Residenze Le Querce

Le ville abbinate

Via Cuneo - Carpi

CAPITOLATO E NORME TECNICHE COSTRUTTIVE

REV2

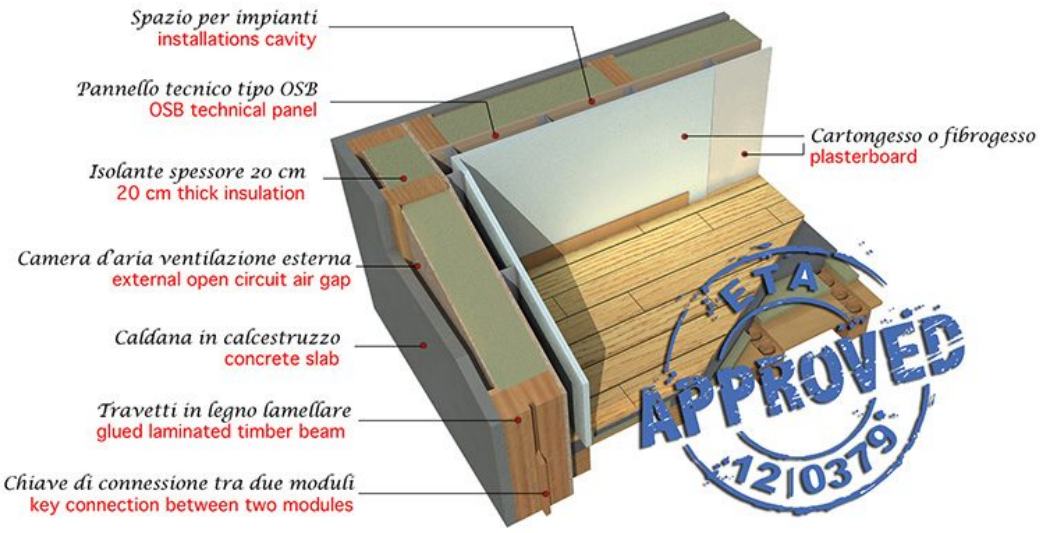
Gandolf Nunzio srl - Via Pezzana 24, Carpi - Tel. 059/687089

Le residenze "Le Querce", edificate in Via Cuneo, sui lotti 5, 6 e 7 del Piano Particolareggiato C10 di via Cuneo, saranno costituite da 2 ville abbinate, aventi un muro centrale in aderenza ed aperte sui tre rimanenti lati. Saranno edificate su lotti aventi superficie di circa mq. 825,00, completamente recintate e con cancellata sul fronte strada, dotate di accessi pedonali e carrabili come da disegni di progetto.
Le abitazioni che saranno realizzate, sia per la modalità costruttiva che per le soluzioni impiantistiche adottate, offriranno il massimo grado di soddisfazione, sia in merito al comfort abitativo che in merito al contenimento dei consumi energetici. Tutte le abitazioni ricadranno nella classe energetica massima, A4.

OPERE MURARIE

1) LE FONDAZIONI
Le fondazioni saranno realizzate tramite il getto armato di una platea in calcestruzzo continua, dimensionata secondo i carichi risultanti dal progetto strutturale e le sollecitazioni sismiche previste per legge. In tale platea saranno ricavati i passaggi per gli scarichi ed i sottoservizi necessari. Sarà altresì posta in opera la rete di tubazioni necessaria alla ventilazione naturale delle pareti verticali.

2) LA STRUTTURA PORTANTE



Tutto l'edificio sarà realizzato con il sistema WoodBeton "Aria" del gruppo Nulli spa.
[Sistema Aria®: pareti in legno lamellare e calcestruzzo - Wood Beton]

Tale sistema prevede la costruzione di pareti esterne prefabbricate, costituite da telaio in legno lamellare portante accoppiato con setti esterni in calcestruzzo aventi lo spessore di cm. 5,00. All'interno delle stesse verrà collocato l'isolamento, costituito da pannelli in lana di roccia dello spessore di cm. 20. La parete così composta garantirà un elevatissimo isolamento, abbinato ad una elevata inerzia termica, indispensabile per contenere i costi di climatizzazione estiva.
La struttura perimetrale portante sarà poi integrata da pilastri e travi, anch'essi in legno lamellare.

