

# Villette Le Pergole

## CAPITOLATO

- 1 - STRUTTURE**
- 2 - FINITURE ESTERNE**
- 3 - FINITURE INTERNE**
- 4 - IMPIANTI**
- 5 - CLAUSOLE GENERALI**



## **CAP. 1 - STRUTTURE**

### **FONDAZIONI**

Fondazioni a platea in calcestruzzo, opportunamente armate, eseguite secondo i calcoli statici a firma dell'ingegnere e le norme tecniche per le costruzioni in zona sismica. Saranno utilizzate opportune tecniche per impermeabilizzare le fondazioni dall'umidità di risalita.

### **STRUTTURA PORTANTE**

Sarà costituita da pilastri e travi in cemento armato opportunamente dimensionati secondo i calcoli statici a firma dell'ingegnere e le norme tecniche per le costruzioni in zona sismica con tamponamento in blocchi di laterizio Poroton spessore cm 30.

### **ISOLAMENTO TERMICO (CAPPOTTO)**

Isolamento termico a cappotto costituito da pannelli in EPS dello spessore di cm 14, incollati e tassellati alla muratura esterna e successivamente rasati con collante. Nella rasatura sarà annegata la rete in fibra di vetro per evitare possibili fessurazioni.

Nella zoccolatura, per i primi 60 cm, verranno utilizzati pannelli in XPS (polistirene estruso) che offrono una maggior resistenza meccanica e un minor assorbimento all'acqua.

Lo strato di finitura sarà costituito da un rivestimento acrilico colore, a scelta della Società venditrice, previa mano di primer.

### **MURI DIVISORI**

I muri divisori interni saranno realizzati con sistema a secco Knauf con pareti in lastre di gesso rivestito, composto da orditura metallica e doppia lastra per ciascun lato e isolamento interno in lana di roccia, spessore cm 12, 5.

Il muro fra le unità abitative sarà costituito, per un migliore isolamento acustico, da due pareti in laterizio rispettivamente di spessore cm 12 e cm 15 separate da una imbottitura di lana di roccia dallo spessore di cm 8.

Le pareti in laterizio saranno isolate dal solaio per mezzo di strisce di un materiale elastometrico con potere fonoisolante.

### **SOLAIO INTERPIANO**

Il solaio interpiano sarà eseguito con lastre tralicciate tipo "Predalles" in calcestruzzo prefabbricate spessore cm 4 con pannelli di polistirolo, e soprastante soletta in calcestruzzo gettata in opera con rete elettrosaldata, dimensionato secondo i calcoli statici a firma dell'ingegnere e le norme tecniche per le costruzioni in zona sismica.

La rampa scale ed il pianerottolo sarà realizzato con soletta piena in cemento armato. Saranno dimensionati onde ottenere caratteristiche tecniche idonee di portata definite dall'ingegnere nonché rispettando le norme tecniche per le costruzioni in zona sismica.

Sarà prevista inoltre la messa a terra delle masse ferrose.

## **COPERTURA**

Il tetto sarà a due falde con pendenza del 30% e il manto di copertura sarà in tegole portoghesi sotto al quale verrà applicato uno strato di guaina bituminosa impermeabilizzante spessore mm 4.

La struttura del coperto sarà eseguita con un solaio a lastre tralicciate tipo "Predalles" in calcestruzzo prefabbricate, spessore cm 4, con pannelli di polistirolo e soprastante soletta in calcestruzzo gettata in opera con rete elettrosaldata, dimensionato secondo i calcoli statici a firma dell'ingegnere e le norme tecniche per le costruzioni in zona sismica, con soprastante barriera al vapore realizzata in fogli di polietilene.

L'isolamento sarà costituito da un doppio strato di cm 8+6 di lana di roccia e soprastante pannello in legno tipo Osb da cm 1,5.

Verrà installato sulla copertura un dispositivo di sicurezza denominato "linea vita" che garantisce punti di ancoraggio necessari per svolgere opere di manutenzione sul coperto in totale sicurezza.

## **CAP. 2 – FINITURE ESTERNE**

### **BANCHINE E SOGLIE**

Le banchine saranno in cemento con isolamento integrato e le soglie saranno in pietra serena extradura o altro materiale a scelta della Società Venditrice.

