



## **CAPITOLATO DESCRITTIVO NUOVO INTERVENTO VILLE IN BIO EDILIZIA A CIBENO**

**Bozza – Versione 1.1    Carpi 30 Aprile 2024**

### **Descrizione dell'intervento**

Il nuovo intervento edilizio sarà eseguito a Cibeno di Carpi nella lottizzazione denominata “Comparto \_\_\_\_\_” nei lotti individuati dai numeri 1 – 2 e 4. L'intervento consiste nella realizzazione di 15 villette a schiera a gruppi di 4 unità e 4 villette abbinate, costruite in bio edilizia Nzeb con classificazione superiore alla classe A.

L'accesso al complesso edilizia avviene direttamente dalla strada interna della lottizzazione tramite 3 accessi carrabili e pedonali, uno per ogni singolo lotto. In prossimità del cancello pedonale e carrabile, quest'ultimo con apertura motorizzata, sono posizionati i posti auto per parcheggiare le auto di proprietà e/o visitatori. Nel cancello pedonale è previsto un video citofono di ultima generazione. La pavimentazione esterna di progetto è di due tipologie. Per i percorsi pedonali quali ad esempio i marciapiedi intorno alle villette e le eventuali piazzole nei giardini di proprietà è prevista una pavimentazione in gres ceramico antiscivolo e antisdrucchio. La pavimentazione della corsia ingresso e i posti auto interni sarà del tipo autobloccante drenante. La restante parte di terreno a verde sarà completata con le predisposizioni per l'irrigamento e per l'illuminazione.

Le villette di nuova costruzione saranno composte da due piani fuori terra. Al piano terra troviamo l'ingresso da cui si accede ad un ampio pranzo soggiorno con cucina a vista un bagno e garage. La scala a giorno collega il piano terra al primo piano dove troviamo, a seconda della tipologia e dimensioni delle abitazioni, due camere matrimoniali e una singola, oppure una camera matrimoniale e due singole di generose dimensioni, uno o due bagni il secondo dei due bagni con accesso diretto alla camera padronale.

La copertura è del tipo piana non praticabile, con leggera pendenza per lo scolo delle acque piovane, con rivestimento in doppia guaina impermeabilizzante.

A scelta della committenza, la copertura potrà essere resa accessibile e quindi sfruttabile tramite il vano scala principale con pavimentazione in gres ceramico antisdrucciolo. Il costo della trasformazione da copertura non praticabile a copertura praticabile sarà determinato a seconda della richieste.







## **Capitolato descrittivo**

### **1. Opere edili**

#### **1.1 Struttura portante, pareti interne, solaio piano, copertura inclinata.**

Le abitazioni saranno costruite in muratura portante isolata e/o strutture in cemento armato con isolamento esterno a cappotto. La tipologia costruttiva è in fase di valutazione termotecnica.

Le fondazioni saranno in cemento armato del tipo a platea dimensionate secondo le indicazioni delle normative antisismiche in vigore.

Le pareti perimetrali portanti rispettano le normative date dalla NTC 2018. Le pareti sono composte da muratura in termo-laterizio collegati mediante giunti di malata di classe minima M10 in cui vengono inserite delle armature orizzontali metalliche del diametro minimo di mm 5 e con un cls con classe C12/15. Lo spessore dei blocchi di muratura è di cm 40/45. Nel caso di struttura portante in cemento armato esternamente verrà installato un termo-cappotto in EPS con elementi di graffite dello spessore di cm 14 completo di rasatura e intonachino di finitura colorato. Le tramezze interne, eseguite sempre in blocchi di laterizio, hanno uno spessore di cm 12 finite con intonaco civile per interni. Alternativamente alla tramezze in muratura potranno essere eseguite tramezze in cartongesso a doppia lastra con interposto all'interno della struttura metallica materiale isolante termo-acustico.

Il solaio piano del primo piano sarà composto da solaio in latero-cemento dello spessore idoneo derivati dai calcoli strutturali completo di massetto alleggerito per passaggi impianti e caldane per pavimentazione.

La copertura piana sarà composta sempre da solaio in latero-cemento completo di barriera al vapore, isolamento termico e doppio strato di impermeabilizzazione. La stratigrafia della copertura rispetterà le indicazioni redatte dalla Ex Legge 10 per il risparmio energetico. Canali di gronda, scossaline, mantovane, converse e pluviali sono in lamiera preverniciata di spessore e sviluppo adeguato.

## **1.2 Massetti e caldane**

Sulla platea di fondazione verrà posato uno strato impermeabilizzante atto a garantire la non risalita capillare di acqua. Sull'impermeabilizzazione verrà eseguito un massetto alleggerito isolante a copertura di tutti gli impianti tecnologici. Successivamente verrà posato pannelli per riscaldamento a pavimento e la caldana cementizia con interposta rete zincata per la posa dei pavimenti.

