



VILLE IN VOC. PALMA

**EDIFICI REALIZZATI IN CLASSE
ENERGETICA A**



CAPITOLATO DELLE OPERE

(Allegato al contratto preliminare di compravendita)

PREMESSA SULLA LEGGE REGIONALE N. 17 DEL 18.11.2008

La legge regionale 17 del 18.11..08 regola gli interventi edilizi realizzati con i principi fondamentali della sostenibilità ambientale degli alloggi.

Le caratteristiche fondamentali di tali abitazioni sono il basso impatto ambientale ed il consumo limitato di energia, la totale riciclabilità dei materiali con cui sono realizzati.

In breve elenchiamo le caratteristiche principali degli immobili edificati con la sostenibilità in **classe A**

- basso impatto ambientale;
- totale permeabilità del suolo sottostante l'edificio;
- recupero delle acque piovane;
- produzione di energia elettrica tramite pannelli fotovoltaici;
- produzione di acqua calda tramite pannelli solari;
- riscaldamento per irradiazione del pavimento;
- isolanti naturali e coperture ventilate;
- tamponature esterne realizzate con blocchi speciali che garantiscono la tenuta termica ed acustica sotto i limiti di legge;
- strade, parcheggi, viali realizzati con materiali permeabili come ghiaia e stabilizzati che adeguatamente trattati permettono un uso pari a quello di pavimentazioni tradizionali.

CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI OFFERTI IN VENDITA

CAPITOLO 1: GENERALITA'

Le abitazioni sono realizzate con la nuova normativa antisismica entrata in vigore a giugno 2009 e successive normative, questo ci permette di costruire un prodotto all'avanguardia nella sicurezza delle strutture portanti.

Le tecnologie e la qualità dei materiali utilizzati, ci permette di costruire in classe energetica A, che oltre a rendere confortevole l'abitazione e ad ottimizzare i costi energetici, con le normative vigenti, permette un recupero del 50% dell'iva versata per l'acquisto.

Inoltre, le normative vigenti, permettono un recupero del 50% anche dei costi di costruzione dei garage o box di pertinenza all'abitazione.

Le eventuali modifiche, dettate dalla direzione lavori, sono esclusivamente indirizzate al miglioramento strutturale e funzionale del fabbricato.

CAPITOLO 2: OPERE STRUTTURALI

Tutte le opere dell'edificio saranno realizzate secondo il progetto esecutivo, i calcoli e la relazione tecnica redatti a cura e spese dell'impresa costruttrice, da un tecnico qualificato.

Le opere saranno eseguite in conformità a quanto previsto dalla legislazione e dalle normative vigenti, con particolare riguardo alla legge n. 1086 del 05/11/71, i cui oneri ed adempimenti sono a carico dell'impresa costruttrice

Fondazioni

Le fondazioni sono realizzate in c.a. come da calcoli statici, il vespaio di fondazione viene realizzato con moduli in PVC tipo igloo per la ventilazione e l'isolamento dal terreno.

Nelle ville con il piano seminterrato è previsto la realizzazione di un cunicolo perimetrale per evitare le infiltrazioni e, nei muri contro terra, verrà applicato uno strato di guaina protetto da pannello rigido in PVC (bullonato).

Scale

Le scale di collegamento dei vari piani, dove previste, sono in cemento armato, rivestite con pedate in marmo di spessore 3 cm con relativa alzata e battiscopa.

Solai

I solai sono realizzati in latero- cemento con spessore 20 piu'4, o comunque come richiesto dai calcoli statici. La struttura del piano abitativo è completata da pilastri di elevazione e da travi in c.a.

Copertura

La coibentazione e impermeabilizzazione dei tetti è realizzata con guaina da 4 mm ardesiata con film in poliestere, marca Index, accoppiata con isolante da 4 cm, oltre ad un coibente Termopor Grafite della Sulpol o simile di spessore 8 cm, appoggiato nel solaio di copertura dell'ultimo piano.

Nella zona dove sono alloggiati i pannelli solari e fotovoltaici, viene applicato un ulteriore strato di guaina

Dove previsto è realizzato un tetto in legno lamellare con doghe, coibentato con lana di roccia della Rockwall, modello Rockacier B Soudable, o simile, e barriera fermavapore, oltre alla guaina ardesiata da mm 4 sottotegola.

