

*Villa
Michelangelo*

CAPITOLATO



*Villa
Michelangelo*

*Villa
Michelangelo*



01	CARATTERISTICHE GENERALI DELL' INTERVENTO	05
02	CARATTERISTICHE GENERALI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI	15
03	PORTE E FINESTRE	17
04	PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	19
05	SANITARI E RUBINETTERIE	22
06	IMPIANTO ELETTRICO	24
07	CONCLUSIONE	26
08	NOTE FINALI	27

01 CARATTERISTICHE GENERALI DELL' INTERVENTO

Edificio a basso consumo energetico

Classe energetica "A" al top del mercato che coniuga un ottimo comfort abitativo con un notevole risparmio energetico.



01 CARATTERISTICHE GENERALI DELL' INTERVENTO

Strutture Perimetrali Villa

Le pareti perimetrali dell'edificio Liberty saranno riqualificate preservando l'intonaco esterno originale in cemento decorato e la struttura portante esistente in mattoni pieni, che verrà consolidata nel rispetto delle normative vigenti. L'efficientamento termico verrà garantito dalla realizzazione di una controparete interna composta da barriera a vapore e uno strato isolante in Stiferite. La finitura interna sarà costituita da una doppia lastra di cartongesso, assicurando così elevate prestazioni energetiche e un'ottima resistenza meccanica delle superfici.

Tamponamento Esterno Attico Villa

Il tamponamento esterno della abitazione nel sottotetto sarà costituito da muratura in termo laterizio porizzato. Per evitare la trasmissione del rumore attraverso la struttura, sotto le pareti verrà posato un materassino in polietilene. Per evitare la nascita di ponti termici e ridurre i dannosi fenomeni di condensa, le pareti esterne dell'edificio verranno avvolte da un rivestimento isolante a cappotto in pannelli in EPS/grafite.

Strutture Perimetrali Loft

Le pareti perimetrali dei loft saranno riqualificate mediante un sistema di isolamento termico a cappotto esterno ad alte prestazioni, costituito da pannelli in EPS/grafite e rifinito con un intonachino silossanico idrorepellente e traspirante. Il nucleo strutturale in mattoni pieni verrà ulteriormente isolato sul lato interno tramite una controparete tecnica composta da barriera a vapore e uno strato di lana di roccia atta a migliorare sensibilmente le prestazioni termo-acustiche, e una finitura in doppia lastra di cartongesso per garantire massima robustezza e stabilità alle superfici.



01 CARATTERISTICHE GENERALI DELL' INTERVENTO

Solaio e suo isolamento

Tutti i solai, compreso quello del loft di piano terra su vespaio areato, verranno isolati sia termicamente che acusticamente. L'isolamento acustico dei solai verrà realizzato mediante la posa di un materassino anticalpestio opportunamente risvoltato sulle pareti così da evitare che i rumori da impatto e da calpestio si propaghino sulla struttura.

L'isolamento termico dei solai a contatto con l'ambiente esterno verrà invece realizzato mediante la posa di pannelli termoisolanti in polistirene ad alta densità di spessori vari a seconda del solaio da coibentare.

Coperture Attico Villa suo isolamento

La struttura della copertura sarà realizzata mediante un'orditura in travetti di legno lamellare e sovrastante perlinato in legno a vista, dimensionati nel rispetto del progetto statico e delle vigenti normative sismiche. Il pacchetto tecnologico prevede la posa di una barriera al vapore continua su cui verrà installato un isolamento termo-acustico ad alte prestazioni in doppio strato di fibra di legno, atto a garantire l'efficientamento energetico e il massimo comfort climatico dell'abitazione. Il sistema sarà completato dalla formazione di una camera di ventilazione mediante listellatura e da un manto di copertura in pannelli di lamiera grecata tipo sandwich, assicurando così la perfetta tenuta all'acqua e la durabilità delle strutture sottostanti.

01 CARATTERISTICHE GENERALI DELL' INTERVENTO

Divisori Interni

I divisori fra le unità immobiliari saranno realizzati per garantire un elevato comfort acustico e la massima privacy tra gli alloggi. La struttura sarà costituita da una doppia orditura metallica separata con interposto un doppio pannello isolante in lana minerale, rivestita su entrambi i lati da una doppia lastra in cartongesso. A questo sistema verrà integrata un'ulteriore doppia lastra in cartongesso fissata su una struttura metallica indipendente con interposto un terzo pannello in lana minerale, creando una stratigrafia a tripla protezione ideale per l'abbattimento dei rumori aerei e il raggiungimento dei requisiti acustici passivi di legge.

