



SARTORATO
COSTRUZIONI EDILI

via Torre, 65 - 31032 CASALE SUL SILE (TV)

Le Ville di via Zanette

DESCRIZIONE DELLE OPERE



Situate in posizione strategica, vicino al centro storico di Treviso, le Ville di Via Zanette costituiscono un nuovo progetto abitativo di grande pregio. Si tratta di un'architettura abitativa immersa nel verde e vicina ai servizi. Il complesso offre 5 ville di design caratterizzate da ampi portici e generosi spazi a giardino, garage e posti auto privati. Ogni villa è caratterizzata da ambienti confortevoli pensati a misura di famiglia; nei soggiorni, lo spazio viene amplificato dalle pareti vetrate che offrono soluzione di continuità con il portico ed il giardino. Attraverso un'attenta progettazione edilizia e impiantistica volta a massimizzare il risparmio energetico, il sistema edificio si caratterizza per l'opportunità di ridurre sensibilmente i consumi con l'obiettivo di aumentarne il rendimento.

Nella presente descrizione delle opere e nei disegni di progetto sono indicate le opere occorrenti per dare compiuta la costruzione delle ville. Nel corso della costruzione, ogni scelta progettuale sarà affidata alla Direzione Lavori che eseguirà i disegni di dettaglio e darà disposizioni particolari e necessarie, nonché soluzioni tecniche e tipologiche per la migliore esecuzione dell'opera.

Resta stabilito che il presente "capitolato descrittivo" intende comprendere tutte le opere necessarie al lavoro compiuto in ogni sua parte, anche se alcune voci non fossero di seguito riportate:

Art. 1 – SCAVI

Scavo di sbancamento per fondazioni a platea eseguito con mezzo meccanico, compresa la stesa in cantiere del materiale di risulta ed il trasporto del materiale in eccesso in discarica.

Art. 2 – FONDAZIONI

Le fondazioni saranno del tipo "a platea" in calcestruzzo adeguatamente armato, dosato nella misura richiesta dal calcolo, da eseguirsi secondo il giudizio insindacabile del calcolatore dei C.A., del progettista e del Direttore dei Lavori; ciò in dipendenza dei carichi, della sezione di appoggio e della consistenza del terreno.

Art. 3 – STRUTTURA PORTANTE, SOLAI E COPERTURA

La struttura portante verticale sarà del tipo "a telaio" con pilastri, setti e travi in calcestruzzo armato. I solai saranno in laterocemento del tipo "a pannello", calcolati per un sovraccarico accidentale secondo normative vigenti, oltre al peso proprio, delle tramezze e del pavimento, il tutto come da calcoli statici e relativi progetti strutturali. Il tetto sarà una copertura piana, costituito da un solaio laterocemento dello spessore previsto secondo calcoli statici.

Le coibentazioni termoacustiche saranno realizzate con doppio strato incrociato di polistirene estruso secondo le vigenti normative e massetto in sabbia e cemento per garantire le adeguate pendenze e quindi il regolare deflusso delle acque meteoriche.

L'impermeabilizzazione del tetto verrà realizzata con doppia guaina bituminosa, opportunamente verniciata con materiale riflettente, secondo l'indicazione del Direttore Lavori.

Art. 4 – MURATURE PERIMETRALI E DIVISORIE

I tamponamenti esterni, saranno realizzati in muratura dello spessore di cm. 30, costituita da mattoni in laterizio legati fra loro con malta cementizia. Lo spiccato delle murature sarà formato da un doppio strato di guaina impermeabilizzante bituminosa interposta a strati di malta cementizia.

La divisione tra le unità immobiliari (nel caso della bifamiliare), sarà realizzata mediante formazione di doppia parete in calcestruzzo armato con interposto pannello isolante in lana di roccia, e, verso i locali abitati, contro-pareti in cartongesso isolate con lana di roccia; il tutto secondo progetto redatto da un tecnico abilitato al fine di garantire un opportuno isolamento acustico.

La divisione tra i locali abitativi ed i garages, sarà realizzata mediante formazione di una parete muratura di laterizio ed una contro-parete in cartongesso con interposto strato isolante in lana di roccia; il tutto secondo progetto redatto da un tecnico abilitato al fine di garantire un opportuno isolamento acustico.

La divisione tra i vari locali interni, sarà costituita da pareti in cartongesso come da progetto.

Art. 5 – INTONACI INTERNI E TINTEGGIATURE

Intonaci premiscelati dove presenti, a base calce-cemento, con finitura a grassello di calce per quanto riguarda le pareti, e a civile sui soffitti; tinteggiature a due mani di pittura traspirante di colore bianco.

