

# *Villabella*

## 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'Ing. Lorenzo Samorì e le norme tecniche per le costruzioni in zona sismica.

### STRUTTURE PORTANTI

Costituite da pareti, pilastri e travi in cemento armato opportunamente dimensionati secondo i calcoli statici a firma dell'Ing. Lorenzo Samorì e le norme tecniche per le costruzioni in zona sismica.

La struttura portante in cemento armato è stata rivestita esternamente da un pannello isolante in polistirene espanso estruso marca  serie WALLMATE TB-A misura 25mm 300x60.

### MURATURA

Costituita da una doppia parete in laterizio con intercapedine aerata di pannelli coibenti in polistirene estruso spessore cm 4.

Le pareti saranno eseguite in blocchi di laterizio 12x12x25 posati in opera a fori verticali con giunti orizzontali e verticali in malta cementizia.

Le due pareti saranno mutuamente collegate mediante ancoraggi metallici in acciaio.

### IMPERMEABILIZZAZIONI

Le pareti in cemento armato poste a contatto con il terreno sono protette dall'umidità mediante l'impermeabilizzazione delle stesse con applicazione di uno strato di guaina bituminosa da 4 mm marca **Index** tipo FIDIA/P e l'applicazione di un foglio di plastica a protezione meccanica marca **Index** tipo PROTEFON, la formazione di una cunetta di fondo per raccolta delle acque drenate da un cuscinetto di ghiaia.

I solai delle rimesse sotto ai giardini pensili sono protetti dall'umidità mediante l'impermeabilizzazione degli stessi con l'applicazione di due strati di guaina bituminosa marca **Index** tipo FIDIA/P da 3 e 4 mm e l'applicazione di uno strato di guaina antiradice marca **Index** DEFEND/P tipo H da mm 4.

### MURI DIVISORI

I muri divisori interni sono eseguiti con forati di laterizio **Wienerberger** legati con malta cementizia dello spessore di cm 8/12.

Quelli fra le varie unità abitative sono costituiti da una doppia parete di blocchi in laterizio **Wienerberger** con intercapedine riempita di pannelli in fibra di roccia TERMO DD TERVOL DP4 spessore cm 5.

Sotto le pareti divisorie è stato applicato uno strato di materiale tipo "SIMEPAV" spessore mm 6 (materassini di gomma vulcanizzata con supporto in poliesteri) ad alto potere fonoisolante.

Le tramezzature del piano seminterrato sono eseguite con blocchi di laterizio.

## SOLAI

Il solaio sopra le rimesse è stato eseguito con lastre tralicciate tipo "Predalles" ERREGI MANUFATTI in calcestruzzo spessore cm 5 con pannelli di polistirolo spessore cm 20 annegate con getto di calcestruzzo spessore cm 5. Il solaio degli altri piani è stato eseguito con struttura in laterocemento con

cordoli in cemento armato e pignatte  spessore grezzo cm 20/24.

I solai degli appartamenti soprastanti zone non riscaldate (terrazzi e portico comune) sono stati isolati con pannello in polistirene estruso marca FIBRAN serie ECO.

I solai dei terrazzi soprastanti agli appartamenti sono stati isolati mediante pannello in polistirene espanso spessore cm. 3.

Le rampe scale ed i pianerottoli sono realizzati con soletta piena in cemento armato.

Sono stati dimensionati onde ottenere caratteristiche tecniche idonee di portata definite dall'Ing. Lorenzo Samorì nonché rispettando le norme tecniche per le costruzioni in zona sismica.

E' stata prevista inoltre la messa a terra delle masse ferrose.


I sottofondi sono composti da un primo strato appoggiato alla struttura costituito da calcestruzzo alleggerito con polistirolo 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.

Nei solai posti tra unità abitative distinte, è stato posizionato sopra al primo strato di sottofondo uno strato di isolante acustico di materiale plastico marca **IndeX** modello FONOSTOP DUO di spessore non superiore a 8 mm. La desolidarizzazione del massetto armato galleggiante dai muri divisori è stata realizzata con una fascia autoadesiva di polietilene espanso marca **IndeX** modello FONOCCELL.

## COPERTURA

Il solaio è stato eseguito con struttura in laterocemento con cordoli in cemento armato, pignatte RIPABIANCA spessore grezzo cm 20/24 e tavelloni **Wienerberger** misura cm 6x110.


