

## CAPITOLATO



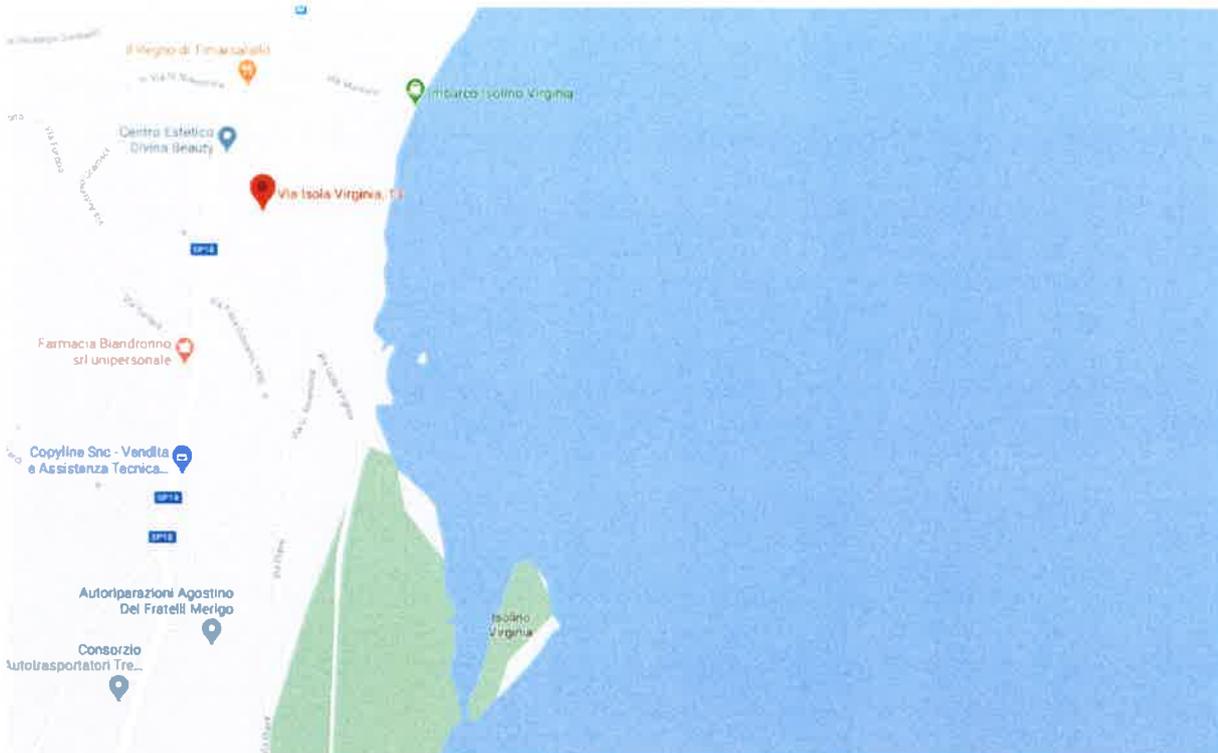
### 3C RESIDENCE BIANDRONNO

---

Soggetto attuatore: **SCF IMMOBILIARE SRL**

## Descrizione generale

Il 3C Residence di Biandronno è un complesso di n. 3 ville unifamiliari con giardino privato, in un contesto tranquillo, inserito nel verde e a due passi dalla pista ciclo-pedonale che costeggia il lago di Varese.



Di seguito vengono dettagliatamente descritte le principali caratteristiche costruttive e di finiture previste.

### **1 - Sicurezza antisismica e antincendio delle strutture**

Tutte le opere in c.a. (fondazioni, muri portanti, pilastri, setti, ecc...) saranno progettate in conformità alla vigente normativa in materia di sicurezza antisismica, secondo la classificazione prevista per la zona in oggetto.

### **2 – Opere in C.A.**

Le fondazioni saranno del tipo continue in cemento armato gettate entro casseri, poggianti su uno strato di sottofondazione in calcestruzzo magro dello spessore di cm. 10 con rete elettrosaldata, ed impermeabilizzate dall'umidità di risalita grazie

all'applicazione di cartongesso bitumato o similare, posati sotto le fondazioni e risvoltati lungo le murature perimetrali, a creare una barriera completa alle infiltrazioni.

I muri portanti, gli eventuali pilastri e setti, saranno anch'essi in cemento armato, adeguatamente dimensionati ed impermeabilizzati (muri perimetrali IN POROTON CLIMNA BLOK GIUSSANI). E previsto il vespaio con igloo h 35 e relative areazioni.

Le scale avranno struttura in cemento armato.

### **3 – Finiture box auto, locali accessori**

Le pareti di delimitazione dei box e dei locali accessori, aventi funzione portante, saranno realizzati in c.a. e intonacati internamente al civile. I tamponamenti di separazione non aventi funzione portante saranno realizzati in blocchi in laterizio forati.

