

NW  
*Nour Ville*  
FENEGRO<sup>®</sup>



**MIGLIOR**  
SERVIZI IMMOBILIARI **CASA**

DI LAURO MASSIMO

---

# VILLETTE

CAPITOLATO  
TECNICO VILLETTE

01 Dicembre 2022

# QUADRIFAMILIARI FENEGRÓ



# VILLETTE QUADRIFAMILIARI

## FENEGRÓ

### A. CONSIDERAZIONI GENERALI

Oggetto della presente è una nuova costruzione su un lotto libero situato in via Lazzaretto a Fenegrò (CO).

Il vigente PGT classifica il terreno in zona "T.U.C. 1 – Tessuto urbano di completamento".

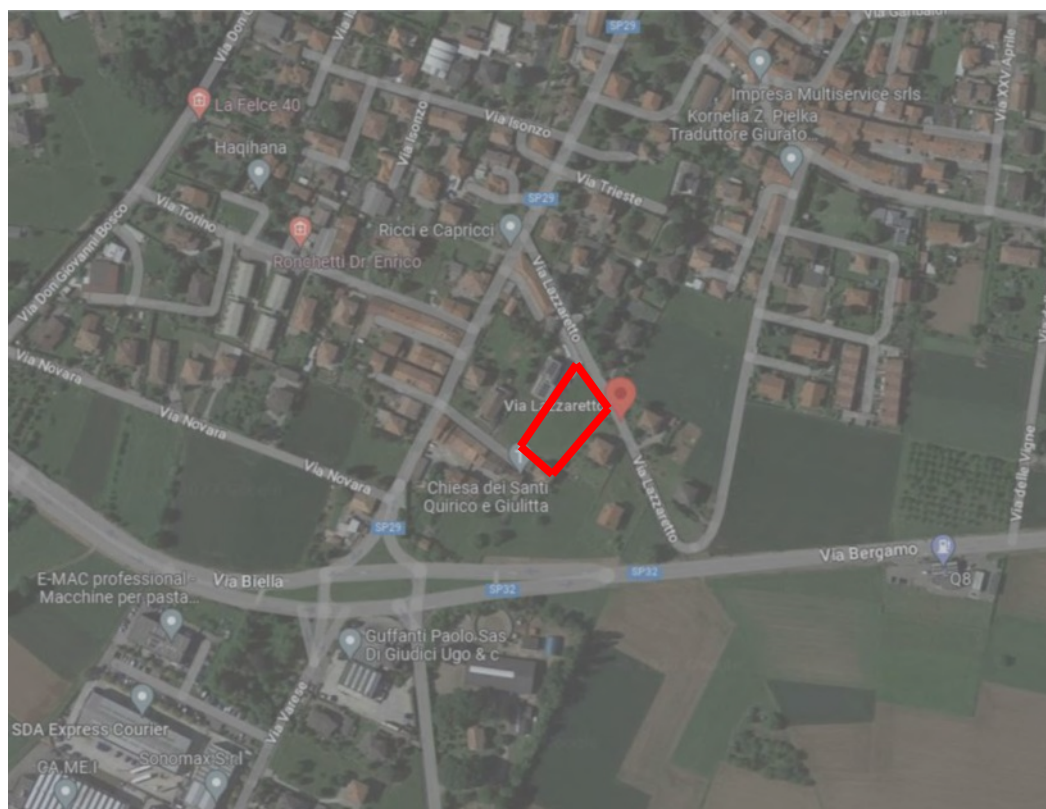
Il proprietario del lotto è la società Natural Home Immobiliare S.r.l.

L'intervento si viene a collocata sul catasto fabbricati Foglio 905 part.6366 - 6367, la cui estensione reale verificata tramite rilievo strumentale è pari a mq. 1665,28.

La zona urbanistica "T.U.C - 1 – Tessuto urbano di completamento" ha un indice di densità edilizia pari a 0,80 Mc/Mq. Ne consegue pertanto una capacità volumetrica complessiva di Mc 1332,22. Il progetto sviluppa una cubatura urbanistica pari a Mc 1301,79.

Ciascuna delle quattro unità è articolata su due piani, al piano terra la zona giorno e al primo piano la zona notte ampia terrazza e tetto giardino.

Ciascuna unità gode di accesso indipendente ed è dotata di proprio corpo box.



# VILLETTE QUADRIFAMILARI

## FENEGRÓ

### B. CARATTERISTICHE TECNICO - EDILIZIE

B1 - struttura edile:

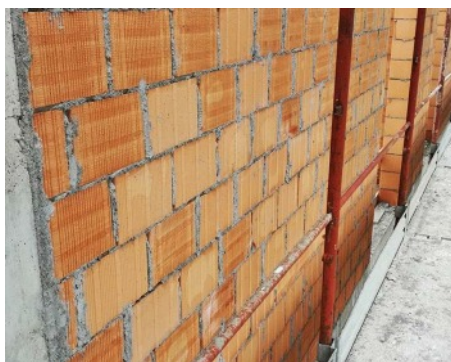
- a) fondazioni in cemento armato;
- b) muratura ai piani in blocchi in laterizio termoisolanti legati con malta bastarda;
- c) struttura portante di elevazione con pilastri e travi in CA, e muratura in blocchi di laterizio legati con malta bastarda;
- d) solaio del box con getto in ca;
- e) solai ai piani in c.a. con portata permanente di 300 kg/mq e portata accidentale di 200 kg/mq ;
- f) balconi con parapetti calcestruzzo e ferro verniciato;
- g) tetto piano con gettata in ca.



B1 - a \_ Fondazioni



B1 - e \_ solai ai piani



B1 - c \_ Muratura ai piani



B1 - f \_ Balconi con parapetti c.a. e ferro verniciato



# VILLETTE QUADRIFAMILARI

## FENEGRÓ

### B. CARATTERISTICHE TECNICO - EDILIZIE

B2 - caratteristiche edilizie:

- a) pareti interne in struttura a secco con struttura portante in acciaio rivestita da doppia lastra in cartongesso e coibentate con lana di vetro;
- b) Negli ambienti umidi e nelle cucine le pareti saranno costituite da lastre con particolare specifiche igroscopiche come le GKI di Knauf;
- c) Controsoffittatura eseguita con lastre di cartongesso;
- d) isolamento ai piani con cemento cellulare spessore di circa 10 cm;
- e) massetto pronto per incollaggio pavimento in sabbia e cemento spessore cm 5
- f) isolamento perimetrale "a cappotto" con polistirene espanso da cm 14 tassellato, con applicazione di rete in fibra di vetro, rasato e finitura al plastico;



B2 - a \_ Pareti interne



B2 -c \_ Controsoffitti



B2 - d \_ Cemento cellulare



B2 -f \_ Isolamento in EPS

# VILLETTE QUADRIFAMILARI

## FENEGRÓ

### B. CARATTERISTICHE TECNICO - EDILIZIE

#### B3 - canalizzazioni:

- a) tubazione verticale ed orizzontale interna per servizi e cucine in PVC pesante triplo strato polipropilene;
- b) tubazione per aspirazione cucina in PVC leggero;
- c) esalazioni in PVC leggero;
- d) tubazioni esterne per TELECOM - ENEL - M.T. - citofoni ecc., in PVC leggero;
- e) non è prevista rete del gas privata. Il piano cottura sarà di tipo ad induzione o similare alimentato dalla rete dell'energia elettrica (escluso dalla presente fornitura).