3) I SOLAI INTERPIANO
Saranno costituiti anch'essi costituiti da pannelli prefabbricati in legno "PREPANEL", costituiti da orditura principale in travetti di legno lamellare, assito in legno e caldana collaborante in calcestruzzo armato con rete; a scelta dell'acquirente tali solai inferiormente potranno essere lasciati a vista, con finitura sbiancata, oppure rivestiti con pannelli in cartongesso. Al di sopra degli stessi sarà poi posto in opera lo strato antirumore ed anticalpestio, l'impianto di riscaldamento a pavimento radiante e l'ulteriore massetto per la posa dei pavimenti.

4) I MURI ESTERNI
Tutti i muri esterni ed interni a contatto con la platea saranno isolati tramite getto in opera di cordolo armato in calcestruzzo. Gli stessi saranno poi dotati di rivestimento esterno, che potrà essere in ceramica monocottura da esterno, pannelli in metacrilato simil legno, o semplicemente rasati con intonaco per esterno nelle parti tinteggiate.

5) LA COPERTURA
Le strutture di copertura verranno realizzate in legno, tramite la posa in opera di pannelli prefabbricati "PRECONNECT", formati da travetti in legno lamellare, assito, telo traspirante, doppio strato isolante incrociato in lana di roccia, ulteriore telo traspirante. Il manto di copertura sarà invece formato da pannelli “sandwich” grecati continui in alluminio naturale o preverniciato con all’interno uno strato di poliuretano espanso di cm. 3, corredato da tutta la lattoneria necessaria, quali colmi, fermaneve, copertine e mantovane coordinate. Tutte le coperture, per garantire l'accesso alle stesse in sicurezza, saranno dotate come da disposizioni di legge da linea vita certificata.

6) PARAPETTI DI PROTEZIONE

Tutti i balconi saranno dotati di parapetti costituiti da telaio in ferro zincato e verniciato a caldo, corrimano e pannelli in vetro stratificato di sicurezza. I parapetti della terrazza sottotetto, aventi spessore cm. 15/25, saranno invece costituiti da struttura in cls, isolata e da sovrastante copertina in cotto a "C" con funzione di gocciolatoio; saranno tinteggiati internamente con colore per esterno, in tinta coordinata con il resto dell'edificio.

7) MARCIAPIEDI ESTERNI

Saranno realizzati in piastre di pietra artificiale, formato cm. 50x50 (es. Piastra 50, ditta MASPE o similare).

8) COMIGNOLI

Saranno realizzati alluminio coordinato con i colori di copertura, di sezione idonea al buon tiraggio e funzionamento. Sarà prevista la predisposizione per l'inserimento di un caminetto in soggiorno nelle villette di testa.

9) SISTEMAZIONE AREE ESTERNE E RECINZIONI

Le aree esterne destinate a verde verranno rifinite con terreno vegetale di riporto; la recinzione esterna sarà eseguita con muretto in C.A. e siepe plastificata.
Sono escluse la semina del prato e la piantumazione delle essenze arboree.
La recinzione sui fronte strada sarà formata da muretto in c.a. sormontato da copertina in cotto a "C" e cancellata in ferro zincato a caldo, verniciato in colori micacei, dotata dei necessari accessi pedonali e carrabili. Il cancello carrabile sarà del tipo a scomparsa (compact gate) dotato di automazione, nr. 2 telecomandi e batterie di soccorso, mentre quello pedonale sarà ad anta, dotato di elettroserratura Yale.
L'accesso pedonale sarà coperto da pensilina in muratura; sulle spalle della stessa saranno alloggiati i contatori ENEL, il videocitofono e le cassette postali.
Nell'area cortiliva, sarà disposta una opportuna rete di illuminazione dotata di piantane e punti luce (corpi illuminanti inclusi), le prese d'acqua necessarie all'innaffiamento delle aree verdi e la predisposizione per l'impianto di irrigazione.