### **CANALI DI GRONDA**

Canali di gronda, converse e pluviali saranno in lamiera preverniciata color testa di moro.

### **INFISSI ESTERNI**

I telai per finestre e portefinestre saranno in pvc colore bianco, con anta-ribalta e microventilazione di serie. La porta-finestra della sala sarà scorrevole a due ante. Saranno dotati di vetrocamera con lastra doppia stratificata bassoemissiva al fine di ridurre la trasmissione dei rumori.

Maniglia cromata-satinata e ferramenta anti-effrazione.

Le persiane della porta-finestra e della vetrata scorrevole del piano terra e le persiane del piano primo saranno in alluminio verniciato ad alette orientabili del colore scelto dalla Società venditrice con ferma-ante di serie. Il finestrotto del bagno al piano terra non avrà persiana.

Il portoncino di ingresso sarà blindato con pannello di rivestimento esterno pantografato e pannello interno laccato del colore scelto dalla Società venditrice, sarà completo di pomolo esterno, maniglia interna cromata-satinata e cilindro europeo.

L'autorimessa sarà chiusa con basculante a contrappesi in lamiera verniciata con predisposizione per apertura motorizzata con comando a distanza (motorizzazione a carico della parte acquirente).

### **PARAPETTI PORTE-FINESTRE E INFERRIATE**

Saranno in ferro verniciato su disegno e di colore scelti dalla Società venditrice.

Verrà installata l'inferrata nella finestra del bagno piano terra.

### **PAVIMENTAZIONE ESTERNA**

Il marciapiede e la pavimentazione esterna non carrabile saranno realizzati con gres o altro materiale a scelta della Società venditrice.

L'area interna adibita a posto auto sarà pavimentata con betonelle o altro materiale a scelta della Società venditrice.

### **RECINZIONI E ACCESSI**

La recinzione esterna sarà eseguita con rete metallica plastificata.

Le cassette postali saranno singole, in alluminio verniciato o materiali similari.

L'accesso pedonale sarà chiuso da un cancellino in ferro verniciato con tiro elettrico.

L'accesso carrabile di ogni singola villetta sarà chiuso da un cancello in ferro verniciato con predisposizione per automazione elettrica (automazione a carico della parte acquirente).

## **AREE ESTERNE**

Verrà eseguita la sistemazione del terreno in quota dei giardini, compreso piantumazione piante previste dal permesso di costruire escluso seminato. Prevista la costruzione di un pergolato con travi in legno lato giardino, come da disegno della Società venditrice.

## **CAP. 3 - FINITURE INTERNE**

### **INTONACO**

L'intonaco delle pareti in laterizio sarà eseguito con fondo a base di calce e cemento e successivo strato di finitura sempre a base di calce e cemento (prodotti di prima qualità tipo Fassa Bortolo).

### **SOTTOFONDI**

I sottofondi saranno composti da un primo strato appoggiato alla struttura costituito da calcestruzzo alleggerito densità 400/500 kg/mc a contenimento degli impianti e da un secondo in malta cementizia spessore medio cm 5, comprendente fibre in polipropilene ed un foglio di rete elettrosaldata zincata. La desolidarizzazione del massetto armato galleggiante dai muri divisorii sarà realizzata con una fascia autoadesiva di polietilene espanso.

### **PAVIMENTI**

I pavimenti saranno eseguiti con gres porcellanato opaco, formato cm 60x60, a scelta della Società venditrice o della parte acquirente fino ad un costo max di fornitura di € 27,00 (ventisette/00) al mq oppure con parquet prefinito fino ad un costo max di fornitura di € 35,00 (trentacinque/00) al mq.

Le scale interne in muratura (alzata+pedata) ed i relativi pianerottoli saranno rivestite in gres o legno della stessa essenza dei pavimenti; il battiscopa verrà posato sia nell'alzata che nella pedata.

Nei bagni i pavimenti saranno eseguiti con gres di prima scelta a scelta della Società venditrice o della parte acquirente (formato da cm 20x20 fino a cm 60x60) fino ad un costo max di fornitura di € 27,00 (ventisette/00) al mq;

I battiscopa degli interni verranno realizzati in legno del colore abbinato alle porte interne.

