

CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE



DAVERIO – VIA VERDI SNC
VIGNA 2

G FRANCESCA 
GRAMAGLIA
NONSOLOCASE

AZZATE – VIA V. VENETO 22
Francesca Gramaglia 334.625017
info@nonsolocaseazzate.it

SOMMARIO

1. MISSION	3
2. DESCRIZIONE	3
3. STRUTTURA DEL FABBRICATO	4
4. MURI PERIMETRALI E RIVESTIMENTI ESTERNI	4
5. MURI E INTONACI INTERNI	4
6. TETTI E COPERTURE	5
7. OPERE DI LATTONERIA	5
8. PAVIMENTI IN CALCESTRUZZO	5
9. SOTTOFONDI E PAVIMENTI INTERNI	5
10. ESALATORI FUMI CUCINE.....	5
11. OPERE IN PIETRA	6
12. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	6
13. TINTEGGIATURE LOCALI INTERNI	6
14. SERRAMENTI ESTERNI E PORTE INTERNE	6
15. SERRAMENTI BOXES	6
16. PARAPETTO INTERNO	6
17. IMPIANTO FOGNARIO	7
18. IMPIANTO ELETTRICO	7
19. IMPIANTO RTV	9
20. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO	9
21. IMPIANTO DI TRATTAMENTO ARIA	9
22. IMPIANTO IDROSANITARIO	9
23. SISTEMAZIONE ESTERNA.....	10
24. PERGOLATO	10
25. IMPIANTO FOTOVOLTAICO	10
26. IMPIANTO ANTIFURTO	10
27. ALLACCIAMENTI	10

1. MISSION

Il nostro obiettivo è quello di realizzare edifici ad alta prestazione energetica al fine di ottenere classe energetica elevata di tipo A.

L'impianto fotovoltaico, posto sulla copertura, fornisce energia elettrica per il raffrescamento e il riscaldamento.

2. DESCRIZIONE

L'intervento prevede la realizzazione di una singola unità immobiliare nel comune di Daverio (VA), in via Verdi. Si tratta di una zona residenziale ben esposta, a pochi minuti dal centro abitato.

È inoltre possibile raggiungere in breve tempo la Strada Provinciale SP 17.

L'area è individuata catastalmente come segue:

- Terreno: mappale 4699, mq: 426,00
- Terreno: mappale 4692, mq: 270,00
- Strada privata: mappale 4694, mq 123,00
- Strada privata: mappale 4700, mq 74,00

La proprietà della strada corrisponde alla quota di 1/3.

L'unità immobiliare è di nuova costruzione, con giardino pertinenziale, accessi pedonali e carrai autonomi, box e posti auto.

Piano terra:

zona living (soggiorno – zona cucina) con tetto a vista e presenza di soppalco;
scala interna di collegamento al soppalco, visibile dal soggiorno

2 bagni;

disimpegno;

3 camere da letto

Autorimessa per n. 1 automobile.

Piano soppalcato:

ampio soppalco illuminato da n. 4 velox e da finestra sul fronte nord.

3. STRUTTURA DEL FABBRICATO

Per la nuova costruzione è prevista una struttura portante in c.a. sismo-resistente consistente in:

sottofondazioni, fondazioni continue e plinti;

travi, corree e pilastri;

Per tali opere si utilizzeranno materiali del tipo:

Cls dosato a 300 kg/mc di cemento del tipo R325 per sottofondazioni, rinfianchi e magroni in genere;

Cls del tipo R'ck 350 kg/mc per opere di fondazione e muri in elevazione del solo piano cantinato e parapetti;

Cls del tipo R'ck 350 kg/mc per opere quali vani scale, rampe, travi e coree, pilastri, solai e sbalzi;

ferri per armature e reti elettrosaldate del tipo B 450 C.

La struttura di elevazione in cls è integrata con la muratura perimetrale portante in blocco svizzero, cm 25,00. Scala di accesso al soppalco in cls.