B3 - a \_ Tubazioni orizzontali e verticali



B4 \_ Fognatura

#### B4 - fognatura:

L'impianto di fognatura prevede:

- a) allacciamento alla fognatura pubblica;
  - b) linea acque nere in PVC pesante;
  - c) linea acque chiare in PVC leggero;
  - d) pozzo perdente per smaltimento acque chiare;
  - e) fossa biologica per acque nere (se richiesta dall'ente gestore della rete fognaria).
- Per problemi di pendenze le acque potranno essere smaltite utilizzando idonea pompa di sollevamento.



B4 - d \_ Pozzo perdente



B4 - e \_ Fossa biologica

# VILLETTE QUADRIFAMILARI

## FENEGRÓ

### B. CARATTERISTICHE TECNICO - EDILIZIE

B5 - soglie, davanzali, controdavanzali:

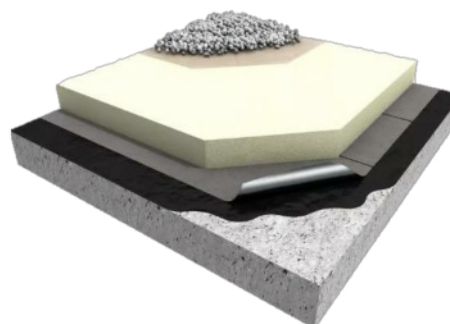
In marmo o Diorite o similare piano sega o taglio diamante per soglie e davanzali ai vari piani.

B6 - coperture:

formazione di copertura di tipo piano con sistema a tetto rovescio composto da struttura portante cemento armato, schermo al vapore con membrana bituminosa, strato coibente in polistirene estruso da cm 8+8, impermeabilizzazione in poliolefine flessibile TPO resistente ai raggi UV e zavorramento con ghiaia



B5 \_ Davanzali in marmo



B6 \_ Sistema tetto rovescio

### C. CARATTERISTICHE DEI MATERIALI E DELLE SOLUZIONI COSTRUTTIVE ADOTTATE AI FINI DELLA TUTELA DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO

C1 - Partizione verticale:

Le pareti interne in struttura a secco con struttura portante in acciaio rivestita da doppia lastra in cartongesso e coibentate con lana di vetro per lo spessore di 4 cm;

Le contropareti isolanti sulla muratura portante costituite da una parte di intonaco da 7,5 cm, mentre dall'altra parte viene posata una struttura di cartongesso con interposta la lana minerale da 4 cm e doppia lastra di cartongesso (spessore totale della controparete in cartongesso: 7,5 cm).

In presenza di Cucine e/o Bagni, le pareti avranno uno spessore di 15 cm per consentire il passaggio delle tubazioni e degli impianti del bidet e del w.c. e inoltre saranno rivestite da lastre con particolari specifiche igroscopiche come le lastre verdi di Knauf GKI e all'interno della struttura verrà comunque messo come nelle pareti normali lo strato di isolamento in lana di vetro dello spessore di 4 cm.

Partizione orizzontale:

Intonaco, solaio cemento armato da 30 cm (lo spessore si adegua al calcolo strutturale), calcestruzzo cellulare 10 cm, tappetino acustico e termico, pannello radiante, massetto di ripartizione, pavimentazione.

Copertura:

Struttura portante in cemento armato (lo spessore si adegua al calcolo strutturale), schermo al vapore con guaina bituminosa, strato di polistirene, strato di guaina impermeabile in PVC e zavorramento finale in ghiaia.

C2 - Materiali e soluzioni costruttive in materia di isolamento da rumore di facciata

Partizione verticale esterna:

Intonaco interno, muratura in blocchi di laterizio (25 cm), isolamento perimetrale "a cappotto" con pannelli in polistirene (14 cm), tre mani di rasatura con rete in fibra di vetro 160 gr/mq applicazione di primer e finitura al plastico.

# VILLETTE QUADRIFAMILARI

## FENEGRÓ

### D. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

#### D1 - pavimenti interni

- a) locali box e locali accessori in calcestruzzo liscio;
- b) piazzale interno autobloccanti o similari;
- c) pavimentazione ai piani in gresporcellanato o ceramica da cm 60x60 di prima scelta posati in quadro accostati o comunque a scelta del cliente in fase di costruzione.
- d) rivestimento bagni e cucine in gres piani in gresporcellanato o ceramica da cm 60x60 di prima scelta posati in quadro accostati o comunque a scelta del cliente in fase di costruzione.

#### D2 - pavimentazioni esterne

- a) porticati, in piastrelle da cm 20x20 o autobloccanti o similari;
- b) marciapiedi ove previsti in autobloccanti tipo "Roma" o similari;
- c) vialetti pedonali in autobloccanti o similari su fondo di sabbia.



D1 - c \_ Esempio pavimentazione



D2 - c \_ Autobloccanti



# VILLETTE QUADRIFAMILARI

## FENEGRÓ

### E. RECINZIONE

La recinzione perimetrale a confine con le strade e/o con unità esterne alla proprietà, ove non già esistente, è in muretto di calcestruzzo h max. 50 cm con superiore recinzione perimetrale metallica in doghe fino ad una altezza di 120 cm

Le divisioni interne di proprietà sono realizzate con cordoli in cemento e rete plasticata h=100 cm. con paline a T.

Il cancello comune d'ingresso carraio, sarà predisposto per il comando motorizzato a distanza.



E\_ Dettaglio portoncino ingresso

E\_ Dettaglio cancello motorizzato

### F. SCALE INTERNE

Struttura portante in calcestruzzo.

Le scale interne hanno una struttura portante in calcestruzzo sono rivestite in marmo o in gressporcellanato o comunque a scelta del cliente in fase di costruzione



F\_ Scala interna

### G. VERDE INTERNO PRIVATO

Per la zona a verde resta esclusa la fresatura, la semina a prato e la piantumazione.

