

RESIDENZA “IL NESPOLO”

VIA VITTORIO EMANUELE

FRAZ. TORBIATO DI ADRO (BS)

PREMESSE GENERALI – VILLE

Le ville verranno realizzate con il sistema “chiavi in mano”, comprendono perciò tutte le opere, le somministrazioni, prestazioni e tutto quanto si renda necessario per completare internamente ed esternamente ogni singola proprietà.

Restano esclusi i seguenti lavori:

- Oneri di allacciamento (rete elettrica, idrica, gas e rete telefonica);
- Oneri per l’intestazione, notarili e catastali;
- Tutte le voci non espressamente menzionate dalla presente descrizione.

All’interno di ogni villa sarà possibile effettuare delle varianti, ove richieste, previa approvazione della Direzione Lavori e del Comune di Adro (BS) e sempre che le stesse non pregiudichino l’avanzamento dei lavori, il funzionamento degli impianti, non ledano le opere strutturali e/o altre proprietà confinanti e non siano in contrasto con le vigenti norme di legge.

Resta comunque inteso che tutte le spese per la realizzazione delle stesse saranno interamente a carico della parte promittente acquirente, la quale dovrà concordarle per iscritto (sia per la quantità che per le modalità di pagamento) prima della loro esecuzione.

Eventuali lavori previsti ma non realizzati per ordine della Parte Promittente Acquirente non verranno scomputati.

Il posizionamento della struttura (pilastri, travi, ecc.), l’inserimento degli impianti (smaltimento acque piovane, pozzetti, ecc.), le finiture esterne (colore facciate, pavimenti esterni, posizione finestre, tettucci, eventuali fioriere, eventuali balconi e inserti in pietra) saranno decisi dal Progettista, pertanto la Parte Promittente Acquirente non potrà in nessun caso pretendere la modifica **sebbene il risultato finale risulti diverso da quanto riportato e evidenziato sui disegni architettonici e sui render allegati alla presente descrizione.**

CARATTERISTICHE FABBRICATO

STRUTTURA ANTISISMICA

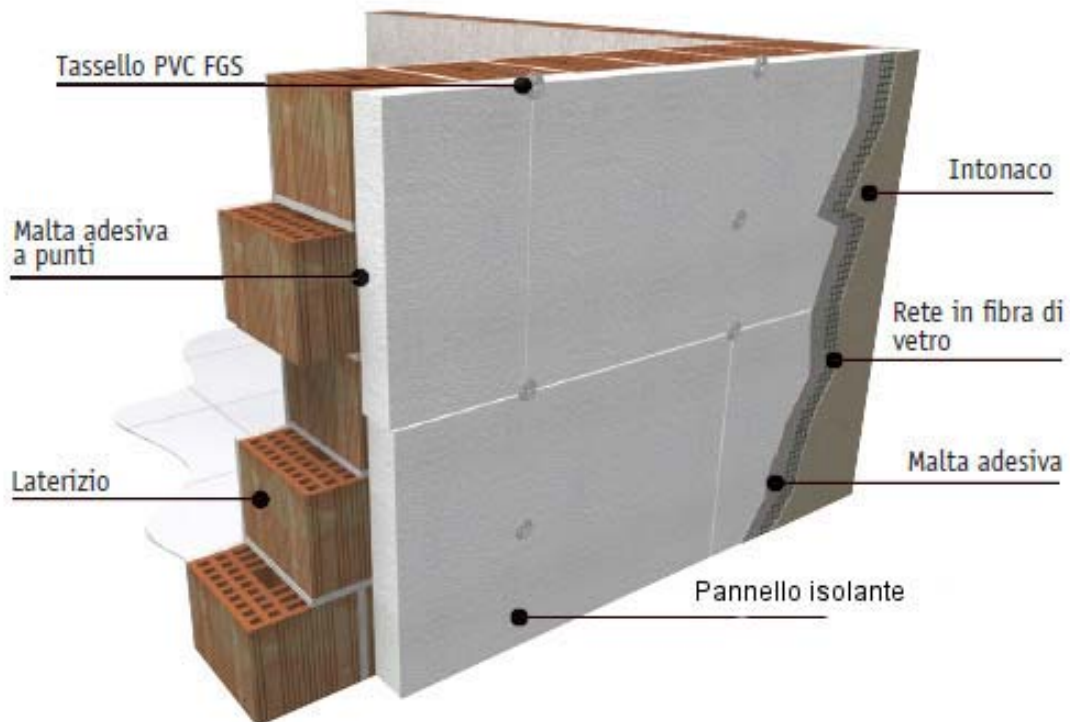
PIANO INTERRATO:

Le fondazioni del tipo misto (continue e plinti) sono realizzate in cemento armato. Le loro dimensioni sono atte a scaricare le sollecitazioni delle sovrastanti strutture, in funzione della capacità di carico del terreno.

