

- VILLA GUARDIA -

VIA CERVINO

CAPITOLATO

VILLA GUARDIA – Via Cervino

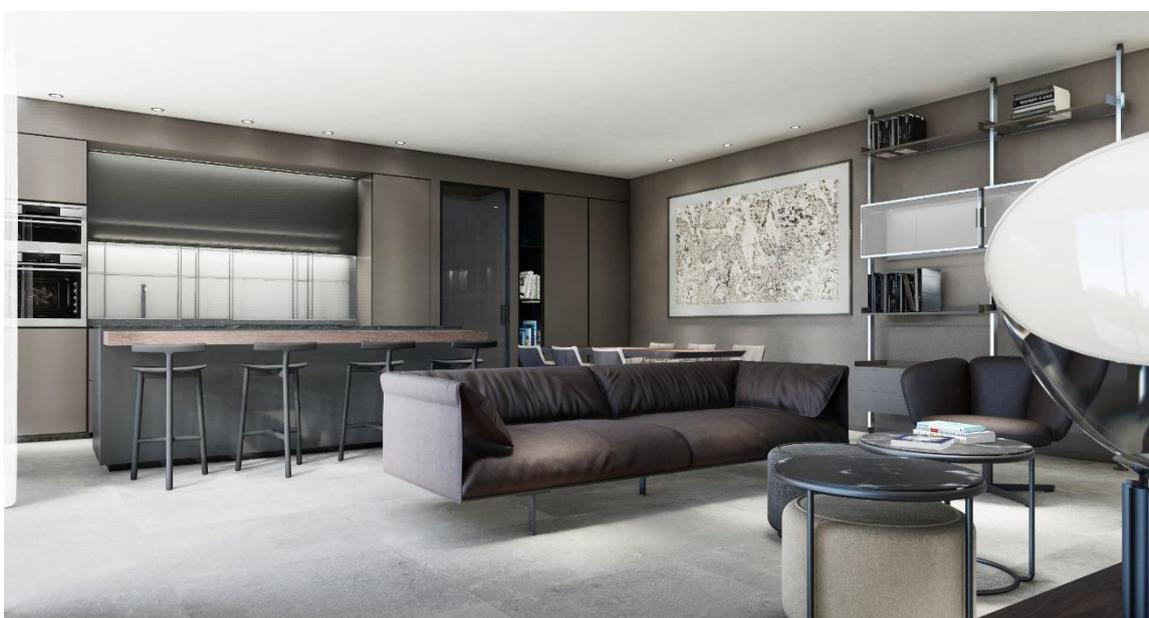
LA VILLA DEI TUOI SOGNI



NUOVA, PERSONALIZZATA E INDIPENDENTE

In una zona privilegiata di Villa Guardia, in posizione tranquilla e residenziale, sorge un nuovo complesso di ville ideate per rispondere alle più recenti esigenze abitative di una clientela moderna, dinamica e attenta alle soluzioni più innovative. Una location comoda per tutti i servizi, a due passi da Como, dai collegamenti per Milano e per la Svizzera. Un progetto pensato a misura d'uomo dove le comodità delle nuove tecnologie abitative si fondono in un contesto intimo e rilassato.

La villa dei tuoi sogni viene realizzata creando spazi abitabili davvero funzionali ed unici: grandi finestre che affacciano su giardini privati, e la possibilità di realizzare una piscina per rendere davvero unica la tua dimora. Il progetto è adattabile alle tue esigenze, con possibilità di personalizzare le finiture e disposizioni interne, per poter costruire insieme la casa che hai sempre voluto.



1. DESCRIZIONE GENERALE

Il nuovo progetto prevede la realizzazione di una villa su un unico piano abitativo oltre a realizzazione di garage all'interno della proprietà privata. La struttura e le rifiniture saranno effettuate secondo le migliori regole dettate dall'arte muraria, con materiali di prima qualità e mezzi d'uso atti all'esecuzione preposta. Dal punto di vista energetico l'immobile è stato progettato in modo da garantire un adeguato contenimento dei consumi ai sensi delle leggi vigenti, facendo in modo che l'edificio risulti in classe energetica "A", ad alto risparmio energetico.

