

**NEGAZ**

**COSTRUZIONI  
E RIPARAZIONI EDILI**

**NOLO PONTEGGI  
E SMALTIMENTO AMIANTO**

# RESIDENZA IL QUADRIFOGLIO



**TRE VILLETTE A SCHIERA  
CON PERTINENZE ESCLUSIVE ED AUTORIMESSE**



Agenzia di Domodossola VB - Corso Moneta, 70 - Tel. 0324.249190



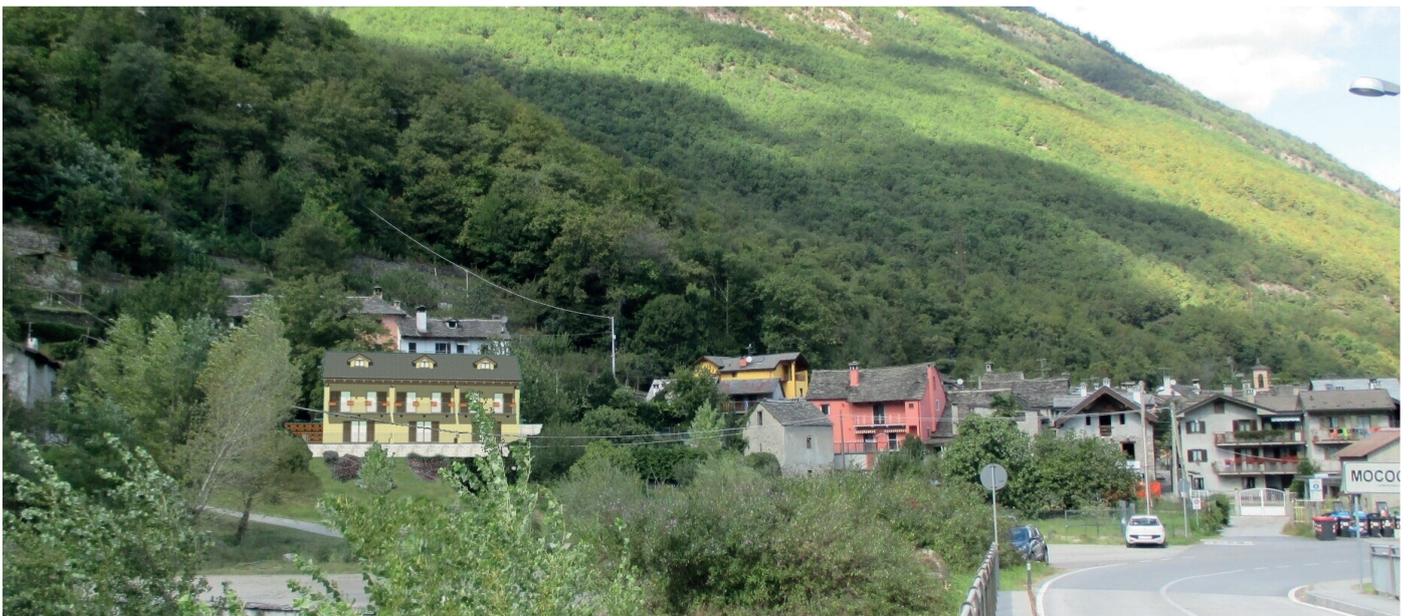
LOTTO A	DESTINAZIONE	SUPERFICIE EFFETTIVA
	Piano Terra e Primo	102,10 mq
	Piano Sottotetto	42,08 mq
	Balcone	7,07 mq
	Portico	15,18 mq
	Terreno di pertinenza	214,00 mq
	Autorimessa "R1" con vano cantina	49,00 mq

LOTTO B	DESTINAZIONE	SUPERFICIE EFFETTIVA
	Piano Terra e Primo	101,06 mq
	Piano Sottotetto	41,65 mq
	Balcone	7,07 mq
	Portico	15,18 mq
	Terreno di pertinenza	42,00 mq
	Cantina	9,00 mq
	Autorimessa "R2"	40,00 mq

LOTTO C	DESTINAZIONE	SUPERFICIE EFFETTIVA
	Piano Terra e Primo	102,10 mq
	Piano Sottotetto	42,08 mq
	Balcone	7,07 mq
	Portico	15,18 mq
	Terreno di pertinenza	120,00 mq
	Cantina	17,00 mq
	Autorimessa "R3"	40,00 mq



