

DESCRIZIONE DELLE OPERE

Villette a schiera in Via dei Legatori angolo via Fratelli Dorici

1 PREMESSE GENERALI

Il presente capitolato è relativo al complesso immobiliare, con tipologia di villette a schiera, per un totale di n° 8 unità abitative ubicata in località la Selcetta - Trigoria - via dei Legatori angolo via Fratelli Dorici, e fa riferimento a

- Permesso di Costruire n° 1/2024 prot. CN 29662 del 26/02/2024.

La costruzione verrà realizzata con il sistema "chiavi in mano", comprendendo perciò tutte le opere, somministrazioni, prestazioni e tutto quanto si renda necessario per completare internamente ed esternamente ogni singola proprietà.

Restano esclusi i seguenti lavori:

- Formazione giardini;
- Oneri di allacciamento (rete elettrica, idrica, telefono);
- Oneri per l'intestazione, notarili e catastali;

Materiali e rifiniture saranno scelti a giudizio insindacabile della parte venditrice. Tali scelte potranno anche essere difformi dal Capitolato di massima di seguito riportato, ma comunque qualitativamente non inferiori.

A suo obiettivo giudizio la parte venditrice potrà apportare varianti o modifiche alle opere descritte che siano peraltro tali da mantenere inalterato il risultato complessivo delle opere stesse sotto l'aspetto qualitativo, di funzionalità e sicurezza.

All'interno di ogni unità abitativa, previa l'approvazione della parte venditrice, sarà possibile effettuare delle varianti, sempre che le stesse non pregiudichino l'avanzamento dei lavori, il funzionamento degli impianti, non ledano opere strutturali e/o altre proprietà confinanti e non siano in contrasto con le vigenti norme di legge.

Resta comunque inteso che tutte le spese per la realizzazione delle stesse qualora i lavori saranno terminati saranno interamente a carico dell'acquirente, il quale dovrà concordarle, per iscritto (sia per la quantità che per le modalità di pagamento) con la parte venditrice, prima della loro esecuzione.

Non è consentita la fornitura di materiali o la realizzazione di opere a cura dell'acquirente o di persona di sua fiducia.

Il posizionamento della struttura (fondazioni, pilastri, travi, solette, ecc.), l'inserimento delle colonne montanti degli impianti (idrico, termico, elettrico, smaltimento fumi, linee di scarico cucine e servizi, sfiati e ventilazioni ecc.) saranno decisi dal D.L., pertanto l'acquirente non potrà in nessun caso pretendere la modifica, o lo spostamento anche se non sono state previste e indicate nelle planimetrie sottoscritte e allegate al contratto di compravendita.

2 STRUTTURA

Tutte le strutture portanti dell'edificio saranno rispondenti alle norme regolamentari vigenti e rispettanti i disegni e le prescrizioni contenute nel progetto delle opere in C.A.

- Le strutture di fondazione a travi rovesce con magrone sottostante saranno eseguite in calcestruzzo armato con barre di acciaio ad aderenza migliorata tipo FeB44k.
- I muri di elevazione perimetrali interrati a contenimento del terreno saranno realizzati in calcestruzzo armato dello spessore di cm 25 con barre di acciaio ad aderenza migliorata tipo FeB44k. Le pareti entro terra saranno impermeabilizzati mediante posa in opera guaina bituminosa previa mano di primer bituminoso e protezione della stessa con membrana bugnata drenate, protettiva, antiradice.
- Le strutture orizzontali saranno costituite da solai in laterocemento gettati in opera con calcestruzzo e armato con l'inserimento di barre di acciaio ad aderenza migliorata tipo FeB44k.
- La struttura portante verticale sarà costituita da pilastri in calcestruzzo e da barre di acciaio ad aderenza migliorata tipo FeB44k.

3 COPERTURA A TETTO E/O TERRAZZO

- Il tetto di copertura inclinata sarà realizzato con la posa in opera con pannello isolante spessore 80-100 mm, composta da pannello isolante termico per esterni + guaina, e successiva posa in opera di tegole Portoghesi. Scossalina, gronda e discendenti in alluminio.