10) PARETI DIVISORIE ED ESTERNE

Verranno realizzate in struttura in ferro zincato e semplice di pannelli in cartongesso, con interposto strato fonoisolante, per uno spessore totale di cm. 10/12. I bagni saranno realizzati in lastre di cartongesso idrorepellente. Le pareti esterne saranno invece formate da struttura in ferro e doppia lastra in cartongesso.

FINITURE INTERNE

11) INTONACI INTERNI
Tutte le pareti interne saranno rasate e tinteggiate, con colori chiari a scelta dell'acquirente.

12) PAVIMENTI
Tutti i garages saranno pavimentati in ceramica monocottura, del tipo a scelta della committenza, e finiti con battiscopa coordinato.

a) Ingressi e soggiorni
Saranno pavimentati in ceramica 30X30 o 40X40 nei tipi a scelta al costo di € 45,00 al mq. da prezzo di listino, corredati da battiscopa in ceramica coordinato.

b) Camere da letto e disimpegni notte
Saranno pavimentate in ceramica di tinte a scelta (come sopra), oppure, senza maggiori oneri, in listelli di legno prefinito con spessore nobilitato minimo di mm. 3, (dim. cm. 6 x 30) in essenza Iroko, faggio o noce Mutenye.

c) Cucine e bagni
Saranno pavimentate con materiale ceramico nelle dimensioni 30X30 o 20X20 in tinta unita o decorate, a scelta, al prezzo di acquisto di € 40,00 al mq. (prezzo di listino).

d) Balconi
Saranno pavimentati in ceramica monocottura antigelivo dim cm. 20 X 20.

e) Scale
Le pavimentazioni delle rampe scale saranno eseguite in Marmo bianco Botticino levigato e lucidato a piombo o, in alternativa in pietra ardesia (Gaia Grey), con battiscopa girogradino coordinati e del tipo lineare nei pianerottoli.

13) RIVESTIMENTI CERAMICI
Le cucine e i servizi igienici saranno realizzati in piastrelle maiolicate nelle dimensioni di cm. 20 X 20 o 20 X 30, di tinta unita o decorate a scelta per le seguenti altezze: cucina altezza ml: 1,60 per la parete attrezzata e gli angoli; bagni e servizi altezza ml: 2,00, al prezzo di € 40,00 al mq: (prezzo di listino):
sono esclusi nel prezzo eventuali listelli, borde, fasce o altri pezzi speciali.

14) BANCALI E SOGLIE ESTERNE

Verranno realizzate in Granito Rosa Porrino, levigato e lucidato, con gocciolatoio, come da particolari costruttivi.

15) TINTEGGIATURE INTERNE

Le tinteggiature dei soffitti saranno di colore bianco; le pareti saranno tinteggiate in pittura semilavabile in vari colori chiari, a scelta degli acquirenti. I tinteggi saranno posati a rullo, a tre mani successive fino alla perfetta copertura degli intonaci.

16) BATTISCOPA

Saranno realizzati con zoccolino in legno tinta noce o con finitura simile all'impiallacciatura delle porte, completi di verniciatura opaca e fissati in opera colla e chiodi.

PORTE E SERRAMENTI

17) INFISSI ESTERNI.

Verranno realizzati con serramenti in PVC, con montante mm. 68x95, colore bianco (modello DGT "COCIF" o similari), completi di controcassa in metallo, zanzariere a incasso, vetri camera basso emissivi (4/20Argon/2.2) in lastra unica; tutte le finestre ed un'anta delle porte finestre saranno dotati di doppio dispositivo di apertura a wasistas ed anta.

Sistemi di oscuramento con lamelle frangisole orientabili automatizzate e centralizzate (modello SPF "ALPAC" o similari), per la zona giorno: avvolgibili in alluminio estruso coibentati nella zona notte, anch'essi motorizzati. Finitura a smalto in colori chiari; il tutto posto in opera con tutta la ferramenta d'uso in ottone cromato per il sostegno e la chiusura a perfetta tenuta.

I comandi delle motorizzazioni oscuranti saranno del tipo a pulsante, serramento per serramento, oltre a un comando centralizzato al piano terra e al piano primo.

