

Capitolato

LIGURIA • SPOTORNO (SV)

DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO



Capitolato indicativo, la società promotrice si riserva implementazioni e/o varianti in corso d'opera

La struttura



La villa oggetto della presente è una villa singola, monofamiliare, ubicata in Via Alla Rocca nel Comune di Spotorno e fa parte di un piccolo complesso residenziale costituito da tre ville singole ed una villa bifamiliare. La strada di accesso è una strada privata a servizio del complesso, delimitata da una sbarra elettrificata.

Spotorno (SV)





Caratteristiche

- **Un piano seminterrato** dotato di doppio ingresso (sia dal giardino esterno lato mare sia dal box auto interno ubicato nello stesso piano seminterrato) con un'ampia zona giorno con angolo cottura (taverna) della superficie di 47,17 mq, una camera della superficie di 15,36 mq, un ripostiglio, antibagno, bagno e cantina, per una superficie netta totale di mq 97,37; la corrispondente superficie commerciale è pari a 131,20 mq; tutto il perimetro della porzione del piano seminterrato ad uso abitativo è dotato di intercapedine comodamente ispezionabile ed areata; al piano seminterrato sono inoltre ubicati il locale tecnico (nel quale saranno installati la caldaia e i puffer dell'impianto di riscaldamento) ed **un ampio box auto** della superficie di circa 50 mq oltre alla scala di collegamento con il soprastante piano terreno;





Contesto

VILLA SPOTORNO - VIA ALLA ROCCA





Caratteristiche

- **Un piano terreno** con zona giorno in open space (soggiorno con angolo cottura) della superficie di 43,03 mq, una camera matrimoniale della superficie di 19,60 mq (con possibilità di creazione di cabina armadio), una camera della superficie di 9,84 mq, disimpegno e due bagni (uno con vasca e uno con doccia); anche il piano terreno presenta un doppio ingresso:
uno dalla terrazza ed uno interno (dal box) attraverso la scala di collegamento dei due piani; sull'esterno del piano terreno sono presenti un porticato di 27,78 mq, una terrazza scoperta di 100,94 mq ed un giardino di oltre 120 mq;

- **Il solaio della zona giorno presenta due diverse altezze:** 2,70 m nell'angolo cottura e un'altezza media di 4,10 m nello spazio da destinarsi a soggiorno, con un soppalco aperto sul soggiorno ad uso studio/libreria e l'intradosso a vista della falda del tetto, sulla quale è posizionata una finestra velux che offre una grande luminosità al soppalco ed alla zona giorno;

la superficie totale netta del piano terreno è di 83,36 mq (escluso il porticato) alla quale corrisponde una superficie commerciale di abitabile di 109,49 mq;

- **Un locale sottotetto accessibile mediante una scala che parte dal giardino.**

Lo spazio esterno del piano terreno è arricchito dal giardino nel quale è installato un serbatoio per la raccolta (ad uso irriguo) delle acque piovane e alle spalle del giardino vi sono due fasce con un uliveto di circa 290 mq; il muro di fascia sito sul retro della villa è in cemento armato e rivestito in pietra.

Sul lato opposto della strada rispetto all'ingresso del box, a margine della strada privata del complesso residenziale sono presenti posti auto a servizio del complesso.

Classe Energetica A

Trattandosi di una nuova costruzione si è data importanza alla necessità che la villa sia dotata di un'ottima efficienza energetica.

La villa sarà pertanto dotata di impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica e di impianto solare termico per la produzione di Acqua Calda Sanitaria (ACS); l'immobile rientrerà nella classe energetica più meritevole (classe A); questo porterà ad un abbattimento notevole degli oneri di gestione per il riscaldamento e per la produzione di ACS.





Comfort abitativo

Il raggiungimento delle alte prestazioni energetiche è frutto di una progettazione che integra sistemi impiantistici e costruttivi finalizzati ad assicurare un comfort abitativo di alto livello anche attraverso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili. Un alto livello di comfort abitativo, indipendentemente dalla stagione, dalla situazione atmosferica e dalla qualità dell'aria esterna, consente di vivere costantemente all'interno del proprio ambiente in condizioni ottimali.

Dal punto di vista costruttivo il comfort è garantito da soluzioni di coibentazione dell'involucro esterno e delle separazioni tra le superfici abitative e gli ambienti non climatizzati (ad esempio il vano scala); in relazione alle dotazioni impiantistiche interne ed all'utilizzo dei singoli vani il comfort abitativo è ottenuto mediante una climatizzazione che garantisca condizioni di scambio termico ottimali

Comfort remoto

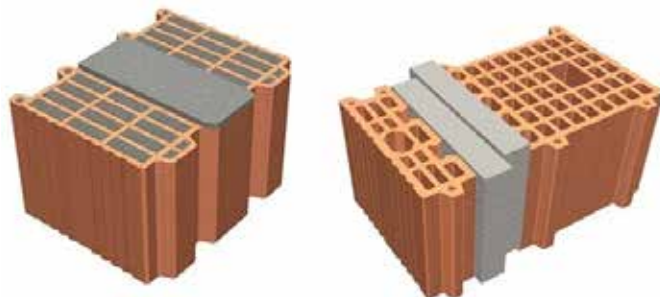
L'impiantistica dell'alloggio tramite una connessione internet (non inclusa) permette di gestire in remoto sia l'impianto di climatizzazione sia l'impianto di allarme antintrusione.