2. DESCRIZIONE DELLE OPERE

2.1 SCAVI E MASSICCIATE

Sbancamento generale fino alla quota prevista dalla D.L.; scavi parziali e per esecuzione delle linee tecnologiche eseguiti a sezione ristretta; i materiali risultanti saranno in parte lasciati nell'ambito del cantiere per il successivo reinterro e parte trasportati e scaricati alle PP.DD.

2.2 FONDAZIONI

Plinti, travi rovesce, platee, fondazioni continue e qualsiasi tipo di fondazione occorrente all'esecuzione dell'opera, saranno eseguite in calcestruzzo armato con quantitativo di cemento Rck come da normative in vigore, acciaio ad aderenza migliorata tipo B 450 C. con dimensioni e quantità fornite dall'ingegnere strutturista incaricato gettati dentro casseri.

2.3 STRUTTURA PORTANTE

Pilastri, travi e corree saranno eseguite in calcestruzzo armato con quantitativo di cemento R 325, resistenza C 25/30 (Rck = 30 N/mm²) con barre di acciaio ad aderenza migliorata tipo B 450 C, mentre le strutture perimetrali in elevazione fuori terra saranno eseguite con pilastri e con l'ausilio di blocchi portanti. Il solaio di copertura del piano terra sarà realizzato in laterocemento. La muratura dei vani garage sarà realizzata in blocchi portanti.

2.4 VESPAIO

Sotto i locali di abitazione viene realizzato vespaio aerato costituito da soletta in predalles o travetti e pignatte o con igloo con sfoghi di aereazione perimetrali, sovrastante getto di completamento, isolante in XPS da cm 10, sottofondo alleggerito a copertura degli impianti, impianto di riscaldamento e successivo massetto in sabbia e cemento pronto per la posa della pavimentazione. Per i box mediante intasamento nello spessore delle fondazioni in ghiaia o materiale di riciclo di cava con sfoghi di drenaggio esterni al box, getto di kappa in cemento, sovrastante massetto in sabbia e cemento e successiva pavimentazione in piastrelle da capitolato.

2.5 COPERTURA

La copertura degli edifici residenziali è costituita da solaio in laterocemento con sovrastante cappa collaborante in cls gettata in pendenza, barriera al vapore, doppio strato di isolamento in XPS per uno spess. Totale di cm 18 e successiva impermeabilizzazione eseguita in 3 strati di guaina bituminosa armata di cui l'ultimo strato rinforzata con scaglie di ardesia di colore da definire con la D.L. Sarà realizzata la linea vita a norma di legge comprensiva di progetto redatto da tecnico abilitato.

2.6 FOGNATURE

L'impianto di smaltimento acque chiare e nere verrà eseguito separatamente e collegato direttamente

alla fognatura e tombinatura comunale su indicazioni della D.L. Per quanto riguarda le acque nere, per ogni unità abitativa sarà realizzata una fossa biologica tipo Imhoff successivamente collegata alla linea acque nere comunali. Verranno posati pozzetti prefabbricati in cemento con chiusini in pvc ove necessario dietro indicazioni della D.L.

3. CARATTERISTICHE GENERALI FINITURA DEI FABBRICATI

3.1 TAMPONAMENTO ESTERNO ISOLATO

Le murature perimetrali degli edifici saranno eseguite in blocchi portanti di tipo e spessore da definire con la D.L.; le murature perimetrali esterne dell'immobile saranno rivestite da intonaco rustico, sistema a cappotto di spessore cm 6 circa, doppia mano di rasatura con interposizione di rete in fibra di vetro e successiva colorazione in pasta silossanica colorata.

Tutte le murature interne perimetrali saranno rivestite con contropareti in doppia lastra in cartongesso con interposto strato isolante in lana di roccia di 6 cm.



3.2 TRAMEZZI INTERNI

I tavolati divisori tra i vani interni saranno eseguiti con struttura in lamiera d'acciaio zincata rivestite in entrambi i lati con doppia lastra di cartongesso con interposta lana di roccia di 5 mq.