I divisori interni ai singoli alloggi saranno invece composti da un'orditura metallica con isolamento in lana minerale e doppia lastra in cartongesso per ogni lato, assicurando un'efficace separazione acustica tra i diversi ambienti della casa.

01 CARATTERISTICHE GENERALI DELL' INTERVENTO

Parti Comuni

- Cannello carraio motorizzato
- Pavimento camminamento cortilizio in calcestruzzo drenante
- Cassetta della posta
- Videocitofono
- Atrio d'ingresso
- Vano scala

Soglie e davanzali

in pietra naturale come indicazioni della DL.

Cancelli carrabili

motorizzazione delle due ante con apertura a battente completa di n. 1 telecomando bicanale per ciascun posto auto.

Le restanti parti non pavimentate saranno ultimate a verde con prato e installazione di piantumazioni.



01 CARATTERISTICHE GENERALI DELL' INTERVENTO

Riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria a risparmio energetico

Generazione: impianto autonomo con pompa di calore aria-acqua di tipo polivalente e reversibile, completa di unità di scambio remota e circuito di recupero energetico.

Emissione: distribuzione del calore mediante pannelli radianti a pavimento per garantire massima resa termica e comfort ambientale.

Integrazione Bagni: installazione di termoarredi ditta IRSAP mod. PAREO/NOVO (o modelli di analoghe prestazioni a discrezione della D.L.).

Termoregolazione: ogni unità sarà dotata di termostati ambiente indipendenti per una gestione puntuale delle temperature.

Fotovoltaico: ogni unità sarà dotata a pannelli fotovoltaici indipendente per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabili.

01 CARATTERISTICHE GENERALI DELL' INTERVENTO

Impianto Loft

Impianto di riscaldamento del tipo autonomo, con generazione in pompa di calore, per la produzione di acqua calda e refrigerata a servizio degli impianti di riscaldamento.

Impianto di raffrescamento con n.1 ventilconvettore canalizzato del tipo idronico con n.1 bocchetta sopra porta per locale.

Installazione di unità di ventilazione meccanica controllata (VMC) di tipo puntuale a doppio flusso alternato con recupero di calore. L'apparecchio sarà dotato di scambiatore di calore rigenerativo ad alto rendimento (fino al 90%), filtri per la purificazione dell'aria e ventola silenziosa a basso consumo. Il sistema garantisce il ricambio costante dell'aria interna senza dispersioni termiche, contribuendo all'abbattimento di umidità, CO2 e inquinanti.



01 CARATTERISTICHE GENERALI DELL' INTERVENTO

Impianto Villa

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria sarà di tipo centralizzato con Pompa di calore Aria Acqua Polivalente con unità di scambio remota, di tipo reversibile con circuito di recupero.

Il raffrescamento sarà garantito per ogni unità immobiliare da ventilconvettori installati in ogni locale abitabile, ad esclusione di bagni e cucina, collegati alla pompa di calore.

Le unità abitative saranno dotate di unità di ventilazione meccanica controllata (VMC) di tipo puntuale a doppio flusso alternato con recupero di calore. L'apparecchio sarà dotato di scambiatore di calore rigenerativo ad alto rendimento (fino al 90%), filtri per la purificazione dell'aria e ventola silenziosa a basso consumo. Il sistema garantisce il ricambio costante dell'aria interna senza dispersioni termiche, contribuendo all'abbattimento di umidità, CO2 e inquinanti





01 CARATTERISTICHE GENERALI DELL' INTERVENTO

Sistema di Ventilazione Meccanica (VMC)

Le unità abitative saranno dotate di IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANIZZATA (VMC) puntuale con recuperatore di calore a doppio flusso incrociato. Mediante questo sistema verrà garantito il ricambio integrale dell'aria contenuta nell'appartamento ogni due ore, attraverso l'immissione di aria nuova e l'espulsione di quella viziata. Durante il passaggio all'interno di uno scambiatore entalpico verrà ceduta la sola temperatura (più calda) contenuta nell'aria in espulsione all'aria in immissione (più fredda) e in tal modo si attuerà il recupero energetico, senza cioè disperdere calore. Il recuperatore entalpico garantisce il meglio della tecnologia oggi disponibile, in quanto il suo rendimento è assai elevato consentendo un'efficienza energetica superiore all'82%. La VMC permette alla casa di rinnovare in automatico la qualità dell'aria in essa contenuta, senza la necessità di operare manualmente attraverso l'apertura delle finestre. In questo modo viene garantito il rispetto dei limiti di ricambio d'aria previsti dalla Legge, oltre che abbassare i limiti di umidità relativa e soprattutto ridurre le concentrazioni di agenti inquinanti.