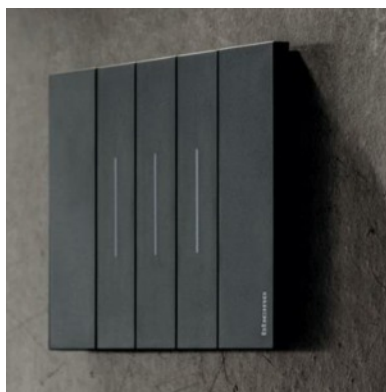
# VILLETTE QUADRIFAMILARI

## FENEGRÓ

### H. IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà eseguito secondo le norme CEI usando apparecchiature provviste di Marchio Italiano di Qualità. Verranno utilizzate placchette serie Living Now della Bticino o similari. Le tubazioni ai piani saranno sottotraccia flessibili mentre al piano cantinato saranno esterne in tubi rigidi.

L'impianto sarà protetto dalle sovracorrenti con interruttori magnetotermici e dalle tensioni di contatto con interruttori differenziali con aperture e relativo impianto di messa a terra.



H\_ Placchette Living Now

Le specifiche di fornitura sono le seguenti:

Abitazioni ai vari piani

n. 3 prese 10A per ogni vano

n. 1 presa a schüco in ogni vano

n. 1 punto luce centrale a soffitto per ogni vano con punto di accensione opportunamente posizionato.

n. 2 prese TV (tubazione vuota)

n. 2 presa telefono (tipo plug)

H1 - Impianto citofonico:

Posto esterno su ingresso e n. 1 posto interno.

H2 - illuminazione esterna:

N. 3 punti luce per ogni villetta nel giardino + 1 punto nel portico.

# VILLETTE QUADRIFAMILARI

## FENEGRÓ

### H. IMPIANTO ELETTRICO

#### H3 - Impianto allarme:

L'impianto di allarme è predisposto in tutti gli appartamenti. Tale predisposizione consta nell'individuazione di alcuni punti all'interno dell'appartamento in cui si potrà montare direttamente l'impianto senza nessuna opera di muratura invasiva. La posizione di radar volumetrici (uno in ogni locale – no bagni), la posizione della tastiera, dell'inseritore, e della sirena esterna, sono già individuati e hanno delle tubazioni vuote che li collegano direttamente al quadro dell'impianto di allarme (centralina). Tutti i serramenti sono invece già dotati di contatto finito con cavi che arrivano alla scatola dove verrà installata la centralina.

#### H4 – Impianto fotovoltaico:

L'immobile verrà dotato di impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, installato in copertura e dimensionato per una potenza minima prevista dalle vigenti normative, lo stesso sarà collegato al contatore Enel a servizio delle parti comuni.

N.B. Viene sin da ora definito che verrà installata dal costruttore un'antenna di tipo centralizzato con spesa a carico del promissario acquirente. In ogni appartamento è prevista la sola tubazione vuota fino al sottotetto.



### I. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà autonomo, composto da una caldaia di potenzialità adeguata e da un impianto di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria.

La pompa di calore è la responsabile della produzione di acqua calda per il riscaldamento e dell'acqua fredda per l'eventuale raffrescamento. Qualora nella sua funzione fosse necessario una integrazione (nei periodi più freddi in cui il rendimento della pompa di calore diminuisce) la caldaia interviene a supporto per garantire il giusto apporto di acqua calda per il riscaldamento.

# VILLETTE QUADRIFAMILARI

## FENEGRÓ

### I. IMPIANTODI RISCALDAMENTO

I pannelli solari producono l'acqua calda per usi sanitari. Qualora il loro apporto non dovesse essere sufficiente (nei periodi in cui l'irraggiamento solare viene meno, alla sera e nei mesi invernali) la caldaia interviene a supporto per portare la temperatura del bollitore dell'acqua calda sanitaria al giusto valore di esercizio.



La rete di distribuzione principale sarà realizzata in materiali opportuni fino al punto di consegna ove verrà installato il contacalorie ubicato nel vano scala o all'interno degli appartamenti, la rete secondaria privata sarà di tipo "a pannelli radianti" e realizzata con materiali idonei. Tutte le reti saranno opportunamente isolate.

È prevista l'installazione di 1 cronotermostato programmabile per ogni appartamento e la sola predisposizione per ogni locale riscaldato escluso il disimpegno. L'impianto sarà completo di radiatore elettrico nei bagni.

### L. IMPIANTODI CONDIZIONAMENTO

L'impianto di condizionamento è predisposto.

La predisposizione consta nell'individuazione di alcuni punti all'interno dell'appartamento in cui sarà possibile installare uno split per permettere il condizionamento dell'aria. Si prevede una postazione split in ogni locale soggiorno e in ogni camera. Tutta la parte impiantistica necessaria all'allacciamento della macchina sarà pronta e realizzata all'interno di una cassetta, in genere installata sopra una porta all'interno del locale. Nella cassetta troveranno posto l'alimentazione elettrica, lo scarico condensa e l'andata e il ritorno dei tubi che porteranno l'acqua refrigerata allo split direttamente dal generatore centralizzato (la pompa di calore). L'acquisto delle unità interne resta a carico e onere del cliente.

### M. IMPIANTODI VENTILAZIONE MECCANICA

In copertura c'è un ventilatore di estrazione. Dal ventilatore si dirama una rete di canalizzazioni orizzontali e verticali che raggiungono i singoli appartamenti (in genere nel locale bagno). Nel locale individuato ci sarà una bocchetta di estrazione opportunamente tarata che garantirà il rispetto delle portate di estrazione di progetto. Gli ingressi aria sono garantiti da apposite bocchette (a parete o nei serramenti) e sono anch'esse tarate sulle portate di progetto. Il sistema è a funzionamento continuo e garantisce il corretto ricambio di aria necessario e richiesto dalle normative vigenti.



# VILLETTE QUADRIFAMILIARI

## FENEGRÓ

### N. IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

Detto impianto è previsto in tubazioni coibentate

Per tutte le villette sono previsti:

- n° 2 bagno completo di W.C., Bidet, piatto doccia e lavabo;
- 1 attacco lavatrice.
- 1 punto cucina, con attacco per lavastoviglie;
- 1 o più punti attacco acqua nel giardino e balcone;

Le apparecchiature sono in ceramica bianca, modello GSG mod. Like sospesi con miscelatori PAFFONI mod. LIGHT o similari, i piatti doccia ceramica bianca del tipo Ideal standard mod. Connect con superficie antiscivolo da cm 100 x 80.

N.B. Un servizio per ogni unità immobiliare sarà eseguito nel rispetto dell'eventuale futuro superamento delle Barriere Architettoniche.



