



DOMUS



# Oggetto

Il presente capitolato è relativo all'intervento di nuova costruzione di complessive n. 3 unità abitative in classe energetica A e relative pertinenze, site in Via Don Minzoni a Casalecchio di Reno (Bologna).

Trattasi di due distinti corpi di fabbrica cielo-terra con ingresso autonomo pedonale e carrabile posto al piano terreno:

1. Edificio unifamiliare disposto su due livelli fuori terra.
2. Edificio bifamiliare disposto su due livelli fuori terra.

## Descrizione delle opere

- Per le normali necessità e tolleranze di carattere costruttivo e per le variazioni che possono rendersi necessarie in corso di realizzazione, le quote e i dati metrici potranno subire lievi variazioni durante la definizione dei particolari costruttivi in corso d'opera.
- In particolare ci si riserva di definire in corso di costruzione gli ingombri necessari per il passaggio di canne fumarie, scarichi, esalazioni e passaggi impiantistici in genere, nelle posizioni che saranno individuate in sede esecutiva, in base a necessità di carattere costruttivo.
- Il costruttore si riserva, a suo insindacabile giudizio, di apportare tutte quelle variazioni e modifiche a quanto contenuto nel presente capitolato, con la garanzia che tali variazioni e modifiche saranno effettuate con materiali simili.
- Tutti i lavori richiesti dal compratore in difformità a quanto previsto nel presente capitolato, sono da considerarsi aggiuntivi, dovranno quindi essere richiesti, autorizzati in forma scritta e liquidati direttamente alla ditta costruttrice.
- Il compratore che volesse porre in opera tende parasole, grigliati, inferriate e cancelli o qualsiasi altro tipo di manufatto che influisse sull'aspetto dei parametri esterni, dovrà rigorosamente attenersi alle disposizioni e progetti della D.L.



# Specifiche costruttive



## RILEVATI E RINTERRI

Per la formazione dei rilevati e per qualunque opera di rinterro, ovvero per riempire i vuoti tra le pareti degli scavi e le murature, fino a quote prescritte, si impiegheranno in generale le materie provenienti da demolizioni e scavi di qualsiasi genere eseguiti per quel cantiere, in quanto disponibili ed adatte, a giudizio della D.L., per la formazione dei rilevati.

## OPERE E STRUTTURE IN CEMENTO ARMATO

Tutti i lavori di cemento armato facenti parte dell'opera appaltata, saranno eseguiti secondo le vigenti norme tecniche e antisismiche, accompagnati da relazione di calcolo e disegni esecutivi, a firma di un ingegnere abilitato iscritto all'Albo.

## SOLAI

Il solaio di interpiano ed il solaio di copertura saranno in latero-cemento, mentre il solaio al pian terreno che sarà di tipo prefabbricato, con travetti in cemento ed elementi di alleggerimento di polistirolo. Tale solaio sarà inoltre posato su travi rovesce, così da creare un'intercapedine ventilata.

## ISOLAMENTI TERMICI ED ACUSTICI

Tutti gli isolamenti termici e acustici saranno eseguiti, laddove necessario, in conformità alle vigenti normative in materia di contenimento dei consumi energetici e l'abbattimento dei rumori, così da garantire elevati livelli di comfort abitativo.

I solai di separazione verso l'esterno saranno isolati all'estradosso, mediante l'utilizzo di pannelli in polistirene ad alta resistenza a compressione, tipologia e spessore in accordo con le indicazioni dei tecnici incaricati.

## PROSPETTI ESTERNI

Le facciate esterne saranno del tipo "a cappotto", realizzate mediante materiale isolante ad alte prestazioni, in spessore adeguato alle esigenze energetiche e di comfort, fissato meccanicamente al supporto in laterizio e finite a colore, a scelta della D.L.

I balconi avranno parapetti in muratura o in cemento armato.

Colorazioni e formati sono a scelta della D.L. in accordo con gli uffici tecnici comunali.

## SISTEMAZIONE AREA CORTILIVA

Le aree cortilive saranno delimitate rispetto la strada privata comune alle unità mediante muretti, sormontati da recinzione in metallo, di colore e tipo a scelta della D.L.