Il tetto degli edifici è a due falde ed il manto di copertura è in coppi in cotto marca INDUSTRIE COTTO POSSAGNO serie CHIARO, FRANZIA CHIARO, VECCHIO CHIARO, FRANZIA SCURO.

Sotto il manto di tegole è stato posto in opera il THERMOSYSTEM prodotto dalla ditta , un materiale isolante e impermeabilizzante costituito da doghe in poliuretano espanso e da una membrana a bitume elastoplastomerico.

I comignoli sono in rame.

## CAP. 2 – FINITURE ESTERNE

### INTONACO

Le pareti esterne non a faccia a vista sono intonacate con malta premiscelata a base calce cemento  **FG 12 fibrato.**


### BANCHINE E SOGLIE

La scala esterna che conduce ai garage, i coprimuretti, le soglie delle portefinestre e le banchine sono in pietra serena spessore cm 3-4.  
La scala interna comune e l'atrio al piano terra sono in marmo biancone.

### CANALI DI GRONDA

Canali di gronda, converse e pluviali sono in rame, spessore 5/10.

### INFISSI ESTERNI


I portoncini blindati di ingresso agli appartamenti sono della ditta  modello CS94, con pannello di rivestimento piano, interno laccato bianco colore RAL9010, esterno stile pantografato colore RAL8017. Il pannello di rivestimento esterno del portoncino di accesso alla tavernetta dell'interno 5 è laccato colore RAL9001 mentre quello degli interni 2,3 e 4 sono laccati del colore RAL9001. Tutti i portoncini sono completi di maniglia cromata satinata e spioncino.

Al piano interrato e nel vano scala comune i telai per finestre sono in PVC

marca  serie IDEAL STANDARD 2000 con aletta 35 mm finitura BIANCO VENATO, complete di vetrocamera 5+5/ 9/ TOP5.5 (38,5BD) e di maniglie in alluminio finitura CROMO SATINATO con anta e ribalta di serie. Negli altri piani sono stati montati telai in legno di pino lamellare della ditta

 modello VISA 57 finitura laccata, colore RAL 9010, completi di maniglie modello UNO finitura CROMO SATINATO.  
Vetratura stratificata 3+3/9/3+3 optiphon inclusa.

Le persiane sono in PVC della ditta  serie SUNNY colore RAL8017.  
La vetrata d'ingresso comune è in alluminio del colore RAL7038 ed è completa di serratura elettrica con maniglione fisso esterno, maniglia interna e chiudiporta aereo.

I portoncini delle autorimesse sono del tipo basculante a contrappesi in lamiera zincata marca  serie PRIMA, ROBUR ed ERCULES con predisposizione per apertura motorizzata con comando a distanza (motorizzazione a carico della parte acquirente).

### TINTEGGIATURA

Le pareti esterne sono state tinteggiate applicando due mani di pittura ARIETE colore 683 prodotto dalla ditta .

Sulle pareti a vista è stato steso un PROTETTIVO PER CEMENTO 304 del COLORIFICIO GARAVELLI, idropellente e incolore per proteggere il cemento senza alterarne l'aspetto estetico.

### PARAPETTI

Sono in alluminio o in altro materiale biocompatibile verniciato con prodotti ecologici naturali del colore e disegno scelti dalla Società venditrice.

### INFERRIATE

Nelle finestre e portefinestre di tutti gli appartamenti, escluso i bagni, sono stati predisposti cassonetti a scomparsa per la successiva aggiunta di inferriate estensibili di sicurezza blindate in ferro verniciato (Acquisto delle inferriate, come da disegno della Società Venditrice, a carico della parte acquirente).

### PAVIMENTAZIONE ESTERNA

Il marciapiede, i camminamenti pedonali, i balconi, la scala esterna dell'interno cinque e i relativi battiscopa sono realizzati in klinker marca



serie ELBA GL12.

I balconi sono stati inoltre impermeabilizzati mediante stesura di una guaina




in polietilene della ditta modello DITRA o di stesura di due mani a spatola di malta bicomponente elastica a base cementizia, inerti selezionati a grana fine, fibre sintetiche e speciali resine acriliche in dispersione acquosa della ditta  MAPEI modello MAPELASTIC.

### RECINZIONI E ACCESSI

La recinzione esterna è stata eseguita con muretto in ca. con soprastante rete metallica plastificata.

