigio antracite, verniciatura ferromicacea, lato strada.
- Recinzione zincata H=140 cm: pannellata, colore grigio, divisoria tra le ville.
- Copertina in cemento: 40x25x3 cm.
- Cancelli carrai e cancelli pedonali: battente/scorrevole, grigio antracite, zincatura e verniciatura.
- Basculante box sezionale: motorizzato, bianco o RAL7035.



IMPIANTO ELETTRICO E TECNOLOGICO

- Apparecchiature Vimar Plana o Eikon con placchette in pvc bianche o nere.

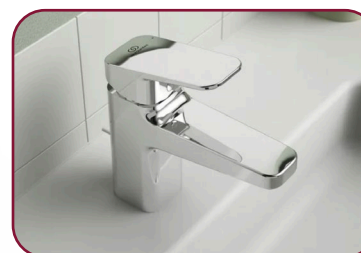
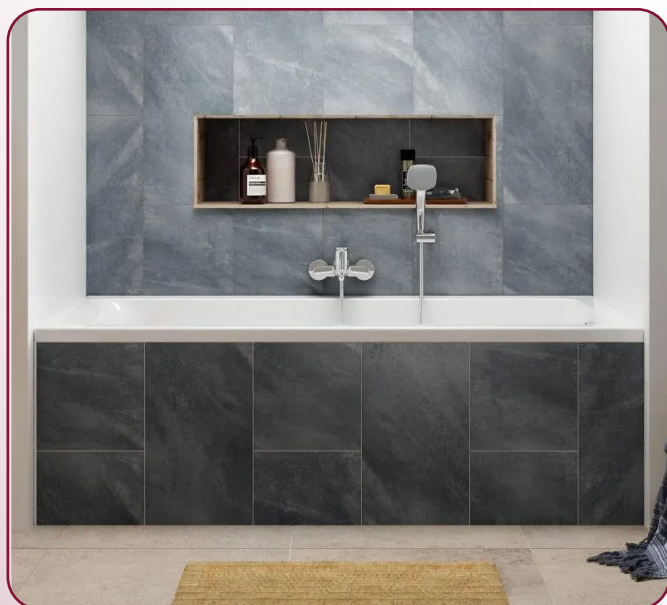


- Fornitura e installazione di antenna e videocitofono.
- Predisposizione impianti: allarme, videosorveglianza, clima (5 punti), VMC.
- Cancelli carrai motorizzati, cancelli pedonali elettrificati (con apertura dal videocitofono);
- Quadro Elettrico principale e contatore Enel in nicchia e cassetta 39x42x24 cm.
- Fornitura e posa di impianto fotovoltaico di potenza pari a quanto indicato dalla normativa vigente.



IMPIANTI IDRICI E SANITARI

- Impianto idrico-sanitario: multistrato + PP scarico, 11 punti acqua.
- Sanitari Hatria o similari filo parete, + 2 piatti doccia Fiora Slim cm 100x80 (o similari) o vasca da bagno Connect Ideal Standard.
- Box doccia SAMO AMERICA o similare: vetro 4 mm, profilo inox.
- Rubinetteria Ideal Standard Ceraplan + doccia PAFFONI doccino Stick, soffione rotondo o quadro cm 20.