I divisori tra giardini privati di differente proprietà e verso verde pubblico realizzati mediante recinzione in rete sciolta di colore verde, o altra a scelta della D.L.

Le zone a verde saranno sistemate con riporto e spianamento di terreno vegetale.

Le zone pavimentate private delle zone scoperte saranno di tipo, dimensioni e formato a scelta della D.L.

## DIVISORIE TRA UNITA'

Le tramezze interne tra unità abitative confinanti saranno realizzate in doppia muratura, con interposto l'isolamento termo-acustico. Spessori e tipologie saranno definite dalla D.L. al fine di garantire il rispetto della normativa vigente.

## INTONACI INTERNI

Tutte le parti interne saranno intonacate con premiscelati e finitura liscia a base di gesso.



# Finiture interne



## INTONACI INTERNI

Tutte le parti interne saranno intonacate con premiscelati e finitura liscia a base di gesso.

## PAVIMENTI

I pavimenti delle autorimesse ed il lastrico di copertura saranno in gres porcellanato di CASALGRANDE PADANA o altro similare, colore e dimensione a scelta della DL.

I pavimenti all'interno delle unità immobiliari saranno in gres porcellanato di prima qualità, a scelta tra le seguenti serie di COOPERATIVA DELLE CERAMICHE DI IMOLA:

- LEGNO DEL NOTAIO, effetto legno, dim. 120x20 cm
- AZUMA e AZUMA UP, effetto cemento, dim. 90x90 cm oppure 120x60 cm
- X ROCK, effetto pietra, dim. 120x60 cm

I gradini delle scale saranno realizzati sempre in gres porcellanato, in base alla disponibilità della tipologia di pavimento scelta. I battiscopa saranno in gres porcellanato, in tinta con la finitura della pavimentazione.

## RIVESTIMENTI

Le pareti dei bagni saranno rivestite per un'altezza di ca. 2,40 m con piastrelle di ceramica in bi-cottura o gres porcellanato di prima scelta. La zona doccia sarà rivestita per un'altezza di ca. 2,40 m con piastrelle di ceramica in bi-cottura o gres porcellanato di prima scelta.

Serie di Ceramiche di Imola a scelta tra:

- AZUMA e AZUMA UP, effetto cemento, dim. 120x60 cm
- X ROCK, effetto pietra, dim. 120x60 cm

## SOGLIE E BANCALI

Soglie e bancali di finestre e porte finestre saranno in calcestruzzo prefabbricato o pietra naturale di spessore cm 3, con gocciolatoio (solo nei davanzali), di colore a scelta della D.L.

## TINTEGGIATURA INTERNA

Sarà eseguita con pittura traspirante di colore bianco negli appartamenti e nelle autorimesse.

## PORTONCINI DI INGRESSO

I portoncini blindati saranno di dimensioni standard ca. 90x210, marca DIERRE, modello Tablet, o OIKOS, modello Evolution 3, accessoriate con zoccolo antipioggia, kit termico clima e abbattimento acustico e cilindro ad alta sicurezza di classe antieffrazione 3. Internamente sarà di colore bianco, dotato di maniglia, spioncino e minuterie cromo satinati.

All'esterno, sarà rivestito con pannello in compensato marino, di colore e tipologia a scelta della DL, e completato con maniglione squadrato metallico.

## PORTONI GARAGE

Verranno realizzati portoni sezionali, marca HORMANN, accessoriate con motorizzazione e telecomando, colore a scelta della DL.

## SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI

Le finestre e le portefinestre delle unità abitative saranno realizzati in PVC a taglio termico di colore bianco, spessore del telaio maggiorato, con triplo vetro e camere riempite di gas argon, marca INTERNORM, modello KF310 (se a battente) o KS430 (se alzante scorrevole), con maniglia cromo satinata.

Gli oscuramenti saranno realizzati con tapparelle in alluminio coibentato e motorizzate; colore a scelta della D.L.