L'isolamento della copertura piana sarà realizzato con pannello in EPS ad alta intensità spessore 80-100 mm con incastro M/F e successivo massetto di sabbia e cemento armato spessore 4-10 cm. L'impermeabilizzazione sarà realizzato con guaina liquida a base di resine poliuretatiche monocomponente o bicomponente e prodotto antiriflettente.

4 MURATURE ESTERNE

Le tamponature esterne saranno realizzate con monoblocchi della Toppetti o similare tipo ECOPOR 35/25/25 o simile con aggiunta di pannello di polistirene spessore 5 cm e tavellina spessore 3cm in corrispondenza dei ponti termici (pilastri, travi e solai).

MURI DIVISORI TRA APPARTAMENTI E TRAMEZZI

- I muri di divisione interna tra gli appartamenti saranno realizzati con parete in monoblocco con elevate prestazioni fonoscustiche 30x25x19 (Toppetto o simili), compreso il tappetino fonoassorbente da 5 mm sotto alla muratura.
- I tramezzi saranno realizzati con foratelle 25X25X8.

5 IMPERMEABILIZZAZIONI E ISOLAMENTI

- Su verande e logge posti al di sopra delle parti residenziali sarà posto un pannello di polistirene spessore 4 cm, successivo massetto e impermeabilizzazione con guaina liquida a base di resine poliuretatiche e successiva posa in opera di pavimento.
- Sui balconi, marciapiedi di copertura dell'intercapedine e terrazzi verrà eseguita solo l'impermeabilizzazione con guaina liquida a base di resine poliuretatiche.

6 INTONACI

- Le murature interne ed i soffitti di tutti i piani saranno intonacate con intonaco pronto premiscelato fibro-rinforzato, per interni con rinzafo più arriccio e rasatura a due mani di ZL. Gli intonaci esterni saranno realizzati con intonaco pronto premiscelato per esterni fibro-rinforzato e finitura con frattazzatrice elettrica con rasante per esterno. Attorno alle finestre e porte finestre saranno realizzati imbotti con l'intonaco stesso. Tutte le parti rivestite con pannello di polistirene saranno rivestite di intonaco con rete porta intonaco.
- Le superfici in calcestruzzo a faccia vista, sia prefabbricate che gettate in opera, non verranno intonacate ma rifinite con rasante ed idonea pittura.

7 TINTEGGIATURA

- Le tinteggiature esterne saranno eseguite con pittura traspirante di tipo acril-silossanica marca CAPAROL data a pennello o a rullo previa mano di fissativo e preparazione del sottofondo, con colore da definirsi a cura della parte venditrice.
- Le tinteggiature interne alle unità saranno eseguite a tempera di colore bianco per i soffitti e tinte traspiranti e anti muffa per le pareti con numero di mani atto ad ottenere una superficie coprente ed omogenea previa rasatura e carteggiatura.

8 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

8.1 INTERNI

8.1.1 Pavimenti

- Il pavimento con piastrelle di gres porcellanato (dimensioni e colore da decidere - prezzo massimo €. 15,00 + IVA/mq), posti in opera con colla su massetto di sabbia e cemento, con zoccolino battiscopa uguale al pavimento.

8.1.2 Rivestimenti

- Rivestimento della parete attrezzata della zona cottura e del bagno con piastrelle in gres porcellanato mono cottura di prima scelta di dimensione variabili (prezzo massimo €. 15,00 + IVA /mq)
- La parete attrezzata della zona cottura sarà rivestita con piastrelle in ceramica solo nella parte a vista;
- Nel bagno saranno rivestite tutte le pareti per un'altezza variabile da 1,40 m a 2,20 m (pareti doccia).

La posa sarà eseguita con incollaggio sull'intonaco grezzo.

8.1.3 Scale

Le scale interne saranno rivestite con travertino levigato e lucidato e striscia antiscivolo.

Le scale esterne saranno rivestite con travertino levigato previa impermeabilizzazione con guaine liquide a base di resine poliuretatiche.