La porta di comunicazione fra il box auto ed i locali accessori sarà a battente con serratura ed avrà caratteristiche di resistenza al fuoco REI 120.

Le altre porte saranno a battente in laminato di colore bianco, con maniglia e serratura. L'accesso al box auto sarà chiuso con porta di tipo sezionale modello Optima MCA-L colore grigio O SIMILE, esclusa motorizzazione.

### **4 – Sistema costruttivo ad elevato comfort abitativo**

Una nuova sensibilità verso il rispetto ambientale, ormai imposta da norme nazionali ed internazionali, si identifica nella consapevole scelta dei materiali da costruzione ed in un'approfondita stima delle prestazioni che l'edificio deve garantire.

Per questo intervento abbiamo scelto una tipologia costruttiva tradizionale in classe A2 con un isolamento termoacustico per le pareti perimetrali in polistirene espanso (EPS) dello spesso di cm 14, fissato alla pareti con platorelli in PVC e vite e finito con *CON DUE MANI DI RASANTE CON INTERPOSTA RETE FIBRATA E FINITURA ACRILSILORSANICA..*

### **5 – Solai di interpiano, copertura e scala**

I solai di separazione fra piano seminterrato e piano terra e fra piano terra e piano primo (ove previsto) saranno del tipo in cemento armato e laterizi, costituito da pignate interposte e travetti prefabbricati.

Il tetto sarà di tipo piano costituito da un solaio in cemento armato e laterizio, isolato con pannelli in polistirene estruso (XPS), getto per la formazione delle pendenze per lo

smaltimento delle acque piovane, guaina bituminosa e secondo strato di guaina granigliata resistente ai raggi UV, come previsto dalle normative vigenti.

Canali di gronda, scossaline e pluviali saranno in alluminio.

La scala interna avrà pedata ed alzata rivestita in serizzo come da indicazione della D.L. compatibilmente alla scelta delle pavimentazioni.

#### **6 – Finitura e rivestimenti di facciata e parapetti**

La finitura esterna delle facciate sarà realizzata per il piano seminterrato o piano terra, con finitura acrililorsanico pacchetto cappotto colore e decori come da progetto mentre per il primo piano mediante rivestimento acrililorsanico effetto doghe legno.

#### **7 – Serramenti interni ed esterni**

I serramenti esterni saranno SPI mod. Isol 70 Q in PVC colore grigio RAL 7035 con struttura a 7 camere, telaio da mm 70 e isolamento termico  $U_w$  fino a 0,9 o similare e ferramenta, maniglia e cerniere di colore argento. Il tutto in linea con le vigenti normative in materia di contenimento dei consumi energetici e dei livelli di abbattimento acustico.

Le tapparelle motorizzate sono così come individuati nelle planimetrie.

Le porte interne saranno a battente in laminato di colore bianco, con maniglia e serratura.

Portoncino di ingresso di sicurezza montato su controtelaio in acciaio murato con zanche, formato da telaio in acciaio elettrozincato, rivestimento interno in pannello laccato e rivestimento esterno in pannello dogato orizzontale, maniglia in alluminio opaco interna ed esterna.

#### **8 – Pavimenti e rivestimenti**

I pavimenti e i rivestimenti di tutti gli ambienti sia interni che esterni saranno di prima scelta della marca Evoluzioni Ceramiche con un prezzo di listino fino a €/mq 30,00; lo zoccolino battiscopa sarà coordinato con le piastrelle scelte e compreso mentre sono esclusi tutti i pezzi speciali e decori.

Di seguito il link da cui è possibile scaricare il catalogo completo con i prezzi di listino:

<https://www.evoluzioniceramiche.it/download/s5cb0a778>

#### **9 – Impianto elettrico**

L'impianto elettrico sarà eseguito in conformità a quanto previsto dalle vigenti leggi con materiali con le seguenti caratteristiche:

tubazioni flessibili passacavo in PVC, conduttori di tipo antifiamma di adeguata sezione; apparecchi di comando, prese del tipo componibile placche B.Ticino serie Light colore bianco o similare; quadro generale e impianto di terra con tre dispersori in acciaio zincato interconnessi da corda di rame 16 mmq a mezzo di morsetti bullonati e linea dorsale fino al quadro generale.

L'impianto sarà composto dal numero adeguato di punti luce, prese, punti di comandosia per gli ambienti interni all'abitazione che per quelli esterni come segue:

- n. 1 punto luce a soffitto o a parete in ogni vano, inclusi ripostigli, corridoi e locali di servizio
- n. 1 punto luce a parete o soffitto nei bagni e nella cucina
- n. 2 punti luce a parete o soffitto nel soggiorno
- n. 5 prese 10/16 A in soggiorno
- n. 6 prese 10/16 A in cucina
- n. 3 prese 10/16 A nelle camere
- n. 2 prese 10/16 A nei bagni ed alimentazione scaldasalviette
- n. 2 prese telefono
- n. 4 prese TV
- n. 3 punti luce in facciata (ingresso, portico, autorimessa)
- n. 1 torcia estraibile d'emergenza
- n. 1 comando per ogni tapparella

E' inoltre prevista l'antenna TV, l'installazione di un impianto di videocitofono di tipo digitale nel locale sala/cucina e la predisposizione per l'impianto antifurto.