Le porte interne saranno tamburate, di colore bianco, con telaio di legno, marca Gidea di GAROFOLI, collezione AVIO, modello VILIA 1L, accessoriate con serratura magnetica con chiave patent e maniglia cromo satinata, modello Ice Q. La porta interna di accesso all'autorimessa sarà coibentata con telaio murato, marca DIERRE, collezione NEW MULTIPLA, dotata di cilindro passante con chiave tipo Yale e doppia maniglia in pvc nero.

## PAVIMENTI



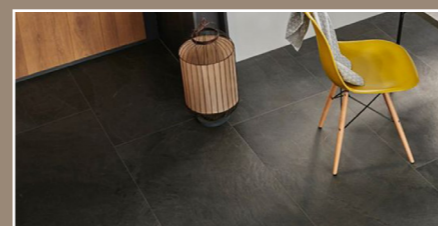
Legno del Notaio



Azuma



Azuma Up



X Rock

## RIVESTIMENTI



Azuma

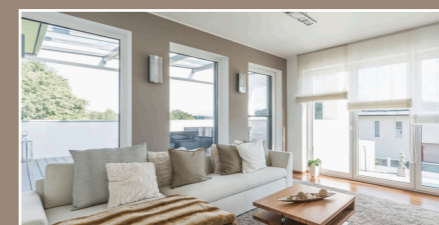


X Rock

## PORTE E PORTONI ESTERNI



Oikos Evolution 3



Internom KF310



Garofoli AVIO Vilia 1L + Ice Q



Hormann



Internom KS430



Internom KS430

# Impianto idrico



La rete di distribuzione dell'acqua potabile alimenterà i contatori d'utenza installati in idonea posizione. A valle di tali contatori l'acqua calda e fredda sarà distribuita in tubazioni del tipo "multistrato".

Ciascuna villetta sarà così dotata, a seconda dell'ambiente di seguito descritto:

## 1. Bagno principale:

- sanitari sospesi marca IDEAL STANDARD, serie "Tesi New" o similari, con installati gruppi miscelatori monocomando atti al contenimento dei consumi idrici, marca IDEAL STANDARD, serie Ceramix.
- n.1 piatto doccia in ceramica GEBERIT, spessore 45 mm di dimensione a scelta della D.L.
- n.1 lavabo sospeso con semi-colonna in ceramica
- n.1 bidet sospeso
- n.1 vaso sospeso, con cassetta di scarico incassata tipo Geberit con doppio comando, completo di coprivaso
- n.1 attacco lavatrice, se non previsto nel bagno secondario

## 2. Bagno secondario:

- sanitari sospesi marca IDEAL STANDARD, serie "Tesi New" o similari, con installati gruppi miscelatori monocomando, marca IDEAL STANDARD, serie Ceramix.
- n.1 lavabo sospeso con semi-colonna in ceramica
- n.1 bidet sospeso
- n.1 vaso sospeso con cassetta di scarico incassata tipo Geberit con doppio comando, completo di coprivaso
- n.1 attacco lavatrice, se non previsto nel bagno principale

## 3. Cucina/angolo cottura:

- n.1 attacco per monoblocco acqua fredda e calda
- n.1 attacco per lavastoviglie

## 4. Garage:

- rubinetto acqua fredda con predisposizione allo scarico (escluso lavabo)

## 5. Giardini/terrazzi

- Ciascuna unità sarà inoltre dotata di n.1 rubinetto porta gomma, posto a parete sul lastrico sopra l'autorimessa, dotato di rubinetto di chiusura dedicato. Nei giardini sarà posizionato n.1 punto acqua in un pozzetto in plastica, interrato, dotato di rubinetto di chiusura dedicata.

Tutti i bagni e le cucine saranno sezionabili mediante rubinetti da incasso con apposito cappuccio cromato o mediante collettore centrale (uno per piano).

