

# ALLEGATO 1

## CAPITOLATO SPECIALE DELLE OPERE

### Descrizione dell'intervento.

Il complesso edilizio è situato sull'area edificabile P.E.C. Roncaccio di Bée ed è formato da tre edifici composti da dieci unità residenziali monofamiliari configurandosi secondo una tipologia assimilabile a quella delle case a schiera. La giacitura del terreno, degradante verso sud, agevola l'inserimento degli edifici che si sviluppano su due piani, nei quali la zona notte è interrata con fronti principali aperti verso il giardino e la zona giorno sopraelevata e prospettante verso aree terrazzate.

La distribuzione interna degli ambienti è analoga per tutte le unità residenziali, che variano solo nel posizionamento degli ambienti di servizio, quali autorimesse, cantine e depositi attrezzi. I piani sono collegati da una scala interna che unisce la zona giorno dotata di ingresso e bagno di servizio, di pranzo e soggiorno, di cucina e dispensa, ad una zona notte avente due camere da letto ed un bagno.

Il piano sottotetto comprende un locale non abitabile e permette, sul terrazzo coperto adiacente, il posizionamento della centrale termica completa di caldaia a condensazione funzionante a gas e di pannelli solari posti sulla copertura; l'impianto di riscaldamento funziona a bassa temperatura con pannelli radianti a pavimento.

Costruttivamente il complesso accomuna due diverse tipologie edilizie. Il piano interrato, in quanto posizionato contro terra, è realizzato in base a tecniche tradizionali mediante l'impiego di laterizio, di calcestruzzo e di malte di cemento fino alla soletta piana superiore, quale piattaforma per la restante struttura fuori terra.

Le facciate a vista di questo piano sono rivestite in pietra naturale posata a giunti scagliati. La parte di edificio fuori terra è invece in preassemblato di legno. La sua struttura permette di avere pareti, orizzontamenti e soletta di copertura con spessori

contenuti, tutti molto coibentati per garantire un grado di isolamento termico ben al di sopra dei valori richiesti dalle normative di legge vigenti. Tale tipologia costruttiva presenta pareti interne finite con pannelli di cartongesso e facciate esterne a cappotto rivestite in intonaco di cemento tinteggiato, alternate a parti in pietra naturale come al piano interrato.

Le tinte scelte, nella gamma dei colori pastello, rispettano quelli stabiliti nella cartella colori allegata alle norme tecniche di attuazione.

Le dieci unità abitative comprendono, ognuna in varia misura, aree a giardino recintate con rete metallica plastificata colore verde fino ad un'altezza fuori terra di 1,80 m.

## Capitolato e descrizione delle opere

### STRUTTURE

Strutture verticali:

Piano seminterrato: in cemento armato e tamponamenti in laterizio.

Piano terra, sottotetto, copertura: preassemblata di legno.

Strutture orizzontali:

Piano seminterrato: soletta di calpestio su vespaio aerato.

Piano terra: soletta in laterizio e cemento armato con travature in c.a.

Sottotetto: struttura preassemblata di legno.

### MURATURE INTERNE

Piano seminterrato: blocchi in laterizio e calcestruzzo legati con malta cementizia.

Piano terra e piano sottotetto: struttura preassemblata di legno.

### COPERTURA

Realizzata con struttura di legno preassemblata a doppia camera coibentata e ventilata, con manto esterno di finitura in tegole portoghesi antichizzate.

### LATTONERIE E PLUVIALI

Lattenerie in rame spessore 8/10.

### SCALE

Scale interne: Scale di accesso tra piano cantina, piano seminterrato e piano terra in calcestruzzo, con finiture rispettivamente in cemento bocciardato e con pedate in legno e alzate in intonaco tinte. Scala tra piano terra e sottotetto in legno.

Scale esterne: in calcestruzzo con pedate in pietra naturale bocciardata.

## PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

In generale, per i pavimenti degli alloggi gli acquirenti avranno a disposizione una vasta campionatura di piastrelle e parquet di ottima qualità, garantiti per la resistenza all'usura.