- I muri del piano interrato verranno realizzati in cemento armato per quanto concerne le parti portanti ed in laterizio per le divisorie necessarie;

PIANI TERRA E PRIMO

Strutture verticali e orizzontali



Il sistema costruttivo scelto è del tipo a telaio, con pilastri e travi in c.a e tamponamento perimetrale in laterizio (poroton – larghezza prevista cm 30); l'isolamento termico verrà garantito da un **cappotto** esterno in pannelli isolanti di polistirene (**spessore cm 10**).

Gli orizzontamenti (solai) saranno in laterizio

COPERTURA

La copertura del tetto verrà anch'essa realizzata con orizzontamento in laterocemento e struttura a muricci e tavelloni; le gronde esterne verranno realizzate con travetti in legno.

Il pacchetto di copertura prevede la stesura di guaina di impermeabilizzazione e manto di copertura in tegole.

IMPERMEABILIZZAZIONI

Tutti i muri perimetrali controterra, previa preparazione del fondo, verranno impermeabilizzati con membrana (bitume polimero plastomero da 4 Kg armata con tessuto non tessuto di poliestere applicata a fiamma in aderenza totale con sormonti da circa 10 cm, rifinito a spatola calda) sul paramento esterno e debitamente protetta con Delta MS.

La soletta di copertura del box esterno al fabbricato verrà impermeabilizzata con **doppia** guaina bituminosa 4Kg/mq protetta con caldana in calcestruzzo avente spessore di cm. 3 e successivamente coperta con strato di ghiaia e tessuto non tessuto per il drenaggio dei giardini pensili o terrazzi.

INTONACI e RIVESTIMENTI

Tutte le pareti interne verranno realizzate con tavolati in laterizio, spessore cm.6/8 e successivamente intonacati al civile al piano interrato, stuccate e finite a gesso ai piani terra e primo.

Le facciate esterne avranno le seguenti finiture, a seconda delle disposizioni di progetto:



Pietra di Credaro

- Cappotto spessore cm 10 a pannelli;
- Intonaco rustico tirato a frattazzo;
- Successiva arricciatura con malta colorata nei colori scelti dalla Direzione Lavori;
- Parziale rivestimento dei muri perimetrali con muratura in pietra di Credaro.

SOGLIE, DAVANZALI E SCALE

Le soglie, i davanzali, e il rivestimento scale saranno realizzati in pietra naturale Botticino o in un altro marmo a discrezione della D.L.

Le scale saranno realizzate in c.a., rivestite nella parte superiore, sia in pedata che in alzata, con materiale tipo Okite o Marmo Botticino.

SERRAMENTI

SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti esterni saranno eseguiti in Pino Lamellare FINGER JOINT - spessore di 78 mm.

Vetratura: vetrate di tipo basso emissivo a camera singola (doppio vetro) pressurizzata con gas argon, con valore K (rendimento energetico) a norma con il decreto legislativo n° 192 “Attuazione della direttiva 2002/91/CE” ed a norma CE.



Tipologia alzante scorrevole

Dotazione standard serramenti prevista per singola abitazione:

Piano terra

- N° 03 finestre dimensioni 100x80 (o similari);
- N° 02 portafinestra dimensioni 140x230 (o similari);
- N° 01 serramento scorrevole dimensioni 200x230 (o similari).

Piano primo

- N° 04 finestre dimensioni 100x80 (o similari);
- N° 02 portafinestra dimensioni 140x230 (o similari);

Piano interrato

- N° 02 finestre dimensioni 120 x 80 (o similari);
- N° 01 portafinestra dimensioni 180x230 (o similari);
- N° 01 portafinestra dimensioni 120x230 (o similari);

SISTEMI DI OSCURAMENTO

Le ante in legno Okumè con colorazione scelta dalla Direzione Lavori.