Art. 6 – SCARICHI

Per lo smaltimento delle acque piovane e meteoriche, verranno installati pluviali in polietilene di adeguato diametro, incassati nel cappotto, e posti in opera su letto di sabbia come da direttive della D.L., tubi di calcestruzzo vibrato e/o pvc pesante, di adeguato diametro secondo i progetti depositati presso il Comune di Treviso. Così pure saranno in cemento i pozzetti di raccolta, con chiusino in calcestruzzo ispezionabile in corrispondenza dei pluviali e con caditoia di tipo stradale in cemento pesante sulle aree esterne.

La rete di scarico delle acque nere sarà compresa nel collegamento di ogni singola unità e sarà provvista del relativo sfiato. I pozzetti di ispezione di tale rete fognaria, saranno in calcestruzzo armato e delle dimensioni previste dalla Direzione Lavori (d'ora in avanti abbreviata con la sigla D.L.).

Prima dell'innesto alla condotta pubblica, se previsto, verrà posizionato un pozzetto con sifone tipo Firenze. Eventuali grondaie e scossaline a vista, saranno in alluminio verniciato in tinta con quanto scelto dalla D.L..

Le reti di scarico sopradescritte, potranno subire delle variazioni e delle modifiche per quanto riguarda i materiali, solamente a seguito di eventuali prescrizioni comunali.

E' comunque prevista, ai sensi delle leggi vigenti, una pratica di autorizzazione allo scarico.

Art. 7 – DAVANZALI E SOGLIE

Davanzali e soglie esterne saranno in materiale composito tipo "marmo-resina" o similare, levigato o lucidato a discrezione della D.L..

Art. 8 – SERRAMENTI

I serramenti in legno lamellare ed alluminio della tinta a scelta dalla D.L., come da progetto, saranno così previsti:

- finestre e portefinestre ad una o più ante apribili dal profilo minimale, anta incassata nel telaio e invisibile dall'esterno priva di fermavetro interno; profilo esterno nascosto in alluminio per il fissaggio del vetro; ferramenta anti-effrazione con anta-ribalta di serie; tripla guarnizione di tenuta; doppio vetro basso-emissivo:
 - vetrocamera standard 4/18/3+3.1 basso-emissivo su finestre;
 - vetrocamera standard 3+3.1/18/3+3.1 basso-emissivo su portefinestre;
 - distanziale warm-edge di serie e gas argon di serie.
- monoblocchi isolati su 4 lati, realizzati in eps ad alta densità, zanzariere ad incasso, cassonetto coibentato;
- zanzariere verticali o a scorrimento laterale (a discrezione della D.L.), con guide e cassonetto ad incasso;
- avvolgibili in alluminio coibentato e motorizzazione con finecorsa meccanico in corrispondenza delle finestre, come da progetto;
- portoncino d'ingresso in legno, completo di serratura multipunto certificata antieffrazione;
- porte interne cieche del tipo a battente o a scomparsa, con struttura in legno, laccate bianche; con cerniere a scomparsa e serratura magnetica;
- portone sezionale del garage realizzato con manto zincato, coibentato, completo di motorizzazione.

Art. 9 – MASSETTI, PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

E' prevista la realizzazione di un massetto alleggerito e termoisolante a copertura degli impianti, a base di prodotto premiscelato pompato in opera ed adeguatamente steso; e la formazione di un massetto di sottofondo in sabbia e cemento, tirato e frattazzato a fino per la successiva posa dei pavimenti di seguito descritti:

- in corrispondenza delle zone giorno, delle cucine e dei bagni, verranno posate pavimentazioni eseguite con ceramiche di prima scelta commerciale, in diverse colorazioni e tipologie a scelta del cliente;
- i rivestimenti dei bagni, che verranno posati sino ad un'altezza massima di cm. 100/120 dal pavimento, ad eccezione dell'angolo doccia arriverà a cm. 220/230, verranno eseguiti con ceramiche di prima scelta commerciale, in diverse colorazioni e tipologie a scelta del cliente;
- nelle camere ed in genere nelle zone notte, sono previste pavimentazioni in legno di varie colorazioni a scelta del cliente, costituite da listoni in rovere prefiniti incollati su massetto, parallelamente ad una parete del locale (a correre);
- in tutte le stanze verrà posato un battiscopa in legno della stessa essenza del pavimento, oppure laccato bianco;
- terrazze, logge e marciapiedi esterni, verranno ultimati con pavimentazioni in ceramica antiscivolo ed antigelive (flottanti nel caso delle terrazze, incollate su massetto al piano terra);
- Nei garages verranno posate piastrelle in ceramica;