## RECUPERO DELLE ACQUE METEORICHE

Al fine di ridurre gli sprechi e in coerenza con gli obiettivi di riduzione del fabbisogno di acqua potabile, ciascuna abitazione sarà dotata di impianto di accumulo e riutilizzo delle acque piovane, dotato di: serbatoio interrato di capienza pari a 2.000 litri, elettropompa sommersa con condotta per pescaggio sotto pelo libero e sonda per il controllo livello, pressoflussostato elettronico di comando pompa e di gestione di un'elettrovalvola a due per il reintegro in cisterna dell'acqua dell'acquedotto in condizioni di assenza di acqua piovana.

L'esatto posizionamento sarà stabilito dalla direzione lavori.

Rimane escluso ed a carico dell'acquirente l'impianto irriguo.

## SANITARI



Ideal Standard Tesi New

## RUBINETTERIA



Ideal Standard Ceramix

## PIATTO DOCCIA



Geberit

# Impianto elettrico e multimediale



L'impianto elettrico e l'impianto televisivo saranno realizzati in conformità al livello 1 previsto dalla norma UNI CEI 64-8 vigente, di cui si riporta la seguente tabella delle dotazioni previste negli ambienti residenziali:

1. Locali generici (esclusi soggiorno, studio, ecc.):
  - $8 \text{ m}^2 < A \leq 12 \text{ m}^2$ : 4 prese energia, 1 punto luce, 1 presa radio/TV
  - $12 \text{ m}^2 < A \leq 20 \text{ m}^2$ : 5 prese energia, 1 punto luce, 1 presa radio/TV
  - $A > 20 \text{ m}^2$ : 6 prese energia, 2 punti luce, 1 presa radio/TV
2. Camere da letto:
  - $8 \text{ m}^2 < A \leq 12 \text{ m}^2$ : 3 prese energia, 1 punto luce, 1 presa radio/TV
  - $12 \text{ m}^2 < A \leq 20 \text{ m}^2$ : 4 prese energia, 1 punto luce, 1 presa radio/TV
  - $A > 20 \text{ m}^2$ : 5 prese energia, 2 punti luce, 1 presa radio/TV
3. Ingresso: 2 prese energia, 1 punto luce
4. Angolo cottura (di cui su piano di lavoro): 2 prese energia (1 su piano di lavoro), 1 punto luce
5. Locale cucina (di cui su piano di lavoro): 5 prese energia (2 su piano di lavoro), 1 punto luce, 1 presa radio/TV
6. Lavanderia (locale lavatrice): 3 prese energia, 1 punto luce
7. Locale da bagno o doccia con attacco lavatrice: 2 prese energia, 1 punto luce
8. Locale da bagno o doccia senza attacco lavatrice: 2 prese energia, 1 punto luce
9. Locale servizi (WC): 1 presa energia, 1 punto luce
10. Corridoio:
  - $\leq 5 \text{ m}$ : 1 presa energia, 1 punto luce
  - $> 5 \text{ m}$ : 2 prese energia, 2 punti luce
11. Balcone/terrazzo ( $\geq 10 \text{ m}^2$ ): 1 presa energia, 1 punto luce
12. Ripostiglio ( $\geq 1 \text{ m}^2$ ): 1 presa energia, 1 punto luce
13. Cantina/soffitta: 1 presa energia, 1 punto luce
14. Box auto: 1 presa energia, 1 punto luce
15. Giardino ( $\geq 10 \text{ m}^2$ ): 1 presa energia, 1 punto luce
16. Dotazione prese telefono e/o dati per unità abitativa:
  - $A \leq 50 \text{ m}^2$ : 1 presa
  - $50 \text{ m}^2 < A \leq 100 \text{ m}^2$ : 2 prese
  - $A > 100 \text{ m}^2$ : 3 prese

Tutti gli appartamenti saranno dotati di interruttori della BTicino o di eguale qualità e di n.1 lampade di emergenza. Ogni unità sarà dotata di videocitofono.

Ogni unità immobiliare sarà dotata di sistema di gestione dei carichi e predisposta per la successiva installazione di sistemi domotici (esclusi dal presente capitolato).

All'ingresso pedonale esterno verrà installata la campanelliera completa di videocitofono.

Le luci esterne poste sotto le tettoie all'ingresso saranno di tipo a scelta della D.L. e comandati da crepuscolare.

## IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Ogni unità immobiliare sarà dotata di impianto fotovoltaico ad uso esclusivo, di potenza superiore a 3 kW. L'impianto sarà completo di inverter ibrido per la futura installazione di batterie al litio (non incluse) e relativi quadri elettrici e dispositivi di sicurezza, e sarà possibile connetterlo alla rete, per lo scambio sul posto, tramite contatore bidirezionale richiesto dal cliente finale mediante apposita pratica a cura dei futuri acquirenti.

## IMPIANTO TELEFONICO/DATI

L'edificio sarà del tipo "predisposto per la banda larga", ossia sarà dedicato un idoneo spazio per il passaggio della fibra ottica in armadio condominiale, collegato a ciascuna unità immobiliare.



# Impianti termoeenergetici



## IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, DI RAFFRESCAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA

Il fabbisogno di riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda sarà interamente soddisfatto mediante impianto in pompa di calore, sita all'interno delle autorimesse.

Il sistema di regolazione all'interno dell'abitazione sarà costituito da termostato agente sulle elettrovalvole del circuito di riscaldamento. Tale sistema provvederà alla produzione di acqua calda sanitaria e all'erogazione del riscaldamento negli ambienti (escluso nei bagni) attraverso pannelli radianti a pavimento ad elevata inerzia termica.

I bagni saranno dotati di termoarredi.

Il raffrescamento sarà erogato mediante split idronici a parete, posti nel soggiorno e nelle camere da letto, e comandabili con telecomando.

## VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

È ormai risaputo che gli edifici moderni, viste le migliorie sulla tenuta dell'involucro, riducono sensibilmente la dispersione di calore, sia mediante l'uso di isolanti e infissi ad alta prestazione, sia grazie alla riduzione di spifferi e correnti indesiderate.

Tali caratteristiche portano inevitabilmente alla creazione di un ambiente ermetico che necessita di cambi d'aria regolari, mediante l'apertura delle finestre, generando inevitabilmente forti sbalzi termici.

Al fine di raggiungere il massimo livello di comfort abitativo, pertanto, ciascuna unità abitativa sarà dotata di impianto di ventilazione meccanica controllata (VMC), per permettere il ricambio continuo dell'aria.

Tale impianto è costituito da un'unità ventilante centrale, dotata di scambiatore di calore a flussi incrociati per il preriscaldamento dell'aria che verrà immessa negli ambienti, così da ridurre le fuoriuscite di calore e gli sprechi di energia.

L'unità ventilante è collegata ad un plenum, posto nei corridoi, i quali potranno essere controsoffittati e portati ad un'altezza di circa metri 2,40.