01 CARATTERISTICHE GENERALI DELL' INTERVENTO

Intonaci e finiture esterne

RAL 7047 Grigio tele 4

- Elementi in cemento decorativo

RAL 9010 – Bianco puro

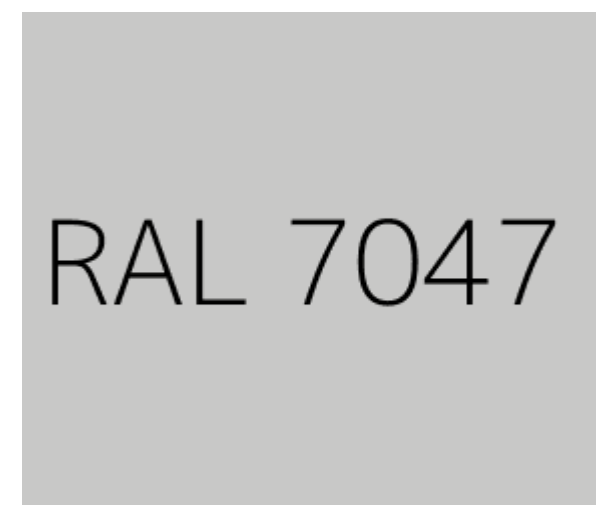
- Intonaco facciate villa
- Serramenti Villa

RAL 8016– Marrone mogano

- Persiane scorrevoli interno muro

RAL 7011 – Grigio ferro

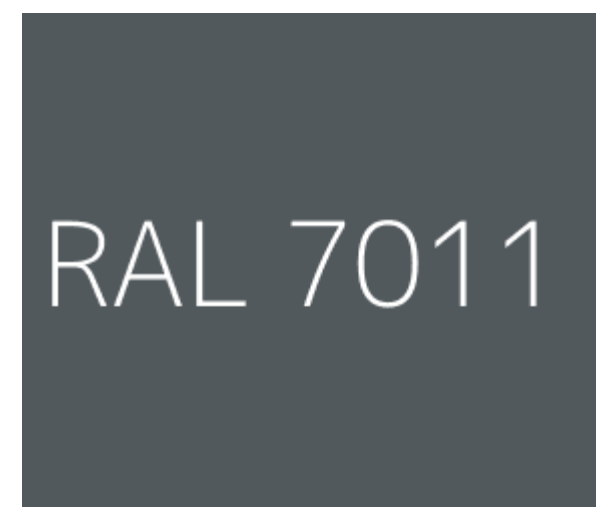
- Intonaco facciate loft
- Copertura metallica villa
- Lattoneria
- Serramenti loft



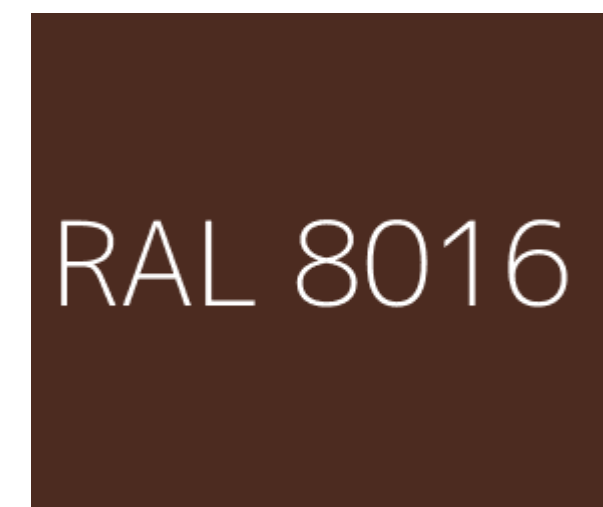
GRIGIO TELE 4



BIANCO PURO



GRIGIO FERRO



MARRONE MOGANO

Nota: I colori indicati possono essere modificati in corso d'opera a discrezione della Direzione Lavori (DL).

02

CARATTERISTICHE GENERALI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Sistema di alimentazione cottura:

Nelle cucine non è prevista la tubazione gas per scelta progettuale, al fine di garantire una maggior sicurezza sia dell'unità immobiliare che dell'intero condominio, scongiurando in tal modo il rischio connesso alle fughe di gas e alla presenza di fiamme libere.

