

# Residenze Le Querce

## Le ville abbinate

Via Cuneo - Carpi



## CAPITOLATO E NORME TECNICHE COSTRUTTIVE

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

Ville abbinate "Le Querce" - lotto 9 - via della'Acooglienza, Carpi.

Le residenze "Le Querce", edificate in Via Cuneo, sui lotti 8 e 9 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. 795,00, 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) FONDAZIONI E STRUTTURE PORTANTI**

Le fondazioni saranno realizzate in C.A., del tipo a platea continua al di sotto di tutto l'edificio; le strutture portanti in elevazioni saranno anch'esse in c.a., dimensionate secondo le più recenti normative in materia di strutture antisismiche.

### **2) SOLAI**

Saranno in pannelli del tipo misto in laterizio e C.A. a pannelli preconfezionati per tutti i piani, calcolati per i carichi utili di esercizio.

### **3) VESPAI DI SOTTOPIAVIMENTAZIONE**

Saranno costituiti da uno strato di ghiaia vagliata dello spessore medio di cm. 20/30 circa. Tutti i muri portanti saranno isolati dalle fondazioni tramite doppio strato di guaina bitumata.

### **4) MURI ESTERNI**

I muri esterni di tamponamento saranno essenzialmente di due tipi: realizzati in laterizio portante esterno e laterizio forato interno con interposto strato isolante in polistirene di cm. 12/14, per uno spessore totale di cm. 40, o in laterizio semipieno con cappotto isolante esterno in polistirene (sp. cm. 16), sempre per uno spessore totale di cm. 40. Nel rispetto della legge 10/91 e delle successive modifiche, tutte le superfici disperdenti ed i ponti termici saranno adeguatamente isolate, al fine di ottenere una costruzione che, nell'ambito della Certificazione Energetica, ricada in classe A4.

Le murature al piano terra saranno rivestite con listelli di pietra ricostruita, mod.

Tekna ditta MASPE.

#### 5) MANTI COPERTURA

Le strutture di copertura verranno realizzate in legno lamellare, costituite da orditura principale e secondaria, assito di copertura, barriera vapore. La sola parte non accessibile sarà realizzata in muretti e tavelloni: il manto di copertura sarà invece formato da pannelli grecati continui in alluminio naturale o preverniciato (tipo "Alubel") con interposto strato isolante in poliuretano espanso ad alta densità, per uno spessore totale di cm. 10. Tutti gli sporti di gronda saranno realizzati in legno a vista.

#### 6) PARAPETTI DI PROTEZIONE

Tutti i balconi saranno dotati di parapetti costituiti da pannelli in vetro stratificato di sicurezza, montati su guida in acciaio inferiore e dotati di corrimano superiore

#### 7) MARCIAPIEDI ESTERNI

Saranno realizzati in mattonelle di ceramica monocottura da esterno, mod. Brenta ceramica Flaminia, di spessore maggiorato cm. 2, finitura superficiale strutturata antiscivolo. Dim. 60x60.

#### 8) COMIGNOLI

Saranno realizzati in alluminio, coordinati con il manto di copertura. Su tutte le coperture sarà installato impianto per l'accesso in sicurezza certificato (linea vita).

#### 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 pietra levigata e cancellata in ferro zincato a caldo, verniciato in colori micacei, dotata dei necessari accessi pedonali e carrabili. Il cancello carrabile sarà del tipo scorrevole, mentre quello pedonale sarà ad anta, dotato di eletroserratura 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 esclusi), le prese d'acqua necessarie all'innaffiamento delle aree verdi e la predisposizione per l'impianto di irrigazione.

## 10) PARETI DIVISORIE

Verranno realizzate in laterizio forato spessore cm. 8 legate a malta di calce e cemento. Alla loro base sarà posato uno strato di guaina bituminosa con funzione fonoassorbente.