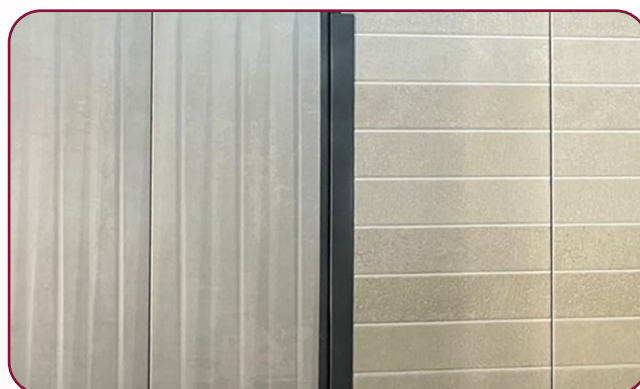
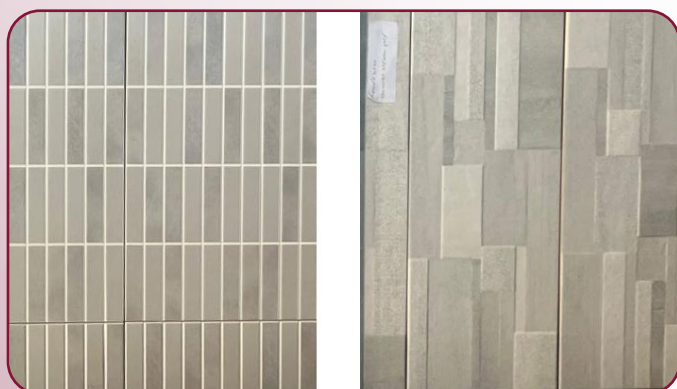
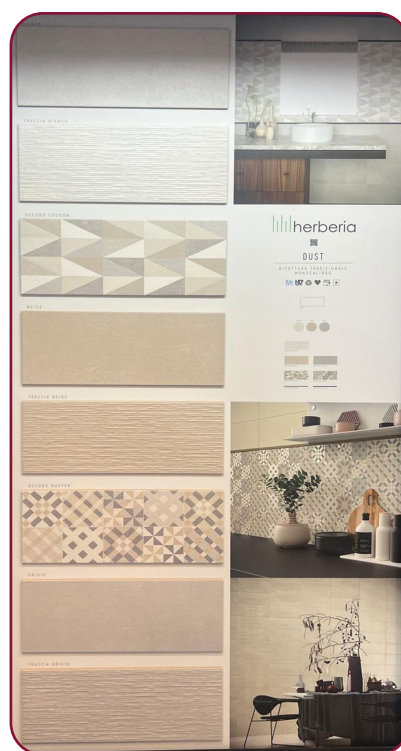
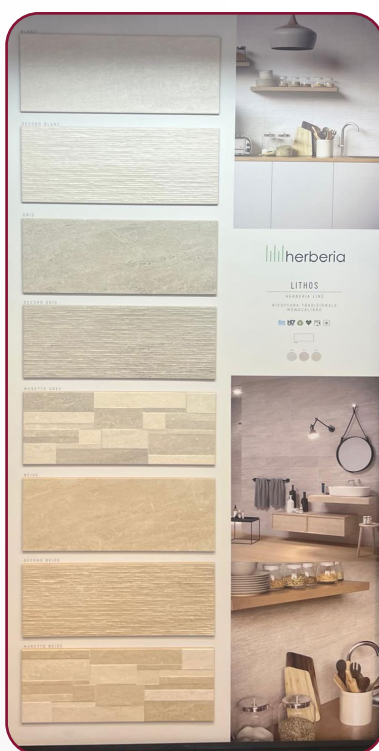
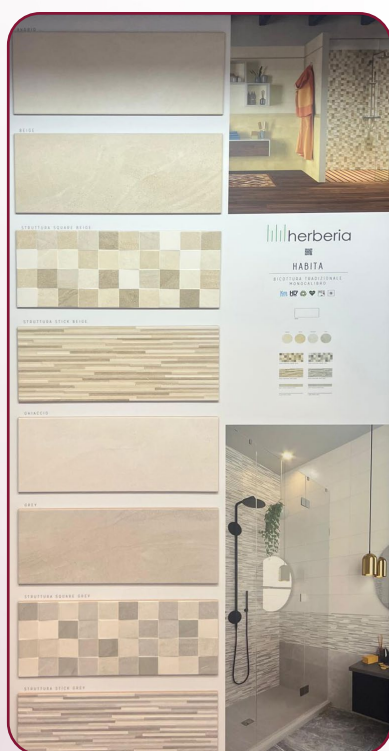
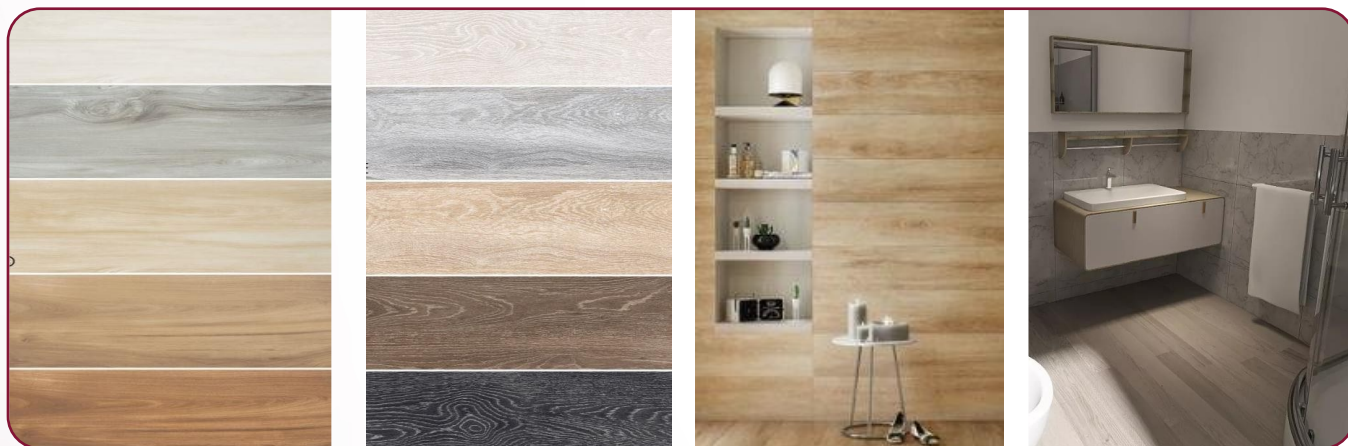
IMPIANTI TERMICI E CLIMA