# UBICAZIONE



# PROGETTO



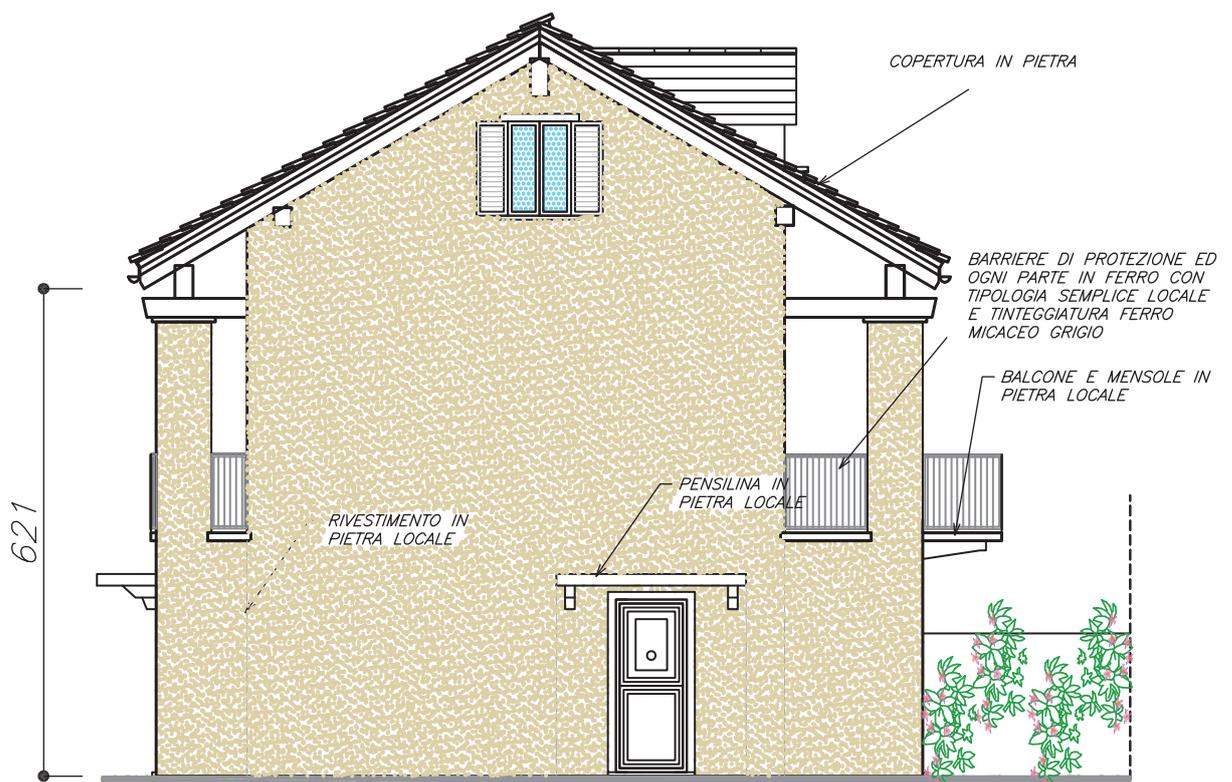
PROSPETTO SUD-EST



PROSPETTO NORD-OVEST



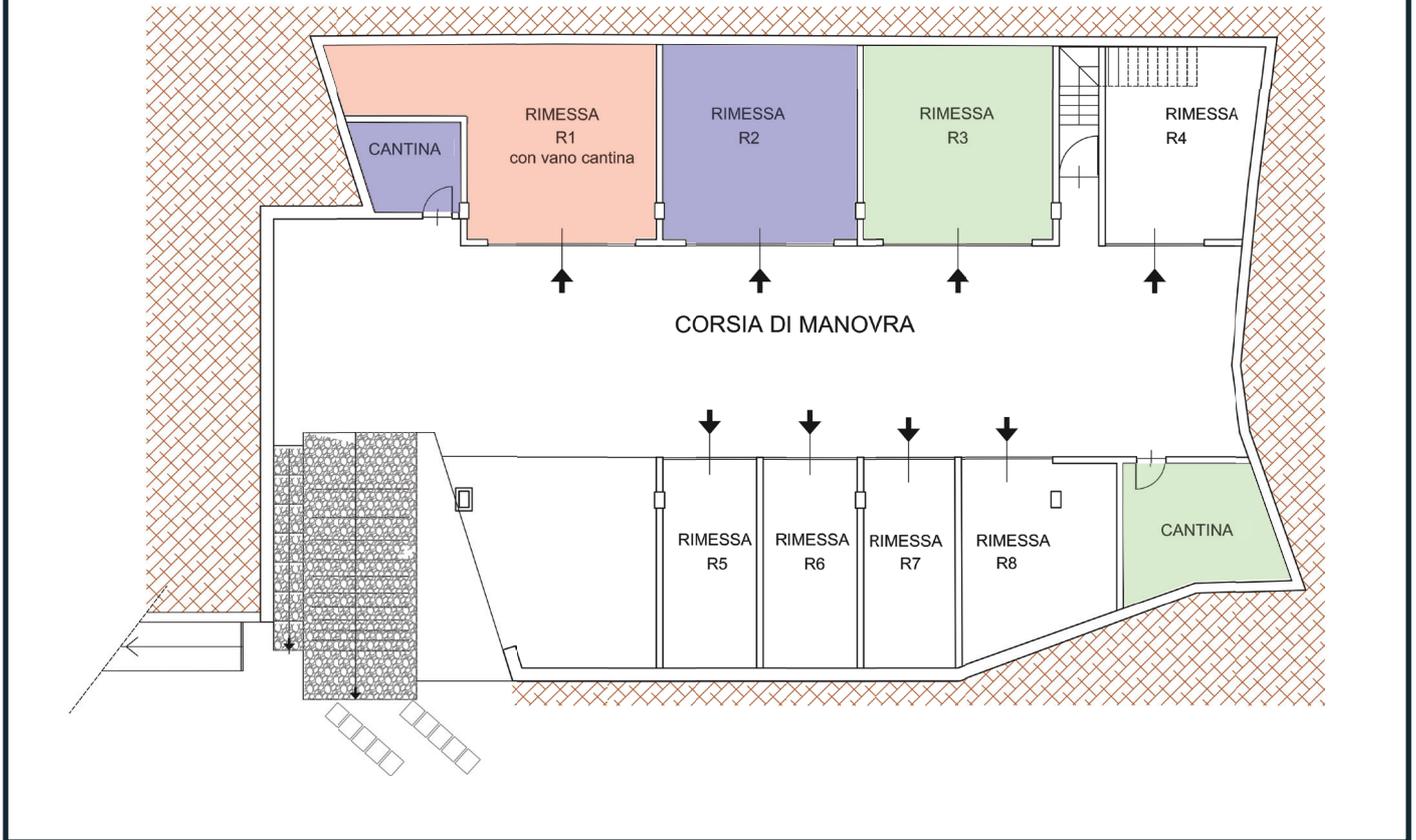
PROSPETTO NORD-EST



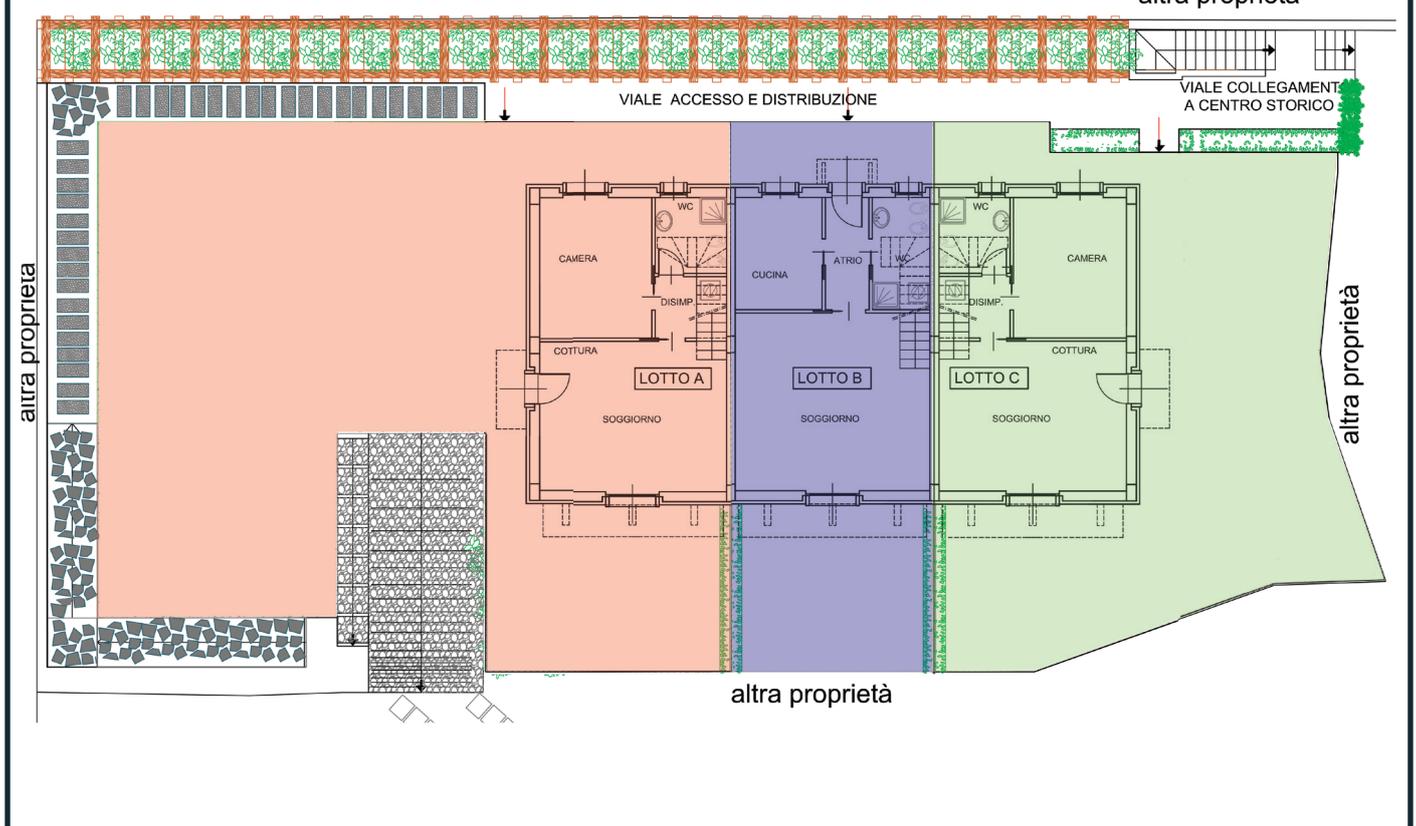
PROSPETTO SUD-OVEST

# PLANIMETRIE

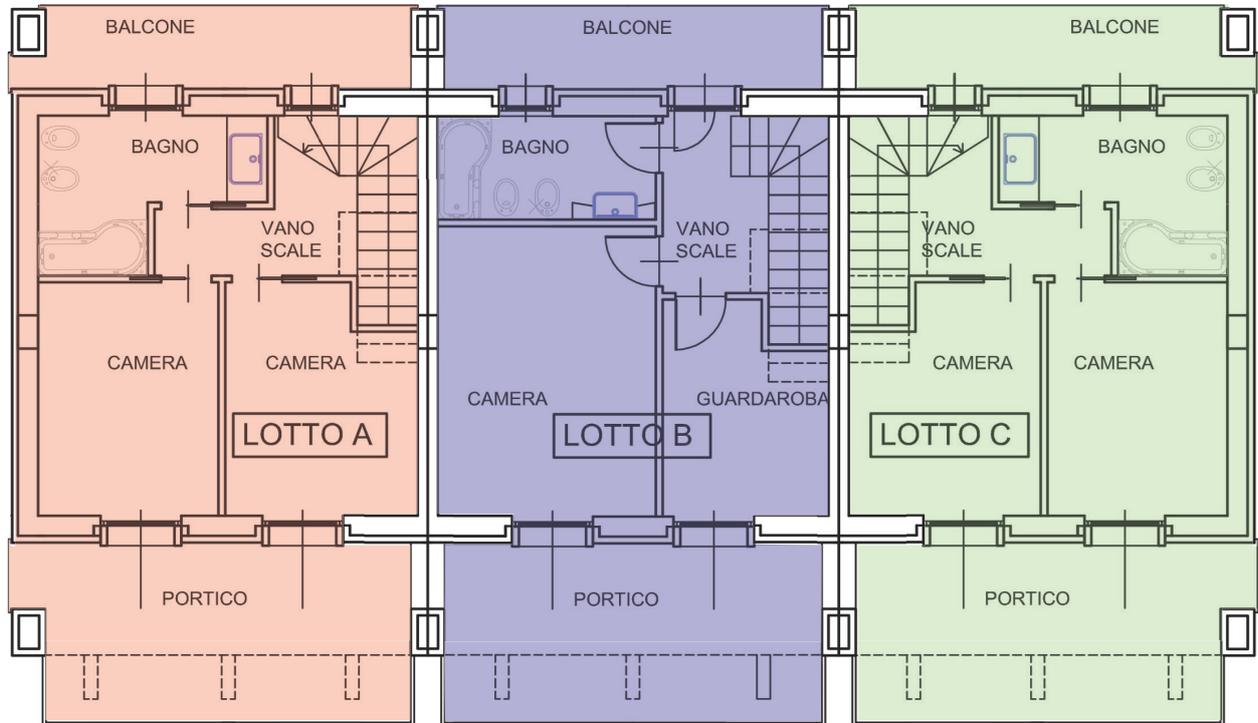
## PLANIMETRIA - PIANO INTERRATO



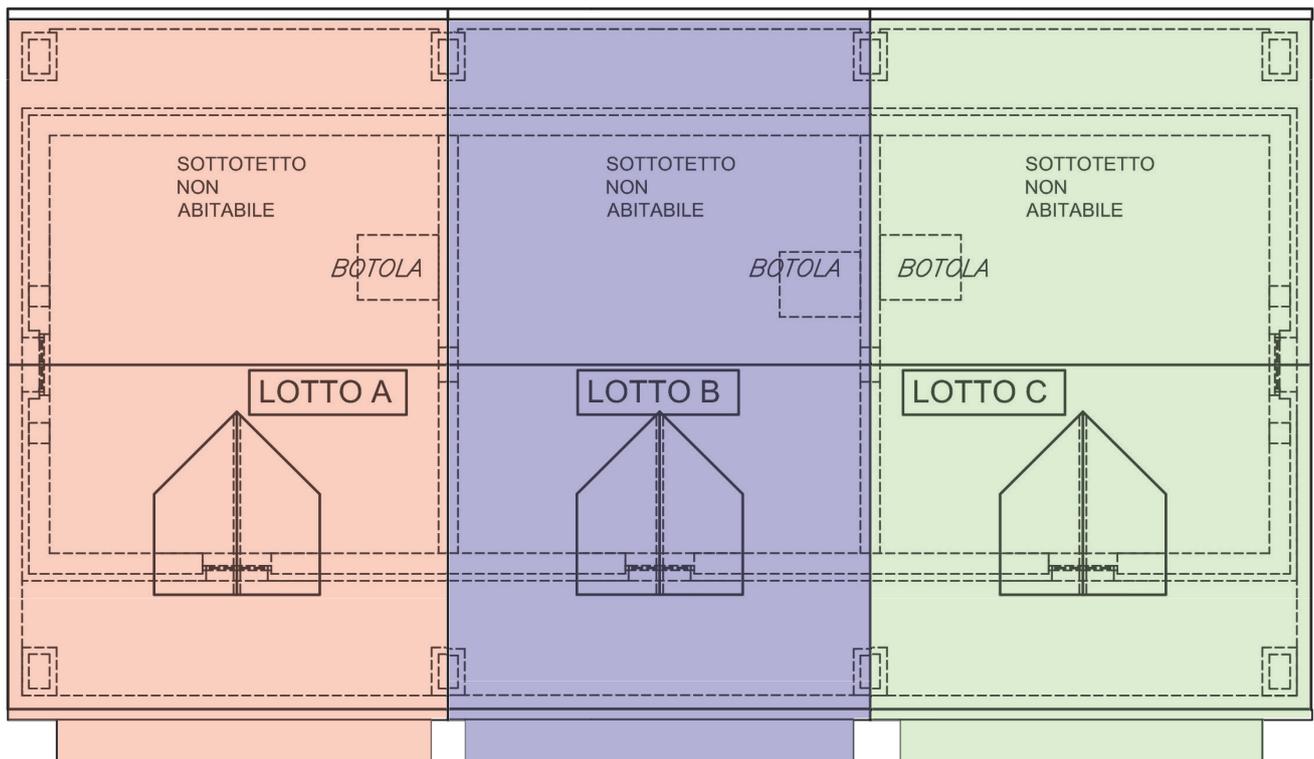
## PLANIMETRIA - PIANO TERRENO



## PLANIMETRIA - PIANO PRIMO



## PLANIMETRIA - PIANO SOTTOTETTO



Il presente capitolato descrive le strutture e le finiture relative alla costruzione di edificio con n.3 unità residenziali e autorimesse interrato nel comune di Domodossola (VB).