## FINITURE INTERNE

### 11) INTONACI INTERNI

Verranno eseguiti in intonaco civile a base di silicati di gesso, tipo pronto spruzzato a macchina, rasato e lasciato a scagliola.

### 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 fino alla dimensione max 60x60, nei tipi a scelta al costo di € 45,00 al mq. da prezzo di listino, correddati da battiscopa in legno coordinato con le porte.

#### 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. 12x80/120) in essenza Iroko, faggio o rovere.

#### c) Cucine e bagni

Saranno pavimentate con materiale ceramico nelle dimensioni max 60x60 in tinta unita o decorate, a scelta, al prezzo di acquisto di € 45,00 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 o, in alternativa in pietra ardesia, levigato e lucidato a piombo, così come i battiscopa a gradoni 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 € 45,00 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 Pietra di Luserna, levigata e lucidata, 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) INFISI 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 selle porte finestre saranno dotati di doppio dispositivo di apertura a wasistas ed anta.

Ville abbinate "Le Querce" - lotto 9 - via della'Acooglienza, Carpi.



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.

## 18) PORTONCINO BLINDATO

I portoncini di ingresso saranno del tipo blindato, mod. Tablet ditta DIERRE, 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 trafiletato, da mm 22 con perni d'acciaio, registrabili in altezza mediante 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 dogato standard, pannello interno coordinato con le porte interne scelte dai clienti;
- Accessori e maniglie in alluminio colore argento.

- Apertura elettrica.

## 19) PORTE INTERNE



Le porte interne saranno della ditta Doorlife, serie OL200.

<https://www.doorlife.it/>

Composte da struttura in legno tamburata e rivestimento in laminatino, finitura saranno vernicate 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. Rivestimento esterno in pannelli in alluminio goffrato bianco, coordinato con i serramenti esterni.

## **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 preverniciato 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. 120x90, corredata di gruppo miscelatore per acqua calda e fredda 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 Grace della GLOBO, in unica serie bianca completi di rubinetteria serie EUROSTYLE della Grohe.

c) Secondo servizio - lavanderia

Sarà completo di piatto doccia 80x100 e soffione saliscendi, W.C., bidet, lavabo e corredata di tutta la rubinetteria come il bagno principale. In detto locale sarà pure predisposto, ove possibile l'attacco e lo scarico

della lavatrice.

Porcellana serie Grace della GLOBO, 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. Genus One Hybrid Flex, ditta ARISTON). 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 due centraline (piano terra epiano primo), collegate all'impianto ed ai cronotermostati di zona.

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 due collettori di distribuzione (piano terra e piano primo), dotati 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.

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 sottottraccia, 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

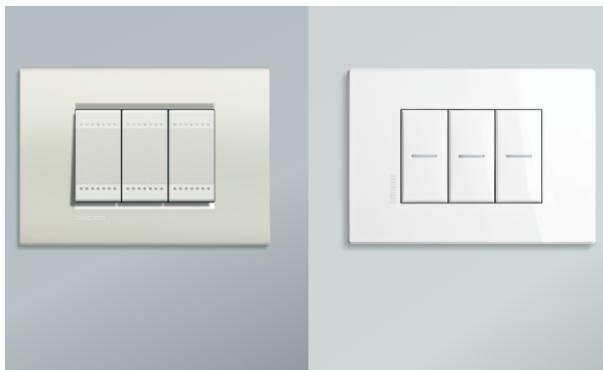
Sarà incassato e sfilabile in tutte le abitazioni.

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 una sola presa in zona giorno, mentre l'impianto linea dati sarà portato in 2 punti del soggiorno ed in ogni camera da letto o studio.

Ogni unità immobiliare sarà dotata di quadro generale ed interruttori sezionali, dividenti le prese 10A, 16A, cucina, condizionamento e riscaldamento, zona giorno e zona notte; 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 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, corredata da certificato di regolare esecuzione e conformità.

### 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 e numeri civici 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 Ottobre 2020