- Sistema ibrido Beretta: caldaia a condensazione + PDC 8 kW + accumulo 150 L.
- Riscaldamento a pavimento: EPS + serpentine sintetiche.
- Radiatori scaldasalviette IRSAP ARES.
- Predisposizione idronico (5 split).



FINITURE INTERNE

- Pavimenti e rivestimenti in grés: vari formati (15x30, 20x90, 60x60).

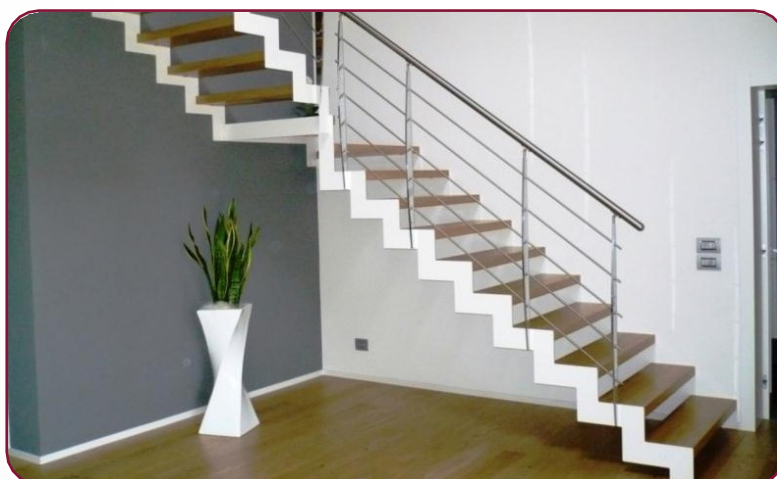
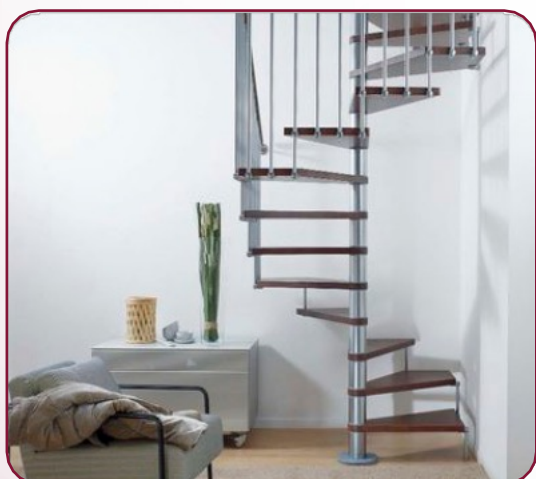


