

## COMUNE DI TAVAZZANO CON VILLAVESCO

### PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI VILLA BIFAMILIARE

Classe energetica A ( valore di progetto)

– VILLA BIFAMILIARE n° 2 ( 2/1 E 2/2)

PER VILLA 2/1 INGRESSO PEDONALE e CARRAIO da VIA ORECCHIA N°21B

PER VILLA 2/2 INGRESSO PEDONALE da Via ORECCHIA 23 e CARRAIO DA N 29

PROPRIETA': La Penelope SRL- C.SO ARCHINTI n° 33- LODI

Progetto Arch. Domenica Steffenini

D.L. Arch. Luisa Legittimo

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE OPERE- Capitolato base

L'intervento ha per oggetto la costruzione di una villa bifamiliare, denominata n° 2/1 e 2/2, ogni proprietà ha terreno di uso esclusivo su tre lati. La villa bifamiliare è inserita in un contesto a villaggio, con proprietà leggermente differenti tra di loro, gli edifici edificandi sui mapp. 490 e 451 sono collegati, anche per effetto estetico, tramite un portale (vedi rendering allegati) con finiture a scelta D-L-, in un contesto di ville con giardini privati.

**La bifamiliare 2/1** accede alla sua proprietà tramite il cancello carraio e il pedonale, con portichetto, di uso esclusivo direttamente da Via Orecchia n° 23 (Vedi esempio ingressi trifamiliare o bifamiliare accesso Via Di Vittorio).

In prossimità di questo accesso (e del vicino accesso n°21 che servirà il lotto A1) saranno posti i contatori di Enel e acqua per questa villa e per il lotto A1, posto al centro tra questo lotto e il lotto A 2, già edificato.

Questa villa si servirà delle linee di acque bianche e nere che dipartono dal n° 21 di Via Orecchia, condivise con il lotto A1 e A 2.

Il passaggio di queste linee è posto nella porzione di giardino a Nord, individuato dai pozzetti, su queste porzioni di terreno si consiglia una piantumazione a cespugli o in vaso..

**La bifamiliare 2/2** è dotata di cancellino pedonale al n. 25 di Via Orecchia, di uso personale, che accede direttamente al suo giardino. Ha accesso carraio tramite il n° 29 di Via Orecchia, ove verrà posto cancellone carraio motorizzato, comune a tutti i residenti della via privata interna con accesso dal n° 29; è dotato di carraio personale che accede dalla via privata.

Per la strada interna sopraccitata, verrà redatta una tabella millesimale, che suddividerà tra tutti gli edifici che avranno ingresso dal n° 29 di Via Orecchia, le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di detta strada, ove verranno posti i cavidotti per le linee dei servizi di luce, Telecom, acqua e acque bianche e nere, a servizio della casa in progetto e future.

Si da atto inoltre, che tutti gli immobili di nuova costruzione da erigere sui mapp. 490 e 451 del fg. 11 del Comune di Tavazzano, di proprietà La Penelope srl, potranno essere edificati in deroga all' Art. 11 delle NTA ed avere distanze inferiori di mt. 5,00 dal confine.

### **I progetti chiariscono forma e dimensione delle unità.**

La presente descrizione sommaria intende riassumere le caratteristiche dell'edificio; eventuali varianti distributive vanno sempre definite col progettista e realizzate dopo le autorizzazioni.

La D.L., ha la facoltà di apportare quelle modifiche alla "descrizione sommaria delle opere" che riterrà opportune, a suo insindacabile giudizio, per un buon uso e godimento delle unità immobiliari stesse e delle parti comuni.

Si tratta di edificio fortemente evoluto, in classe A minimo, antisismico, ad alta efficienza energetica con bassi consumi e costi di esercizio ridotti.