L'acquirente sarà invitato pertanto a utilizzare al posto dei tradizionali fuochi le moderne "piastre ad induzione" con i seguenti vantaggi: assenza di rischi di scottature, velocità di cottura dimezzata rispetto ai fuochi tradizionali e controllo molto preciso delle variazioni di temperatura.

Pratico, comodo e sicuro: il piano cottura a induzione è l'elettrodomestico che rivoluziona la cucina. È la sicurezza di un edificio gas free unita alla praticità di un piano cottura di gradevole senso estetico ed estremamente comodo nella pulizia e manutenzione.



02

CARATTERISTICHE GENERALI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Finitura muri e soffitti:

La finitura di pareti e soffitti sarà a gesso. Gli appartamenti verranno consegnati imbiancati con una prima mano di bianco.





03 PORTE E FINESTRE

Portoncino d'ingresso:

Il portoncino d'ingresso è di tipo BLINDATO con telaio a muro e anta a battente, completa di telaio a vista color grigio ferro, con pannello interno BIANCO, completa di coprifili, ferramenta, nel formato-misura standard 90 cm di larghezza e 210 cm di altezza.

Porte interne:

Le porte interne sono fornite del tipo a battente nella misura standard commerciale di 80 × 210 cm, complete di telaio S70 Simply 70 – collezione Venere Venus Design, controtelaio, anta cieca, coprifili e ferramenta.

L'anta è tamburata spessore 44 mm con struttura interna a nido d'ape e rivestimento in eco laminato. Il telaio e coprifili telescopici in MDF rivestiti in eco laminato consentono l'adattamento a eventuali irregolarità della muratura. Tutte le porte sono dotate di 3 cerniere Anuba, serratura meccanica con chiave, maniglia interna/esterna, cilindro e carter copri cerniere in acciaio satinato. Il telaio è reversibile con guarnizioni perimetrali sui tre lati.



03

PORTE E FINESTRE

Serramenti esterni:

I serramenti esterni rappresentano un elemento essenziale per il risparmio energetico, l'abbattimento del rumore, la protezione dagli agenti atmosferici e quando sono di ottima qualità diventano anche un elemento importante di arredo. Serramenti esterni villa e loft in PVC 5 camere.

Sistema oscurante Villa:

Sistema oscurante dei serramenti esterni in persiane scorrevoli interno muro.

Sistema oscurante Attico Villa:

Tenda interna.