Ove nelle sottocitate descrizioni siano contemplate diverse possibili soluzioni, la scelta tra le stesse deve intendersi riservata alla D.L., la quale si riserva comunque la facoltà di apportare variazioni secondo le esigenze architettoniche, estetiche, funzionali e legislative che si dovessero presentare, sia che queste riguardino le costruzioni che le parti. Ogni acquirente potrà ordinare tempestivamente aggiunte e varianti al progetto ed ai materiali sopra descritti, restando a suo carico le eventuali maggiori spese dovute alle modifiche richieste.

## **CAPITOLATO D'APPALTO - DESCRIZIONE OPERE**

### **1 Sistema delle strutture**

#### 1.1. Scavi di fondazione

Gli scavi per le opere di fondazione saranno di sbancamento ed a sezione obbligatoria.

Gli scavi occorrenti per le fondazioni saranno spinti fino al piano che sarà stabilito dalla direzione dei lavori delle opere in c.a. e saranno eseguite con le tecniche più adatte in considerazione delle risultanze delle indagini geognostiche e della sicurezza statica degli edifici circostanti.

#### 1.2. Strutture di fondazione

Le strutture di fondazione saranno di tipo diretto con le dimensioni e le caratteristiche secondo quanto indicato nel progetto dei Cementi Armati e della relazione Geotecnica sulla base delle indagini penetrometriche svolte.

#### 1.3. Strutture in elevazione

La struttura in elevazione sarà realizzata in murature contro terra, setti, pilastri e scale in calcestruzzo armato, che costituiranno l'ossatura portante dell'intero edificio con le dimensioni e le caratteristiche di quanto sarà indicato nel progetto dei Cementi Armati, nel pieno rispetto della Normativa Antisismica vigente.