- Involucro fortemente isolato
- Serramenti performanti ed insonorizzati
- idrostop per wc
- riscaldamento a pavimento in pompa di calore
- predisposizione raffreddamento
- fotovoltaico per utilizzo energia solare e contenimento consumi elettrici
- ventilazione meccanica
- sanitari filo muro
- predisposizione allarme
- videocitofono di nuova generazione

### **A - STRUTTURE, MURATURE PERIMETRALI E COPERTURE**

- 1 Le fondazioni e le pilastrature, eseguite dopo gli scavi generali, saranno realizzate secondo i calcoli previsti dal calculatore, gli edifici sono antisismici secondo le norme di zona
- 2 Il vespaio areato, al piano terra, sarà realizzato con igloo o cupolex
- 3 I solai saranno del tipo in laterocemento per la copertura del piano terra, per il solaio a copertura del primo piano, in falda, in legno lamellare con prima mano di fondo sbiancato a vista, come le gronde. Le tavole strutturali definiranno i progetti.
- 4 Le fondazioni in C.A. a contatto del terreno, saranno esternamente rivestite da guaina catramata o catramina e relative lastre di polistirolo di protezione, o di altro materiale approvato dalla D.L.,
- 5 Le muraure perimetrali dei piani residenziali, saranno eseguite con Poroton 600 o in Poroton 800, a scelta strutturista e cappotto esterno, al fine di raggiungere la miglior classe energetica, previo collaudo e certificazione.
- 6 Solaio inclinato di copertura con isolanti e coibentazioni di legge  
Posa di tegole, scelta D.L., posa di pannelli fotovoltaici come da accordi con il Comune, posa di linea anticaduta e di palo portantenna
- 7 I canali di gronda, le scossaline e i pluviali verticali, completi di cicogne e tiranti, giunti di dilatazione e comunque le lattonerie in

genere saranno in lamiera preverniciata .

## B- FINITURE PARTI COMUNI E PARTI ESTERNE

- 1 Le facciate saranno finite con intonaco specifico per cappotto, sarà eseguito intonaco tinteggiato ove non presente il cappotto, colore a scelta D.L.
- 2 I davanzali delle finestre e le soglie delle porte finestre saranno in serizzo piano sega, o in granito tipo rosa beta, a scelta della D.L., sp. cm. 3.
- 3 I marciapiedi e le pavimentazioni esterne saranno pavimentate in materiale antigelivo e antiscivolo per esterni scelto dalla D.L., con relativa zoccolatura ove previsto .  
A divisione proprietà / proprietà , posa di rete h. 80/100 su muretto in cls alto cm. 50 circa, lo stesso dicasi per la suddivisione tra la bifamiliare 2/2 e il giardino della proprietà successiva .  
Entrata pedonale nella proprietà 2/2 tramite un cancellino con pensilina a disegno D.L.
- 4 I giardini verranno consegnati con terra di coltivo sp. cm. 20/25, senza seminazione che toccherà all'acquirente, salvo la porzione con piantumazione alta, già esistente, su Via Orecchia, che è recintata in ferro.
- 5 Comignoli per cappe cucine in lamiera preverniciata
- 6 Posa di pozzi interrati per raccolta acque meteoriche per irrigazione del giardino, con predisposizione alla motorizzazione della posa della pompa di sollevamento , da posarsi a discrezione e scelta dell' acquirente