N - wc e bidet sospesi Modelli GSG mod. like



N - wc e bidet \_ miscelatori Paffoni mod. light

# VILLETTE QUADRIFAMILARI

## FENEGRÓ

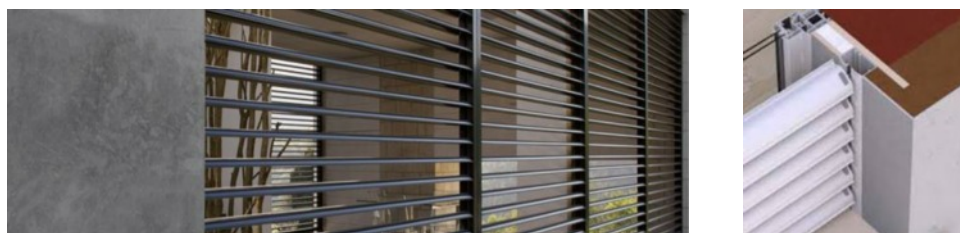
### O. SERRAMENTI

#### Serramenti

La porta box sarà in lamiera d'acciaio stampata zincata e profilata spessore 6/10 di tipo basculante, comprese serrature con apertura manuale. Ai piani i serramenti saranno realizzati con profili di PVC/Alluminio di elevata qualità, estrusi con mescole in classe S per clima severo, con rinforzi interni in acciaio per garantire la massima stabilità, ferramenta e nottolini in acciaio, martellina in alluminio con tecnologia di sicurezza atta ad impedire il movimento abusivo della ferramenta dall'esterno. Guarnizioni realizzate in materiale TPE termoplastico, inalterabile nel tempo. Sezione profilo 84 mm. Valori di trasmittanza del profilo inferiore a  $U_f = 1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Frangisole ditta Model System modello Modelpak MD 500 o similare (ove previste) con struttura interamente metallica con lamelle autoportanti. Meccanismo di salita e orientamento integrato nelle guide laterali.

Sollevamento laterale con catene a rulli in acciaio. Catena in acciaio inox per l'orientamento delle lamelle in ogni posizione della tenda. Sicurezza antisollevamento in ogni posizione.

Le tende a lamelle sono dotate di azionamento a motore.



O - Serramenti Frangisole

Tutte le finestre saranno dotate di vetro isolante 44.1 acustico / 18 argon / 33.1 basso emissivo. Nei casi in cui è prevista la realizzazione di una porta finestra a 3 o a 4 ante, la terza e la quarta anta sono da considerarsi fisse e quindi non apribili anche se consentito dal sistema di montaggio.



O - Vetri \_Stratificazione

O - Vetri \_Dettaglio serramento PVC alluminio

# VILLETTE QUADRIFAMILARI

## FENEGRÓ

### O. SERRAMENTI

#### Vetri:

portefinestre: vetro stratificato 44.1 acustico/ 18 argon/ 33.1 basso

emissivo finestre: vetro stratificato 44.1 acustico/ 18 argon/ 33.1 basso  
emissivo

#### Porte

Effe biquattro mod. Easy A complete di accessori. Anta spessore 45 mm. rivestita sulle 2 facce in melaminico colore bianco; Stipite in listellare completo di anuba diametro 13, rivestito come sopra descritto; Coprifili da 8x1 in mdf con lo stesso rivestimento. Ferramenta cromo satinato e serratura tipo patent. Maniglia Master alluminio argento.

- Pegaso collection complete di accessori. Anta spessore 45 mm. rivestita sulle 2 facce in melaminico finitura tipo Noce; Stipite in listellare completo di anuba diametro 13, rivestito come sopra descritto; Coprifili da 65x1 in mdf con lo stesso rivestimento. Ferramenta cromo satinato e serratura tipo patent. Maniglia Master alluminio argento.



Melaminico Bianco



Finitura Noce

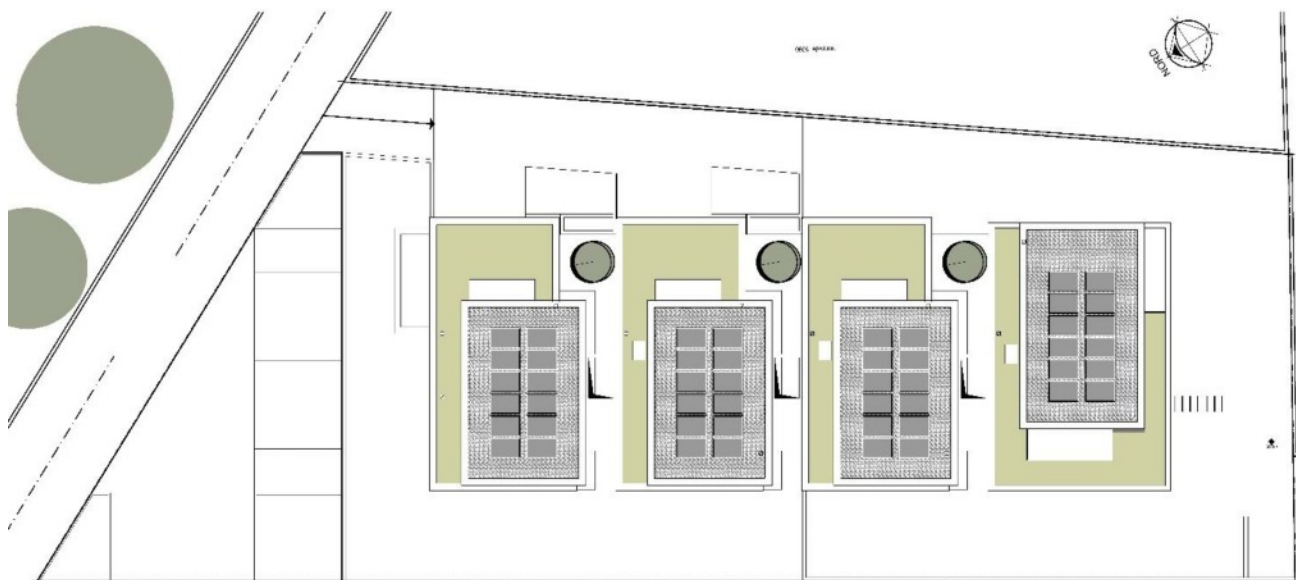
Il portoncino d'ingresso di tipo acustico di ogni singola abitazione sarà in legno di Pino di tipo blindato.