Metodi costruttivi

● **STRUTTURA E SOLAI**

La struttura portante dell'edificio è costituita da muri di contenimento, travi e pilastri in calcestruzzo armato. I solai intermedi sono del tipo misto in laterocemento con blocchi in laterizio e getto integrativo di completamento in calcestruzzo.



● **COPERTURA**

La copertura è realizzata con struttura portante a falde in calcestruzzo armato. Sulla copertura verranno installati i pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria e i pannelli solari fotovoltaici per la produzione di energia elettrica. Canali di gronda e pluviali saranno in rame o alluminio preverniciato completi di pezzi speciali.



● **MURATURE PERIMETRALI e DIVISORI INTERNI**

Tutte le murature, interne ed esterne, sono realizzate per soddisfare le richieste della normativa vigente in materia di clima e impatto acustico.

Le murature esterne perimetrali saranno in muratura a doppio corso con interposto pannello isolante e isolate esternamente mediante la posa di cappotto di adeguato spessore.

Le murature interne di separazione fra gli spazi abitativi e gli spazi non riscaldato saranno realizzate con doppio laterizio di diverso spessore con interposto pannello isolante, mentre le murature divisorie interne saranno in laterizio da 6 / 9 fori (spessore da 8 o 12 cm).





● **IMPERMEALIZZAZIONI**

Il pavimento del Piano seminterrato verrà realizzato su vespaio ventilato di tipo "igloo" di idoneo spessore, dotato di adeguate bocchette di aerazione.

L'impermeabilizzazione dei terrazzi sarà realizzata con guaina bituminosa elastoplastomerica posata a regola d'arte secondo indicazioni della D.L.



● **INTONACI PITTURE**

L'intonaco interno per le pareti, i soffitti e le parti comuni, sarà realizzato da uno strato di sottofondo e finitura superficiale liscia. Le tinteggiature interne su pareti e soffitti saranno realizzate con idropittura traspirante di colore bianco. Le superfici esterne saranno finite secondo le prescrizioni del fornitore del sistema cappotto, e la facciata sarà tinteggiata secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale e della DL.

● **PAVIMENTI e RIVESTIMENTI**

I pavimenti interni saranno in piastrelle di gres porcellanato di primaria azienda, delle dimensioni a scelta presenti nelle campionature proposte dall'impresa; il rivestimento dei bagni sarà eseguito con piastrelle scelte fra quelle presenti nelle campionature proposte dall'impresa, sino ad una altezza di 1,20 mt (nelle docce h. 2,00 mt).

Il battiscopa dei pavimenti sarà in materiale coordinato con la relativa pavimentazione.

I pavimenti dei terrazzi e dei marciapiedi saranno realizzati con piastrelle di gres porcellanato ingelivo e antisdrucciolo di primaria azienda di dimensioni e colore da definire con la direzione lavori.



**POSSIBILITÀ DI
PERSONALIZZAZIONE***
con scelta
pavimentazioni,
sanitari, serie elettrica
* solo in fase di realizzazione





● OPERE IN PIETRA NATURALE

Le pedate delle scale interna ed esterna saranno in pietra naturale di spessore adeguato. Tutti i davanzali delle finestre e le soglie delle porte finestre saranno in marmo o in pietra naturale di colore scelto dalla D.L. Le copertine dei muretti e/o dei terrazzi saranno in materiale analogo alle soglie sopra descritte.

● OPERE DA FABBRO

Le ringhiere e corrimani saranno realizzate in acciaio verniciato a caldo.

Serramenti e porte interne

I serramenti delle finestre e delle porte finestre saranno in alluminio bianco o PVC di primaria ditta, dotate di taglio termico, vetro camera acustico basso emissivo per le finestre e le porte finestre. I serramenti saranno applicati su controtelai preventivamente murati.

I portoni d'ingresso saranno forniti da primaria ditta, saranno del tipo blindato monolamiera, con rostri fissi e mobili, serratura tipo europeo, coibentati termicamente ed acusticamente, pannellature di rivestimento interna liscia di colore uguale alle porte interne e pannellature esterne laccate con tinta a scelta della DL.





Porte interne

- **Le porte interne** saranno fornite da primaria ditta, laccate e con anta tamburata.



Impianto

Climatizzazione e produzione acqua calda sanitaria

- All'interno dei due piani abitativi sarà realizzato un impianto di climatizzazione (riscaldamento e raffrescamento) mediante pompa di calore, ogni alloggio sarà servito da apposita unità esterna e da split a parete interni.



- Per la produzione dell'acqua calda sanitaria verrà installato un impianto solare termico condominiale, posizionato sulla copertura del fabbricato, integrato da un generatore di calore ausiliario (caldaia a gas o pompa di calore elettrica).