## C-FINITURE INTERNE

- 1 Il portoncino blindato è antirumore ed è dotato di cilindro europeo.
- 13 Le porte interne alla proprietà saranno con rivestimento melaminico o laminato 4 tonalità di colore 70/80\*220 a battente o scorrevole se previsto nel progetto, serrature con chiavi, stipiti e cornici della stessa essenza, maniglie tipo Tizianella con rosetta, il tutto come da campionatura proposta dal costruttore.
- 4 Le pareti divisorie interne saranno in mattoni forati da cm.8,
- 5 Le pareti di tutti i locali di abitazione, saranno finiti con rasatura di intonaco a civile, ad esclusione delle pareti rivestite in ceramica .
- 6 I serramenti esterni di finestre e porte finestre saranno in PVC bianco , ante a battente con ribalta ove tecnicamente possibile, tapparelle elettrificate in pvc, antigrandine avvolgibile, colore a scelta D.L.  
Le finestre dei bagni della villa 2/2 sono dotati di un telaio fisso con vetro sabbato nella parte bassa, apertura a vasistas. Il tutto completo di ferramenta e maniglieria.  
Le vetrate, con guarnizioni, saranno fornite e posate nel rispetto delle norme di legge sia per la trasmittanza termica che per l'abbattimento acustico
- 7 Ingressi, soggiorni, camere letto, cucine, zone cottura, bagni e/o ripostigli avranno pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato , 20X20, 33X33 o 40x40, 15x60 perfettamente posato in quadro a giunti uniti , da scegliere secondo campionatura presso un rivenditore indicato dall' impresa costruttrice.  
I rivestimenti dei bagni avranno H. media di cm.200, le cucine, solo nella parete attrezzata e nel risvolto di cm. 60 circa H. cm. 160
- 8 Tutti i locali, ove le pareti non sono rivestite , sono dotati di zoccolino in legno .
- 9 Le scale, con corrimano da scegliere presso il rivenditore indicato dalla Penelope srl., chiuse da tavolato e porta per accedere al sottoscala, avranno rivestimento in gres , rifinito negli spigoli con listello di alluminio, nel materiale a pavimentazione piano terra o primo piano, a scelta cliente

## D - IMPIANTI

### 1 - Impianto di riscaldamento, condizionamento e ventilazione meccanica controllata:

#### **Edificio innovativo, di alta prestazione energetica con massimo contenimento dei consumi da fonti rinnovabili.**

Impianto di riscaldamento/ a pavimento con tubazioni in multistrato , come da calcolo e previsioni del calcolatore.  
L' impianto verrà realizzato tramite il sistema impiantistico in pompa di calore, di alta classe energetica , acqua calda prodotta da scaldacqua in pompa di calore Ariston , ad accumulo, lt. 110.  
Per la produzione sia del riscaldamento che del raffrescamento, unità motocondensante in pompa di calore aria acqua esterna , posta nei giardini marca tipo Gree serie Versatill 6 Kw .  
Predisposizione di impianto di raffrescamento idronico con posa di n° 4 cassette con sifone incorporato.  
La macchina in pompa di calore consente il collegamento per il condizionamento dopo la scelta degli split, questi non compresi.  
Saranno posati ad integrazione in ogni bagno , n° 1 scaldasalviette orizzontali Storm dim. 48 per 112 circa, come da calcoli.  
Posa di pozzo raccolta acque meteoriche predisposto per la motorizzazione alla pompa di sollevamento

### 3 - Impianto idrico-sanitario:

Ogni abitazione avrà gli attacchi e scarichi per la lavatrice e la lavastoviglie, completi di rubinetto di intercettazione.  
Il bagno avranno apparecchi sanitari della serie Esedra IdealStandard, filoparete, wc completo di sedile termoindurente, chiusura normalizzata, bidet installazione filoparete, stessa serie, in alternativa serie Eden di Galassia .  
Lavabo cm. 65 completo con semicolonna.  
La vasca, se prevista dal progetto, sarà in vetroresina ad incasso, in dimensioni 170\*70 I. Standard, serie Connet Air, gruppo vasca esterno  
Il piatto doccia 80\*80, o 75\*90 colore bianco, serie Connet di Ideal Standard, gruppo rubinetteria ad incasso  
Rubinetteria cromata, serie monocomando Ceraplan 3 di Ideal Standard, in alternativa Mamoli serie Logos, o Ponsi serie Versilia : la doccia sarà dotata di asta a saliscendi mod Idealrain Smart d. 100 3G Ideal Standard./ In alternativa soffione fisso, inox, Ponsi, d. cm. 200  
Placca doppio comando tipo Geberit mod. Sigma 01 bianca, 2 tasti  
Per le abitazioni con giardino una presa di acqua interrate nei giardini, per eventuale successiva posa di irrigazione  
Predisposizione alla posa di eventuale addolcitore, scelta, installazione e cura di parte acquirente