Seminterrato

Il seminterrato viene consegnato con solo muri perimetrali in cemento armato, con una porta sezionale di design montata all'ingresso del garage, modello bidoga liscia dell'azienda Cerrato, predisposta per motorizzazione, e con l'adduzione degli impianti termo-idrico e elettrico, propedeutici ad un eventuale successiva finitura dei locali.

CAPITOLO 3: MURATURE

Tamponature e fondelli

Le tamponature perimetrali sono realizzate con blocco in laterizio termico pesante di 38 cm di spessore della FBM, o simile, con caratteristiche di:

Resistenza compressione: 17,00 N/mm²

Potere fonoisolante: 47 dB

Potere fonoisolante con intonaco: 50 dB

λ eq. del prodotto: 0,093

Resistenza al fuoco: Euro classe A1

Nella parte esterna dei pilastri e delle travi in cemento armato, prima dell'intonaco, è applicato un isolante di adeguato spessore per l'eliminazione dei ponti termici, protetto da una tavella in laterizio, per evitare distacchi tra isolante e tamponatura stessa.

I fondelli di divisione interni sono in forato in laterizio da 8 cm di spessore.

CAPITOLO 4: ISOLAMENTO TERMICO

L'edificio in oggetto sarà coibentato come descritto nel presente capitolato. I materiali da usare, i relativi spessori, i coefficienti di dispersione ed i gradi di isolamento complessivo dell'edificio, saranno quelli risultanti dalla relazione di calcolo delle dispersioni termiche. Restano fermi gli adempimenti e gli oneri ai sensi della legge 373/76, modificata dalla legge 10 del 09.01.91, D.P.R.

1052 del 28.02.77 D.M. 30.07.86, D.M. 23.11.86, relativi regolamenti di esecuzione, successive modifiche ed integrazioni.

CAPITOLO 5: CANALIZZAZIONI

Le canale ed i pluviali di raccolta dell'acqua meteorica dei tetti sono in alluminio colore ramen, corredati di curve, sostegni, collari, rivetti sempre dello stesso materiale.

A protezione delle parti perimetrali dei portici e dei tetti, inoltre, viene installata una lamiera presso piegata sempre in alluminio colore rame.

Le canne fumarie, installate nella zona giorno, e dove previsto nel seminterrato, sono in acciaio inox AISI 316, del diametro di mm 250.

CAPITOLO 6: FINITURE

Tegole e comignoli

sono utilizzate tegole modello Portoghese colore antica Perugia della fornace FBM di Marsciano, o prodotti simili.

Il comignolo è realizzato artigianalmente con mattoni.

Portici

I portici sono realizzati con colonne in mattoni e capitelli o in travertino, o con i mattoni stessi.

Il tetto con travi in legno lamellare tinto noce e pianelle in cotto, e la sua copertura con tegole modello Portoghese colore antica Perugia della fornace FBM di Marsciano, o prodotti simili, con sottostante guaina marca Index.

CAPITOLO 7: INTONACI

Gli intonaci sono del tipo premiscelato a finitura liscia.

Per rendere più prezioso il fabbricato, perimetralmente agli infissi, vengono realizzati imbotti a rilievo intonacati, poi successivamente pitturati.

CAPITOLO 8: TINTEGGIATURA

In generale, tutti i tipi di pitturazioni e verniciatura, seguiranno i cicli di lavorazione prescritti dalla ditta produttrice, il materiale a seconda del tipo e della situazione di applicazione.

Interne

Saranno eseguite con tinta a tempera di colore bianco modello Laguna del colorificio San Marco o simile, applicata a due mani a pennello, fino alla completa copertura.

Esterna

La tinteggiatura esterna è realizzata con vernice al quarzo idonea all'utilizzo, modello Hydroquartz del colorificio San Marco o simile.

Parti ferrose

Sarà applicata su tutta la superficie da proteggere, una mano antiruggine e successivamente applicata una verniciatura a due mani di smalto sintetico per esterno.

Detta verniciatura verrà eseguita sulle ringhiere, tubazioni in ferro ed altre superfici ferrose esistenti nell'intervento che non siano zincate, secondo le prescrizioni e le indicazioni della ditta costruttrice.

CAPITOLO 9: INFISSI

i controtelai degli infissi esterni e delle porte interne sono in legno.

dove previsto, è montato un cassonetto a scomparsa per porte, propedeutico all'installazione di un'anta scorrevole.