8.2 ESTERNI

8.2.1 Loggia, veranda e marciapiedi di copertura dell'intercapedine

- La pavimentazione sarà realizzata in piastrelle di gres porcellanato antigelivo, posate con colla su un massetto di sabbia e cemento, con zoccolino battiscopa uguale al pavimento e copertine di travertino di spessore cm. 3,00.
- I davanzali e le soglie esterne saranno realizzati in travertino di spessore cm. 3,00.

8.2.2 Parcheggi

La pavimentazione dei passaggi pedonali privati e comuni e le rampe saranno eseguiti con cemento stampato o cemento industriale.

8.2.3 Rivestimento pareti esterne

La parete del piano seminterrato verso la strada Via F. Dorici sarà rivestite con la pietra a opera incerta fino ad un'altezza di massimo 1,00 m .

9 SERRAMENTI

- Il portoncino di ingresso, ad un'anta 90x210cm., sarà del tipo blindato con anima metallica, completa di serratura con movimento ad ingranaggi e cilindro europeo, piastra antitrapano a protezione della serratura, telaio in acciaio e carenatura anta verniciata a polvere colore testa di moro.
Pannello interno liscio da mm 7 in tanganica e pannello esterno pantografato in multistrato da mm.14 in okumè o simile. Antieffrazione classe 3°, Abbattimento Acustico 35dB.
- Le porte interne alle unità saranno con anta cieca liscia o lavorata con colore da scegliere, telaio e mostre piatte in listellare di legno, cerniere a bilico a scomparsa, ferramenta cromo.
- Finestre in alluminio, compreso le zanzariere a molla, a scorrimento a seconda della posizione.
- Piano rialzato, primo e secondo in PVC interno e esterno con alte prestazioni termiche ($U < 1,6$) con taglio termico e doppio vetro
- Seminterrato e locale accessorio, ad apertura ad anta per facilitare la pulitura del vetro e vasistas in alluminio a taglio termico e doppio vetro.
- Le inferriate saranno eseguite con tondini in ferro Fi 16 zincate e verniciate a caldo di colore stabilito dalla D.L
- Anche le persiane saranno in ferro zincato e verniciato a caldo.

10 IMPIANTO IDROSANITARIO

Gli impianti saranno eseguiti in conformità delle leggi e dei regolamenti vigenti ed in particolare alla L. 46/90, particolare attenzione verrà posta agli argomenti che trattano di semplicità di gestione, manutenzione e di risparmio energetico prevedendo il recepimento della normativa europea D.L. n.192/05

10.1 RETE ACQUA FREDDA

- Ogni unità avrà una propria rete che alimenterà tutti i sanitari di dotazione, il lavello nella zona cottura, il lavatoio al piano seminterrato e lo scaldacqua per la produzione di acqua calda per la rete sanitaria.
- Sarà inoltre previsto un attacco di acqua fredda munito di uno o più rubinetti portagomma per il giardino/portico.

10.2 RETE ACQUA CALDA

- Ogni unità avrà una propria rete per l'acqua calda di uso sanitario e domestico, che sarà prodotta in locale per ogni singola unità immobiliare utilizzando uno scaldacqua elettrico in pompa di calore tipo Ariston o simili con Capacità 200 lt con consumo elettrico medio Kw 0,25, che servirà tutti i sanitari in dotazione il lavello nella zona cottura ed il lavatoio al piano seminterrato.

10.3 BAGNO

Sono previsti

- vaso, lavabo e bidet completo di gruppo rubinetteria monocomando con scarico automatico e chiusura a saltarello, tutti di marca primaria di colore bianco
- cassetta di risciacquo ad incasso tipo Geberit o simili
- piatto doccia di acciaio porcellanato dimensioni 90x70 o 80x80 o 90x90 completo di rubinetteria monocomando ed asta saliscendi o soffione con doccia.
- attacco per lavatrice.

10.4 ZONA COTTURA

Saranno previsti

- attacchi acqua calda e fredda e scarichi per il lavello
- attacco per lavastoviglie completo di sifone a parete e rubinetto.

Ogni piano sarà dotato di centralina con rubinetti per esclusione dell'acqua fredda e calda.
Le tubazioni delle reti di acqua calda e fredda saranno posizionate in sottotraccia a pavimento o a muro, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.
Le colonne saranno provviste di ventilazione primaria e secondaria parallela.