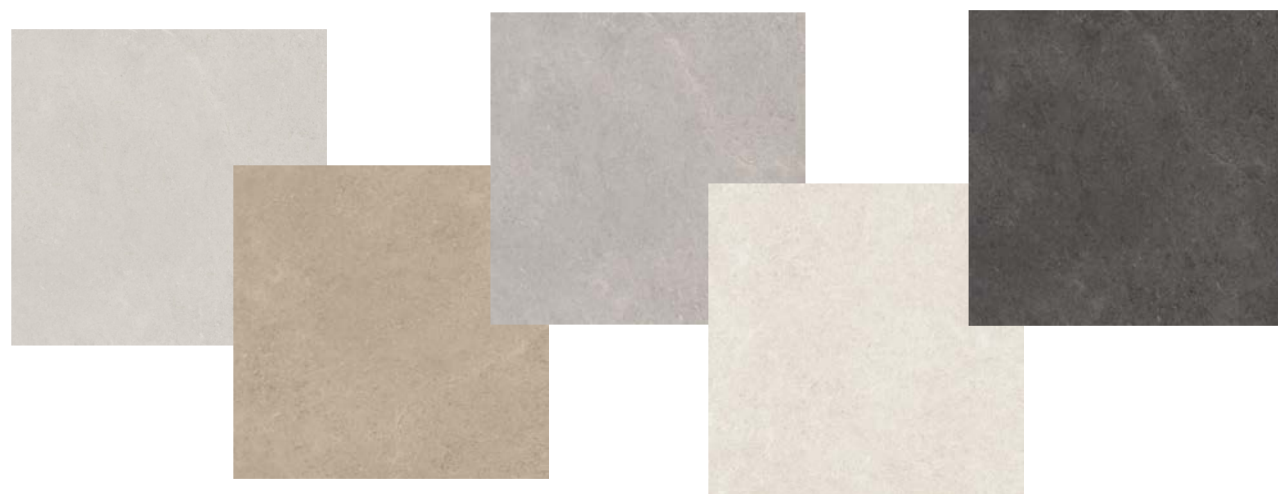


04 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Piastrelle



15x90cm
Treverkway Wood Look
Marazzi



60x60cm (altri formati disponibili)
Stream
Marazzi

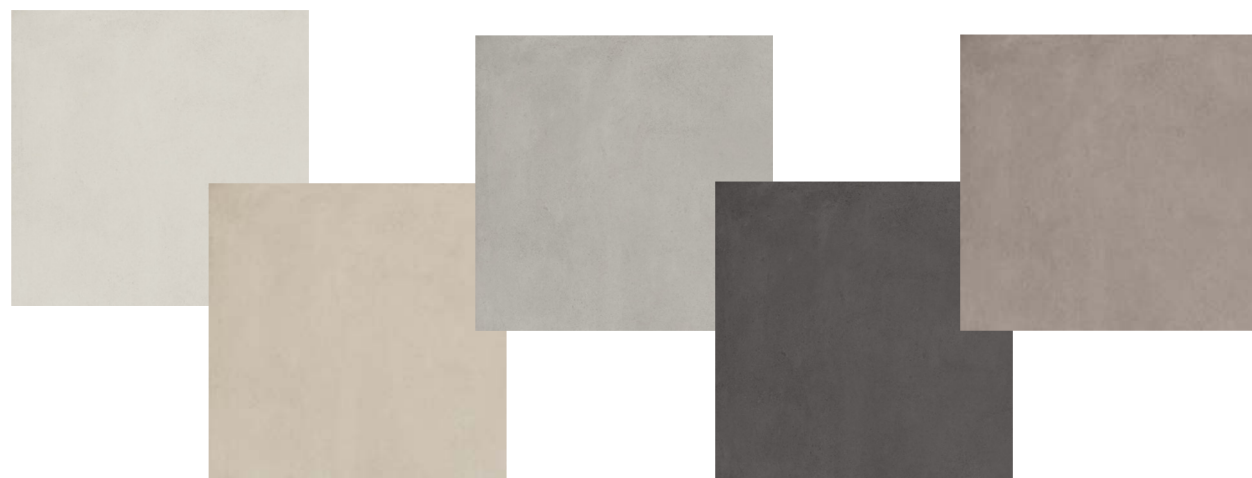


04 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Piastrelle



20x50cm
Cloud Wall Coverings
Marazzi

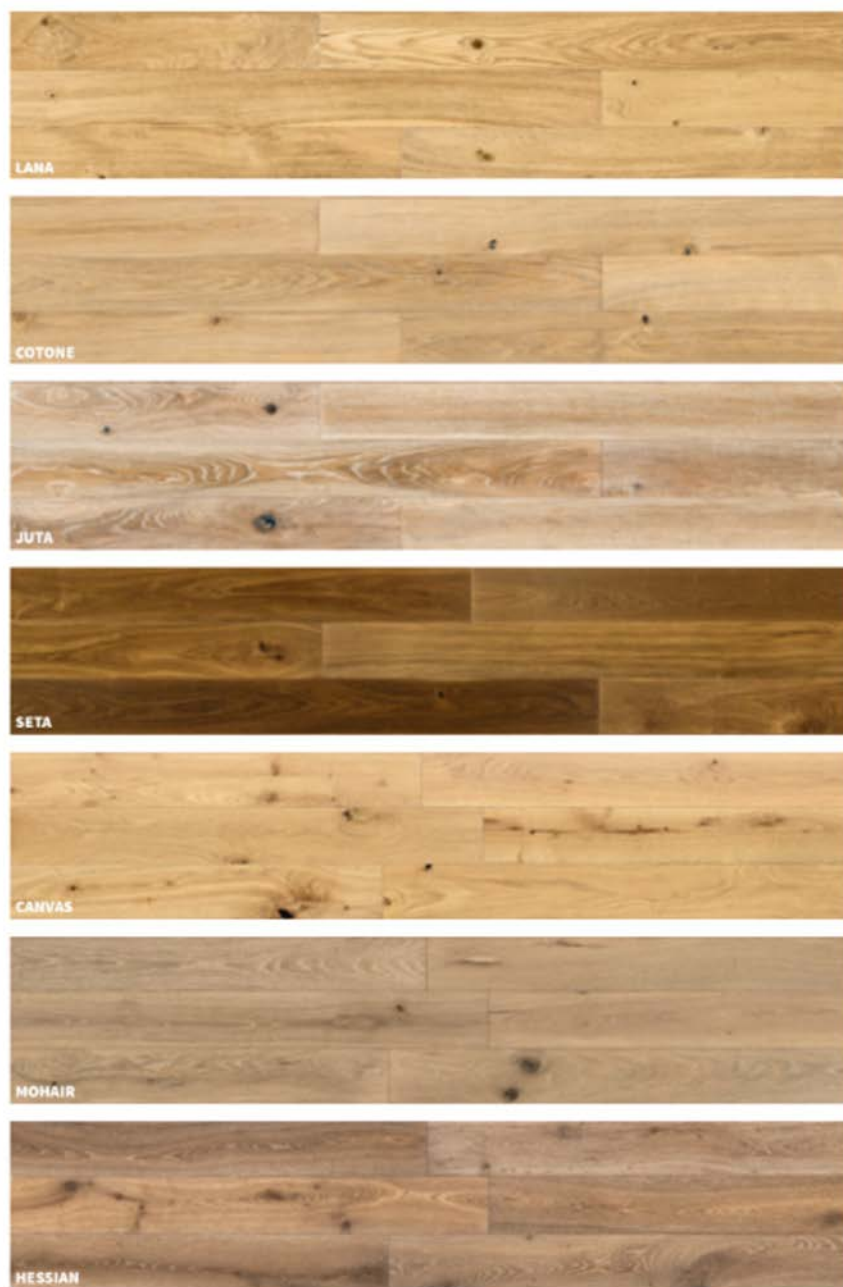


60x60cm
Appeal
Marazzi



04 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Parquet



1900x150mm **Parquet**



05

SANITARI E RUBINETTERIE

Apparecchi sanitari:

L'impianto idrico sanitario si compone di collettori collocati ad ogni singolo piano, dotati di tubazione in multistrato conforme alle normative vigenti.