4. MURI PERIMETRALI E RIVESTIMENTI ESTERNI

Le murature perimetrali, al fine di garantire idonea massa per ottimizzare le caratteristiche acustiche dell'immobile, saranno realizzate in muratura blocco svizzero cm 25.

La coibentazione termoacustica viene realizzata con EPS di spessore cm 10 a mo' di cappotto.

Il rivestimento minerale per gli esterni è a base di silicato di potassio. Questo rivestimento minerale a effetto granulato è pronto all'uso, ha un aspetto rustico fine opaco, non favorisce il deposito di sporco, ha un'elevata permeabilità al vapore e buona resistenza agli agenti atmosferici.

Il colore della facciata, scelto dalla D.L., sarà un "colore delle terre."

5. MURI E INTONACI INTERNI

Le partizioni interne verranno realizzate con tavolati di spessore cm 8. Il paramento interno realizzato con intonaco tipo "Pronto" di spessore cm 1,5. Oltre a esso è prevista una successiva rasatura di gesso scagliola per interni su pareti verticali, orizzontali e inclinate a esclusione dei servizi igienici.

Sono previsti paraspigoli in lamiera zincata o alluminio, annegati sotto l'intonaco, e a tutt'altezza dei locali. Vi è poi l'intonaco finito al civile su base di intonaco rustico

tirato a frattazzo fine per pareti verticali, orizzontali e inclinate di servizi igienici, ad esclusione delle superfici dove è previsto il rivestimento in ceramica.

6. TETTI E COPERTURE

Il pacchetto del tetto si compone secondo la seguente stratificazione, a partire dall'interno:

- travetto in legno sbiancato 10 x 18 (da definirsi col progetto esecutivo del tetto);
- perline in legno sbiancato;
- pannello isolante spessore 14 cm;
- travetti;
- manto di tegole portoghesi, colore rosso.

7. OPERE DI LATTONERIA

I canali, i pluviali, le scossaline e i relativi accessori saranno in alluminio color rame 6/10.

8. PAVIMENTI IN CALCESTRUZZO

I pavimenti del box, di colore grigio, saranno realizzati in c.l.s. dosato a 300 kg/mc di impasto tirato in piano perfetto con finitura arricchita con spolvero di quarzo in ragione di 4 kg/mq dello spessore minimo di cm 15, con annegamento di rete elettrosaldata \varnothing 5 mm e maglia cm 20x20.

9. SOTTOFONDI E PAVIMENTI INTERNI

I sottofondi dei pavimenti saranno realizzati con impasto di sabbia e cemento dosato a 200 kg/mc tirato a piano perfetto per uno spessore di cm 5,00 con finitura superiore arricchita con spolvero di cemento tipo R 325, atta a ricevere la posa in opera dei pavimenti con specifici collanti.

I pavimenti di tutti i locali interni saranno in piastrelle ceramiche, a eccezione dell'autorimessa.

10. ESALATORI FUMI CUCINE

La zona cottura sarà dotata di un esalatore fumi.

11. OPERE IN PIETRA

Le soglie (spessore cm 3) e i davanzali (spessore cm 3) saranno realizzati in serizzo levigato a lucido.

12. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Tutti i pavimenti e rivestimenti saranno campionati e messi a disposizione in cantiere dove i sig.ri clienti potranno operare le proprie scelte. Le ceramiche saranno della ditta MARAZZI o similare.

Camminamenti esterni e accessi carrai: realizzati in autobloccante grigio tipo mattoncino dim. 20x10x6

13. TINTEGGIATURE LOCALI INTERNI

Gli zoccolini interni e la tinteggiatura non sono previsti.

14. SERRAMENTI ESTERNI E PORTE INTERNE

I serramenti saranno in alluminio basso emissivi colore bianco, le tapparelle in alluminio grigio chiaro, vetri doppi.