#### 1.4. Strutture orizzontali

I solai dei piani fuori terra saranno realizzati in latero-cemento, in travetti gettati in opera o prefabbricati con fondello in laterizio, blocchi di alleggerimento in laterizio e cappa superiore in calcestruzzo; il solaio del piano terra a copertura del piano interrato sarà realizzato mediante lastre prefabbricate "tipo predalle", a tralici e interposti blocchi di polistirolo con cappa superiore di cls; il soffitto dei pannelli resterà a vista.

Le dimensioni e le caratteristiche dovranno essere quelle indicate nel progetto dei Cementi Armati in conformità alla Normativa Antisismica.

### **2 Sistema delle chiusure esterne**

#### 2.1. Chiusure esterne verticali entro terra

I muri del piano interrato saranno di tipo prefabbricato in c.a. a doppia lastra.

L'impermeabilizzazione dei muri contro terra sarà realizzata con la posa di membrane impermeabilizzanti bitume-polimero o similari a giunti sovrapposti fino sullo zoccolo di fondazione e dalla posa di uno strato di protezione meccanica realizzato con fogli bugnati con rilievi semiconici in polietilene ad alta densità.

#### 2.2. Pareti esterne opache

Le pareti di tamponamento esterne saranno realizzate con muratura monolitica da 30 cm di spessore alla quale verrà applicato sul perimetro esterno il sistema a "capotto" spessore 10 cm per garantire un ottimo isolamento termico/acustico.

Le pareti di separazione tra gli alloggi saranno realizzate ponendo la massima attenzione all'isolamento acustico; saranno costituite dall'accoppiamento di due murature di spessore 15cm e 8cm con interposto un doppio strato di cartongesso e uno strato di isolamento acustico a pannelli da 6cm.

Tra l'estradosso del solaio e il muro in laterizio dovrà essere posto in opera idoneo strato elastomerico fonosmorzante.

#### 2.3. Chiusure esterne traslucide – finestre e portefinestre

I serramenti esterni, finestre e porte finestre, saranno serramenti in PVC o alluminio simil legno, scelti tra marche primarie del settore, del tipo a monoblocco montati su cassonetto monoblocco,

profili con sistema multicamera, doppi vetri 4/16/4 termoisolanti, meccanismo antaribalza, riscontri allarme su ogni serramento. Il serramento scelto permette un ottimo isolamento termoacustico per l'interruzione del ponte termico, un risparmio di energia ed un assorbimento dei rumori dall'esterno.

L'oscuramento dei locali sarà ottenuto con l'uso di persiane ad anta con lamelle.

Porte d'ingresso:

I portoncini di ingresso agli appartamenti sono del tipo blindato, a pannello liscio, serratura di sicurezza con cilindro europeo, chiave a masterizzazione e spioncino.

Soglie, davanzali e cappelli saranno realizzate in pietra locale di color chiaro con finitura da definire.

#### 2.4. Serrande per box

Le porte delle autorimesse saranno del tipo basculante, predisposte per motorizzazione, interamente zincate con mano di fondo a polveri di colore bianco.

Porte cantina

Sono previste porte a doppia parete tipo "ZK" in acciaio colore bianco.

#### 2.5. Chiusura di copertura

Il tetto con una struttura primaria e secondaria in legno lamellare -qualità a vista- oltre che un adeguato pacchetto coibente ed anti rumore (barriera al vapore in P.E. nastrata, pannelli in fibra di legno 150 kg/mc sp. 5+5 cm, lana di vetro sp. 6 cm densità 15 kg/mc) e la copertura sarà in lastre di pietra locale.

### **3 Sistema delle partizioni esterne**

#### 3.1. Parapetti

I parapetti dei balconi e delle scale saranno parte pieni e parte metallici.

### **4 Sistema delle partizioni interne**

#### 4.1. Pareti interne verticali opache

Le pareti interne divisorie degli appartamenti saranno realizzate con tavolati di mattoni forati di spessore cm 8 con posa di guaina tagliamuro tra solaio e laterizio, mentre le pareti divisorie tra unità contigue saranno realizzate come già indicato precedentemente.

Le pareti interne divisorie delle cantine e delle autorimesse saranno realizzate con blocchi prefabbricati del tipo a faccia a vista o con pannelli prefabbricati in c.a.

I tavolati interni potranno subire spostamenti rispetto al progetto su tempestiva richiesta in conformità a Leggi e Regolamenti vigenti previo benessere della D.L.

#### 4.2. Porte interne

Le porte interne saranno in legno tamburato a pannelli lisci.

### **5 Sistema delle finiture superficiali**

#### 5.1. Finiture esterne verticali

La finitura esterna degli edifici sarà intonacata al civile con superiore tinteggiatura al quarzo o ai silicati che garantirà alta traspirabilità, resistenza alla luce ed alle intemperie; i colori saranno definiti dalla DL; alcune parti potranno essere rivestite con grigliati in listellature di legno.