In presenza di impianti quali apparecchi sanitari, collettori, e in generale dove ritenuto necessario, verrà utilizzata la struttura avente spessore maggiorato a mm 100. In tutti gli ambienti umidi quali bagni, lavanderie, cucine o pareti attrezzate con angolo cottura, verrà installata la lastra di tipo idrorepellente (colore verde) in sostituzione della 2^ lastra precedentemente descritta, il tutto a discrezionalità da parte della D.L.

3.3 IMPERMEABILIZZAZIONI

L'impermeabilizzazione dei muri e delle fondazioni contro-terra sarà eseguita con uno strato di guaina bituminosa armata spessore mm.4 applicata a fiamma compreso successivo telo di protezione in P.V.C. (Delta MS) applicato contro la guaina onde evitare lesioni alla stessa.

3.4 CANNE E TUBAZIONI

Per le esalazioni verrà impiegata una tubazione in PVC rigido di diametro 80/100 mm, mentre le linee delle colonne di scarico verticali ed orizzontali saranno realizzate con tubazione tipo di diametro da 50 a 125 mm secondo i casi. Comignoli ed esalatori saranno prefabbricati in lamiera di acciaio preverniciata tipo torrini, reperibili in commercio e compatibili architettonicamente con lo stile delle abitazioni.

3.5 INTONACI INTERNI ED ESTERNI

Le murature delle facciate esterne saranno rivestite da intonaco rustico, sistema a cappotto in XPS di spessore cm 6 circa, doppia mano di rasatura con interposizione di rete in fibra di vetro e successiva colorazione in pasta silossanica colorata. La zoccolatura delle facciate esterne sarà realizzata con zoccolino in piastrelle ritagliate dalle stesse delle pavimentazioni previste per i marciapiedi h. circa 10/15/20 cm con piastrelle da capitolato. Nel box, una parete sarà ricoperta con cappotto e quella a confine con intonaco rustico, successivamente rasate al civile con aggiunta di rete in pvc solo sulle pareti ove previsto il cappotto.

3.6 PAVIMENTAZIONI GARAGE, AREE ESTERNE E AREE COMUNI

Il pavimento dell'autorimessa sarà costituito da getto di cls armato con rete elettrosaldata, soprastante massetto in sabbia e cemento pendenziato verso la griglia di scarico e successiva piastrellatura con pavimento in gres come da campionario formato 20x20 o 30x30 comprensivo di zoccolino ritagliato dalle piastrelle.

I marciapiedi perimetrali dell'immobile avranno una larghezza di cm 90 come da disegni da definire con la D.L. Essi saranno eseguiti mediante getto di cls armato con rete elettrosaldata e spinottamenti sulla trave di fondazione, soprastante massetto in sabbia e cemento pendenziato, successiva impermeabilizzazione con prodotti a base cementizia tipo Mapelastix o similari, con risvolto su facciata di circa cm 15 e su frontalino marciapiede, successiva posa di piastrelle in gres come da campionario formato 30x30, 30x60 e 60x60 comprensivo di zoccolino ritagliato dalle piastrelle e profilo di testata in acciaio o alluminio posato su frontalino. Saranno eseguiti giunti in stucchi siliconici dove necessari.

La pavimentazione del vialetto dal cancelletto pedonale alla porta di ingresso dell'abitazione e l'area di manovra dal portone sezionale ingresso box al cancello carraio, saranno pavimentate con

autobloccanti in cemento prefabbricato vibro compressi come da campionatura spess. Max cm 6. I cordoli di contenimento saranno in cemento stampato. La strada privata sarà realizzata in autobloccanti come da campionario. Tutte le pavimentazioni previste in autobloccanti sono comprensive di relativa e opportuna preparazione del fondo.

Verrà realizzata una leggera sistemazione del terreno a macchina. Sono escluse opere da giardiniere.

3.7 OPERE DI LATTONERIA

I canali di gronda, le converse e le scossaline saranno realizzate in lamiera di acciaio preverniciata con colore da definire, sovrapposizione delle giunte fissate ed opportunamente sigillate; i pluviali di scolo saranno anch'essi in lamiera di alluminio preverniciata con diametro non inferiore a 95mm completi di ogni accessorio occorrente per il loro fissaggio.