Le porte interne saranno in laminatino, cieche, lisce, possibilità di scelta tra quattro finiture: tangerina chiaro, ciliegio, bianco, noce nazionale. Ferramenta cromo satinata, maniglia finitura alluminio satinato. Portoncini blindati Marca Alias modello STEEL CY o similari con cilindro europeo + cilindro di servizio, classe 3 di antieffrazione, trasmittanza termica 1,2W e abbattimento acustico 40 db, rivestimento esterno ROVERE SBIANCATO L ALIAS o similare rivestimento interno tangerina o a scelta tra i colori in laminatino di serie disponibili.

15. SERRAMENTI BOXES

Portone sezionale color bianco, automatizzato.

16. PARAPETTO INTERNO

Il parapetto del sopralco interno sarà in ferro a disegno semplice.

17. IMPIANTO FOGNARIO

L'impianto di scolo fognario, interno ed esterno, sarà realizzato secondo lo schema progettuale elaborato, nel rispetto dei regolamenti comunali e delle norme sanitarie vigenti.

18. IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà del tipo sotto traccia con tubo in pvc flessibile, mentre per le autorimesse, le condutture elettriche partiranno entro tubi in pvc serie pesante sotto pavimento. L'impianto sarà previsto in partenza dal contatore singolo, dal quale deriva la linea di alimentazione, fino al centralino di protezione, contenente un interruttore differenziale e tre interruttori magnetotermici per la protezione delle linee forza e luce. Le quantità previste per la villa sono:

- **Zona living** o nr.2 punti luce comandati da tre posti

- o nr. 7 presa bipasso

- o nr.1 presa TV

- o nr.1 presa SAT

- o nr.1 predisposizione scatola per termostato

- o nr.1 predisposizione scatola per telefono

- o nr.1 punto luce comandato da un posto

- o nr. 5 prese bipasso

- o nr.2 prese unel/bipasso

- o nr.1 attacco per cappa

- o nr.1 presa TV

- **bagno** o nr.1 punto luce comandato da un posto

- o nr.1 comando luce specchiera

- o nr.1 presa bipasso

- o nr.1 presa per lavatrice

- **camera 1** o nr.1 punto luce comandato da tre posti

- o nr.4 presa bipasso

- o nr.1 presa TV

- o nr.1 scatola per telefono

- **camera 2** o nr.1 punto luce comandato da tre posti
 - o nr.4 presa bipasso
 - o nr.1 presa TV
 - o nr.1 scatola per telefono

- **camera 3** o nr.1 punto luce comandato da tre posti
 - o nr.4 presa bipasso
 - o nr.1 presa TV
 - o nr.1 scatola per telefono

- **garage** o nr.1 punto luce comandato da due posti
 - o nr.2 presa bipasso.

- **pompa di calore** o nr.1 interruttore generale di sezionamento / collegamento valvole di zona.

- **centralino generale**
 - o nr.1 interruttore automatico generale
 - o nr.1 interruttore automatico/differenziale linea presa cucina
 - o nr.1 interruttore automatico/differenziale linea zona giorno
 - o nr.1 interruttore automatico/differenziale linea zona notte
 - o nr.1 interruttore automatico/differenziale linea caldaia
 - o nr.1 interruttore automatico/differenziale linea garage
 - o nr.1 interruttore automatico/differenziale linea fotovoltaico
 - o nr.1 dispositivo di controllo dei carichi

- **Impianti tecnologici** o impianto citofonico
 - o antenna TV
 - o Antenna SAT
 - o Impianto di terra
 - o Linea antenna
 - o automazione cancello
 - o "Quadro generale servizi"

- **Sicurezza**
 - Predisposizione di impianto a telecamere perimetrali esterne per antifurto.

19. IMPIANTO RTV

Sarà realizzato l'impianto satellitare con un punto di ricezione, oltre alla realizzazione dell'impianto tradizionale.

20. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

L'impianto autonomo così composto: Impianto di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento, raffrescamento mediante split idronici, il tutto alimentato da pompa di calore aria acqua . POMPA DI CALORE BAXI CSI – I IN SPLIT o similari. Il sistema di riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria è costituito da una pompa di calore splittata composta da unità esterna e interna.