Barriere, e parapetti saranno realizzati con strutture in profili di ferro tinteggiato tipo ghisa.

#### 5.2. Pavimenti di balconi, rivestimento scale.

I pavimenti dei balconi e dei porticati saranno realizzati con pavimento e battiscopa in gres antigelivo.

I balconi saranno in pietra.

#### 5.3. Finiture interne verticali

I locali di abitazione saranno realizzati con: Intonaco pronto rasato al civile compresi bagni e cucine sulle pareti non rivestite con le piastrelle; verranno impiegati in ogni ambiente fasce imposta livello e angolari in ferro "proteggi spigoli".

Tinteggiatura di tutti i locali dell'appartamento in colorazioni chiare.

#### 5.4. Finiture interne orizzontali

I pavimenti dei locali di abitazione saranno isolati acusticamente (Isolamento acustico tra i piani di abitazione eseguito mediante membrana fonoresiliente tipo FONOSTOP della ditta INDEX).

I pavimenti saranno in gres porcellanato.

I soffitti saranno ultimati al civile e tinteggiati come già descritto per le pareti.

## 5.5. Corsello, autorimesse e cantine

Il corsello, le autorimesse e le cantine saranno in cls e con blocchi in cls lasciati a vista.

I pavimenti saranno in cemento industriale, compreso di giunti e formazione pendenze verso le griglie di raccolta delle acque bianche.

## **6 Sistemazioni esterne**

### 6.1. Cannello carraio motorizzato

Il cancello di accesso al parcheggio privato sarà realizzato con un cancello a battente a 2 ante in profilati di ferro normali a disegno semplice con apertura automatica.

### 6.2. Pavimentazioni esterne

Marciapiedi

I marciapiedi saranno realizzati in pavimentazione di pietra locale .

## **7 Norme sicurezza impianti**

Gli impianti relativi agli edifici civili (elettrico, di televisione, riscaldamento, idrosanitario, del gas e antincendio) sono soggetti all'applicazione del decreto del Ministero dello sviluppo economico n. 37 del 22 gennaio 2008. Al termine dei lavori l'installatore dovrà rilasciare la dichiarazione di conformità (Art. 7 D.M. 37/08) per ogni impianto e per ogni unità immobiliare.

## **8 Sistema degli Impianti**

### 8.1. Impianto idrico-sanitario.

L'impianto idrico sanitario dovrà essere progettato e realizzato in conformità alla normativa vigente. E' prevista la rete di allacciamento al pubblico servizio a partire dalle singole unità immobiliari sino ai contatori. La rete distributiva si svilupperà a partire dal contatore di ogni singola unità immobiliare (sistema a montante indipendente) all'unità stessa; le tubazioni in polietilene, senza giunzioni sottotraccia, saranno realizzate di diametro sufficiente ad assicurare un normale rifornimento idrico e nei materiali indicati dalla D.L.

Nel rispetto delle recenti normative in materia di risparmio energetico verrà realizzato un sistema solare-termico tale da garantire un contributo medio annuo pari ad almeno il 60% del fabbisogno termico per la produzione di acqua calda sanitaria: i collettori solari in misura adeguata saranno posati in copertura.

Dotazioni previste: in ogni singola unità immobiliare nel bagno principale sono previsti i seguenti apparecchi: wc, bidet, vasca o doccia, lavabo;

negli altri bagni sono previsti i seguenti apparecchi: wc, bidet, lavabo, doccia;

Ogni appartamento sarà dotato di un attacco per lavastoviglie ed uno per lavatrice, composti da prese di acqua calda e fredda e dai relativi scarichi;

### 8.2. Impianto gas metano

L'impianto del gas metano, per l'alimentazione degli apparecchi di cottura, dovrà essere progettato e realizzato in conformità alla normativa vigente.

E' prevista una valvola d'intercettazione generale ed una valvola d'intercettazione per ogni apparecchio utilizzatore, tutte le valvole saranno a passaggio totale.

Sarà inoltre installata un'elettrovalvola automatica di intercettazione del gas esterno collegata ad un rilevatore di fughe di gas in cucina (impianto di rilevazione fughe gas).

### 8.3. Impianto di riscaldamento

Nel rispetto delle più recenti normative in materia di efficienza energetica, l'edificio sarà dotato di impianto del tipo autonomo per la produzione del vettore riscaldamento ed acqua calda sanitaria.

La rete di distribuzione dell'acqua ad uso igienico sanitario sarà dotata di ricircolo con centralina di controllo della temperatura e sistema antilegionella.