I servizi igienici saranno riscaldati tramite l'utilizzo di radiatori in acciaio tubolare verniciato tipo scaldasalviette, con elementi orizzontali a tubi tondi ed alimentati elettricamente. **L'impianto di climatizzazione a pompa di calore sarà predisposto per la gestione in modalità remota.**





Impianto

IDRICO SANITARIO

- L'approvvigionamento dell'acqua avverrà tramite allaccio al civico acquedotto realizzato con tubo in polietilene e da contatore divisionale ubicato all'esterno del fabbricato in luogo facilmente accessibile secondo disposizione della Direzione Lavori.
- La produzione di acqua calda a uso sanitario sarà realizzata tramite impianto solare termico integrato dal generatore di calore ausiliario.
- I sanitari (del tipo sospeso) saranno di primarie ditte, come le rubinetterie del tipo miscelatori monocomando.
- I lavabi forniti saranno del tipo sospeso.
- Ogni piano abitativo sarà inoltre dotato di attacco lavatrice con acqua fredda e scarico con sifone incassato e attacchi per lavastoviglie con punto acqua fredda.
- Le colonne di scarico saranno realizzate con tubazioni serie pesante antirumore.

POSSIBILITÀ DI
PERSONALIZZAZIONE
con scelta
pavimentazioni,
sanitari, serie elettrica
* solo in fase di realizzazione



Piano cottura

- Per entrambi i piani sarà realizzato un punto di utilizzo per piani cottura a induzione o affini (con alimentazione elettrica).

Sono esclusi gli allacci dell'arredo cucina: del lavello e della lavastoviglie.





Impianto elettrico e predisposizioni



- **L'impiantistica elettrica** sarà realizzata in modo tradizionale prevedendo l'utilizzo di piastre a induzione per uso cottura. Tale soluzione si allinea alle massime condizioni di sicurezza domestica e di affidabilità generale degli impianti. La serie civile sarà di primaria marca.

L'impianto TV centralizzato sarà sia di tipo satellitare (SAT) sia di tipo digitale terrestre (DVB) con distribuzione in camere e soggiorni. Saranno predisposte opportune scatole porta apparecchi per le prese telefoniche e di trasmissione dati (internet). Sarà realizzato un impianto videocitofonico.

È previsto impianto d'illuminazione, impianto di forza motrice, impianto videocitofonico, impianto di ricezione tv/sat e impianto telefonico. Tutti tali impianti saranno di tipo incassato; i conduttori saranno inflati in tubi flessibili corrugati di PVC.

I sistemi ausiliari quali l'antintrusione e controllo dei carichi verranno solo predisposti e forniti su specifica richiesta del Cliente così come la realizzazione di un impianto elettrico di livello superiore.

- **PREDISPOSIZIONI**

Impianto di gestione remota: sarà possibile attivare la climatizzazione o altre utenze prestabilite direttamente da remoto (cellulare e/o tablet);

Predisposizione di impianto antintrusione: sarà presente una predisposizione impianto di base.

- **PRECISAZIONI ALLE DESCRIZIONI**

Tutti i prodotti elencati nelle descrizioni devono intendersi quale indicazione sul tipo e caratteristiche degli stessi.

Le scelte finali saranno definite dal progettista e Direttore tecnico dei lavori sentito, per quanto di Sua competenza, la Direzione Lavori.

Il progettista e Direttore dei lavori ha la facoltà di sostituire i prodotti suindicati e di eseguire modifiche progettuali su parte dei progetti esecutivi sempre che le stesse non comportino variazioni sostanziali sulla qualità e caratteristiche del prodotto finito e che, nel suo complesso, non comportino variazioni nei costi di realizzazione.





Specifiche

SPECIFICHE PER EVENTUALI VARIANTI DI CAPITOLATO

Le eventuali varianti interne saranno concordate limitatamente alle opere murarie di distribuzione interna, ai pavimenti, rivestimenti e zoccolino (tipo di materiale, tipo di posa), alle porte interne (tipologia di porta, numero e senso di apertura) all'impianto elettrico (quantità di punti luce) ed all'impianto termo-idrico-sanitario (tipologia e quantità degli apparecchi sanitari).

Per la contabilizzazione delle eventuali opere in variante, verrà fatto riferimento, ove possibile, al corrente Prezziario della Regione Liguria; verranno detratti i valori di capitolato delle forniture e sostituiti con i criteri di equità.

Le modifiche distributive interne, che richiederanno la presentazione di un progetto di variante al fine di adeguare l'edificio al "Permesso a Costruire", dovranno essere redatte e presentate agli uffici competenti ed i relativi onorari saranno a carico dell'acquirente.







Commercializzazione



FONDOCASA[®]
DIVISIONE CANTIERI

Tel. 0182.58.50.54 - agency@fondocasa.com

Il presente stampato non costituisce un elemento contrattuale. La soluzione riprodotta è puramente indicativa

Capitolato indicativo, la società promotrice si riserva implementazioni e/o varianti in corso d'opera