## CERTIFICATO ENERGETICO

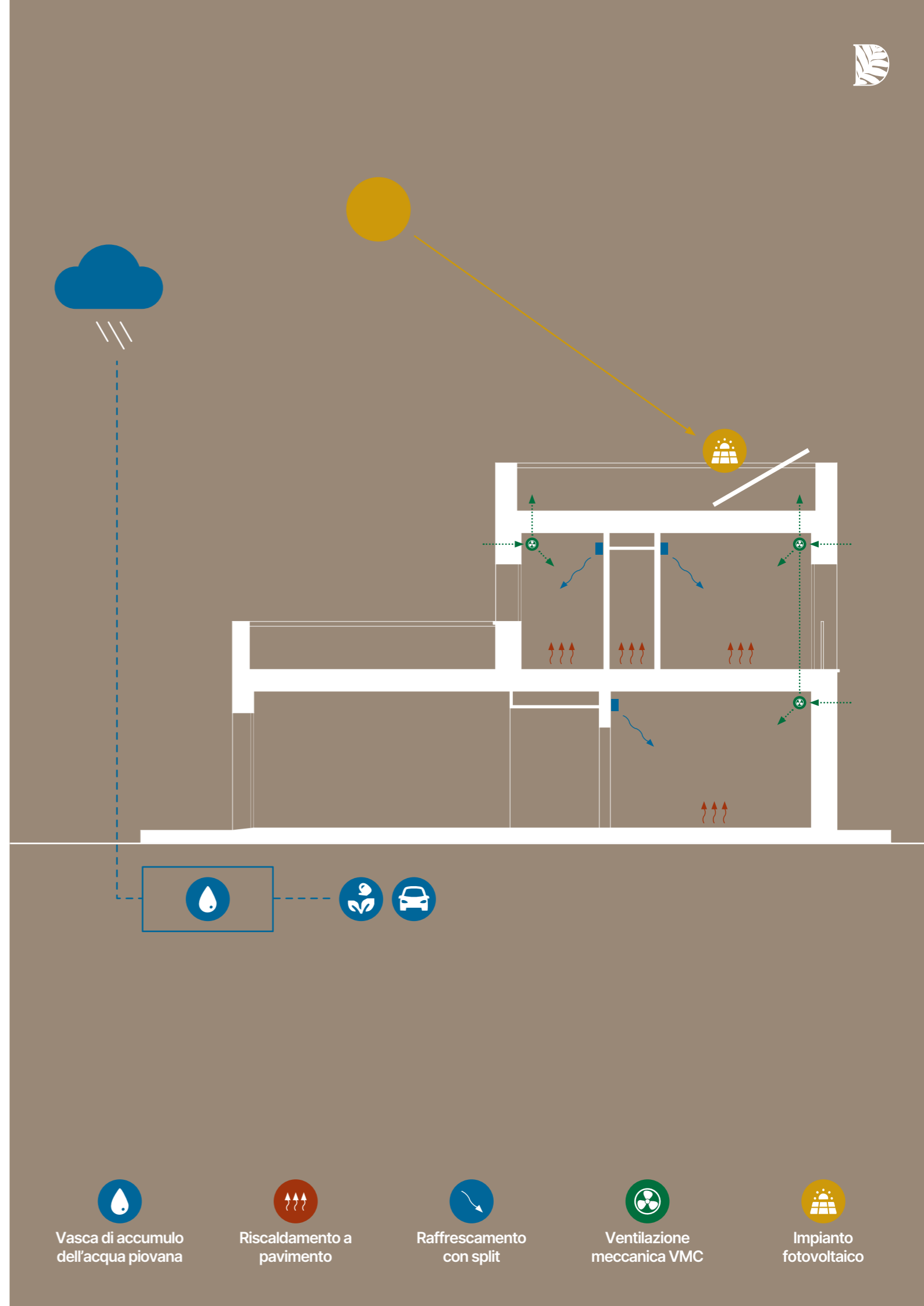
Verrà predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal tecnico abilitato secondo quanto previsto dalla Delibera Regionale dell'Emilia Romagna n.156 del 04 marzo 2008 (e successive) e rilasciato in originale contestualmente alla stipula notarile.

## LIBRETTO IMMOBILIARE

Al momento della consegna, sarà fornito il Libretto Immobiliare contenente i principali dati dell'immobile: certificazioni, dotazioni e caratteristiche.

*Le informazioni contenute in questo capitolato tecnico possono subire variazioni in qualsiasi momento per motivi tecnici o di altra natura, senza che ciò pregiudichi la qualità del prodotto finito.*

Bologna, li



Vasca di accumulo dell'acqua piovana



Riscaldamento a pavimento



Raffrescamento con split



Ventilazione meccanica VMC



Impianto fotovoltaico

# DOMUS

UN'INIZIATIVA  
**ALFA 2015 SRL**

-

Partita IVA / Codice Fiscale  
03469031201

-

Via Porrettana 52  
40135 Bologna (BO)

## Istruzioni

\*Scansionando il QR code, potrai visualizzare la brochure del progetto in formato digitale, con tutte le informazioni a portata di mano. Per una lettura ottimale, ti consigliamo di utilizzare un tablet o un PC. Se il QR code non dovesse funzionare, puoi accedere direttamente utilizzando il link fornito. Buona navigazione!

<https://online.fliphtml5.com/gqrhe/csqw/>



# Il Futuro della Tua casa, Oggi.