18) PORTONCINO BLINDATO

I portoncini di ingresso saranno del tipo blindato, mod. Steel ditta ALIAS, aventi le seguenti caratteristiche;

- telaio e carenatura in lamiera prefilmata con pvc colore nero;
- lamiera esterna da mm. 1.5 grecata con sagomature verticali verso l'interno, e lame di rinforzo orizzontali;
- Cerniere in acciaio trafilato, da mm 22 con perni d’acciaio,registrabili in altezza medianti viti a brugola.
- Serratura per cilindro, protetta da una piastra al manganese anti perforazione, completa di cilindro europeo certificato a Norma EN 1303 2, con tre mandate sulla serratura;

- Rivestimento costituito da pannello esterno liscio in laminatino bianco standard, pannello interno coordinato con le porte interne scelte dai clienti;
- Accessori e maniglie in alluminio colore argento.

19) PORTE INTERNE

le porte interne saranno della ditta Viemmeporte, serie Natura.
http://www.viemmeporte.it/natura.html
Composte da struttura in legno tamburata e rivestimento in laminatino, finitura saranno verniciate al poliestere, complete di cassonetto coprispalle con cornici riportate, ferramenta di sostegno a chiusura in ottone cromato lucido, guarnizioni antirumore e serratura magnetica silenziosa; avranno luci medie nette di cm. 80 per cm 210 di altezza. Maniglie mod. Seattle, finitura argento. Le porte prospicienti la zona soggiorno saranno della stessa serie ma dotate di vetro satinato bianco.

20) PORTONI SEZIONALI

Le porte garages saranno del tipo a sezionale a completa marcatura CE caratterizzate da pannelli coibentati con superficie piana a doghe orizzontali: dotati di sistemi di sicurezza contro la chiusura accidentale dell'anta mobile, guarnizioni laterali e superiore in gomma autolubrificante. Le porte pedonali di accesso saranno del tipo REI 60 o superiore, come da normativa antincendio; rivestite sul lato interno con pannello simile a quello delle porte interne. Rivestimento esterno in pannelli in alluminio goffrato simil legno, coordinato con il rivestimento esterno.

IMPIANTI

21) RETE DELLE FOGNATURE
Verranno realizzate due reti separate per le acque chiare e le acque scure, con tubi di plastica PVC contornati in calcestruzzo, completa di pozzetti sgrassatori, pozzetti di ispezione e decantazione come previsto dai vigenti regolamenti igienico-sanitari.

22) TUBAZIONI DI SCARICO
Le colonne di scarico per acque sporche e acque bianche saranno incassate e realizzate in tubazioni in materiale plastico speciale GEBERIT silenziato, in diversi diametri completi di isolatori, sifoni e pezzi speciali.

23) BOCCHETTONI, TUBI PLUVIALI, GRONDAIE E COPERTINE
Saranno in lamiera di alluminio preverniciata e collegati ai pozzetti sifonati e alla rete delle fognature.

24) ESALATORI

Saranno installate n° 1 esalatore per la cappa cucina, diam. mm. 100. tutte le colonne dei bagni saranno dotate di esalatore a tetto.

25) IMPIANTO GAS-METANO (uso domestico)
Sarà costituito da rete principale di tubazioni in rame sottotraccia con ingresso ad ogni singola villetta, contatore (a carico dell'utente) e rete interna incassata con 2 punti di utenza (1 in cucina ed 1 nel locale caldaia).
A monte della villetta e in corrispondenza dei punti di utenza verrà predisposto un rubinetto d'arresto.

26) IMPIANTO IDRAULICO-SANITARIO
a) Cucine
Saranno dotate di attacchi per acqua calda e fredda, con relativi scarichi e attacco rubinetto per l'uso del Gas, compreso allacciamento e scarico per lavastoviglie.

b)Bagno principale

Sarà completo di piatto doccia da cm. 120x80, corredata di gruppo miscelatore per acqua calda e fredda e soffione con deviatore e doccetta. Potrà essere scelta in alternativa la posa in opera di vasca in metacrilato del tipo anatomico, dim. cm. 70x170.
Sarà inoltre dotato di bidet - W.C. - lavabo sospesi, serie d-code della DURAVIT, in unica serie bianca completi di rubinetteria serie EUROSTYLE della Grohe.

c) Secondo servizio - lavanderia
Sarà completo di piatto doccia 100 x 80 e soffione saliscendi, W.C., bidet, lavabo e corredato di tutta la rubinetteria come il bagno principale.