11 IMPIANTO RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO CON PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA

Il calcolo del fabbisogno termico è eseguito nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici (legge10/91).

Ogni unità sarà dotata di impianto autonomo, essenzialmente costituito da un gruppo frigorifero a pompa di calore di ultima generazione, del tipo ad inverter, completo di scambiatore a piastre e modulo idronico.

La pompa di calore monoblocco compatta reversibile per riscaldamento e raffrescamento ambienti di potenza 6.0 KW termici e 6.5KW frigoriferi.

La distribuzione interna del villino avverrà tramite l'installazione di fancoil a terra o a soffitto, in ogni vano riscaldato l'unità sarà dotata di Cronotermostati ambiente o installati direttamente sulla macchina o a muro.

All'interno dei bagni verrà installato uno scaldasalviette elettrico ad infrarossi.

12 CANNE DI VENTILAZIONE

- La zona cottura sarà provvista di canna di ventilazione, di sezione adeguata al numero dei piani, per il prelievo e convogliamento di odori e vapori all'esterno.
- Il bagno sarà provvisto di canne di ventilazione primaria (mm. 80) e secondaria (mm. 40).

13 SCARICHI E FOGNATURE

La rete di fognatura realizzerà i collegamenti tra i diversi punti di scarico sino al punto d'innesto alla fognatura pubblica comunale, in cui verrà posto un pozzetto di raccordo secondo le direttive dell'Ufficio Tecnico competente comunale.

- Le colonne verticali e orizzontali di scarico poste all'interno del fabbricato saranno in polietilene mentre quelle esterne in PVC serie pesante e di tipo silenziato ove occorre, sempre di diametro adeguato.
- Tutte le acque chiare saranno convogliate in serbatoi di raccolta.

Le colonne verticali e orizzontali di scarico poste all'interno del fabbricato saranno in polietilene mentre quelle esterne in PVC serie pesante e di tipo silenziato ove occorre, sempre di diametro adeguato.

14 IMPIANTO ELETTRICO

Impianto elettrico sarà eseguito sotto traccia in osservanza alle norme CEI e L. 46/90, eseguito con tubazioni in PVC corrugata e conduttori in rame di adeguata sezione secondo la normativa in vigore.

Tutto l'impianto elettrico dovrà essere messo a terra mediante un'adeguato impianto di messa a terra generale.

Ogni unità immobiliare sarà provvista di un quadro di comando, posto all'interno dell'alloggio, che comprende 1 differenziale magnetotermico, 1 interruttore magnetotermico per la linea luce interna 2x10A, 1 interruttore magnetotermico per la linea motrice 2x16A, 1 interruttore magnetotermico per la linea luce esterna.

I frutti saranno della **B-Ticino serie Matix** o similare per fascia di prezzo, inclusa la fornitura delle placche.

Ogni alloggio sarà dotato di prese telefoniche, prese TV e video-citofono (terminale interno collocato in soggiorno ed esterno al cancello pedonale).

15 IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Impianto di produzione di energia elettrica tramite conversione fotovoltaica, da posizionarsi sui terrazzi di copertura di proprietà per ogni singola unità immobiliare. L'impianto fotovoltaico utilizzerà moduli in silicio monocristallino per una potenza totale nominale di circa 3,2 KW ad unità, che alimenterà le utenze del villino.

16 OPERE ESTERNE

- I parapetti saranno in muratura o con ringhiere in ferro zincato verniciato a caldo.
- I muretti divisorii tra giardini saranno in cemento armato a faccia vista o con blocchetti di cemento per faccia vista alti m 1,00 circa, sovrastati da copertina in travertino e ringhiera in ferro, con disegno a scelta del D. L.
- I muri di cinta esistenti saranno sbruffati con sabbia e cemento bianco.
- I giardini saranno terminati con terra livellata, sarà sempre esclusa la formazione di prato e fornitura di piante.
- Verranno predisposti tutti gli allacciamenti (energia elettrica, telefono, e acqua) tranne i contratti che ogni utente dovrà stipulare con i vari enti.