VILLA E DEPENDANCE

“MASSA VIA LIVORNO”

PROVINCIA DI MASSA E CARRARA



NOTA INTRODUTTIVA AL CAPITOLATO

Il presente capitolato ha lo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali delle opere, tenuto debito conto che le dimensioni risultanti dal progetto approvato dall'amministrazione comunale potranno essere suscettibili di variazioni nella fase di esecuzione.
I marchi e le aziende fornitrici, indicate nel presente, sono citate in quanto indicano le caratteristiche dei materiali prescelti dalla società esecutrice delle opere. La proprietà e la direzione lavori potranno comunque provvedere a scelte diverse durante l'esecuzione dei lavori.
In fase esecutiva, se ritenuto indispensabile, il Direttore dei Lavori si riserva, anche sulla base delle indicazioni degli enti pubblici (sovrintendenza, comune, ecc…), di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto quelle variazioni o modifiche che si rendessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistiche, purché le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico e/o economico delle opere.
Ogni eventuale variante verrà apportata, previa approvazione della Direzione dei Lavori e della Committente, con riferimento alle Leggi ed agli strumenti edilizi vigenti e futuri.

PROGETTO

L'intervento in oggetto prevede la totale ristrutturazione della villa principale.
L'immobile verrà completamente svuotato al suo interno, il tetto verrà totalmente rifatto, mentre le murature perimetrali e la gronda verranno mantenute con la sola modifica della posizione delle aperture esterne, abbassate rispetto allo stato attuale.
Verranno realizzati una nuova soletta in legno con quota d'imposta più bassa per aumentare l'altezza del piano sottotetto e un nuovo tetto in legno isolato con manto di copertura in tegole di laterizio.
A piano terra verrà realizzato il vespaio aerato isolato, le murature esterne isolate con sistema a cappotto, realizzati nuovi tavolati interni in laterizio e/o cartongesso, posati nuovi serramenti interni ed esterni, nuove finiture interne con intonaco a civile e/o gesso, nuovi pavimenti e rivestimenti in gres o parquet, nuovo impianto idrosanitario completo per bagni e cucine, nuovo impianto elettrico a norma, nuovo impianto di riscaldamento e condizionamento in pompa di calore aria-aria, sistema di accumulo per acqua calda sanitaria e impianto fotovoltaico in copertura.

Per la dependance invece questa verrà sottoposta ad un intervento globale di manutenzione con la sostituzione dei serramenti, la ricorritura del manto di copertura, la pulizia dei canali, la revisione degli impianti, il completo rifacimento delle finiture interne ed esterne (pavimenti e rivestimenti) e la sostituzione degli elementi sanitari. Inoltre verranno ritinteggiati gli interni: pareti e tetto in legno

SPECIFICHE TECNICHE VILLA PRINCIPARE

Nuove strutture portanti

Verranno realizzati due nuovi pilastri in c.a e travi in ferro per il sostegno del nuovo solaio interpiano realizzato in legno tipo XLAM (secondo quanto previsto dal progetto architettonico e strutturale).