3.8 DAVANZALI E SOGLIE

I davanzali e le soglie esterne saranno in serizzo antigorio con finitura spazzolata spessore 30 mm, lavorazione a taglio diritto con smusso e gocciolatoio e/o scossaline in lamiera preverniciata di colore e tipologia da definire con la D.L.

3.9 OPERE DA FABBRO

La porta basculante per box sarà di tipo sezionale, colore standard da definire, motorizzata con apertura mediante telecomando. Il cancelletto pedonale sarà in ferro verniciato con serratura tipo Yale o Cisa elettrica completo di videocitofono. La verniciatura delle opere in ferro, salvo quando descritto diversamente, verrà realizzata con una mano di antiruggine e due mani di vernice oleosintetica.

3.10 RECINZIONI

Verrà realizzata una recinzione perimetrale di delimitazione di tutta la proprietà mediante utilizzo di paletti profilo a T in ferro plastificati o preverniciati di colore grigio antracite o verde, murati al muretto in c.a. ove previsto e al terreno con zavorra in calcestruzzo. Ai paletti verrà affiancata una rete d'acciaio plastificata maglia rettangolare di colore grigio antracite o verde di diametro Ø 2,5mm e di 150/175 cm d'altezza. Nell'area di compensazione la recinzione sarà a maglia larga come da indicazioni del Comune di Villa Guardia.

3.11 SERRAMENTI ESTERNI

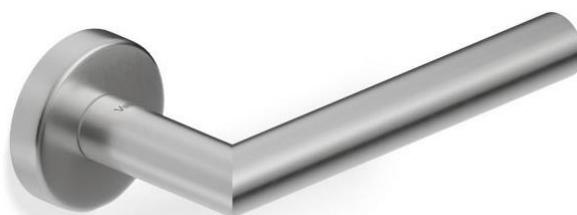
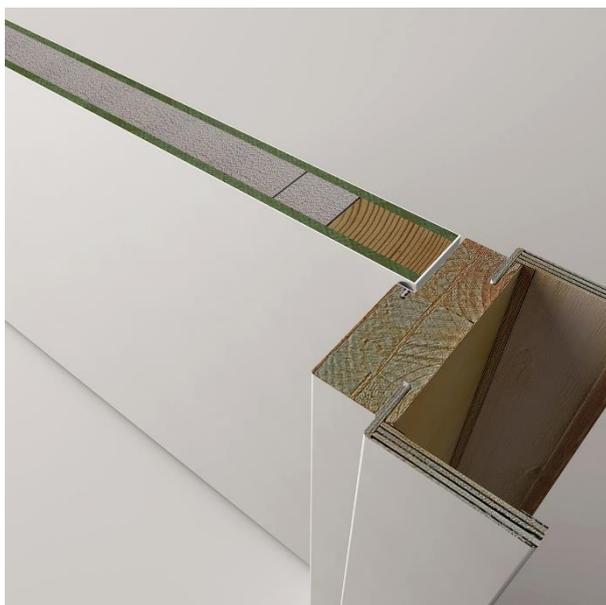
I serramenti esterni, finestre e portefinestre, con apertura ad una o più ante, saranno in P.V.C. in classe A, ante a ribalta, colore BIANCO, come da campionatura, maniglia acciaio satinato, con vetrocamera a bassa emissività, cerniere di acciaio, compresa profilatura in schiuma poliuretana per isolamento, falsi telai e coprifili interni. E' prevista la posa di un serramento scorrevole.

Le tapparelle saranno avvolgibili in alluminio coibentato colore come da campionario, dotate di motore elettrico.

3.12 PORTE INTERNE

Le porte interne 100% Made in Italy, fornite dalla ditta Moranelli, a battente modello Basic, laccato opaco RAL 9016, cerniere a scomparsa, coprifilo dritto, dimensioni standard L.70/80xH210, maniglia Valli mod. Garnet H416 in acciaio inox.