Le persiane esterne, sono in alluminio, mentre gli infissi sono in legno mogano sbiancato con sistema denominato monoblocco alla romana spessore 195mm, con vetrocamera (8/9sicursilence-12 gas argon-6/7 basso emissivo) e 3 guarnizioni, o simili, comunque conformi alle normative vigenti.

Inoltre, nella parte bassa delle porte finestre è montato un vetro antinfortunistico o temperato.

CAPITOLO 10: PORTE

Porte interne

Le porte interne sono del tipo tamburate in tinta noce o bianche, comprensive di maniglie e serratura in finitura cromo.

Portoni ingresso alloggi

Il portoncino di ingresso principale sarà del tipo blindato della azienda PD, antieffrazione e coibentato con poliuretano, con chiusure di sicurezza e dotato di guarnizioni e spioncino di sicurezza, rivestito all'esterno con pannello a specchi, all'interno con pannello liscio del colore delle porte interne, il tutto rispondente ai requisiti richiesti dalle norme. La parete interessata dalla serratura avrà una zona di rinforzo.

CAPITOLO 11: SCALE E SOGLIE

Le parti in marmo, realizzate in travertino, sono di spessore 4 cm per le soglie delle finestre, da 3 cm per quelle delle portefinestre e se previsto, per i gradini delle scale, rifinite da pedata, alzata e battiscopa.

Per il portone d'ingresso, è montato esternamente un imbottito perimetrale sempre in travertino da 4 cm di spessore.

Opere da fabbro

Per le scale interne, dove previste, sono utilizzate o ringhiere realizzate in ferro adeguatamente verniciate, o pannellature di vetro trasparente con relativi supporti metallici.

Gli ingressi, carrabili e pedonali, sono dotati di cancello in ferro con serratura, il carrabile inoltre è predisposto per l'automazione.

CAPITOLO 12: PAVIMENTI

I pregiati prodotti di finitura, possono essere visionabili nella vasta scelta presente nel nostro grande showroom di 2000 mq, supportati da personale preparato e qualificato.

I massetti sottopavimento sono realizzati con adeguati additivi, consoni all'installazione del sistema di riscaldamento radiante.

Pavimento alloggi

I pavimenti interni sono in gres porcellanato rettificato in prima scelta di dimensioni 30x60, 60x60, 20x80, 20x100, effetto legno, cemento o pietra, di aziende primarie. Il battiscopa in gres sarà abbinato al pavimento scelto. Le piastrelle saranno incollate su sottostante massetto. Le piastrelle saranno scelte su campionatura messa a disposizione dalla società costruttrice.

Pavimento bagni

Saranno eseguite con piastrelle di dimensioni 20x50, 20x60 di prima scelta, o volendo dando continuità ai pavimenti scelti per la zona alloggi. Le piastrelle saranno incollate su sottostante massetto. Le piastrelle saranno scelte su campionatura messa a disposizione dalla società costruttrice.

Pavimento portici e marciapiedi

I pavimenti esterni sono in gres porcellanato massivo, ingelivo, di dimensioni 15x15 o 15x30 modello HRN 11 della Del Conca o simile, scelti dalla società venditrice.

Per la coibentazione dei portici, verrà utilizzata una resina bicomponente tipo Mapelastic della Ditta Mapei, applicata in 2 mani con relativa rete plastificata e giunti perimetrali.

Le pareti esterne dell'abitazione e dei portici e terrazzi, saranno corredati di zoccolatura in gres per un'altezza di 15 cm a protezione delle acque meteoriche.

I collanti utilizzati sono della classe S2, gli stucchi cementizi saranno additi vati per renderli antimacchia, tipo modello Ultracolor della Mapei, in tinta con le piastrelle.

CAPITOLO 13: RIVESTIMENTI

Le cucine o angoli cottura sono rivestite con piastrelle 20x50-20x60 per un'altezza di 160 cm.

I bagni saranno rivestiti con piastrelle di dimensioni 20x50, 20x60 di prima scelta per un'altezza di cm 200, sempre su campionatura predisposta dalla società.