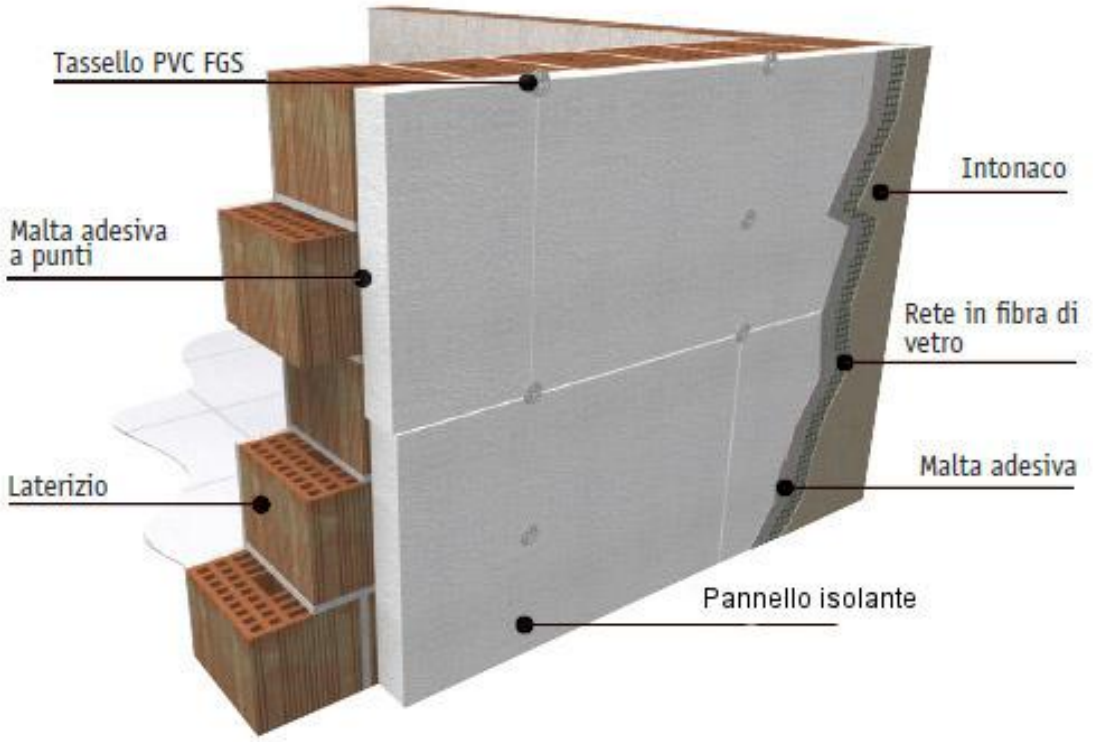
Tetto, copertura e solai

Il tetto verrà realizzati con struttura costituita da orditura principale e secondaria in legno lamellare con parti a vista lavorate e adeguatamente trattate con impregnanti e tinteggiature apposite, sovrastante assito in legno, barriera al vapore, strato isolate secondo indicazioni della Legge 10/91 e manto di copertura con tegole in laterizio. Il legname del tetto sarà tinteggiato di color bianco.



Isolamento esterno

L'isolamento termico delle pareti perimetrali verrà garantito da un cappotto esterno in pannelli isolanti di polistirene di adeguato spessore conforme alla Legge 10/91.



Pareti interne, finiture ed intonaci

Le pareti interne al piano terra verranno realizzate con tavolati in cartongesso.
Gli intonaci interni sulle pareti perimetrali al fine di garantire maggior permeabilità alle strutture al vapore saranno intonacate con intonaci base calce.
Al piano secondo vengono previsti tavolati e una controparete perimetrale in cartongesso per il passaggio degli impianti.

Sottofondi di pavimenti

Verrà realizzato al piano terra il vespaio areato su cui verrà posizionato opportuno isolante, secondo indicazioni della Legge 10/91; inoltre verrà realizzato un primo strato con calcestruzzo alleggerito all'interno del quale poseranno gli impianti ed un successivo massetto predisposto per la posa della pavimentazione finale.

Pavimenti e rivestimenti.

L'unità abitativa al piano terra sarà pavimentata con piastrelle in gres porcellanato, mentre al piano primo sarà pavimentata a parquet a scelta tra varie tipologie di finitura e gusto del cliente secondo la Ns. campionatura.
Il Rivestimento dei bagni in ceramica come da Ns. campionatura posati dritti con fuga.

In particolare (a scopo puramente indicativo della qualità dei prodotti) si prevedono:

- Pavimenti in gres porcellanato nei formati 45x45, 30x60, 60x60x 12x60,x15x90.
  Le marche e le tipologie dei pavimenti saranno scelte da campionatura dell'impresa o presso lo showroom del nostro fornitore di fiducia.

Gres porcellanati effetto legno







Gres porcellanati effetto pietra o cemento







- Rivestimenti bagni con ceramiche di prima scelta











Soglie e davanzali

Le soglie e davanzali saranno realizzati in pietra **Bianco Carrara** o similare con finitura lucida o opaca di spessore pari a cm 3 sulla base delle scelte architettoniche effettuate dalla D.L.



Porte interne e serramenti.