E' inclusa la fornitura e posa di n. 2 porte a scrigno, comprensive di telaio da murare, di medesima tipologia e modello delle porte a battente, da posizionarsi all'interno dell'abitazione a scelta dell'acquirente.



Il Portoncino d'ingresso sarà di tipo blindato con finitura interna ed esterna con pannello da 14 mm, laccato color bianco interno e in colore da decidere esterno, cilindro europeo, cilindro di servizio, maniglie di acciaio satinato, guarnizione di gomma anti-infiltramento, falso telaio e coprifili interni.

3.13 PAVIMENTAZIONE INTERNA

Pavimenti interni 100% Made in Italy, prodotto dalla Emilgroup, storico gruppo del distretto ceramico di Sassuolo, fra i più importanti al mondo.

- Nella zona giorno e nella zona notte i pavimenti saranno in gres porcellanato a scelta fra le serie Mimesis, Be Square, Stonetalk e Sixty.
- In alternativa nella sola zona notte sarà possibile posare pavimento in parquet di Gaia Parquet, ditta lombarda dalla comprovata esperienza e qualità. Il parquet sarà in rovere, serie Essence, spessore 10 mm, finitura spazzolata, in 7 colori a scelta.
- Posa in tutta la casa di zoccolino in legno laccato bianco H 40 mm.

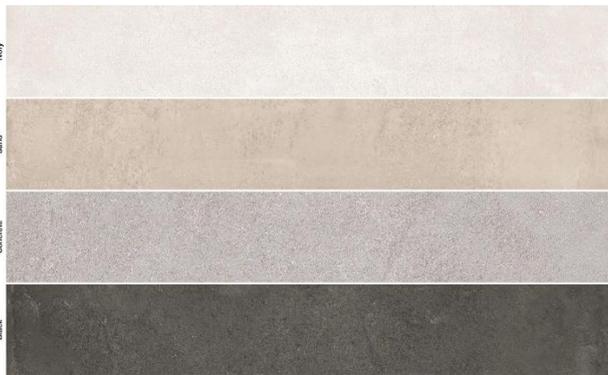
Restano esclusi eventuali decori e pezzi speciali



EMILGROUP – Serie MIMESIS
 Formato 20x120 cm – Rettificato – finitura naturale



EMILGROUP – Serie BE SQUARE
 Formato 60 x 60 cm – Rettificato – finitura naturale



EMILGROUP – Serie STONETALK
 Formato 60 x 60 cm – Rettificato – finitura naturale



EMILGROUP – Serie SIXTY

Formato 60 x 60 cm – Rettificato – finitura naturale



GAIA PARQUET – Serie Essence

Rovere 10 mm

Formato 150 x 1800/1900 cm – Spazzolato
7 colori



4. DESCRIZIONE IMPIANTI

4.1 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/ RAFFRESCAMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà con pompa di calore monoblocco esterna, bollitore ad accumulo per la produzione di acqua con scambiatore istantaneo con integrazione solare, pannelli radianti a pavimento.

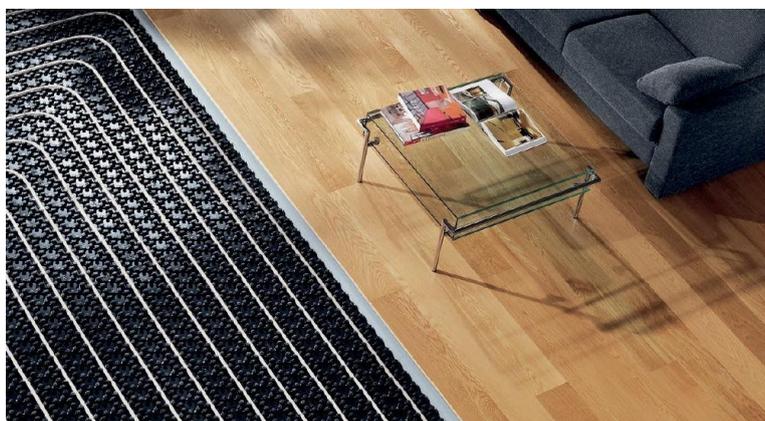
L'integrazione alla produzione di acqua calda sanitaria avverrà grazie a due pannelli solari vetrati piani posti sulla copertura.