PORTONCINO BLINDATO

Il portoncino di ingresso sarà a battente del tipo “blindato”, meccanismo serratura a chiave, con rivestimento interno di colore bianco e rivestimento esterno chiaro, pantografato in mdf nei colori scelti in fase esecutiva dalla D.L.

BASCULANTE BOX

Porta basculante sezionale motorizzata.
Colori e finiture esterne da definire da parte della D.L

PORTE INTERNE

Porta modello oro 1, laccata RAL 1013 con inserti cromo satinato e maniglia Dallas cromo satinato



Dotazione standard serramenti prevista per singola abitazione:

Piano terra

N° 02 porta a battente dimensioni 80x210 (o similari);

Piano primo

N° 05 porte scorrevoli interno muro 80x210 (o similari);

Piano interrato

N° 02 porte a battente 80x210 (o similari);

N° 01 porta REI accesso dalle autorimesse;

PARAPETTI BALCONI ESTERNI

I parapetti esterni dei balconi sono previsti in ferro a disegno a disegno semplice

TINTEGGIATURE

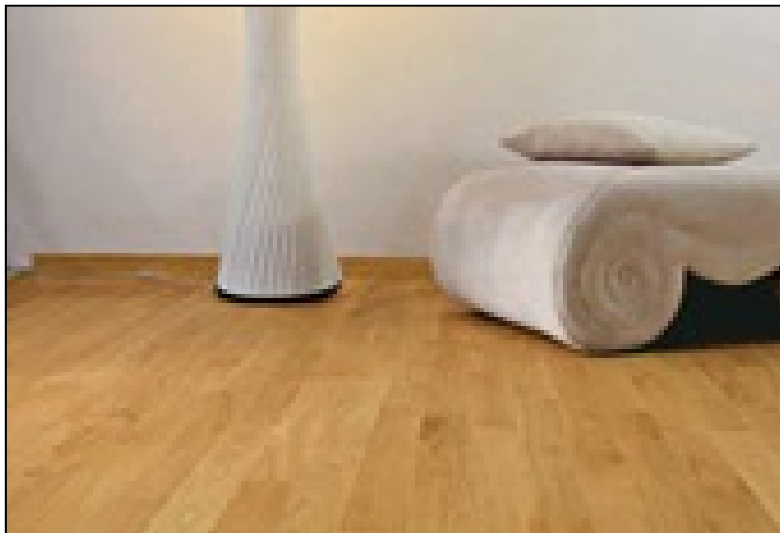
- Esterne: comprese;
- Parapetti balconi in metallo e legno: comprese;
- Cancelli pedonali in metallo: compresi;
- Interne: comprese.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

- I locali del **piano interrato** (taverna e disimpegno), il **piano terra** e il **bagno a piano primo** saranno realizzati con **piastrelle in gres a tutta massa** tipo “Armonie arte casa / Moda / Crz64, in grande formato 60x60;



- **Nelle camere e nel disimpegno del piano primo** è prevista la posa di **parquet** delle ditte Gazzotti / Paganoni, con misure delle liste da 12x1200, nelle essenze di Iroko / Doussie / Rovere; in alternativa listoni di sughero rivestito di microceramica da 194 x 1164 della ditta Vinilcork;



- I rivestimenti dei bagni saranno realizzati in **piastrelle in gres** a tutta massa tipo “Armonie / Moda / Daytona, nel formato 20x60 fino ad un’altezza da terra di m.1,20;



- I **box auto e la lavanderia** saranno realizzati con **piastrelle di granito** “Casalgrande/Cipa” nel formato 30x30 fugato;



- I **pavimenti esterni** (inclusi viottoli pedonali interni ai giardini) saranno realizzati in **gres antigelivo e antiscivolo** della ditta Sichenia, modello Pave' Wild, con vari formati nelle tonalità scelte dalla D.L. (15x15, 15x30, 30x30, 30x60);



- In tutte le stanze verrà fornito e posato lo zoccolino in legno.

URBANIZZAZIONI

Le recinzioni saranno formate in parte con barriera in ferro ed in parte con muratura a scelta della Direzione Lavori.

Gli allacciamenti ENEL, Telecom, fognatura, gas e acqua verranno realizzati seguendo la direttive dei vari enti.