CAPITOLO 14: SANITARI E RUBINETTERIA

Bagno principale

E' corredato di:

nr 1 vasca in acrilico da design pesante, rivestita esternamente con piastrelle corredata da colonna di scarico automatica cromo, tipo Silfra o Geberit, o piatto doccia in porcellana di nuovo design della Globo Ceramiche, di altezza cm 6,5, con relativa piletta di scarico cromo Geberit;

cassetta di scarico da incasso marca Geberit con placca bianca doppio scarico con sistema di risparmio di acqua;

serie rubinetteria monocomando in ottone in finitura cromo lucida, con gruppo vasca (o doccia) e relativa doccetta anticalcare con flessibile long life, lavabo, bidet della Cristina rubinetterie o Newform, o altre aziende primarie Made in Italy, comprensivo di pilette di scarico e relativo kit di montaggio; per i lavabi sono previsti dei rubinetti filtro propedeutici per la pulizia del calcare.

serie sanitari con water, bidet, lavabo con sifone a vista e d'arredo, della serie Sfera 54 sospesa della ceramica Catalano o simile, corredate di staffaggio a muro;

Bagni di servizio

Sono corredati di:

piatto doccia in porcellana di nuovo design della Globo Ceramiche, alto cm 6,5, con piletta di scarico cromo Geberit;

cassetta di scarico da incasso marca Geberit con placca bianca doppio scarico con sistema di risparmio di acqua;

serie rubinetteria monocomando in ottone in finitura cromo lucida, con gruppo doccia ad incasso, lavabo, bidet della Cristina rubinetterie o Newform, o altre aziende primarie Made in Italy, comprensivo di pilette di scarico e relativo kit di montaggio; per i lavabi sono previsti dei rubinetti filtro propedeutici per la pulizia del calcare .

serie sanitari con water, bidet, lavabo e sifone a vista pesante d'arredo, della serie Grace sospesa della Globo ceramiche o simile, corredate di staffaggio a muro;

asta saliscendi Hans Grohe cromo con soffione anticalcare e flessibile long life antisfilamento;

E' previsto inoltre uno scarico lavatrice nel bagno di servizio e una presa acqua con relativo scarico all'esterno.

CAPITOLO 15: IMPIANTISTICA

Impianto elettrico

Realizzato nel pieno rispetto della normativa vigente, del tipo sfilabile, è composto da: impianto videocitofono per il piano terra, predisposizione per impianto televisivo satellitare e terrestre, con fornitura e montaggio di antenna per ricezione del segnale terrestre e 6 punti luce a piacere per ogni stanza. L'impianto è previsto di predisposizione per lampada di emergenza nel caso di interruzione dell'erogazione elettrica. Sono previste inoltre 5 prese tv, e 4 prese telefono.

Impianto di riscaldamento-condizionamento

E' utilizzato il sistema di riscaldamento, autonomo radiante a pavimento, con relativa caldaia a condensazione ad incasso tipo sistema Solar-Box, con boiler dell'accumulo dell'acqua calda integrato, e relativo collettore solare.

Nei bagni, inoltre, sono previsti radiatori d' arredo bianchi, modello Ares della Irsap o modello Aura della Zendher, corredati di valvole e detentori termoregolabili.

E' prevista la realizzazione della predisposizione per l'impianto di condizionamento, sia per la zona giorno e per le 3 camere.

Impianto fotovoltaico -solare

Sono installati, integrati nel manto di copertura, un impianto fotovoltaico e solare, della potenza richiesta dalla normativa vigente, e dotati di tutti gli accessori idonei al funzionamento, ad esclusivo utilizzo dell'abitazione.

Recupero acque meteoriche

Le acque piovane del tetto, sono recuperate in un serbatoio interrato nel giardino di proprietà propedeutico per l'irrigazione dello stesso.

Nel giardino, sono previste prese di adduzione per acqua e corrente, predisposti per l'eventuale impianto di irrigazione automatico.

Fognature e reti tecnologiche

Le fognature del fabbricato, sia acque meteoriche che nere, sono allacciate direttamente al collettore comunale.

Le abitazioni sono fornite di allacci per energia elettrica, gas di città, acqua e telefono.

CAPITOLO 16: SISTEMAZIONI ESTERNE

Le strade, parcheggi, viali, nel pieno rispetto dell'habitat naturale che circonda le ville sono realizzati con materiali permeabili, che adeguatamente lavorati e trattati, permettono un uso pari a quello di pavimentazioni tradizionali.

L'ACQUIRENTE