L'impianto di riscaldamento è stato accuratamente progettato in modo da garantire il confort ideale in tutti i locali. E' costituito da pannelli radianti a pavimento, posati con passi adeguati al fine di garantire una bassa inerzia termica e tempi di messa in esercizio ridotti. Nei servizi igienici verranno posati scalda-salviette integrativi in acciaio verniciato color bianco.

La regolazione della temperatura avviene per zone termiche omogenee mediante sonde ambiente agenti su testine elettrotermiche sui collettori di distribuzione ed è regolata da centralina elettronica con sonda esterna di compensazione.

L'impianto di condizionamento sarà canalizzato a soffitto, passante all'interno del controsoffitto e con cassonetti opportunamente realizzati. Verranno posate griglie rettangolari predisposte nel controsoffitto per l'immissione e l'aspirazione dell'aria in tutti i locali riscaldati.

L'unità immobiliare sarà inoltre dotata di un impianto di ventilazione meccanica controllata (VMC) doppio flusso con recuperatore energetico, volume trattato 0,5 Vol/ora.



4.2 IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

L'impianto idrico-sanitario sarà di tipo autonomo a partire dal contatore idrico dell'acqua fredda posto sulla strada. La distribuzione interna avverrà con tubazioni multistrato isolate a pavimento nei massetti comprendenti anche la rete di ricircolo.

Tutte le reti di scarico interne all'unità immobiliare saranno realizzate con tubazioni in PVC e/o PEAD fino al raccordo esterno.

I sanitari saranno forniti da AXA Ceramica, serie Glomp, a scelta fra la serie sospesa o a terra filo parete, colore bianco lucido, wc con sedile rallentato a sgancio rapido, piletta bidet in ceramica in tinta.

Nei bagni principali verranno posati un wc, un bidet, un piatto doccia e realizzato l'attacco lavandino. Nel bagno di servizio viene posato un wc, un attacco lavandino e un attacco lavatrice.

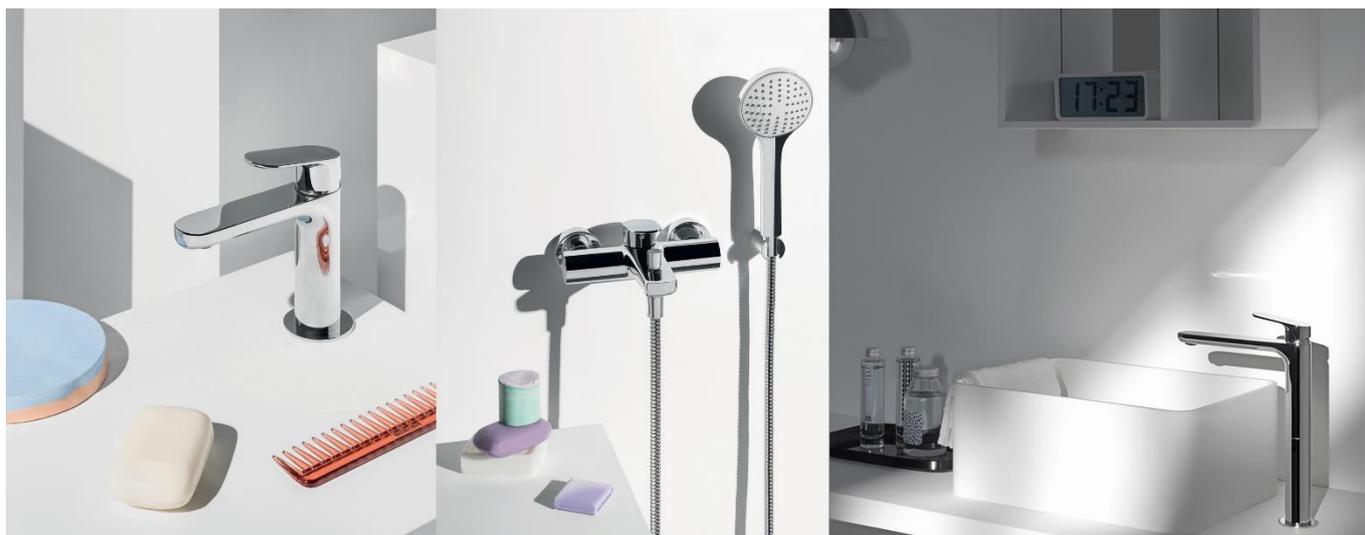
1° BAGNO – 1 piatto doccia, 1 attacco lavandino, 1 wc, 1 bidet