Nel solaio al primo piano verranno posati il massetto alleggerito isolante a copertura degli impianti tecnologici, i pannelli per il riscaldamento a pavimento e la caldana cementizia per la successiva posa della pavimentazione.

## **1.3 Pavimentazione interna – pavimentazione esterna**

La pavimentazione interna, sia al piano terra che al primo piano, sarà in gres ceramico di 1° scelta rettificato e calibrato, posato a colla sulla caldana completa di stuccatura in tono. Le mattonelle avranno dimensioni comprese nei formati cm 30x60, 60x60, 60x120, 15x90, posato a correre fugato. La tipologia della ceramica sarà scelta in accordo con la clientela nell'apposito showroom messo a disposizione in base al capitolato. Il battiscopa sarà in ceramica e/o in legno posata a colla e chiodi colore in tono della pavimentazione.

La pavimentazione esterna dei percorsi pedonali sarà realizzata in gres ceramico di 1° scelta rettificati e calibrati, per esterni antigelivo e antisdrucchiolevole. Le dimensioni delle mattonelle saranno comprese nei formati 15x30 30x30 30x60 posate a correre fugato.

## **1.4 Rivestimenti ceramico**

Rivestimento ceramico per parete attrezzata cucina e lavanderia eseguita con monocottura e/o gres ceramico dimensione mattonelle comprese nei formati cm 30x60 60x60 posata a colla fugato e stuccato in tono. Altezza rivestimento ceramico cm 160

Rivestimento ceramico locali bagni con monocottura e/o gres ceramico dimensioni dimensione mattonelle comprese nei formati cm 30x60 60x60 posata a colla fugato e stuccato in tono. Altezza rivestimento ceramico pareti sanitari cm 120, altezza rivestimento ceramico parete doccia cm 220.

#### **1.4. Serramenti esterni ed interni**

Gli infissi esterni quali portefinestre e finestre saranno composti da profili pluricamera in PVC duro senza utilizzo di piombo a due ante, permeabilità all'aria testata secondo le norme EN 12207. Il vetrocamera sarà del tipo climaplus ultra, triplo vetro, con canalino interno argento e gas argon all'interno tra i vetri. Gli infissi sono completi di ferramenta a due/ tre punti di chiusura per le finestre e a tre/quattro punti per le portefinestre, con copri cerniera cromata completi di zanzariere a incasso. Il telaio degli infissi sarà di colore bianco con maniglia in cromo satinato. Tutte le finestre e le portefinestre avranno nel lato in cui è posizionata la maniglia l'apertura a vasistas di serie.

Gli oscuramenti esterni saranno del tipo tapparelle in alluminio coibentati antigrandine con movimento motorizzato.

Al primo piano in tutte le portefinestre senza accesso ai balconi verrà posizionata una ringhiera in ferro a protezione di cadute accidentali dall'alto.

La porta d'ingresso della villa sarà blindata con cilindro ad alta sicurezza protetto dall'esterno con il sistema "defender" che impedisce l'ingresso di utensili da scasso e chiavi non abilitate. La porta sarà coibentata termicamente ed acusticamente. Maniglia e pomolo colore argento e telaio verniciato colore grigio o nero. Il lato interno della porta sarà rivestito con un pannello di laminato come le porte interne mentre quello esterno avrà un rivestimento in legno marino laccato colore grigio come gli scuri.

Le porte interne ad ante saranno previste con struttura in legno e pannelli in laminato simil-legno rovere sbiancato complete di maniglie in cromo satinato.

Porta garage del tipo a sezionale motorizzata in alluminio coibentato completo, Num. 3 telecomandi, e chiave per apertura portone esterna e pulsante di apertura portone posto all'interno del garage.

### **1.5 Tinteggiature**

Tinteggiatura pareti e soffitti eseguito con idropittura traspirante lavabile data a rullo e/o a pennello a uniformità colore. Tinta colore chiaro.

### **1.6 Bancali e soglie**

I bancali delle finestre avranno uno spessore esterno di cm 3 saranno realizzati in marmo di trani fiorito o altro materiale similare.

### **1.6 Fognature**

Le fognature saranno eseguite in ottemperanza alle norme dettate dalla ASL di competenza, sia per la rete delle acque bianche che per quella delle acque nere, verranno realizzate in materiale plastico in PVC completamente ricoperte con calcestruzzo, con pozzetti in cemento armato e tappi ispezionabili, saranno sifonati e collegati a fosse biologiche, pozzetti condensa grassi al piede delle colonne cucine, regolarmente collegati tra loro, per confluire in una dorsale principale, il tutto allacciato alla fognatura comunale esistente, previo pozzetto di prescrizione.