Porcellana serie d-code della

DURAVIT, in unica serie bianca completi di rubinetteria serie EUROSTYLE della Grohe.

d) Autorimesse

Ogni autorimessa, o cantina, sarà dotata di una presa di acqua con scarico, attacco e scarico per lavatrice, predisposizione addolcitore.

27) IMPIANTO ARIA CONDIZIONATA

In ogni villetta sarà realizzata la predisposizione per l'impianto di aria condizionata, costituita dalla posa di tubi coibentati in rame per l'adduzione del gas refrigerante congiungenti la macchina frigorifera agli Split interni, tubi di scarico condensa, alimentazione elettrica, il tutto posto in tre scatole incassate a parete.

28) VARIE

Le reti di distribuzione dell'acqua calda e fredda, verranno realizzate in tubazioni opportunamente incassate ed isolate, e saranno dotate dei necessari rubinetti di arresto ed intercettazione a cappuccio posti in ogni bagno o cucina.

Il rifornimento idrico per tutte le unità immobiliari, sarà assicurato mediante collegamento all'acquedotto comunale. Il contatore sarà posto all'esterno della villetta in apposito pozzetto di ispezione.

29) IMPIANTI DI RISCALDAMENTO

Sarà autonomo per ogni unità. L'acqua calda sanitaria e di riscaldamento sarà generata da un gruppo combinato caldaia a condensazione-pompa di calore (mod. "Hibryd Genus flex", ditta Ariston o similare). Tale dispositivo, dotato di bollitore di accumulo, e potrà funzionare con gas metano o con l'energia elettrica generata dai pannelli fotovoltaici. Il tutto sarà comandato da una centralina, collegata all'impianto ed al cronotermostato.

Ogni villetta sarà dotata di riscaldamento del tipo a pavimento, formato da circuiti continui in polietilene posati su materassino in polistirolo con funzione isolante. Nei vani bagno tale impianto sarà integrato mediante l'installazione di termo arredo, serie Novo della IRSAP.

Ogni unità sarà dotata di un collettore di distribuzione, dotato di valvole di zona per il controllo delle temperature dei flussi.

L'impianto, in ottemperanza alle normative vigenti, sarà dimensionato in modo che con temperature esterna di -5 gradi e caldaia funzionante all'80% della potenza massima, siano garantiti i seguenti valori di temperatura:

- camera da letto 20 gradi;
- ingressi, cucine, soggiorni, corridoi, bagni e servizi igienici 22 gradi con previsione

di normali dispersioni per ricambi d'aria nei singoli ambienti.
Nella sola mansarda sarà previsto impianto a pompa di calore (inverter), formato da macchina esterna e ventil-convettore interno.
Tutte le unità immobiliari saranno dotate di doppio cronotermostato per la regolazione della temperatura interna.
L'intero impianto verrà eseguito nel pieno rispetto di tutte le norme vigenti in materia (L. 373 del 30/04/76 - DPR 1052 del 28/6/77 e D.M. del 10/03/77) e sarà dotato di tutte le apparecchiature di controllo e sicurezza necessarie.

30) IMPIANTO FOTOVOLTAICO
In ottemperanza alle disposizioni di legge in materia (delibera regionale 156/08), ogni villetta sarà dotata di impianto a pannelli fotovoltaici, tali da garantire la produzione di 3 KW, collegato al contatore principale ENEL. Il tutto posato a tetto, secondo l'andamento della falda posta a Sud.
Tale impianto sarà formato da;
- moduli fotovoltaici marcati CE, con garanzia di 10 anni sul prodotto, tali da garantire una produzione di 3 Kwp per unità abitativa;
- Quadro elettrico dedicato;
- Inverter monofase avente certificazione TUV e garanzia di 10 anni;
- Tutti i collegamenti necessari, posati sottotraccia, a partire dai pannelli ei fino al contatore ENEL.