### **RIVESTIMENTI**

I bagni e le cucine saranno rivestiti con piastrelle in gres formato standard (da cm 20x20 fino a cm 60x60) fino ad un costo di fornitura di € 25,00 (venticinque/00) al mq. Per i bagni il rivestimento avrà un'altezza compresa tra cm 120 e cm 240 come da indicazioni del cliente, per le cucine il rivestimento sarà alto ml 1.60 e sarà posto in opera nelle pareti della zona cottura e lavello.

### **TINTEGGIATURA**

Le pareti e i soffitti interni saranno tinteggiati con due mani di idropittura traspirante di colore bianco più mano di primer.

### **INFISSI INTERNI**

Le porte interne saranno bianche lisce da cm 80 x altezza cm 210, complete di maniglie cromo satinata e serratura tipo "Patent".

La porta di collegamento del garage sarà del tipo tagliafuoco Rei60.

## **CAP. 4 - IMPIANTI**

### **IMPIANTO ELETTRICO**

L'impianto elettrico sarà eseguito sulla base delle vigenti leggi e norme CEI, e sarà predisposto in funzione di una potenza elettrica massima pari a 6 Kw-230V. L'impianto sarà dotato di messa a terra, saranno utilizzati cavi non propaganti la fiamma, di adeguata sezione posti sottotraccia e con scatole murate per frutti di manovra accensione e prese (serie Bticino Now).

L'impianto sarà dotato di circuiti distinti per l'illuminazione e F.M. e comprenderà punti luce, punti presa e punti di comando nel rispetto della dotazione impiantistica prevista per il LIVELLO 1 della norma CEI 64-8 e verrà eseguito come da disegno del progettista elettrico, che verrà consegnato al cliente in sede di preliminare.

Previsto l'impianto di illuminazione esterno delle aree esclusive con n. 2 punti luce per abitazione nel giardino.

### **IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Verrà realizzato un impianto fotovoltaico a pannelli solari posizionati sulla copertura dell'edificio per la produzione di kW 1.5 di energia elettrica per unità immobiliare con le modalità stabilite dalla Società venditrice.

### **IMPIANTI TV E SATELLITE**

L'impianto antenna TV via digitale terrestre e satellite sarà autonomo per ogni villetta, completo di cavi, antenna, parabola satellitare per ricezione TV in ogni edificio con centraline di amplificazione del segnale al fine di consentire una ricezione adeguata nelle varie abitazioni. Sono previsti n. 1 punto presa TV in ogni stanza abitabile (escluso bagni e servizi) e n. 1 punto presa TV via satellitare per ogni villetta.

### **IMPIANTO TELEFONICO**

All'interno delle abitazioni verrà prevista la canalizzazione per l'impianto telefonico con una presa plug RJ45 in tutte le stanze abitabili (escluso cucine, bagni e servizi).

L'impianto verrà eseguito predisponendo un'infrastruttura (tubazioni opportunamente dimensionate) che permetta in futuro l'allacciamento alle dorsali pubbliche delle fibre ottiche quanto si renderanno disponibili in zona.

L'impianto telefonico delle abitazioni sarà predisposto per il cablaggio stellare (per permettere l'installazione di un centralino o di una presa dati a fianco di ogni presa telefonica).

### **IMPIANTO ANTINTRUSIONE**

Esecuzione di predisposizione (tubazioni, scatole) per la futura realizzazione di un impianto antintrusione costituito da contatti magnetici posizionati su tutte le finestre e portefinestre, compreso il portoncino blindato e da almeno un rilevatore volumetrico per piano. Predisposizioni per sirena interna, sirena esterna e combinatore telefonico.

### **IMPIANTO VIDEOCITOFONICO**

Previsto un impianto videocitofonico con connettività integrata Bticino Classe 100 con una postazione esterna videocitofonica, situata in corrispondenza del cancellino di entrata, collegata alla postazione interna al piano terra.

## IMPIANTO TERMICO

Sarà eseguito con il sistema Eurotherm (o similari) con pannelli radianti a pavimento, con tubazioni in polietilene posate sopra pannelli isolanti in polistirene e relativo isolamento perimetrale in estruso di PE espanso.

Sarà presente in ogni abitazione un collettore completo di elettrovalvole di intercettazione per la regolazione separata dei circuiti.

Sarà installata una pompa di calore elettrica di marca leader del mercato, con scambio aria/acqua ad alta efficienza; il tutto in conformità con la Legge 10/1991, il D.Lgs 192/2005 e le altre leggi vigenti.