Si prevede la seguente fornitura:

Piano seminterrato:

Autorimessa, cantina e lavanderia:

Pavimento: battuto di cemento bocciardato.

Rivestimento: pareti in blocchi di calcestruzzo a vista.

Bagno:

Pavimento: ceramica smaltata f.to 20x20, prod. Vogue System.

Rivestimento: ceramica smaltata f.to 20x20, prod. Vogue System e intonaco al civile tinteggiato con idropittura lavabile traspirante.

Camere da letto e disimpegno:

Pavimento: doghe di legno di Rovere o Iroko verniciate satinare o spazzolate leggermente effetto cera, incollate, f.to 10x60x400/600, con zoccolino impiallacciato in legno di Rovere o Iroko. In alternativa plancia tre strati di Rovere verniciate satinare o spazzolate leggermente effetto cera, incollate, f.to 12x150x1220, con zoccolino impiallacciato in legno di Rovere.

Rivestimento: intonaco al civile tinteggiato con idropittura lavabile traspirante.

Piano terra:

Ingresso posteriore:

Pavimento: gres porcellanato f.to 45x45, prod Brennero, serie Cava Antracite, prod Brennero, serie Cava Antracite.

Rivestimento: in gessofibra armato tinteggiato con idropittura lavabile traspirante.

Bagno:

Pavimento: gres porcellanato f.to 45x45, prod Brennero, serie Cava Antracite, prod

Brennero, serie Cava Antracite.

Rivestimento: gres porcellanato f.to 45x45, prod Brennero, serie Cava Antracite, prod Brennero, serie Cava Antracite e gessofibra armato tinteggiato con idropittura lavabile traspirante.

Cucina:

Pavimento: gres porcellanato f.to 45x45, prod Brennero, serie Cava Antracite, prod Brennero, serie Cava Antracite o ceramica smaltata f.to 20x20, prod. Vogue System.

Rivestimento: gres porcellanato f.to 45x45, prod Brennero, serie Cava Antracite, prod Brennero, serie Cava Antracite o ceramica smaltata f.to 20x20, prod. Vogue System su due pareti retro armadi e gessofibra armato tinteggiato con idropittura lavabile traspirante.

Dispensa:

Pavimento: gres porcellanato f.to 45x45, prod Brennero, serie Cava Antracite, prod Brennero, serie Cava Antracite o ceramica smaltata f.to 20x20, prod. Vogue System.

Rivestimento: gessofibra armato tinteggiato con idropittura lavabile traspirante.

Pranzo e soggiorno:

Pavimento: doghe di legno di Rovere o Iroko verniciate satinare o spazzolate leggermente effetto cera, incollate, f.to 10x60x400/600, con zoccolino impiallacciato in legno di Rovere o Iroko. In alternativa plancia tre strati di Rovere verniciate satinare o spazzolate leggermente effetto cera, incollate, f.to 12x150x1220, con zoccolino impiallacciato in legno di Rovere.

Rivestimento: gessofibra armato tinteggiato con idropittura lavabile traspirante.

Terrazzo:

gres porcellanato antigelivo e antisdrucchiolo f.to 15x30, prod. Saime Sanprospero, mod. Luserna Fumo.

Piano Sottotetto:

Locale:

Pavimento: doghe di legno di Rovere o Iroko verniciate satinare o spazzolate leggermente effetto cera, incollate, f.to 10x60x400/600, con zoccolino impiallacciato in legno di Rovere o Iroko. In alternativa plancia tre strati di Rovere verniciate satinare o spazzolate leggermente effetto cera, incollate, f.to 12x150x1220, con zoccolino impiallacciato in legno di Rovere.

Rivestimento: gessofibra armato tinteggiato con idropittura.

Terrazzo coperto:

Pavimento: pannelli modulari a doghe di legno.

Rivestimento: gessofibra armato tinteggiato con idropittura.

#### SOGLIE E DAVANZALI

In pietra con facce e coste a vista bocciardate o fiammate.

#### SERRAMENTI

Porte e finestre esterne: in legno di abete laccato colore bianco completi vetrocamera a bassa emissività.

Persiane esterne: in legno laccato colore verde bottiglia.

Porte interne: in legno tanganika.