Gli elementi idrosanitari sono in ceramica bianca lucida Scarabeo Ceramiche, serie GLAM, con installazione sospesa, comprensivi di WC e bidet.

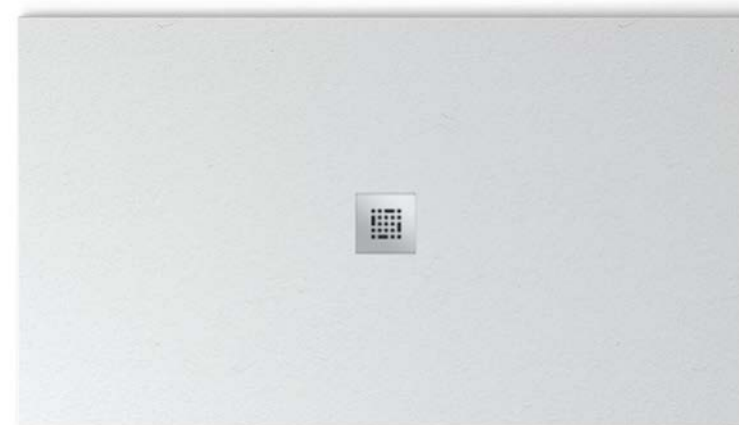
I WC sospesi sono completi di cassetta di scarico ad incasso TECE modello Octa II e placca di comando TECE serie TECEnow, finitura bianco.

Rubinetterie:

I miscelatori lavabo, bidet e doccia sono Bongio, serie Pi7, finitura cromo.

Piatto e set doccia:

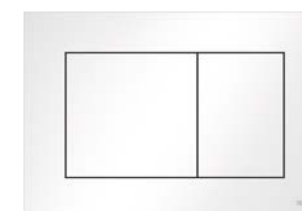
Il piatto doccia è Fiora, serie Essential, nelle dimensioni 80×80 cm oppure 80×120 cm. Il gruppo doccia è Ares, modello Shower Set Round 25 CR, finitura cromo.