L'acqua calda sanitaria sarà prodotta dalla pompa di calore ed accumulata in un boiler, il tutto alimentato anche dall'impianto fotovoltaico previsto sulla copertura.

Sarà previsto un termoarredo integrativo nei bagni.

## CLIMATIZZAZIONE

Esecuzione di predisposizione (tubazioni, scarichi condensa, prese di corrente e spazi idonei per collocare gli apparecchi) per permettere la climatizzazione delle camere da letto e del soggiorno, mediante climatizzatori fissi a parete con macchina esterna anche in pompa di calore. (L'acquisto e l'installazione degli apparecchi per la climatizzazione rimane pertanto a carico della parte acquirente).

## IMPIANTO IDRO-SANITARIO

Impianto idrico indipendente con tubazioni in polietilene in esterno e multistrato ALUPEX in interni, con partenza dal contatore posto all'esterno del fabbricato, con presa esterna per idrante nei giardini esclusivi e distribuzione interna per servire l'acqua calda e fredda alle cucine ed ai bagni.

Le cucine saranno munite di canna di aspirazione dei fumi indipendente in PVC con uscita mediante comignolo sul coperto e scarico in PVC per la condensa dei vapori.

Nei bagni saranno montati sanitari in porcellana nella versione sospesa (marche di prima qualità tipo Galassia Eden o altre marche a scelta della Società venditrice): lavabo, bidè, wc con cassetta Geberit a incasso. I piatti doccia saranno del tipo e della dimensione scelto dalla Società venditrice, la fornitura e posa del box doccia sarà a carico della parte acquirente.

I miscelatori e i saliscendi delle docce saranno in ottone cromato, marche di prima qualità a scelta della Società venditrice.

## RETE DI SCARICO

La rete di scarico delle acque nere e bianche sarà realizzata secondo le norme UNI, con tubi in PVC di adeguate sezioni e spessori.

Per gli scarichi dei wc sarà utilizzato un sistema di scarico rinforzato a tre strati POLO-KAL NG o marche similari composto da polipropilene rinforzato con minerali avente caratteristiche fonoassorbenti come da normative acustiche.

Dette canalizzazioni si allacceranno alle fosse IMHOFF e ai disoleatori, per essere poi portate alla rete fognaria esistente, come da progetto esecutivo presentato all'amministrazione comunale.

Prevista all'interno dell'area una vasca di raccolta delle acque piovane per il riutilizzo delle acque stesse.



## **UTENZE**

Tutti gli oneri degli allacciamenti alla rete per acquedotto e energia elettrica (utenza domestica da 3 KWH) saranno a carico della Società venditrice, restando a carico della parte acquirente solamente le spese di attivazione dei contratti e l'eventuale aumento di potenza.

## **CAP. 5 - CLAUSOLE GENERALI**

La Società venditrice si riserva la facoltà di variare il progetto sia dal lato estetico che da quello tecnico, il tipo dei materiali e delle finiture elencate nella presente descrizione, sia nell'ipotesi di necessità imposta da mancate forniture o cessazioni dell'attività di Ditte produttrici, sia nell'ipotesi di migliore scelta offerta dal mercato.

In ogni caso la Società venditrice si impegna e presta garanzia nel senso che le variazioni di progetto non comporteranno alcuna diminuzione estetica e funzionale dell'edificio e che la eventuale sostituzione dei materiali e finiture sarà di valore e pregio pari, o superiore rispetto a quelli descritti.

Tutte le eventuali modifiche richieste dalla parte acquirente dovranno rispettare le norme in materia e comunque essere autorizzate dalla Società venditrice.

Le quote riportate sugli elaborati grafici sono da ritenersi approssimative, in quanto per esigenze costruttive potranno subire piccole variazioni.

E' assolutamente vietato visitare il fabbricato in costruzione se non accompagnati dal personale incaricato dalla Società venditrice.

Letto, approvato e sottoscritto. Faenza,

**Società venditrice  
AURORA S.R.L.**

**LA PARTE ACQUIRENTE**

-----

-----

Agli effetti degli art. 1341 e 1342 C.C. dichiaro di aver letto e di approvare espressamente il capitolo 5, CLAUSOLE GENERALI.

**LA PARTE ACQUIRENTE**

-----