L'accesso carrabile dalla via è chiuso da un cancello in ferro verniciato scorrevole con automazione elettrica R18 e centralina MEC 1000-2000 entrambe prodotte dalla ditta TAU. Le altre componenti del cancello (fotocellule, ricevitore, lampeggiatore, selettore) sono della ditta CAME.

E' stato adottato un sistema di serrature ammaestrate a gerarchia di apertura fabbricato della ditta  CISA.

Questo sistema permette di azionare, utilizzando la chiave della propria abitazione, tutte le serrature (porte d'ingresso, porta basculante autorimessa, cancelli pedonali, cancello carrabile comune). Le serrature delle porte d'ingresso possiedono un cilindro brevettato  CISA con alta resistenza al trapano ed allo strappo.

Le serrature dei cancelli pedonali sono ditta  CISA modello ELETTRIKA.

Le cassette postali sono in acciaio inox della ditta SILMEC modello 10-009.

### AREE ESTERNE

E' stata eseguita la sistemazione dell'area esclusiva esterna fino a quota marciapiede, con terreno vegetale per il giardino, compreso seminato.

## CAP. 3 - FINITURE INTERNE

### INTONACO

E' stato eseguito con intonaco premiscelato rifinito a calce marca



serie FG12.

### PAVIMENTI

I pavimenti della zona giorno sono eseguiti con gres porcellanato marche KEOPE ed ERGON mentre quelli della zona notte sono in legno Teak industriale con finitura a vernice poliuretanicca VERMEISTER.

I battiscopa sono stati realizzati in legno bianco. Il battiscopa della tavernetta dell'interno cinque che è stato realizzato in ceramica KEOPE serie LIFE.

I garages sono pavimentati con soletta in calcestruzzo opportunamente tirata con spolvero al quarzo di colore rosso.

La scala interna comune e l'atrio al piano terra sono in marmo biancone.

### RIVESTIMENTI

Bagni e cucine sono rivestiti con ceramica KEOPE, RAGNO, CESI, CEDIR, SANT'AGOSTINO. Nelle pareti delle docce è stato applicato un prodotto

elastomerico impermeabilizzante marca  MAPEI tipo MAPEGUM WPS.

### TINTEGGIATURA


Le pareti e i soffitti interni sono tinteggiati con due mani di CHREON BIANCOFRAMA della ditta LECHLER .

Il vano scala è stato tinteggiato con pitture BOERO colore 448.


### INFISSI INTERNI

Le porte interne degli appartamenti sono in legno da cm 80 tamburate marca DORICA CASTELLI modello LP921 finitura laccata, colore RAL 9010.


Gli scorrevoli per le porte interne sono forniti dalla ditta KRONA.

La porta del piano interrato che collega il garage alla tavernetta è della ditta  NINZ modello REVER con anta in lamiera di acciaio colore LACCATO BIANCO.

### CASSAFORTE

E' stato inserito a muro, in ogni abitazione un vano cassaforte modello DARWIN della Ditta  CISA® (escluso il frontale con sportello che è a carico della parte acquirente).

### SCALE INTERNE

Le scale dell'interno due e quattro sono della ditta  ALBINI & FONTANOT modello GENIUS ra 020 e modello UNIKA ra 020 con gradini in legno. Quella dell'interno uno è in muratura con rivestimento in legno teack industriale. Nell'interno tre è stata installata scala di arredo in legno teack industriale.

## CAP. 4 - IMPIANTI

### IMPIANTO IDRO-SANITARIO

Impianto idrico indipendente con tubazioni in polietilene e con partenza dal contatore posto all'esterno del fabbricato, con presa esterna per idranti e distribuzione interna per servire l'acqua calda e fredda alla cucina e ai bagni, completi di sifone di scarico.

Presente almeno un attacco lavatrice e un attacco lavastoviglie in ogni appartamento.

Le cucine sono munite di canna di aspirazione dei fumi indipendente in PVC con uscita mediante torrino sul coperto.

Nei bagni sono stati montati sanitari in porcellana  serie STARCK 3 SOSPESA con cassetta di scarico  **GEBERIT**.

La cabina doccia è realizzata con piatto in porcellana marca DOLOMITE e PONTE GIULIO e relative cabine doccia fino ad un costo max di fornitura di € 300 (trecento/00).

La vasca, ove prevista, è fornita in acrilico fino ad un costo max di fornitura di € 600,00 (seicento/00).