## **2. Impianti tecnologici**

### **2.1 Impianto di riscaldamento – caldaia a condensazione**

Installazione di impianto completo di riscaldamento radiante a pavimento completo di pompa di calore ad alta efficienza per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento a bassa temperatura. Per la temperatura degli ambienti verranno installati dei crono-termostati ambiente



posizionati al piano terra e al primo piano. La potenza della pompa di calore e il dimensionamento dei pannelli radianti rispetterà le direttive di progetto redatto dal termotecnico incaricato.

## **2.2 Impianto di climatizzazione**

Sarà eseguita la predisposizione per la climatizzazione estiva con possibilità di installazione di numero due split a muro funzionanti con la pompa di calore installata per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria. Se le unità interne verranno installate successivamente alla consegna dell'immobile da parte dell'acquirente, lo stesso dovrà fare attenzione ad acquistare unità compatibili con la PdC installata.

L'impianto di climatizzazione sarà completato da una Ventilazione Meccanica controllata con deumidificazione dell'aria. Il VMC di progetto prevede un sistema di ventilazione dell'edificio a doppio flusso con recupero di calore che provvede al ricambio costante dell'aria negli ambienti limitando al minimo il dispendio energetico. Le unità di ventilazione e aspirazione con recupero di calore ad altissima efficienza consentono un costante rinnovo dell'aria, recuperando fino al 90% del calore dall'aria estratta dall'ambiente. La deumidificazione migliora la qualità dell'aria indoor aumentando il comfort ambientale per il benessere degli occupanti, prevenendo la formazione di umidità ed evitando la comparsa di muffe sui muri.

## **2.3 Impianti idrico – Colonne di scarico – Sanitari - Cucina**

Distribuzione acqua fredda e calda con tubazione idonee eseguite in traccia nelle pareti e a pavimento. Collettore distribuzione acqua con rubinetti di chiusura per i locali bagni, cucine e lavanderia.

Le colonne di scarico saranno realizzate con apposite tubazioni silenziate di polipropilene marca Geberit o similare complete di raccordi a saldare per scarico apparecchi sanitari, a partire dai

sifoni fino alle braghe wc, compreso le colonne di scarico e di ventilazione sfocianti in copertura del diametro di mm 90/110.

Nei bagni saranno previsti attacchi per lavabo, bidet e water, sanitari del tipo “filo muro” e piatti doccia di dimensioni, a seconda delle tipologie dei bagni, 120x80, 100x80, 90x70 in ceramica o resina. Le porcellane saranno della ditta Ideal Standard o similare colore bianco. Le rubinetterie sono in metallo cromato del tipo a miscelatore Ditta Ideal Standard per lavabo e bidet o ditta similare. Nelle docce oltre al miscelatore e relativo corpo incasso sono previsti aste saliscendi completo di soffione.

Nelle cucine verrà realizzata aspirazione forzata tramite la posa di tubazione in PVC o similare di diametro adeguato collegata ad una dorsale principale che porta alla copertura, inoltre viene realizzato foro sulla parete esterna in posizione di non disturbo, per la ventilazione continua dei fuochi del piano cottura. La cucina viene consegnata con attacchi e scarichi per lavabo e per lavastoviglie.

Nel locale garage saranno eseguiti gli attacchi e gli scarichi per l’installazione di lavabo, lavatrice e predisposizione per installazione di addolcitore elettronico volumetrico (esclusa la fornitura dell’addolcitore)

#### **2.4 Impianto elettrico – videocitofono - Tv – Predisposizione impianto antintrusione**

La distribuzione dell’impianto elettrico sarà eseguito completamente sotto traccia con tubazioni in polivinile di diametri adeguati, i conduttori saranno in rame elettrolitico flessibile antifiamma di sezioni adeguate ai carichi e comunque non inferiore a 1,5 mmq., le giunzioni verranno effettuate in apposite scatole di derivazione incassate, a mezzo morsetti, tutti i materiali saranno a marchio IMQ o marchio valevole nella Comunità Europea., comunque in rigorosa osservanza delle norme CEI 64/8 e D.P.R. 447/91 in materia. Utilizzatori ditta BTICINO serie LIVING INTERNATIONAL CON PLACCHETTA tipo Standard o similare.

**In ogni ambiente sarà previsto la seguente dotazione: - Piano Terra -**

Pranzo Soggiorno: Num. 3 punti luce a soffitto e/o a parete; Num. 2 interruttori per accensione/spegnimento luci; Num. 6 prese di servizio 10/16A; Num. 1 prese TV + 1 Prese Sat.; Comando per apertura chiusura tapparelle; Num. 2 prese telefono; Videocitofono.