Finestre in alluminio a taglio termico, complete di guarnizione termoacustica estrusa, espansa all'acqua. Termocamera stratificato.
La finestra sarà completa di falso in legno a elle, siliconatura del vetro e sigillatura con schiuma termoacustica.





Vetrocamere termoacustiche composte da vetro stratificato di sicurezza basso emissivo, camera d'aria con gas argon, vetro acustico-selettivo, quest'ultimo temprato antinfortunistico.
Queste soluzioni consentono di avere un abbattimento acustico di 42 db rispettando la normativa vigente. Inoltre il trattamento "basso emissivo" consente alla vetrata di raddoppiare la sua capacità di isolamento termico ottenendo un serramento avente trasmittanza termica del telaio e trasmittanza termica della superficie vetrata secondo le normative vigenti.
I vetri stratificati contengono al loro interno, tra le due lastre accoppiate, un foglio di materiale plastico trasparente bi-adesivo che in caso di rottura evita la formazione di schegge pericolose.
Serramenti colore Bianco

Oscuranti persiane con griglie mobili sempre in alluminio. Colorazione Beige





Nella copertura verranno invece installati lucernari manuali tipo Velux con predisposizione elettrica.

orte interne, della ditta GMP serie TECK – (o similare), a battente o scorrevoli 70-80 x 210 **(come da progetto architettonico)**, piano tamburato rivestito sulle due facce in laminato, con finitura (a scopo puramente indicativo e a solo titolo di esempio) in noce biondo, noce nazionale, ciliegio, bianco. Accessoriate con stipite squadrato, coprifilo telescopico da 70 ad incastro, guarnizione in gomma. Complete di serratura, contropiastre, cappucci copri cerniere e maniglia in cromo satinato





Scarichi e fognature

Le tubazioni di scarico delle acque nere e bianche saranno eseguite con tubature in pvc termoresistente, compreso le relative braghe, raccordi, pezzi speciali, sifoni e quant'altro per rendere l'opera a perfetta regola d'arte.

Impianto di riscaldamento e condizionamento

L'abitazione sarà dotata di impianto di riscaldamento e condizionamento in pompa di calore aria/aria con riscaldamento/raffrescamento ad aria canalizzato al piano terra ed a split al piano primo.
La produzione dell'acqua calda per il riscaldamento e l'uso domestico, avviene tramite una pompa di calore (potenze nominali e capienza accumulatori da definire come da legge 10).
Un cronotermostato, controlla programmi e temperature di tutto l'impianto.

Marche delle pompe di calore: Panasonic o Daikin (o similari)



Sul tetto verrà montato un impianto a pannelli fotovoltaici.
L'abitazione verrà dotata di **impianto fotovoltaico (dimensionato secondo le normative vigenti**) di ultimissima generazione, che verrà installato in aderenza al manto di copertura sulla falda più esposta a sud, che **permette di sfruttare la fonte di energia gratuita e pulita per eccellenza per la produzione di energia elettrica: il sole**. L'energia prodotta in sito dal l'impianto fotovoltaico abbinata ed integrata agli impianti di pompa di calore ed a tutti gli accorgimenti utilizzati per il risparmio energetico possono garantire un quasi totale risparmio della spesa annua di tutte le utenze dell'abitazione, rilasciando al fruitore dell'immobile un vantaggio tangibile oltre che il rispetto per l'ambiente.



Impianto idrico sanitario

Le tubazioni di distribuzione acqua calda e fredda sanitaria saranno realizzate in tubazione multistrato pre-isolata con raccordi a pressare. La cucina sarà dotata di attacco per lavastoviglie e attacco per. Ogni servizio sarà dotato di rubinetti di intercettazione sia per acqua calda che fredda. L'abitazione sarà dotata di n.2 attacco lavatrice. Le reti di scarico verticali saranno in polietilene insonorizzato tipo Geberit® Silent o similari con giunzioni ad innesto. I sanitari saranno di tipo sospeso della ditta Ideal Standard serie Tesi (www.idealstandard.it) o I.life A.