- Zoccolini: legno, colore bianco o Matix.
- Rasatura interna con finitura civile su tutte le pareti e plafoni;
- Pittura pareti e soffitti: 2/3 mani bianche.



Scale

- Fornitura e posa di scala a giorno per **villa N**, prefabbricata autoportante, in metallo/acciaio inox con pedata in legno e parapetto in acciaio inox - si considerano compresi tra cui scegliere:
 - n. 5 colori di pedate
 - n. 3 tipologie di parapetti in acciaio inox
 - n. 3 tonalità di colore della struttura della scala
 N.B comprensiva di ringhiera come corrimano ove necessario
- Fornitura e posa di scala a manico d'ombrello per **Villa O**, prefabbricata autoportante, in metallo/acciaio inox con pedata in legno e parapetto in acciaio inox- si considerano compresi tra cui scegliere:
 - n. 5 colori di pedate
 - n. 3 tipologie di parapetti in acciaio inox
 - n. 3 tonalità di colore della struttura della scala
 N.B comprensiva di ringhiera come corrimano ove necessario



- Fornitura e posa di davanzali e soglie in SERIZZO LEVIGATO, spessore 3 cm con larghezza non inferiore a 25 cm, con una faccia vista a levigatura media e l'altra grezza di sega, coste fresate a giunto.



FINITURE ESTERNE

- Intonachino acrilico silossanico: esterno, grigio/bianco.
- Automazione cancello carraio complete di motore, fotocellule interne ed esterne, lampeggiante, pulsante a chiave e due telecomandi;
- Cancelli pedonali con aperture elettriche comandate da videocitofono interno.

OPERE ESTERNE PAVIMENTAZIONI

- Autobloccanti: 5 misure diverse, sabbia cemento su battuto con telo pacumatore.
- Pavimento antiscivolo formato 15x30 per marciapiede e/o passaggio carraio e/o pedonale
- Zoccolino esterno: ceramica grigio antracite 15x30.
-



Note importanti

Il costruttore, si riserva, per ogni necessità e di adeguamento normativo, di modificare le scelte dei materiali e dei sistemi costruttivi, senza però, modificare il valore commerciale dell'immobile.

Ogni variante sarà realizzata con il principio che non sarà variato il valore di mercato, di quanto indicato e previsto nel capitolato, e nella descrizione dei lavori; la parte acquirente potrà, fare le scelte dei pavimenti, rivestimenti, sanitari, rubinetterie, porte interne, variazioni agli impianti elettrici in progetto, sempre ch  siano tecnicamente e normativamente ammissibili, e che non pregiudicano la tempistica e programmazione dei lavori, e devo essere preventivamente concordate nel costo se tale modifica genera differenze di prezzo. Per rispettare i termini di consegna, resta convenuto che la parte acquirente dovr  fare scelte in variante, su materiali e lavorazioni che non pregiudicano il programma dei lavori del cantiere. La parte acquirente dovr  rispettare le tempistiche indicate dalla direzione lavori, nel merito delle variazioni dei materiali selezionati.

INFO VENDITE



AGENZIA GAGGIANO

Via al Cornicione 2/B - Gaggiano (MI)

Tel. 389.95.29.215

E-Mail: gaggiano@immobiliarepentagono.it