### 4 – Impianto di ventilazione meccanica controllata

Impianto di ventilazione meccanica controllata individuale che garantisce un ricambio costante ed equilibrato dell'aria.  
Sono perciò previste bocchette aspirazione in bagno e in cucina o zona cottura, e delle prese d'aria nei restanti locali, disposte o sui serramenti o a muro.

### 5 - Impianto elettrico:

Per ogni abitazione partirà dal contatore ENEL siti in via Orecchia e sarà completo di interruttore automatico con salvavita posto all'interno delle abitazioni stesse.

I frutti saranno serie ABB bianca o avorio o similari. Nella zona notte, trattandosi di tetto in legno, i P.L. sono a parete

- n° 1 P per il termostato ambiente, lo stesso installato
  - n° 1 punto luce emergenza
  - Posizionamento di inverter per impianto fotovoltaico o nel box o nel locale tecnico, se presente
    - **ingresso esterno su blindata:** 1 punto luce ;
  - **soggiorno:** 2 punti luce di cui 1 per pranzo e 1 per salotto, quattro prese 10/16A, una presa per TV
    - 1 presa satellitare standard, una presa per telefono 1 presa dati smart tv, una presa USB per carica smart phone
    - **videocitofono**, individuale, dai rispettivi ingressi pedonali sulla Via Orecchia
  - **cucina:** un punto luce interrotto, una presa Unel ove previsto interruttore bipolare per lavatrice, 2 prese poste ad H. di mt. 1,10 circa per i piccoli elettrodomestici, la presa per la luce cappa, la presa per lavastoviglie ed 1 presa per frigo, 1 per forno, TV, 1 presa schiuko 10-16A
  - **camere da letto matrimoniali:** un punto luce invertito, 4 prese una presa per TV e la presa predisposta per il telefono-
  - **camere singole:** un punto luce e 4 prese, 1 tv; predisposizione tel, solo tubo
  - **nei bagni** sarà realizzato un punto luce a parete sopra il lavabo e un altro a parete
  - **disimpegni:** 1 punto luce invertito, a seconda delle situazioni; 1 presa, 1 P.L. per scala ove previsto interruttore bipolare **per lavatrice** con presa UNEL,
  - **nei giardini** privati verranno posti 2 punti luce a terra, 1 davanti e 1 dietro casa, presa stagna nei box 1 PL., una presa 16A, predisposizione basculante
  - **Le luci** della strada comune (villa 2/2), a parete o su palo, saranno comandati automaticamente da una cellula fotoelettrica solare crepuscolare, le luci saranno forniti e posati da Penelope srl per l'apertura del **cancellone** carraio condominiale verrà fornito 1 telecomando
  - Realizzazione sulla copertura di impianto fotovoltaico per la parziale produzione di energia elettrica a servizio individuale
  - Ogni abitazione sarà dotata di predisposizione per impianto antintrusione, con tubazioni vuote sottotraccia e di predisposizione impianto di condizionamento per n° 4 punti split
- Tutti gli impianti saranno realizzati secondo le norme vigenti e saranno certificati

**5 - Impianto TV, videocitofono:** le prese TV, complete di frutti, verranno poste nei soggiorni, nelle camere matrimoniali, nelle camere singole e in cucina, videocitofono zona giorno e citofono zona notte  
Installazione di apposito palo di sostegno per successiva posa di antenna sul tetto

IL PRESENTE CAPITOLATO E' DESCRITTIVO E NON VINCOLANTE, A DISCREZIONE DELLA D.L. PUO' ESSERE

MIGLIORATO CON PRODOTTI NUOVI O TECNICAMENTE PIU' VALIDI.