I miscelatori sono della ditta  serie CUPOLE.

I set aste docce installati sono della ditta GROHE modello TEMPESTA finitura cromata.

### RETE DI SCARICO

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

Dette canalizzazioni si allacciano alle fosse di chiarificazione e sono portate alle fognature stradali, come da progetto esecutivo.

Le acque di scarico del piano interrato sono convogliate al piano terra tramite

il SANITOP della ditta   ed una elettropompa sommergibile della ditta  che si trova nella bocca di lupo del bagno.

Nei terrazzi sono state installate bocchette di scarico per impermeabilizzazioni della ditta SCHLUETER modello KERDI DRAIN.

Sono presenti due pompe sommerse della ditta ABS per il sollevamento delle acque delle rimesse del piano interrato.

### IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico è stato eseguito secondo le norme CEI, con messa a terra, con i cavi di adeguata sezione posti sottotraccia e con scatole murate per frutti di manovra accensione e prese (marca  serie serie LIVING o LIGHT).

L'impianto è in doppia rete per l'energia di illuminazione e per quella elettrodomestica e comprende punti luce, punti presa e punti di comando posizionati secondo l'allegato FASCICOLO TECNICO IMPIANTI ELETTRICI APPARTAMENTO che la parte acquirente dichiara di aver ricevuto contestualmente al presente capitolato.

E' stato eseguito l'impianto di illuminazione con lampade da esterno per illuminare le aree comuni e le aree esclusive. Quest'ultime sono alimentate

dalle linee elettriche delle singole unità immobiliari. Presente almeno una lampada a muro per ogni balcone e garage.

### IMPIANTI TV E SATELLITE

L'impianto antenna TV via etere-analogica e via satellite-digitale è centralizzato e completo di cavi, antenna analogica e parabola satellitare per ricezione TV digitali (SKY) in ogni edificio con centraline di amplificazione del segnale al fine di consentire una ricezione adeguata nei vari appartamenti. Sono stati eseguiti almeno n. 1 punto presa TV via etere/ analogica in ogni stanza abitabile (escluso bagni e servizi) e n. 1 punto presa TV via satellite/digitale per ogni appartamento.

### IMPIANTO TELEFONICO E SISTEMA DI CABLAGGIO PER SERVIZI MULTIMEDIALI

L'impianto telefonico è eseguito predisponendo all'interno degli edifici un'infrastruttura (tubazioni opportunamente dimensionate e locali appositi) che permetta in futuro l'inserimento di sistema di cablaggio per l'utilizzo delle nuove tecnologie di informazione (telecomunicazioni via cavo, fibra ottica) quando si renderanno disponibili anche a Faenza. All'interno degli appartamenti è stata prevista la canalizzazione con una presa in tutte le stanze abitabili (esclusi bagni e servizi).



In ogni appartamento è inoltre installato un videocitofono comunicante a viva voce con l'esterno del fabbricato.

### IMPIANTO GAS

Impianto indipendente eseguito secondo le normative vigenti, con partenza dalla nicchia dove è alloggiato il contatore e derivazione alla cucina e alla caldaia di ogni appartamento.

### IMPIANTO TERMICO

E' stato eseguito in tubo di rame sottotraccia, coibentato in polietilene espanso.

Gli elementi radianti sono in acciaio o da arredo della ditta  IRSAP serie TESI e NOVO e FLAUTO, con caldaia stagna tipo murale della ditta  baltur alloggiata nei balconi e funzionante a gas metano comprensiva di produzione di acqua calda, il tutto in conformità con la Legge 10/ 91 e le altre leggi vigenti, compresa canna fumaria in acciaio e comignolo. L'impianto è azionabile con cronotermostato digitale a parete.

### 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. (L'acquisto e l'installazione degli apparecchi per la climatizzazione rimane pertanto a carico della parte acquirente.)

### SISTEMA ANTINTRUSIONE



**Esecuzione di predisposizione (tubazioni, scatole) per la futura realizzazione di un impianto di allarme costituito da rilevatori perimetrali posizionati sulle finestre o portefinestre prospicienti ai balconi e da almeno un rilevatore volumetrico per appartamento. Predisposizioni per sirena interna, sirena esterna e combinatore telefonico.**

### UTENZE

**Sono a carico della parte acquirente solamente le spese di attivazione dei contratti.**

## 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.