# VILLETTE QUADRIFAMILIARI

FENEGRÓ

P.  
ELABORATI GRAFICI

## PLANIMETRIA DI PROGETTO



## RENDERING PROGETTO





# VILLETTE QUADRIFAMILARI

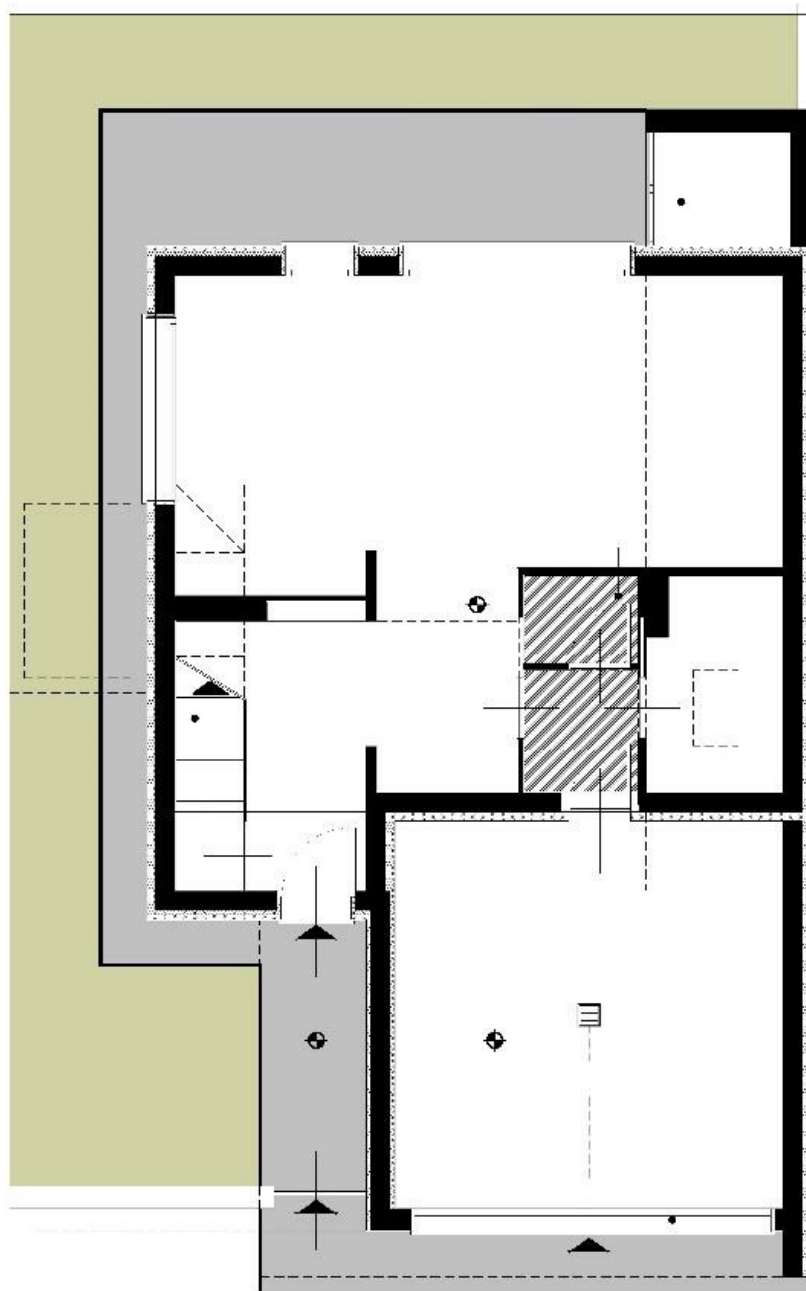
FENEGRÓ

## VILLETTA A/B/C

Le Ville A, B e C sono uguali e sono costituite da un giardino di circa 57 mq per le villette B e C mentre di 77 mq circa per la Villetta A, un locale esterno adibito a box, con collegamento tramite porta all'abitazione, da 26 mq. La superficie calpestabile è uguale a 124,85 mq, esclusi i balconi di (13 mq), la terrazza (6 mq) e il tetto giardino (60 mq).

Il volume della costruzione è pari a 508,66 mc.