Negli alloggi è previsto l'impianto di riscaldamento a pavimento (realizzato secondo la norma UNI EN 1264). Nei bagni verrà predisposto, ad integrazione del riscaldamento a pavimento, l'attacco per un radiatore del tipo "scaldasalviette": gli impianti saranno dotati di termostati di controllo della

temperatura negli ambienti principali.

#### 8.4. Impianto di scarico e allontanamento acque.

##### Fognatura nera esterna

Comprenderà la rete orizzontale delle acque nere con tubi in PVC, pozzetti di ispezione della colonna della fognatura in cls prefabbricato, e collegamento alla rete generale di fognatura comunale sino al limite dell'area pubblica qualora si renderà possibile diversamente lo smaltimento avverrà tramite fossa imhoff con adeguati pozzetti di ispezione.

La D.L. provvederà ad indicare i diametri delle tubazioni in corso d'opera.

##### Fognatura nera interna

Comprenderà colonne e collettori sub-orizzontali di scarico realizzati con tubi in polietilene (tipo geberit o simili); particolare cura sarà posta nell'eliminazione dei rumori con opportuni isolamenti dei tubi, andamento morbido delle curve e l'impiego di materiali plastici antivibrazioni nei sostegni. Ogni colonna andrà prolungata sino al tetto con necessari raccordi in lattoneria e pezzi speciali. Le diramazioni di scarico ai sanitari saranno realizzate in polietilene (tipo geberit o simili).

##### Fognatura acque meteoriche

Sarà composta da rete orizzontale delle acque meteoriche (tubi in PVC, pozzetti e canalette caditoie per acque meteoriche in cls prefabbricato, completi di griglia in ghisa carrabile) e rete verticale delle acque meteoriche (canali di gronda in rame, converse a canale e a muro, scossaline di testata e di copertina in rame, tubi pluviali a sezione tonda in rame).

La D.L. provvederà ad indicare i diametri e gli spessori delle tubazioni in corso d'opera.

#### 8.5. Impianto elettrico

L'impianto elettrico dovrà essere progettato e realizzato in conformità alla normativa vigente

L'allacciamento dovrà essere realizzato per il tratto compreso tra le unità immobiliari e i contatori, ubicati come da indicazioni dell'Ente.

##### 8.5.1 Impianto illuminazione delle parti comuni

L'impianto elettrico delle parti comuni sarà completato dai seguenti impianti:

- Illuminazione corselli autorimesse e rampa carraia di accesso (di tipo esterno, sarà costituito da una porzione di impianto di tipo temporizzato ed una porzione di tipo crepuscolare)
- Antenne TV (l'antenna satellitare e terrestre, del tipo in derivazione, sarà in grado di distribuire all'utenza tutti i segnali ricevibili dal luogo di installazione)
- Video citofono esterno
- Cancelli carraio motorizzato

##### 8.5.2 Impianti delle unità abitative

L'impianto sarà eseguito con conduttori di adeguata sezione, completamente incassati e sarà dotato di interruttori automatici ed interruttore generale: il tutto sarà conforme alle vigenti normative di settore.

Dotazione fondamentale: verrà concordata in fase di tracciamento a richiesta del cliente. Nel presente capitolato rimangono esclusi i "frutti" e le "placche" oltre ad eventuali centralini di "domotica".

La posizione delle prese potrà essere indicata dagli acquirenti interpellati prima dell'esecuzione dell'impianto.

Le prese forza motrice della cucina e della lavatrice saranno munite di interruttore bipolare con valvola sulla fase.

#### 8.6. Impianto Telefono

Per ogni appartamento è previsto l'allacciamento telefonico con n. 1 presa nel soggiorno e n. 1 presa in ogni camera da letto mediante cavo incassato.

#### 8.7. Impianto Allarme

E' prevista la predisposizione dell'impianto di allarme del tipo perimetrale antintrusione integrato nei serramenti con la realizzazione delle tubazioni necessarie per la successiva posa della centralina di comando generale.



**COSTRUZIONI  
E RIPARAZIONI EDILI**

**NOLO PONTEGGI  
E SMALTIMENTO AMIANTO**

Cell. **349.7254 090** - Tel./Fax **0324.760063**

*email [nerguti@libero.it](mailto:nerguti@libero.it) Pec [impresanerguti@pec.it](mailto:impresanerguti@pec.it)*

sede leg.: **VIA VERDI, 4 - 28845 DOMODOSSOLA (VB)**



**Agenzia di Domodossola VB**  
**C.so Moneta, 70 - Tel. 0324.249190 - Fax 0324.247056**  
**[domodossola@solalpimmobiliare.com](mailto:domodossola@solalpimmobiliare.com)**

**Arch. Giovanna Falciola**

Via Bonomelli n° 16  
28845 Domodossola (VB)  
Tel. / Fax 0324.249322