GIARDINO

Il giardino sarà realizzato con terra di cultura.

A suo obiettivo giudizio la proprietaria potrà approvare varianti o modifiche alle opere descritte che siano peraltro tali da mantenere inalterato il risultato complessivo delle opere stesse sotto l'aspetto qualitativo, di curabilità, funzionalità e sicurezza.

CAPITOLATO FINITURE IMPIANTI

SISTEMA IBRIDO INTEGRATO CON POMPA DI CALORE MONOBLOCCO INVERTER

Il sistema utilizzato per il raffrescamento, il riscaldamento e la deumidificazione è denominato **DUO-TEC CSI-i IN** ed è prodotto dalla **ditta BAXISPA**.

A piano terra e a piano primo il sistema garantirà il riscaldamento, il raffrescamento e la deumidificazione degli ambienti.

A piano interrato verrà installata solo la funzione di riscaldamento a pavimento;

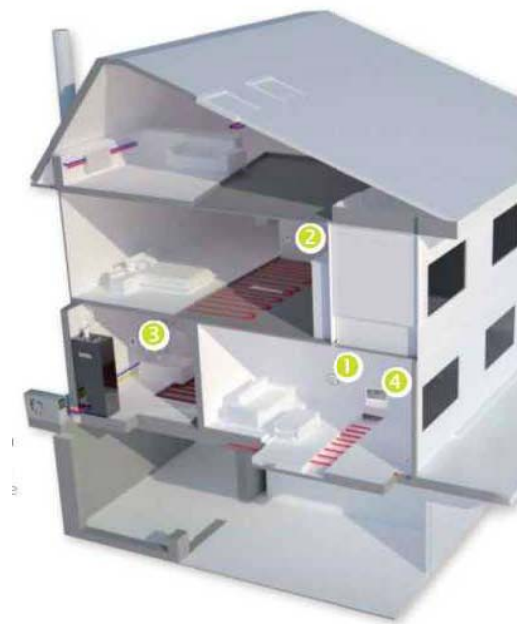
La tecnologia scelta è un sistema ibrido integrato che sfruttando la possibilità di far intervenire la fonte energetica più performante in un dato momento, garantisce il massimo rendimento di generazione e la massima affidabilità del sistema, in qualsiasi condizione climatica.

Il sistema si compone sinteticamente dei seguenti elementi:

- Pompa di calore monoblocco inverter ad alta efficienza con un COP altissimo pari a 4.20;
- Caldaia a condensazione – integrazione a cascata;
- Bollitore da 150 lt in acciaio INOX Aisi 316 L;
- Unità esterna;
- Pannello di controllo con cronotermostato per regolazione multizona;



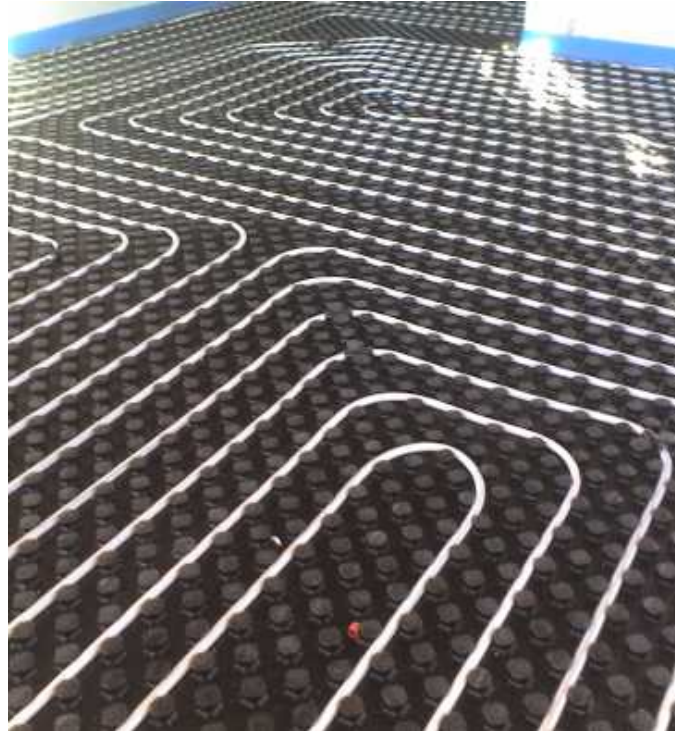
- Sonda ambiente per controllo temperatura e umidità;
- Deumidificatore;
- Riscaldamento e raffrescamento a pavimento;



RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO A PAVIMENTO

Piano Terra e Primo: riscaldamento e raffrescamento – Piano Interrato: solo riscaldamento

La climatizzazione degli ambienti avviene tramite il sistema di riscaldamento e raffrescamento a pavimento garantendo il miglior comfort climatico grazie all'omogeneità della temperatura interna.