FIORA ESSENTIAL PIATTO
DOCCIA | 80x80/80x120



SCARABEO GLAM BIANCO
LUCIDO SOSPESSO



TECENOW
PLACCA DI COMANDO WC



ARES SHOWER SET
ROUND CROMATO



BONGIO Pi7 DOCCIA
CROMATO



BONGIO Pi7 LAVABO E
BIDET CROMATO

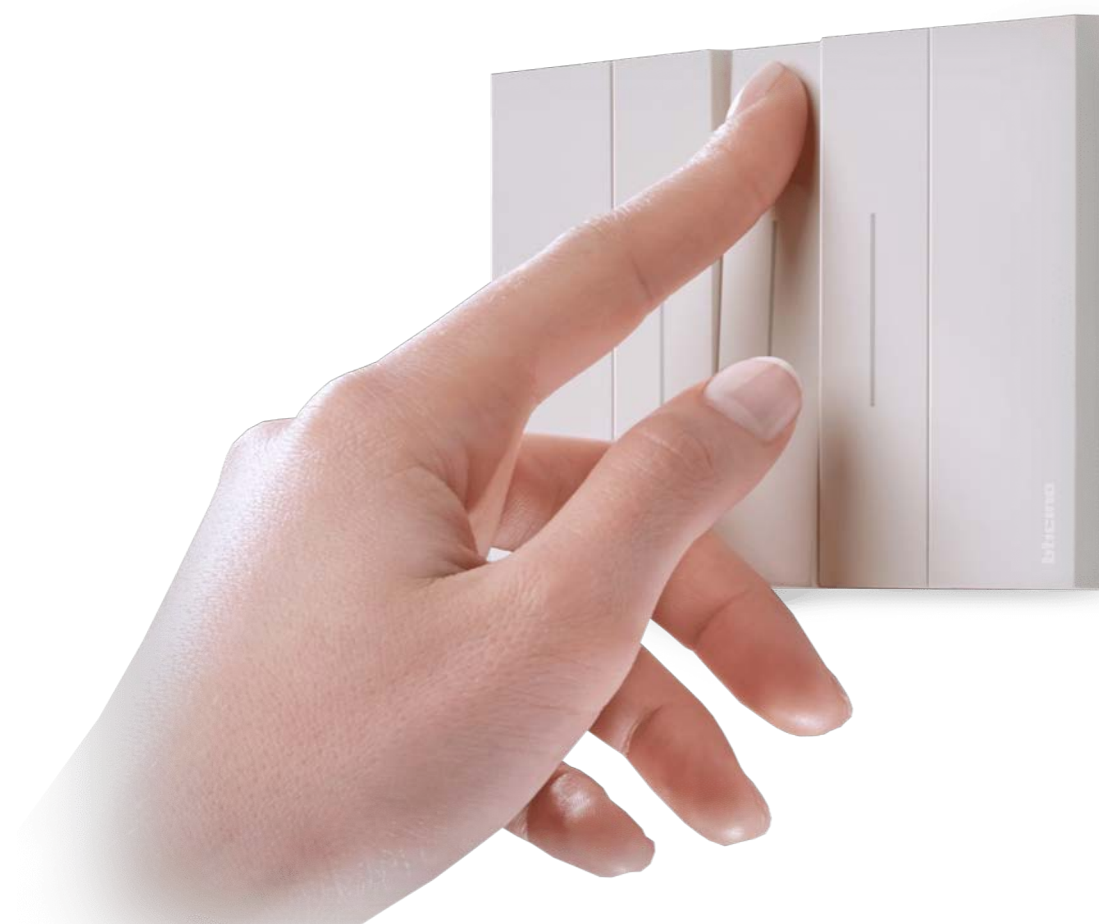


06 IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà realizzato in conformità alle norme e prescrizioni degli enti C.E.I., E.N.E.L., TELECOM, Ispettorato del Lavoro, VV.FF. e A.S.L.

L'esecuzione avverrà sottotraccia a parete e nei soffitti dei pavimenti, con impiego di tubazione corrugata in PVC. Ogni linea di alimentazione sarà opportunamente canalizzata e distribuita tramite cassette di derivazione dedicate.

bticino



L'impianto sarà realizzato secondo quanto previsto dalla Norma CEI 64-8 – Livello 2 per unità abitative, che prevede una dotazione impiantistica superiore allo standard base, con incremento del numero di punti presa, punti luce e circuiti dedicati per garantire maggiore fruibilità, sicurezza e flessibilità d'uso degli ambienti. La distribuzione dei punti elettrici nei vari locali sarà conforme alle quantità minime previste dalla tabella normativa per soggiorno, cucina, camere, bagni, corridoi e locali accessori.

La componentistica civile (interruttori, prese, comandi) sarà BTicino serie Living Now, in tecnopolimero colore bianco.

Verrà consegnata la planimetria dell'unità immobiliare corredata da schema grafico e tabella riepilogativa indicante, per ogni ambiente, la dotazione di punti luce, punti presa, punti forza motrice e dotazioni elettriche previste dal Livello 2 della norma CEI 64-8.

L'impianto, oltre alle dotazioni obbligatorie di legge e a quelle previste dal Livello 2, comprenderà inoltre:

- Predisposizione impianto d'allarme costituita da n. 3 punti radar interni, punto terminale per sirena esterna, punto ad incasso per centralina e punto in prossimità dell'ingresso per inseritore/disinseritore;
- n. 1 videocitofono a colori in zona living;
- n. 1 antenna TV condominiale completa di ricevente SAT;
- Punti luce esterni a parete.