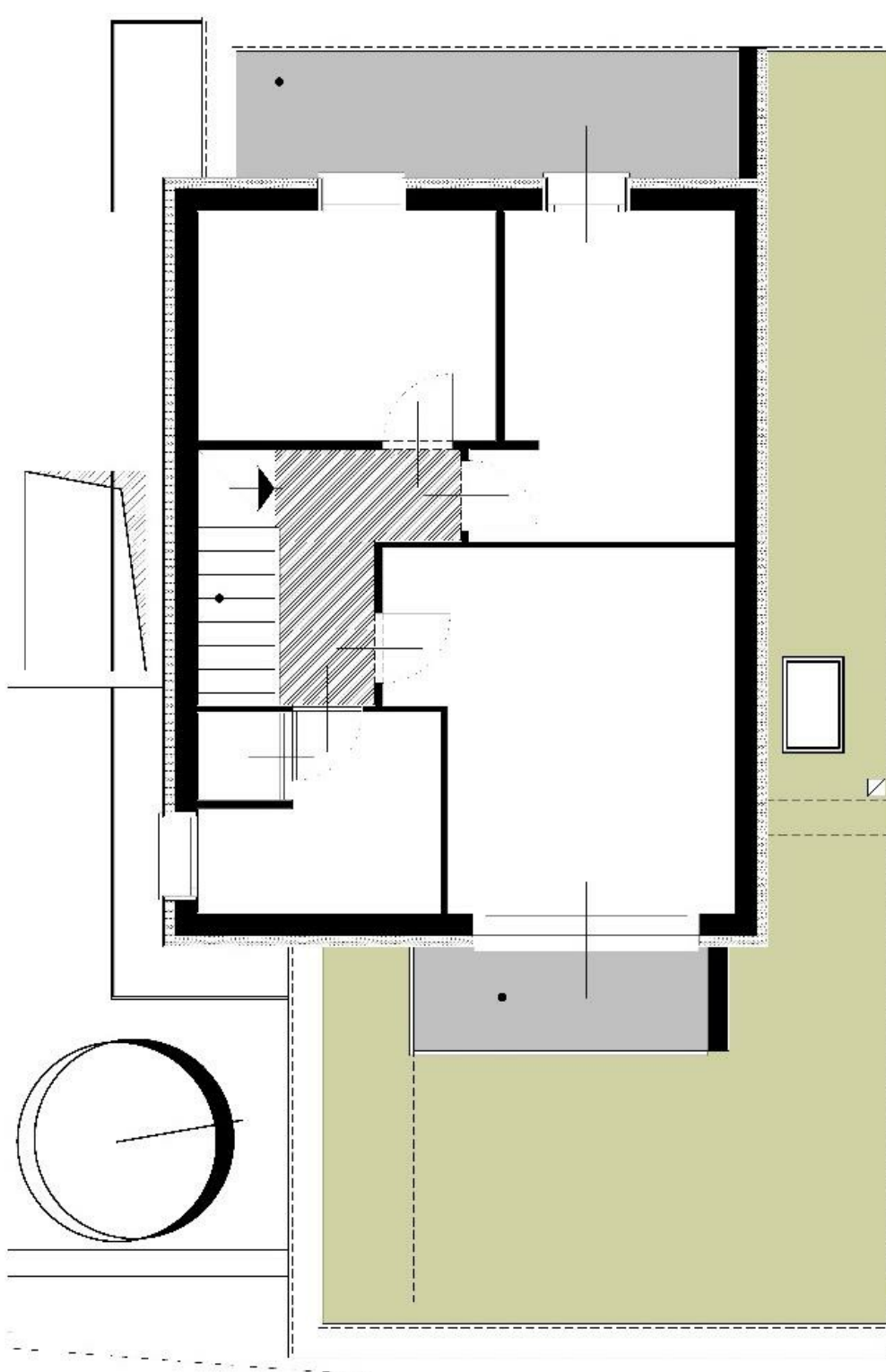
### Piano Terra



# VILLETTE QUADRIFAMILARI

## FENEGRÓ

Piano Primo



# VILLETTE QUADRIFAMILARI

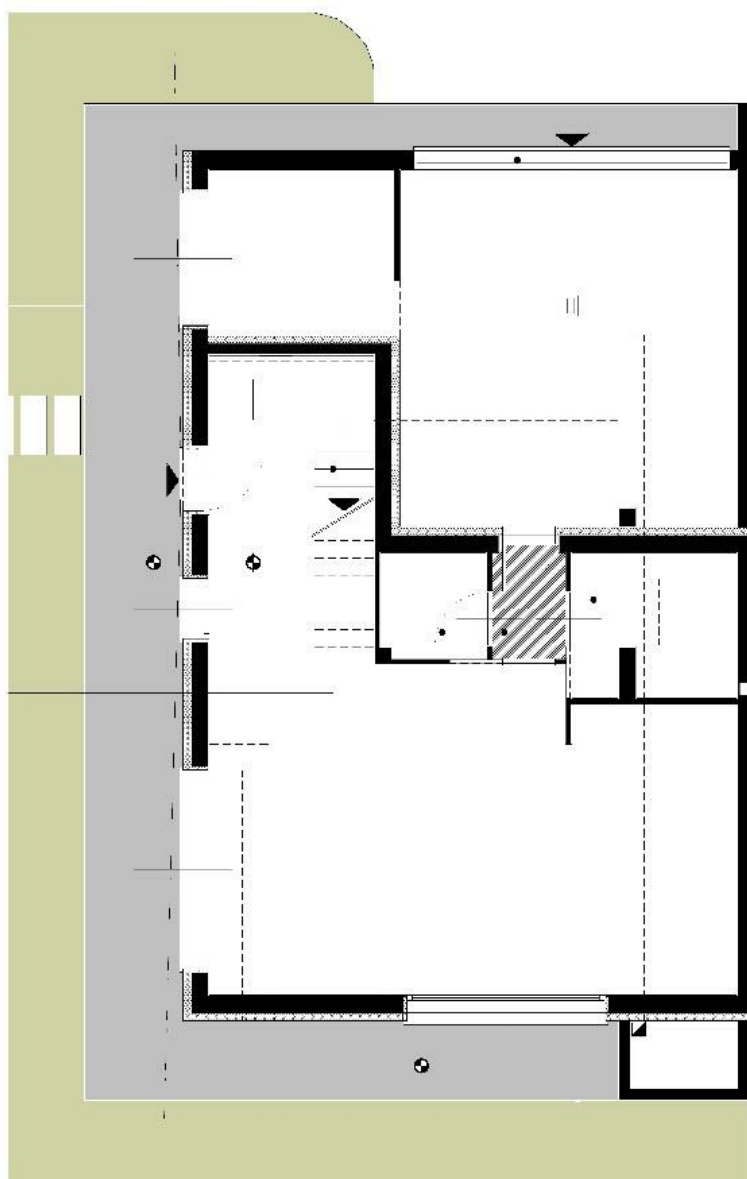
## FENEGRÓ

### VILLETTA D

La Villa D invece è costituita da un giardino di circa 50 mq, un locale esterno adibito a box, con collegamento tramite porta all'abitazione, da 27,50 mq. La superficie calpestabile è uguale a 130,36 mq, esclusi i balconi di (18 mq), la terrazza (24,19 mq) e il tetto giardino (62,74 mq).

Il volume della costruzione è pari a 556,78 mc.