Cucina a vista: Num. 1 punti luce a soffitto e/o a parete; Num. 1 interruttori per accensione/spegnimento luci; Num. 6 prese di servizio 16A; Num. 1 prese TV + 1 Prese Sat.; Num 1 punto alimentazione cappa.

Ingresso giorno: Num. 1 punti luce a soffitto e/o a parete; Num. 2 interruttori per accensione/spegnimento luci; Num. 1 prese di servizio 16A;

Bagno: Num. 2 punti luce a soffitto e/o a parete; Num. 2 interruttori per accensione/spegnimento luci; Num. 2 prese di servizio 16A;

Garage: Num. 1 punti luce a soffitto e/o a parete; Num. 1 interruttori per accensione/spegnimento luci; Num. 2 prese di servizio 16A; Alimentazione portone garage comando apertura portone garage.

**- Piano Primo -**

Camere da letto: Num. 1 punti luce a soffitto e/o a parete; Num. 3 interruttori per accensione/spegnimento luci di cui Num. 2 vicino alla testata letto; Num. 4 prese di servizio 10/16A; Num. 1 prese TV + 1 Prese Sat.; Comando per apertura chiusura tapparella; Num. 1 prese telefono;

Disimpegno notte: Num. 1 punti luce a soffitto e/o a parete; Num. 2 interruttori per accensione/spegnimento luci; Num. 2 prese di servizio 16A;

Bagno: Num. 2 punti luce a soffitto e/o a parete; Num. 2 interruttori per accensione/spegnimento luci; Num. 2 prese di servizio 16A;

Verrà realizzato un impianto antenna TV completo di centralina a larga banda per la ricezione dei canali nazionali e privati; con installazione di antenna satellitare e l'antenna tradizionale.

Realizzazione di impianto video-citofonico completo marca ELVOX o similare composto da: pulsantiera cancello da incasso con 1 pulsante di chiamata, n. 1 monitor zona giorno, n. 1 monitor zona notte, pulsante per apertura cancello pedonale e cancello carrabile.

Predisposizione per impianto antintrusione con la posa di apposita tubazione sottotraccia con scatole di derivazione, predisposizione contatti magnetici per ogni porta esterna, portefinestre e finestre. Predisposizione per installazione di tastierino alfanumerico, sirena esterna.

## **2.5 Impianto fotovoltaico e batterie accumulo**

Impianto fotovoltaico composto da pannelli con potenza di picco da 400 watt/h, o potenza similare, per complessivi 2.4 Kwatt/h completo di sistema di fissaggio in appoggio sulla copertura, apposito quadro elettrico e Inverter.

Il quadro elettrico generale e dell'impianto fotovoltaico verranno posizionati nel locale garage. Inoltre verranno posizionati dei sotto-quadri uno al piano terra in prossimità della porta blindata e uno al primo piano nel disimpegno notte.

L'impianto fotovoltaico sarà completato da batterie di accumulo di primaria azienda per una potenza complessiva di 6 kwatt.

## **Condizioni generali**

La descrizione delle opere viene riportata al fine di fornire ad eventuali acquirenti una sufficiente informazione sulle caratteristiche e grado di finitura dell'immobile oggetto del capitolato.

**Il materiale grafico allegato deve ritenersi puramente orientativo sul tema dei colori e rifiniture delle rappresentazioni grafiche.**

Poiché l'edificio verrà consegnato predisposto per tutti gli allacciamenti (acquedotto, luce, telefono e fognature), rimarranno a carico dei singoli acquirenti i contratti di utenza con le aziende fornitrici degli stessi servizi.

Rimangono esclusi dal prezzo di vendita l'installazione di lampade, plafoniere, e quant'altro, all'interno e all'esterno. Rimangono esclusi dal prezzo di vendita la fornitura e posa dei box doccia.

Il costo dell'accatastamento dell'immobile per piantine catastali, elaborato, ecc ecc sarà a carico dell'acquirente.

Tutti i materiali impiegati nella costruzione, di cui al presente capitolato descrittivo, saranno di prima scelta, certificate CE pertanto la società venditrice non risponderà di eventuali variazioni o difetti dovuti alle caratteristiche naturali e tecniche di alcuni vitali materiali e che siano ammessi per le caratteristiche suddette. Tutte le variazioni che comportino varianti interne, maggiorazioni di costi dovuti a cambio di serramenti, pavimenti, rivestimenti, accessori, e quant'altro, saranno definiti e accettati dalla committenza per iscritto prima dell'ordinazione dei materiali.

Per tutto quanto non previsto nel presente capitolato descrittivo, si attueranno le norme del Codice Civile ed in difformità, le consuetudini locali.

R.C.E srl



**R.C.E. srl**