Art. 10 – ISOLAMENTO TERMICO PARETI ESTERNE

L'isolamento termico delle murature perimetrali esterne verrà garantito da un sistema a cappotto di adeguato spessore e peso specifico, secondo quanto previsto nel progetto redatto dal Perito Termotecnico, che prevede la posa di pannelli in polistirene espanso estruso autoestinguente (eps100), fissati alle pareti con tasselli, collante, armatura in rete di fibra di vetro, alcali resistente, rasatura della superficie e finitura con intonachino colorato a scelta della D.L..

Art. 11 – PARAPETTI TERRAZZE

Parapetti per terrazze esterne eseguiti in vetro, come da disegno e indicazioni della D.L.

Art. 12 – IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

La provvista e la distribuzione dell'acqua potabile, avverrà mediante allacciamento alle condutture di acquedotto comunale ed attraverso tubazioni del tipo multistrato, opportunamente coibentate.

Il contatore sarà esposto secondo le indicazioni degli uffici competenti.

Verranno installati sanitari filo parete in ceramica bianca di prima scelta, marca **Ideal Standard mod. Dea AquaBlade** o similari come da campionatura presso la ditta indicata dalla società costruttrice, completi di gruppo miscelatore marca **Grohe** o similari (i lavandini sono esclusi);

- piatti doccia **Doc. Basic Slate** o similari cm. 120x80 in ceramica bianca, completi di mix doccia **Ideal Standard mod. Eurostyles Cosmop** o similari, asta doccia e quant'altro per il corretto funzionamento;
- è previsto un attacco a rubinetto ed uno scarico per la lavatrice;
- in corrispondenza della cucina, sono previsti gli attacchi per il lavello, la lavastoviglie, ed i relativi scarichi;
- sono previsti un punto acqua in garage ed uno in giardino.
-

Art. 13 – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, RAFFRESCAMENTO E VMC

Le unità immobiliari saranno dotate di impianto di riscaldamento e raffrescamento, costituito da pompa di calore aria/acqua, collegata all'impianto fotovoltaico, la quale avrà anche la funzione di produrre acqua calda sanitaria (lt. 300).

La distribuzione del calore, avverrà mediante l'esecuzione di impianto di riscaldamento del tipo "a pavimento". Nei bagni verrà installato anche un radiatore del tipo "scalda-salviette".

Per quanto riguarda invece, la distribuzione dell'aria fredda, saranno installate n. 2 unità ad aria per la fase estiva (zona giorno e zona notte), del tipo canalizzato/splittato, e verranno mascherate da controsoffittature in cartongesso.

L'impianto VMC (ventilazione meccanica controllata) prevede l'installazione di idonei recuperatori di calore marca Mitsubishi o similari, la posa di idonee tubazioni flessibili in alluminio e poliestere coibentati, incluso lo scarico condensa. È compresa la fornitura e posa dei plenum distributivi di mandata/ripresa, completi di ancoraggi e la fornitura dei comandi da remoto a servizio delle unità canalizzate.

Art. 14 – IMPIANTO ELETTRICO E FOTOVOLTAICO

L'impianto elettrico verrà eseguito secondo le vigenti normative in materia, in particolare CEI 64-8/3; livello 1.

I contatori saranno installati secondo le indicazioni dell'Enel.

Le apparecchiature di comando tipo **B-Ticino Living mod. Now**, complete di placca di corredo in tecnopolimero nei colori base bianco/nero/sabbia a scelta dell'acquirente.

Le scatole da frutto e di derivazione saranno in plastica, i cavidotti in pvc corrugato ed i conduttori isolati con materiale termoplastico ignifugo.

Ogni abitazione sarà collegata al cancello d'ingresso pedonale mediante linea di campanello apri-porta e video-citofono. Quest'ultimo sarà a colori, della ditta B-Ticino o similare, del tipo "a parete", con comando di apertura del cancello carraio.

L'impianto antenna TV autonomo consentirà la ricezione dei canali nazionali e locali.

Si precisa inoltre, che all'interno delle opere relative l'impianto elettrico connesso (sistema **Smart Home**) sono già previste le seguenti funzioni: apertura/chiusura degli avvolgibili, accensione/spegnimento dei punti luce dei vani interni principali (zona giorno e camere), videocitofono ed un termostato.