2° BAGNO – 1 piatto doccia, 1 attacco lavandino, 1 wc, 1 bidet

3° BAGNO di servizio – 1 attacco lavandino, 1 wc, 1 attacco lavatrice



Le rubinetterie saranno fornite da Zucchetti, serie Nikko, finitura cromo, comprensive di miscelatore lavabo basso, miscelatore bidet, miscelatore doccia a due vie e miscelatore esterno vasca.



Nel giardino verrà predisposto un punto esterno per irrigazione con relativo pozzetto.
Resta esclusa la posa dei box doccia e dei lavabi dei bagni.

4.3 IMPIANTO ELETTRICO

IMPIANTO ELETTRICO PER CIASCUNA VILLA

L'impianto elettrico della casa è fornito dalla BTicino, e sarà del tipo Smart Home, controllabile facilmente con apposita APP da telefono per poter gestire in tempo reale la tua casa e verificare i consumi per un risparmio energetico davvero efficiente. L'impianto sarà realizzato in TRIFASE completo di tubazioni flex serie pesante, scatole di derivazione con coperchio, cavi N07VK non propaganti incendio, eseguiti a regola d'arte, interruttori e prese serie BTicino modello Living Light International o similari con placche in tecnopolimero o similari, colore bianco o nero, con collegamento di messa a terra alla palina di dispersione sempre a norma di legge.



- Ingresso/Soggiorno: n°1 punto pulsante ingresso, n°2 punti invertiti doppi, n°5 punti presa 10/16A, n°1 punto tv (predisposizione), n°1 videocitofono, n°1 punto telefono (predisposizione), n°1 punto termostato, n°1 centralino montato e cablato di zona completo di interruttore differenziale, interruttore automatico luce, interruttore automatico prese da 10A e da 16°
- Angolo Cottura: n°1 punto interrotto, n°1 punto deviato, n°4 punti presa 10/16A.
- Camera Matrimoniale: n°2 punto interrotto, n°1 punto invertito, n°2 punti devianti, n°3 punto presa 10/16A, n°1 punto presa TV (predisposizione).
- Camera Singola: n°2 punto interrotto, n°1 punto invertito, n°2 punti devianti, n°2 punto presa

- 10/16A, n°1 punto presa TV (predisposizione), n°1 punto presa telefonica (predisposizione).
- Camera Doppia: n°2 punto interrotto, n°1 punto invertito, n°2 punti devianti, n°2 punto presa 10/16A, n°1 punto presa TV (predisposizione), n°1 punto presa telefonica (predisposizione).
 - Bagno camera M.: n° 1 punto luce interrotto, n.° 1 punto presa 10/16°.
 - Bagno di servizio: n°1 punto interrotto, n°1 punto invertito, n°1 punto presa 10/16A, n°1 punto tirante di sicurezza bagno.
 - Corridoio: n° 1 punto luce interrotto, n.° 1 punto presa 10/16°.
 - Locale tecnico: n°1 punto interrotto, n°1 punto invertito, n°1 punto presa 10/16°.
 - Garage: in tubazione esterna antifuoco di colore bianco suddivisa in n°1 punto interrotto e n°2 punti presa 10/16A

Predisposizione dell'impianto di allarme con tubazioni e cassette vuote per 1 centralina, 1 pulsantiera, 1 punto per ogni serramento esterno e per 1 sirena.

Per l'illuminazione esterna verranno realizzati n° 7 punti luce in facciata (compreso corpi illuminanti come da capitolato) con annessi 2 punti interrotti.