Sarà a carico del cliente la domanda di allaccio ENEL con eventuale contatore per lo scambio energia sul posto.

31) IMPIANTO VIDEO CITOFONO - CAMPANELLO
Tutte le unità immobiliari saranno dotate di impianto video citofono ed apriporta al piano terra e di citofono al primo piano, con collegamento al cancello pedonale d'ingresso; davanti ad ogni portoncino d'accesso alle singole ville verrà collocato un campanello a tastiera.

32) IMPIANTO ELETTRICO-TELEVISIVO-TELEFONICO
Sarà incassato e sfilabile in tutte le abitazioni.

a) nei locali ad uso abitazione comprenderà un punto luce per ogni vano, più un punto luce supplementare in ogni bagno e cucina, 3 prese da 10 ampere nelle camere da letto, 3 nel soggiorno, 2 nella cucina ed una negli altri vani, tre prese da 15 ampere nella cucina ed una nel locale caldaia o secondo servizio, un punto luce negli ingressi

giorno e notte e sui balconi.
Saranno predisposti i necessari tubi incassati per l'impianto televisivo, con la presa per ogni camera collegata al tubo di innesto dell'antenna. Sarà inoltre predisposto l'impianto di televisione satellitare, formato da colonne montanti e prese separate per l'attacco dei Decoder nel locale pranzo soggiorno e da una presa telefonica supplementare. Le villette abbinate saranno dotate di antenna canalizzata a 20 canali.
L'impianto telefonico sarà costituito da sole tracce a vuoto, incassate con 1 punto presa in zona giorno ed uno per ogni camera da letto .
Ogni unità immobiliare sarà dotata di valvola generale e salvavita, il tutto collegato al contatore di pertinenza.
Placche, interruttori e prese della serie "matix" della BTicino.

b) Nei locali ad uso autorimessa vi saranno 1 punto luce, 1 presa da 10 ampere con interruttore relativo, il tutto sottotraccia.
In tutta la villetta sarà predisposto impianto di allarme sottotraccia, costituito da solo tubazioni a vuoto e scatole per: centralina di comando in prossimità dell'ingresso e nel disimpegno del primo piano, nr. 2 rilevatori volumetrici e due/tre rilevatori perimetrali esterni.
Tutti gli impianti saranno eseguiti secondo le norme CEI e dotati di messa a terra, corredati da certificato di regolare esecuzione e confomità.

33) CONTATORI
Le spese per i contratti luce, acquedotto, allacciamento alla rete gas-metano - planimetrie NCEU - sono a carico della parte acquirente, mentre le spese per gli allacciamenti acqua, ENEL, gas, spese per abitabilità, collaudi saranno a carico della parte venditrice.

34) SCELTE MATERIALI

Tutti i materiali di rifinitura potranno essere scelti dalle parti acquirenti in base ai campionari forniti dalla ditta esecutrice e in base alle descrizioni del capitolato.

35) RISERVE

La ditta venditrice e costruttrice si riserva di apportare eventuali modifiche ai progetti del fabbricato come al presente capitolato, in merito a ragioni tecniche ed estetiche e per causa di forza maggiore.

36) VARIANTI IN CORSO D'OPERA

Tutte le varianti in corso d'opera richieste dai sigg, acquirenti saranno subordinate all'approvazione della parte venditrice e dovranno essere concordate ed accettate per iscritto dalle parti.

37) VARIE

I cancelli carrabili saranno del tipo ad ante o scorrevole ove possibile, e dotati di motorizzazione con telecomando (nr. 2 telecomandi saranno forniti di serie); ogni villetta sarà dotata di cassetta postale in prossimità dell'accesso pedonale.

All'atto del rogito la parte venditrice consegnerà alla parte acquirente la seguente documentazione:

- Polizza postuma decennale;
- Certificato di prestazione energetica dell'immobile;
- Brochure contenente le dichiarazione di conformità degli impianti necessarie agli allacciamenti, foto degli impianti realizzati sottotraccia, nominativi delle ditte installatrici.

Carpi, 12 Settembre 2017

REV3 - Carpi, 23 Novembre 2019