Consistenza e distribuzione degli apparecchi igienico sanitari:
Cucina
- Attacco carico/scarico lavastoviglie;
- Attacco carico/scarico lavello cucina (lavello escluso);

Bagni
- 1 vaso igienico a sedere sospeso o a terra;
- 1 bidet a sedere sospeso o a terra;
- 1 attacco lavabo
- Piatto doccia:

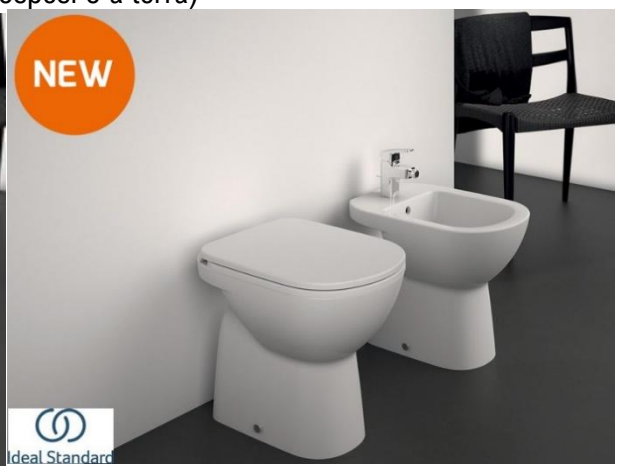
Serie Tesi (sospesi o a terra)





Serie I.life a (sospesi o a terra)





Piatti doccia





Impianto di ventilazione puntuale

Viene prevista l'installazione all'interno di ogni ambiente di sistemi di ventilazione puntuale tipo Kers o similare, per la ventilazione ottimale dei locali ed il recupero del calore.

Impianto elettrico

L' alloggio sarà dotato di impianto elettrico a doppio circuito (per corpi illuminanti e per elettrodomestici) costituito da condotti in tubo plastico incassato e conduttori in filo di rame isolato di adeguata sezione, realizzato secondo le vigenti normative.
Non sarà fornito alcun tipo di corpo illuminante per l'interno dell'appartamento.
Quadro elettrico con magnetotermico (salvavita) e suddivisione dell'impianto in più circuiti protetti singolarmente da interruttore magnetotermico-differenziale;

Impianto d'illuminazione in grado di gestire punti luce a soffitto e a parete;

Placche e frutti saranno della serie BITICINO MatixGO colore bianco.

MatixGO
Finitura placche

MONOCHROME



White - **JW**

L'impianto citofonico sarà della ditta Biticino (o similare).

La pulsantiera esterna sarà in corrispondenza dell'accesso pedonale, mentre il ricevitore sarà installato nella zona giorno.

È prevista l'installazione dell'antenna TV sul tetto del fabbricato. E' previsto inoltre la predisposizione dell'impianto di ricezione satellitare.



Impianto anti-intrusione
L'abitazione sarà dotata di predisposizione all'impianto antintrusione per sensori di contatto sui serramenti e sensori di presenza interna con futuro collegamento alla centralina di gestione.

Tinteggiature.
Non è prevista la tinteggiatura interna.

Opere da lattoniere
Le canali di gronda, converse, scossaline, tubi pluviali (con bracciali e zanche di sostegno), verranno realizzate in rame.

Linea vita
Verranno installati sulla copertura dell'edificio dei dispositivi di l'anticaduta "ganci sottotegola" che consentiranno l'accesso alla copertura in sicurezza garantendo punti di ancoraggio necessari per eseguire le manutenzioni in totale sicurezza in conformità alle norme vigenti.

Finiture esterne
Recinzione dell'area di proprietà con muretto e cancellata in ferro esistenti.

Nota conclusiva:
Il prezzo e quindi l'esecuzione di qualsiasi opera in variante non prevista nella descrizione generale deve essere preventivamente concordata con l'impresa e con la proprietà.
L'impresa e per essa la Direzione Lavori, si riserva la facoltà di apportare tutte quelle varianti ritenute opportune e necessarie, richieste da necessità di carattere tecnico, architettonico imposto dalle autorità competenti o imposte da mancate forniture o cessazioni dell'attività di ditte produttrici oppure nell'ipotesi di miglior scelta, tutto ciò comunque in modo da non alterare essenzialmente il carattere della costruzione.

Letto, confermato e sottoscritto.
……, il ……..

L'IMPRESA L'ACQUIRENTE