Le basse temperature d'esercizio necessarie al funzionamento del sistema, si abbinano perfettamente con un generatore in pompa di calore aria-acqua. L'eccellente livello di comfort abitativo è inoltre garantito dall'impianto di deumidificazione installato che nel periodo estivo massimizzano la resa dell'impianto radiante con una climatizzazione ottimale degli ambienti.



IMPIANTO DI ASPIRAZIONE CENTRALIZZATA TIPO SYSTEM AIR

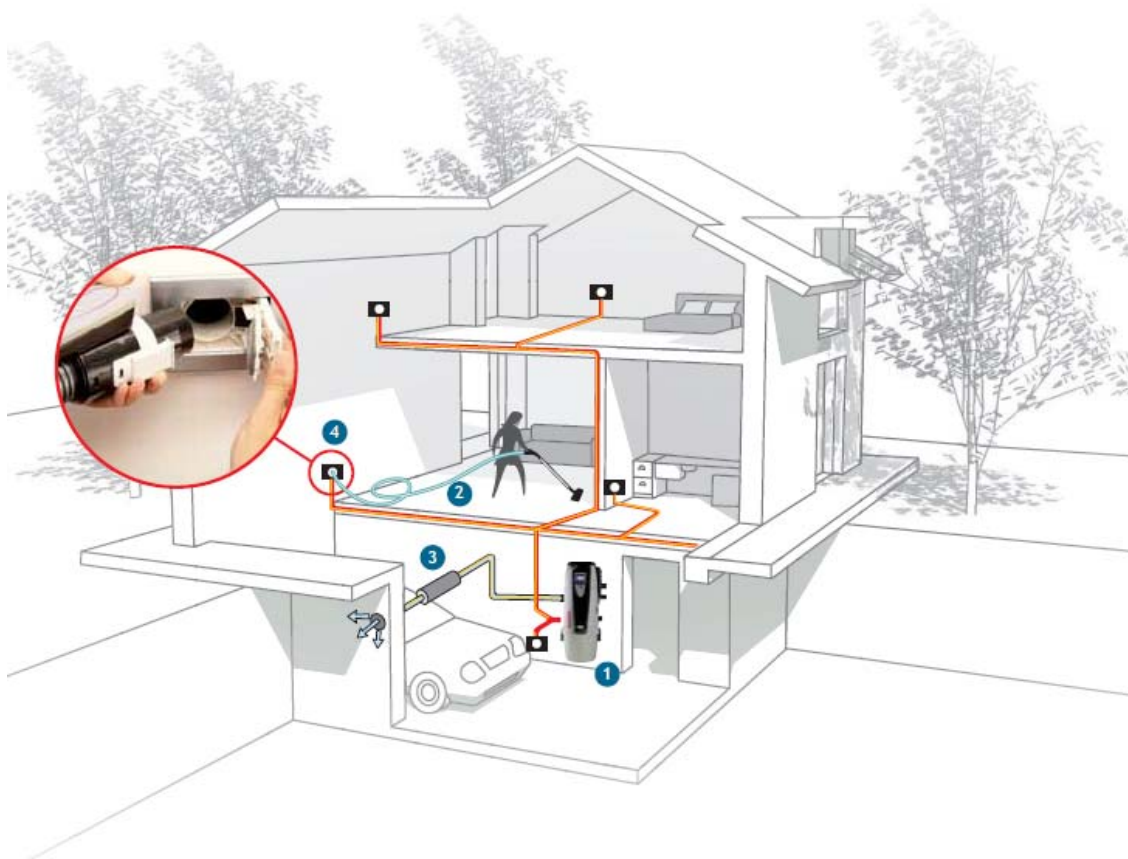
Verrà realizzato un **impianto di aspirazione centralizzata a piano interrato, terra e primo** di ogni abitazione, con le seguenti caratteristiche:

- 1) una centrale aspirante posizionata nel piano interrato;
- 2) una rete tubiera sottotraccia, che confluisce nella centrale;
- 3) delle prese aspiranti collegate alla rete tubiera nelle varie stanze;
- 4) un tubo flessibile con degli accessori utilizzati per le pulizie;

La polvere aspirata viene raccolta nel secchio raccogli-polvere della centrale, mentre le micropolveri (dannose alla salute) vengono espulse all'esterno attraverso lo sfiato collegato alla centrale.