21. IMPIANTO DI TRATTAMENTO ARIA

E' previsto un impianto centralizzato per il trattamento dell'aria con il recupero del calore.

22. IMPIANTO IDROSANITARIO

Verranno installati sanitari della DURAVIT e rubinetteria della GROHE come segue:

- Lavabo modello DURAVIT o similare sospeso, miscelatore lavabo GROHE
- Wc sospeso modello DURAVIT o similare completo di sedile e placca colore bianco;
- Bidet sospeso modello DURAVIT o similare completo di miscelatore GROHE
- Piatto doccia dim.80x80.

E' previsto inoltre l'attacco e scarico per lavatrice, e nella cucina, i soli attacchi e scarico per lavello e lavastoviglie. È previsto un punto di erogazione acqua esterno in pozzetto (per i giardini).

23. SISTEMAZIONE ESTERNA

Modellazione meccanica della terra da coltivo (escluse pertanto semina e piantumazione e irrigazione giardini). La recinzione sul lato strada interna sarà realizzata con muretto in cls a vista altezza 50 cm con soprastanti paletti rete metallica, h. 1,50mt. La strada interna sarà asfaltata. I marciapiedi e le aree delimitate dai pergolati saranno rivestiti con piastrelle antigelive dimensioni 30x30 cm. Verrà posizionato un cancello carrabile scorrevole, automatizzato. Il cancello pedonale avrà serratura elettrica.

24. PERGOLATO

Verranno realizzati n. 3 pergolati come da progetto con struttura in legno sbiancato. La pavimentazione delimitata dalle piantane dei pergolati sarà realizzata con lo stesso materiale dei marciapiedi, ossia piastrelle antigelive tipo 30x30cm.

25. IMPIANTO FOTOVOLTAICO

E' prevista l'installazione di impianto fotovoltaico singolo da 3 Kw.

I pannelli saranno inseriti nella falda di tetto, a livello del manto in tegole. Saranno a carico del costruttore le pratiche con ENEL per l'attivazione dell'impianto.

L'impresa Costruttrice si riserva la facoltà di variare i tipi di materiali e le finiture elencate nella presente descrizione sia nell'ipotesi di necessità imposte da mancate forniture o cessazione di attività delle ditte produttive, sia nell'ipotesi di una migliore scelta offerta dal mercato. Resta inteso che l'eventuale sostituzione di materiali e finiture previste avverrà soltanto con materiali e finiture di valore e pregio almeno pari a quelli previsti.

26. IMPIANTO ANTIFURTO

Predisposizione di tubazioni per radar e realizzazione contatti elettrici alle porte e finestre.

27. ALLACCIAMENTI

La richiesta dei contatori della rete idrica, telefonica, elettrica è a carico dell'acquirente.

L'impresa Costruttrice si riserva la facoltà di variare i tipi di materiali e le finiture elencate nella presente descrizione sia nell'ipotesi di necessità imposte da mancate forniture o cessazione di attività delle ditte produttive, sia nell'ipotesi di una migliore scelta offerta dal mercato. Resta inteso che l'eventuale sostituzione di materiali e finiture previste avverrà soltanto con materiali e finiture di valore e pregio almeno pari a quelli previsti.

CALCOLO SUPERIFICI COMMERCIALI – “VIGNA 2”, DAVERIO

Superfici reali

- Lotto di terreno pertinenziale: 696 mq catastali;
- Strada interna: 197 mq x la quota di 1/3.
- Superficie coperta abitazione:
 - P.T. 114,32 mq
 - Soppalco: 55,12 mq
 - Pergolati: 30,95 mq
 - Autorimessa: 19,31 mq

Calcolo superficie commerciale DESCRIZIONE	Superfici reali	Coefficiente	Superfici commerciali
Piano terreno	114,32 mq	1,00	114,32
Soppalco	55,12 mq	0,70	38,58
Autorimessa	19,31 mq	0,60	11,56
Pergolati	30,95	0,20	6,19
Terreno	696,00	0,15	10,44

TOTALE: 181,10 mq commerciali