Eventuali programmazioni per scenari gestibili da applicazioni Smart-phone, verranno eseguite e quantificate a parte, previo preventivo di un tecnico B-Ticino.

L'impianto fotovoltaico è previsto, secondo indicazioni progettuali, per una potenza totale di 4,5 KW monofase 230 V.

Predisposizioni: impianto d'allarme perimetrale (sensori su porte e finestre e cavi posti in opera fino al punto di derivazione) ed alimentazione per la ricarica di un'eventuale auto elettrica.

Esclusioni: completamento dell'impianto d'allarme (a discrezione dell'acquirente) ed eventuali batterie d'accumulo per l'impianto fotovoltaico.

Art. 15 – OPERE IN FERRO

Eventuali griglie, inferriate, e pannelli frangi-vista saranno anch'essi in ferro zincato e verniciato con tinta a scelta della D.L.; i chiusini dei pozzetti saranno in profilato di ferro zincato o cemento.

I cancelli pedonali e carrai saranno costituiti da telaio portante e pannelli di tamponamento in ferro zincato e verniciato con tinta a scelta della D.L. e motorizzati.

Art. 16 – AREE ESTERNE

Gli alloggiamenti per i contatori acqua, Enel, telefono, ed i collegamenti dagli stessi al fabbricato saranno eseguiti con idonee tubazioni, secondo le norme vigenti e secondo indicazioni della D.L..

Per quanto riguarda colori, sagome, profili e materiali, la Società Costruttrice si riserva di farli eseguire a suo insindacabile giudizio, attenendosi a quanto stabilito dalla D.L..

L'area esterna comune ad uso passaggio carrabile e pedonale e gli spazi di manovra/parcheggi privati, saranno lastricati con pavimentazione drenante in masselli autobloccanti tipo "Betonella" nelle tinte scelte dalla D.L.. Nelle aree di pertinenza ad uso giardino e/o aiuole al piano terra, verrà riportato del terreno vegetale conferendo le adeguate pendenze.

Le recinzioni tra unità immobiliari verranno eseguite in diverse soluzioni, secondo i progetti depositati presso il Comune di Treviso e le esigenze architettoniche del fabbricato; materiali e colorazioni saranno a scelta D.L..

Art. 17 – CLASSE ENERGETICA DEL FABBRICATO

Le unità abitative del fabbricato descritto saranno classificate e certificate in base alle attuali normative in materia di risparmio energetico in "Classe A4" (con l'installazione della VMC).

Art. 18 - REQUISITI ACUSTICI PASSIVI

Verranno eseguite misurazioni in opera dell'isolamento acustico per via aerea tra ambienti secondo la norma UNI EN ISO 140-4, misurazioni in opera dell'isolamento, acustico dal rumore di calpestio di solai secondo UNI EN ISO 140-7 e misurazioni in opera dell'isolamento acustico per via aerea degli elementi di facciata e delle facciate secondo UNI EN ISO 140-5. Il tutto verrà relazionato e farà parte delle dichiarazioni di conformità.

Art. 19 - DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

Contestualmente al rogito, verranno consegnate tutte le dichiarazioni di conformità previste dalla normativa.

Art. 20 – ALLACCIAMENTI ENEL, TELECOM, ACQUEDOTTO, FOGNATURA E FOTOVOLTAICO

I succitati allacciamenti agli Enti erogatori e fornitori, saranno a carico della parte acquirente con esclusione delle predisposizioni, che saranno eseguite dalla ditta venditrice in base alle prescrizioni degli Enti stessi.

La società venditrice si riserva di comunicare alla parte acquirente l'importo degli allacciamenti quando gli Enti comunicheranno gli importi relativi ai contributi richiesti.

Tali importi saranno anticipati dalla ditta venditrice, che verrà rimborsata dalla parte acquirente prima del rogito notarile.

Art. 21 – PRECISAZIONI

Ogni simbolo di arredamento inserito nei disegni, è da considerarsi puramente indicativo.

Ogni abitazione ha l'obbligo di passaggio di condotte di scarico, canne di aerazione e/o fumi.

Nella collocazione delle sopracitate condotte, si avrà cura naturalmente, di occupare gli spazi più idonei al fine di ridurre l'ingombro.

Ogni variante richiesta dal cliente, dovrà essere concordata in tempo utile, compatibilmente con quanto previsto dal progetto, prima che vengano eseguiti i lavori; il relativo costo sarà preventivamente concordato.

Casale sul Sile, li 09.09.2022

Costruzioni Edili Sartorato S.r.l.