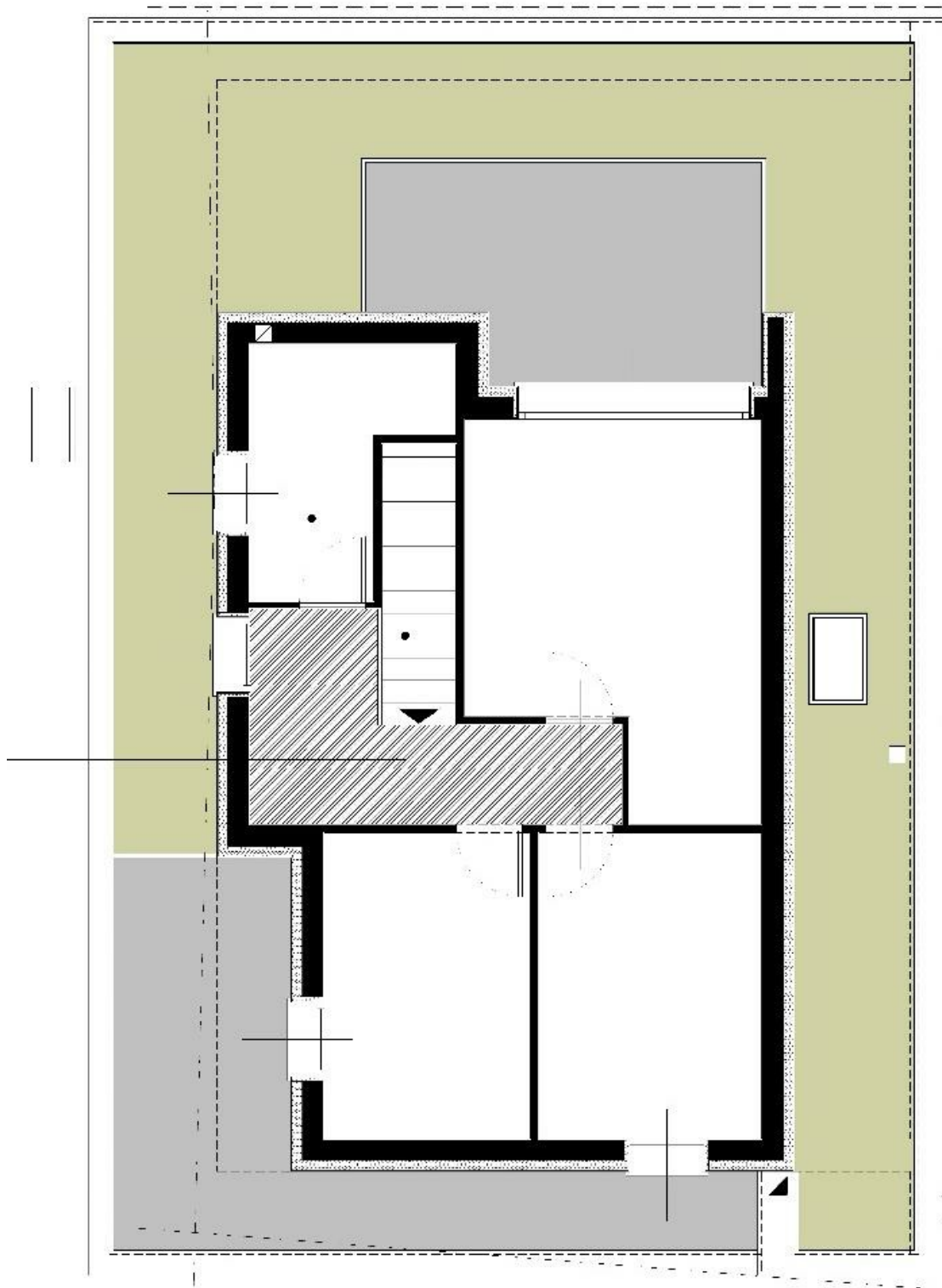
#### Piano Terra



# VILLETTE QUADRIFAMILARI

## FENEGRÓ

Piano Primo





# VILLETTE QUADRIFAMILARI

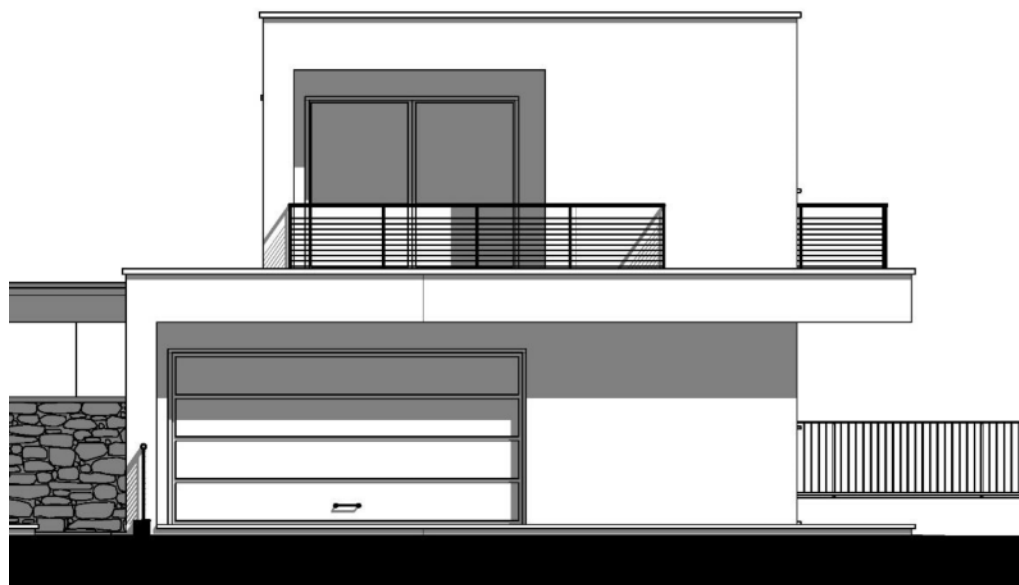
FENEGRÓ

PROSPETTO NORD - OVEST



VILLETA A/B/C

VILLETA D

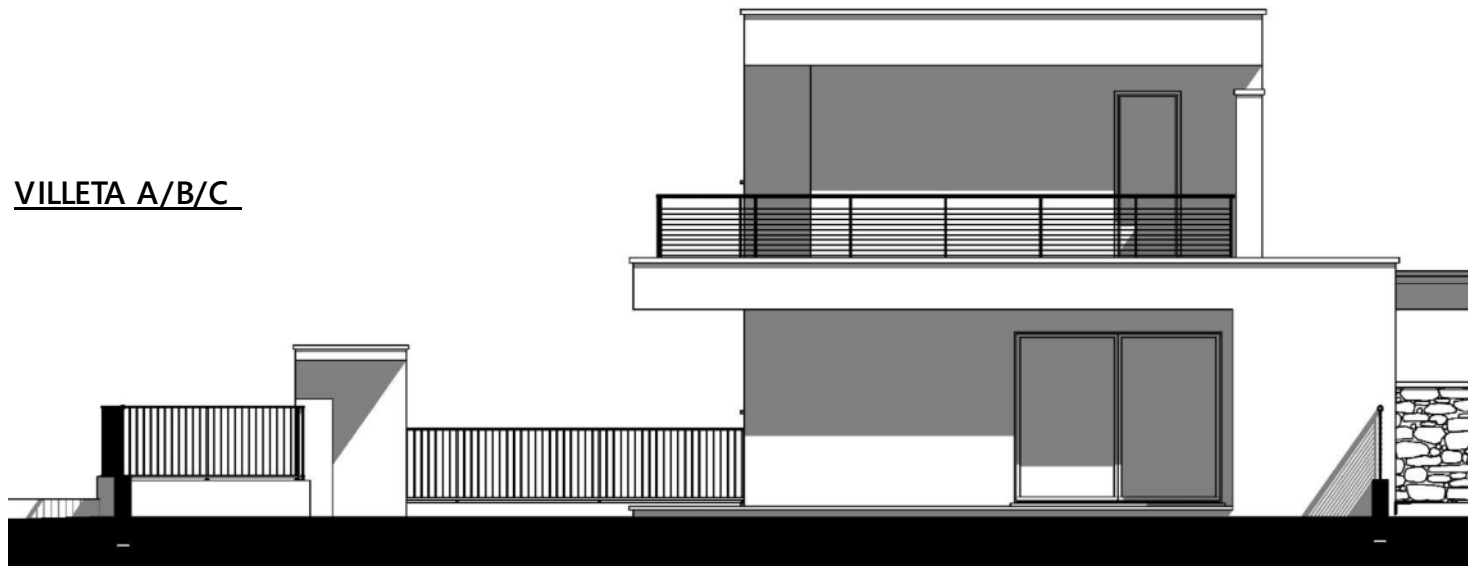


# VILLETTE QUADRIFAMILARI

FENEGRÓ

PROSPETTO SUD - EST

VILLETA A/B/C



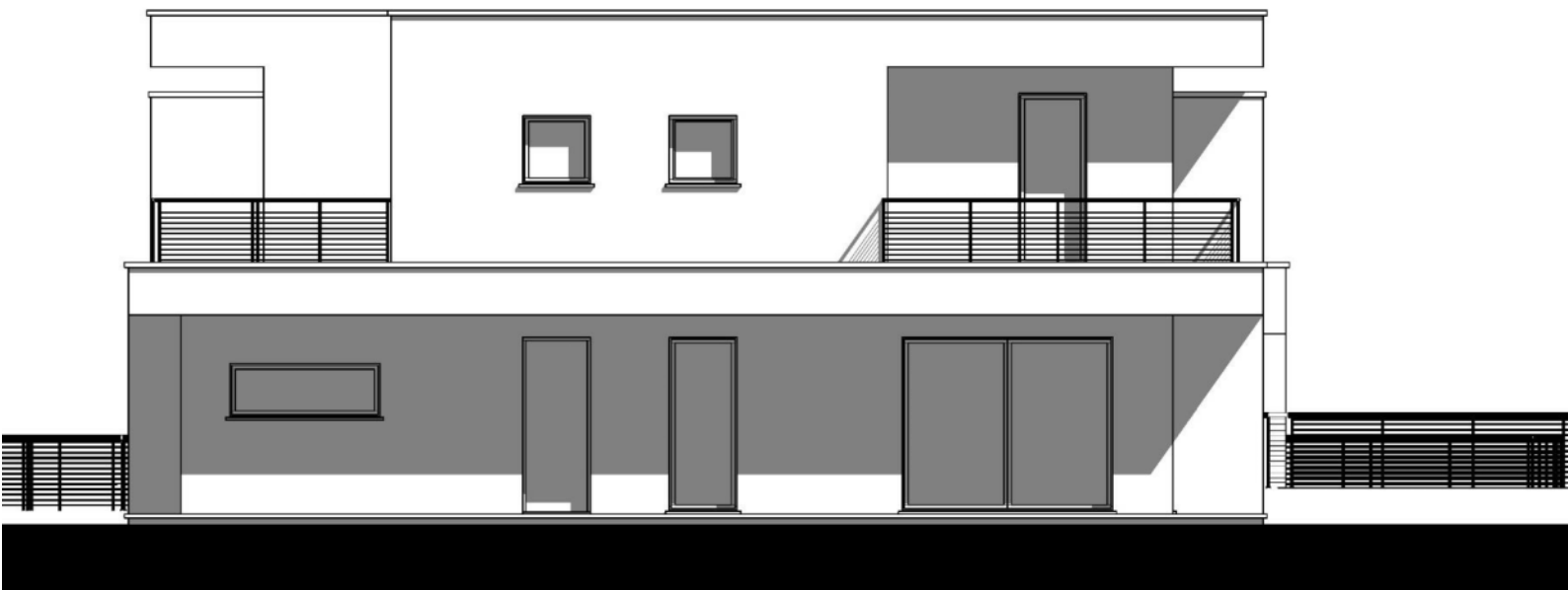
VILLETA D



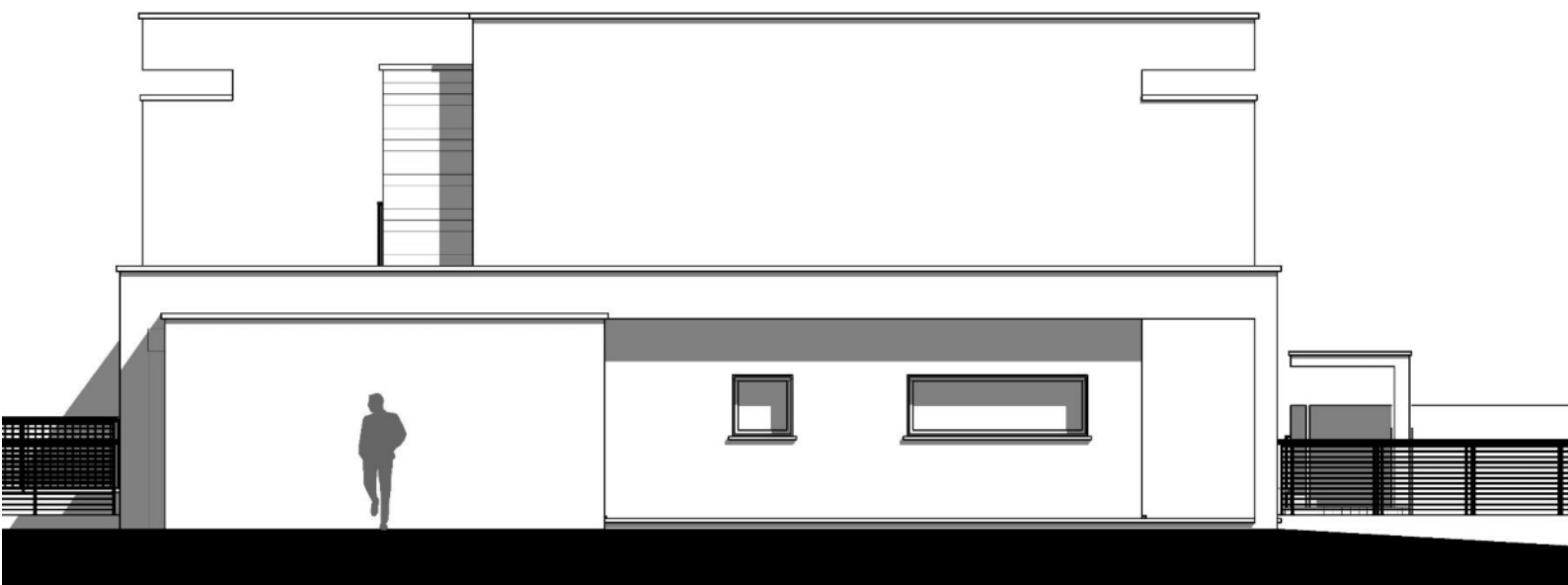
# VILLETTE QUADRIFAMILIARI

FENEGRÓ

PROSPETTO SUD - OVEST



PROSPETTO NORD - EST



---

# VILLETTE QUADRIFAMILARI

FENEGRÓ

RENDERING





# VILLETTE QUADRIFAMILARI

FENEGRÓ





---

# VILLETTE QUADRIFAMILARI

FENEGRÓ



---

# VILLETTE QUADRIFAMILARI

## FENEGRÓ

### Q. ALLACCIAMENTI

Vengono previsti nella presente offerta tutte le opere per gli allacciamenti relativi a fognatura, acquedotto, metano, ENEL, TELECOM, escluso i canoni o contributi da pagare ai vari Enti. Detti allacciamenti saranno eseguiti con adeguate tubazioni.

### R. ESCLUSIONI

Dalla presente offerta sono esclusi:

- a) semina prato e piante.
- b) corpi illuminanti per locali di uso privato;
- c) motorizzazione basculante;
- d) antenna più prese TV;
- e) box doccia.

### S. OSSERVAZIONI FINALI

Nella presente offerta, oltre alle forniture di cui sopra, sono compresi i servizi tecnici relativi a:

- Pratiche Edilizie e Varianti;
- Legge 10/91;
- Cementi Amati;
- Richiesta Abitabilità;
- Certificazione energetica.

L'impresa, inoltre, si ritiene libera di apportare lievi modifiche al presente capitolato senza compromettere il sostanziale esito desumibile dagli elaborati grafici.

NW  
*Nour Ville*  
FENEGRO'



**MIGLIOR**  
SERVIZI IMMOBILIARI **CASA**  
DI LAURO MASSIMO

N | H  
NATURAL · HOME  
*Immobiliare*