Per ogni appartamento è previsto l'impianto domotico BTicino MyHome Smart, con possibilità di gestione delle funzioni di termoregolazione, controllo carichi elettrici, gestione tapparelle e comando centralizzato delle luci.

È previsto inoltre l'impianto generale di messa a terra realizzato con puntazze e conduttori in rame nudo, conforme alle normative vigenti.





07 CONCLUSIONI

Qualsiasi modifica relativa alle opere interne ed agli impianti potrà essere eseguita previa verifica tecnica di fattibilità da parte della Direzione Lavori e quindi sottoscritta con l'impresa costruttrice incaricata dalla Committenza.

Di conseguenza, tutti i costi dei Lavori, progetti, forniture e altro onere conseguente, saranno a carico dell'acquirente che ne ha richiesto l'intervento. Invece, se viene effettuata una scelta alternativa di materiali, non verranno rimborsati importi a conguaglio nel caso in cui il prezzo risulti inferiore a quello massimo stabilito dal presente capitolato e neppure potranno essere portati a conguaglio di maggiori costi su altre voci di capitolato.

Nel caso invece di annullamento di lavorazioni o accessori, non verrà rimborsato alcun importo. Tutti i materiali necessari per la costruzione proverranno unicamente da fornitori convenzionati con l'impresa Costruttrice e pertanto è assolutamente preclusa la possibilità di far pervenire qualsiasi prodotto acquistato c/o canali commerciali diversi.

La Società Buonarroti SRL (o la sua controllata), in accordo con il Progettista ed il Direttore Lavori e nell'ambito della Loro discrezionalità professionale, si riserva la facoltà di scelta dei materiali per le finiture esterne e anche la facoltà di apportare modifiche al progetto architettonico, al solo fine del raggiungimento del migliore risultato possibile, sia sotto l'aspetto estetico che funzionale.

08

NOTE FINALI

Nei casi in cui la presente Descrizione Tecnica prevedesse in alternativa diversi tipi e qualità di materiali e/o lavorazione, diverse qualità di manufatti, diversi sistemi di impianti etc., sarà facoltà della Committenza, Progettista e della D.L., a loro insindacabile giudizio, decidere i tipi, le qualità, le lavorazioni ed i sistemi di impianto che riterrà più adatti che comunque conservano identità di valore e stessa o superiore efficienza tecnica. La Committenza, Progettista e D.L. hanno facoltà di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto, in sede esecutiva ed a suo insindacabile giudizio, variazioni alle dimensioni delle aree esterne, di operare tutte quelle variazioni o modifiche che riterrà necessarie per motivi tecnici, funzionali od estetici, purché non comportanti una riduzione del valore tecnico e/o economico dell'immobile e/o delle unità immobiliari.

La "Descrizione dei lavori" ha lo scopo di indicare nelle linee essenziali e generali le caratteristiche dell'edificio e delle sistemazioni esterne al fine di evidenziare il grado di finitura.

Gli elaborati grafici allegati al preliminare di compravendita sono impegnativi solo per quanto concerne la figura delle unità immobiliari, tenuto conto che le dimensioni risultanti dal progetto approvato dall'amministrazione comunale potranno essere suscettibili di leggere modifiche nella fase di costruzione dell'edificio.

Gli spazi occupati dalle strutture, dagli impianti e dagli scarichi saranno quelli effettivamente necessari, risultanti dai calcoli progettuali e situati nelle posizioni designate in fase di esecuzione delle opere.

La Parte Venditrice non risponderà di inconvenienti tecnici di qualsiasi natura qualora essi derivino da manomissioni od interventi effettuati dall'Acquirente su manufatti ed impianti, che già si individuano come espressamente vietati.

Eventuali varianti richieste dall'Acquirente potranno essere eseguite solo se approvate dal Progettista con riferimento alle Leggi ed agli strumenti edilizi vigenti. Dette varianti dovranno essere preventivamente concordate e definite con l'impresa di costruzioni sia per le modalità di esecuzione che per le modalità di pagamento.

Sono escluse le tinteggiature all'interno degli appartamenti. Le tinteggiature delle pareti e dei soffitti dell'atrio di ingresso, dei vani scala saranno eseguite successivamente all'avvenuto trasloco della maggior parte degli Acquirenti.

DATA

COMMITTENTE

ACQUIRENTE

Villa Michelangelo

UN PROGETTO DI:
MICHELANGELO SRL