Sempre come previsto dalle normative vigenti è previsto un impianto fotovoltaico da 3kw completo di progetto e collaudo.

Non è previsto l'impianto domotico.

### **10 – Impianto termoidraulico**

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è costituito da pannelli radianti a pavimento marca Giacomini o similari e nei bagni termoarredi Ares colore bianco o similari alimentati da pompa di calore aria/acqua marca Hoval o General Mitsubishi 8kw o similare, inoltre è previsto un boiler per l'acqua calda sanitaria marca Hoval mod. Combival ESR da 300 lt o similare.

Compresa la predisposizione per la ventilazione meccanica dei locali e la predisposizione dell'impianto di aria condizionata con cassette a incasso, linee in rame isolato d. 1/4 e 3/8 e scarico condensa.

Per quanto riguarda i sanitari, si prevede l'installazione di porcellane (vasi, bidet sospesi e piatti doccia) marca Ceramica Dolomite mod. Gemma 2 o similare. La rubinetteria sarà marca Ideal Standard mod. Alpha o similare.

### **11 – Pavimentazioni percorsi carrabili e pedonali**

Le linee antistanti ai box auto e gli ingressi pedonali alle singole ville, così come le aree di manovra esterne saranno pavimentate con masselli autobloccanti sp. cm 8 di colore grigio.

Il giardino verrà livellato con terra di coltivo, rastrellato e lasciato pronto per le lavorazioni florovivaista e per la posa dell'eventuale impianto di irrigazione.

### **12 – Muretti di recinzione ed opere da fabbro**

I muretti di delimitazione della proprietà saranno realizzati in cemento armato a vista. Le recinzioni così come le separazioni fra le diverse proprietà saranno costituite da paline e rete metallica di colore verde.

Il cancello pedonale e carrabile saranno in ferro con disegno da definire con la D.L., trattato con antiruggine di colore da definire.

Il cancello carrabile è compreso di predisposizione per la motorizzazione ma i motori sono esclusi.

### **13 – Utenze e sottoservizi**

I contatori delle utenze così come i necessari cunicoli e/o tubazioni nonché i relativi pozzetti saranno localizzati nelle vicinanze del cancello pedonale e comunque nel rispetto delle disposizioni impartite dai vari enti erogatori di servizi anche in funzione dei vari punti di consegna delle condotte.

### **14 – Sistemi di scarico ed esalazione**

A servizio della cappa di cucina sarà posta in opera una canna di esalazione odori in PVC di diametro adeguato. Eventuali canne isolate saranno protette superiormente da sfiatatoi in rame o da pezzi speciali del manto di copertura. Il tutto in opera a giudizio insindacabile della D.L..

Le calate verticali ed i relativi sfiati degli scarichi delle acque nere (bagni e cucina) fino all'innesto nel collettore orizzontale, saranno in PVC isolate fonicamente nel rispetto della normativa SIA 181.

Il sistema di raccolta esterno delle acque nere sarà costituito da singoli pozzetti di ispezione al piede di ogni colonna di scarico ed opportuni pozzetti di ispezione e/o di salto per l'intero tratto necessario al raggiungimento della rete fognaria, così come indicato dall'ente gestore.

### **15 – Varianti**

La società venditrice non autorizzerà la realizzazione di nessuna variante senza l'accettazione scritta da parte dell'acquirente e approvazione della DL per la fattibilità edilizia.

### **16- Disposizioni varie**

Riserva di distanze dai confini.

La consegna dell'immobile avverrà alla stipula dell'atto notarile.

La società venditrice si riserva la facoltà di cedere a terzi semprechè confinanti il diritto di passaggio o la comproprietà degli spazi comuni di accesso.

L'accatastamento così come le quote e/o i contributi per l'allacciamento alla fognatura, alla Telecom, alla rete elettrica, al gas, all'acqua ed i relativi contatori sono a carico della parte acquirente che riconoscerà al rogito alla società quanto di competenza e precedentemente anticipato.

Le abitazioni oggetto del presente capitolato saranno realizzate su supercifi edificabili di proprietà della società venditrice.

Accettazione delle servitù di passaggio anche di servizi tecnologici, pubblici e privati, sulle superfici consorziali.

Quanto descritto nel presente capitolato potrà subire modifiche, pur senza ridurre il livello qualitativo e prestazionale delle unità, a seguito dello sviluppo della progettazione esecutiva e/o per esigenze funzionali manifestatesi successivamente alla stesura del presente o per insindacabile decisione della Direzione Lavori.