Portoncino antisfondamento blindato in legno verniciato colore verde bottiglia, a pannello liscio, completo di ferramenta e serratura di sicurezza.

Porte basculanti automatizzate per autorimessa, in metallo colore verde bottiglia.

Finestre a tetto prod. Velux con predisposizione per apertura automatica.

#### RINGHIERE

In ferro verniciato a disegno geometrico semplice con profilo rettangolare 50x30 mm.

#### FACCIALE

Piano seminterrato:

In pietra naturale a vista.

Piano terra e sottotetto:

In rivestimento acrilico microfibrato ad effetto granulato fine tinteggiato in colori pastello.

#### IMPIANTO IDRICO E SANITARIO

Apparecchi sanitari prod. Vitra, serie Special-One tipo Sospeso, colore bianco, con rubinetteria e miscelatori prod. Eurama, serie Reno in ottone cromato, così distribuiti:

Piano seminterrato:

Lavanderia:

pilozzo e attacco per lavabiancheria.

Bagno:

Vaso con dispositivo di cacciata a cassetta prod. Geberit combifix

Bidet

Lavandino

Vasca da bagno in materiale acrilico

Piano terra:

Bagno:

Vaso con dispositivo di cacciata a cassetta prod. Geberit combifix

Bidet

Lavandino

Cucina:

attacco e scarico per lavello e lavastoviglie.

Esterno:

serbatoio interrato in vetroresina cap. 1.500 lt, prod Rototec per recupero acqua meteorica per irrigazione.

#### GAS

L'impianto di adduzione gas alimenterà il piano cottura e il generatore di calore; il tutto

eseguito in conformità alle norme UNI-CIG e corredato da dichiarazione di conformità ai sensi della L.46/90.

#### IMPIANTO ELETTRICO

Tutte le tubazioni di plastica sono poste sotto intonaco e/o inserite nelle strutture verticali e/o sotto pavimento eccetto nella cantina e autorimessa in cui sono in cabaletta esterna. Esse sono atte alla distribuzione interna ed esterna degli impianti luce, forza motrice, TV, telefono, campanello e citofono, con predisposizione dell' impianto d'allarme.

Le apparecchiature (centralina, salvavita, suoneria, prese, interruttori, ecc.) sono del tipo ad incasso prod. VIMAR serie EIKON con placche col. bianco.

Tutto l'impianto è munito di messa a terra in base alle norme C.E.I. – E.N.P.I. e corredato di certificato di conformità ai sensi della L.46/90.

Sono esclusi i corpi illuminanti all'interno dell'abitazione tranne che quelli esterni già forniti dalla D.L.

#### IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Autonomo con caldaia a gas a condensazione prod. Beretta Minute Rain Green Kw 25 con bollitore in acciaio vetrificato cap. 300 lt; pannelli solari a tetto prod. Beretta FK SOL 300, e pannelli radianti a pavimento funzionanti a bassa temperatura con scaldasalviette tipo Zhender Linea nel bagno della zona notte; radiatore tubolare in acciaio Zhender nel locale sottotetto.

Tutto l'impianto idro-termo-sanitario è eseguito in base alle norme C.E.I. – E.N.P.I. e corredato di certificato di conformità ai sensi della L.46/90.

#### IMPIANTO SEGNALE TV E SATELLITE

E' previsto l'impianto centralizzato per la ricezione analogica, digitale e satellitare dei segnali TV.



**B Immobiliare srl**

Via S. Pellico, 10 – 28100 Novara - C.F./ P.I.V.A: 01657760037 T +39 02 39030336 F +39 02 39030349

e-mail: HYPERLINK "mailto:bimmobiliare@bholding.it" [bimmobiliare@bholding.it](mailto:bimmobiliare@bholding.it)

**B Immobiliare srl**

Via S. Pellico, 10 – 28100 Novara - C.F. e P.I.V.A: 01657760037 T +39 02 390.30.336 F +39 02 390.30.349

e-mail: HYPERLINK "mailto:bimmobiliare@bholding.it" [bimmobiliare@bholding.it](mailto:bimmobiliare@bholding.it)