I vantaggi di questo sistema centralizzato sono molteplici, fra questi:

- **IGIENICO** Con l'aspirapolvere centralizzato le micropolveri, gli acari e i pollini vengono espulsi all'esterno attraverso lo sfiato dell'aria previsto sulla centrale; questo sistema è dunque un valido contributo contro le allergie;
- **SILENZIOSO** Sistema assolutamente silenzioso vista la distanza dalla pompa;
- **FUNZIONALE** Non si deve trascinare nessun aspirapolvere



DOTAZIONE IMPIANTO ELETTRICO

Quadro generale in lamiera di acciaio verniciata con dimensioni adeguate a contenere i dispositivi di protezione e di automazione dell'impianto elettrico

UTILIZZO SERIE CIVILE **BTICINO Living Light – placche in tecnopolimero**



VIDEOCITOFONIA

Impianto videocitofono marca BiTicino o BPT

Efficace controllo sugli eccessi all'abitazione:

- coordinamento estetico all'intera linea
- soluzione vivavoce e con schermo LCD

PREDISPOSIZIONI:

Impianto Antifurto

- tubazioni vuote su tutte le aperture perimetrali
- tubazioni vuote per alimentazione sensori volumetrici interni, sirene interne ed esterne, centrale di impianto

Impianto Rete Dati

- tubazioni vuote per predisposizione rete dati

Impianto Fotovoltaico

- tubazioni vuote per eventuale futuro collegamento pannelli fotovoltaici in copertura e collegamento al quadro elettrico generale

IMPIANTO IDROSANITARIO

L'impianto idrico sanitario a corredo di ogni unità immobiliare sarà predisposto per la distribuzione di acqua calda e fredda agli apparecchi sanitari e alle cucine; farà inoltre capo ad un contatore individuale per la contabilizzazione dell'acqua di consumo.

Le forniture standard di capitolato per i locali bagno sono le seguenti:

Lavabo GLOBO – Modello FROZEN



Sanitari Sospesi: WC e BIDET GLOBO – Modello FROZEN



RUBINETTERIA PAINI

modello DAX per lavabo e bidet



modello DAX per doccia



PIATTO DOCCIA ULTRAFLAT IDEALSTANDARD
Misure 100/120 x 80



TERMOARREDO ELETTRICO



Elenco dotazione sanitari previsti:

Piano interrato

Bagno: N° 01 Lavabo;
N° 01 Bidet
N° 01 WC
N° 01 piatto doccia cm 80 x 120

Piano terra

Bagno N° 01 Lavabo;
N° 01 Bidet
N° 01 WC

Piano primo

Bagno N° 02 Lavabo;
N° 02 Bidet
N° 02 WC
N° 02 piatto doccia cm 80 x 100/120

Sono inoltre previsti attacchi acqua calda a fredda per lavandino cucina, attacco acqua fredda per lavastoviglie, attacco acqua fredda per lavatrice; attacco acqua calda e fredda per lavatoio

IMPIANTO DI ADDUZIONE DEL GAS

L'impianto di adduzione del gas a corredo di ogni villa sarà predisposto per l'alimentazione della caldaia e della cucina per la cottura cibi. L'impianto di adduzione farà capo ad un contatore individuale per la contabilizzazione del gas metano.

CLASSE A - classificazione CENED

Le nostre ville vengono certificate in Classe A secondo la classificazione CENED, garantendo quindi un consumo per riscaldamento sotto i 28 kWh/mq annuo.

Questa tipologia di edificio sarà l'edificio del futuro come previsto dalla Direttiva Europea CEE/31/2010 che diverrà obbligatoria per le costruzioni dal 2020.

Costruire in classe A vuol dire garantire un involucro efficiente e resistente dal punto di vista termico in tutte le condizioni climatiche.