Per l'illuminazione del giardino, verrà realizzato un pozzetto interrato con tubazione passacavo dal pozzetto al centralino di corrente. Escluso impianto e linee di corrente.

E' escluso l'impianto antenna TV.

4.4 IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Comprare casa in classe A significa anche essere più efficienti ed autonomi dal punto di vista energetico, per poter diminuire i costi dei consumi. In ciascuna abitazione sarà realizzato un impianto fotovoltaico, che garantirà una fornitura per complessivi 8 KW di picco, completo di tutte le apparecchiature quali inverter e connessioni elettriche all'impianto generale dell'abitazione.



5. CONCLUSIONI

Il tutto viene realizzato come da planimetria allegata, salvo variante in corso d'opera dovuta a causa di forza maggiore e a discrezione della parte venditrice, del progettista e del Direttore Lavori. La parte venditrice ha la facoltà di variare il tipo di materiali e finiture elencate nella presente descrizione, sia nell'ipotesi di necessità imposta da mancate forniture o cessazione dell'attività di ditte produttrici, sia nell'ipotesi di migliorare la scelta del mercato. In ogni caso la parte venditrice si impegna e presta garanzia che l'eventuale sostituzione dei materiali e finiture previsti avverrà solamente con materiali di valore e pregio pari o superiore rispetto a quelli descritti.

La parte acquirente ha peraltro la facoltà di chiedere una scelta di finiture e materiali diversa per

qualità da quella prevista nella presente descrizione.

La scelta è condizionata ad approvazione scritta del preventivo per il maggiore/minore costo.

Le parti provvederanno al congruaggio dei relativi importi in aumento al momento della scelta dei materiali.

La parte acquirente si impegna a definire, entro 15 giorni dalla richiesta dell'impresa venditrice e/o del Direttore Lavori, i tracciamenti e la scelta del tipo di materiali e finiture.

Trascorso tale termine si intende tacitamente confermato quanto previsto dai disegni allegati e dalla presente descrizione.

N.B.: qualsiasi tipo e genere di opera, anche se resa necessaria per la migliore esecuzione dei lavori e non elencata nel presente capitolato, è da intendersi extra contratto.

6. CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

L'unità immobiliare sarà ceduta sulla base delle condizioni particolari che seguono:

1. Con la possibilità da parte dell'acquirente di chiedere varianti interne, sia per materiale di finitura che per diverso dimensionamento/distribuzione dei locali; varianti che dovranno essere in ogni modo dalla venditrice accettate che, comportando maggior o minor oneri, daranno luogo ad uno specifico compenso da definire contestualmente al momento della loro scelta e definizione, in ogni caso prima della loro esecuzione.
2. Sottoposte a tutti i vincoli che riguardano la comunione degli immobili per i luoghi e gli impianti di competenza acquirente e proprietario o in ragione dei millesimi assegnati e trascritti nell'atto di acquisto primario.
3. Saranno proprietà comuni:
 - a. La strada d'ingresso fino all'ingresso carraio e pedonale di ogni unità.
 - b. L'impianto elettrico a servizio dei luoghi precedentemente citati.
 - c. L'impianto idrico di alimentazione dell'edificio ad esclusione di quelle delle relative singole unità.
 - d. Gli allacciamenti alla rete pubblica dell'energia elettrica, telefonica, fognature, acqua e gas
 - e. Le reti verticale ed orizzontali delle fognature/ventilazioni.
4. Con diritto della parte venditrice di attraversare, secondo le esigenze costruttive, con scarichi, condotti, canne fumarie, linee elettriche sottotraccia, ecc. le unità immobiliari compravendute.
5. Con facoltà della parte venditrice di ultimare le opere di finitura dei luoghi di proprietà condominiale quando la maggior parte degli alloggi sarà occupata, al fine di limitare i danni che potrebbero arrecare durante il trasporto di mobili cose. Quanto sopra non dà diritto all'acquirente di dilazionare il pagamento alla data convenuta alla consegna degli alloggi ed il termine del saldo.

Parte acquirente

Parte venditrice

