



Flavio Zamboni

**CAPITOLATO TECNICO
DESCRITTIVO DELLE FINITURE
2016**

PROGETTAZIONE

ARCHITETTURA
D'INTERNI

DESIGN

Sito Web
www.archilinead.it

E-mail
Info@archilinead.it

CLASSE ENERGETICA A

"DETERMINATA CON SOFTWARE AUTORIZZATO DA REGIONE LOMBARDIA"

ARCHILINE S.r.l. Atelier di Architettura e Design

21040 Jerago (VA) Italia
via Montenero, 8
tel. 0331/1831750
P.IVA 02659460121

NOTA INTRODUTTIVA

Le descrizioni delle finiture riportate nel presente Capitolato Tecnico Descrittivo delle Opere hanno il solo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali che caratterizzano le nostre esclusive abitazioni e le misure riportate sul progetto approvato dall'Amministrazione Comunale potranno subire leggere variazioni nella fase di esecuzione dei lavori.

I marchi e le Aziende citate nel presente Capitolato Tecnico Descrittivo delle Opere, sono riportati allo scopo di indicare le caratteristiche dei materiali prescelti dalla Società Archiline S.r.l.; la Direzione Lavori si riserva comunque la possibilità, nel caso in cui non fossero più disponibili marca, modello e colore dei materiali proposti, di proporre nuove alternative di pari caratteristiche e qualità.

In fase esecutiva delle opere, la Società Archiline S.r.l. si riserva la possibilità di apportare al presente Capitolato Tecnico Descrittivo delle Opere ed ai disegni di progetto tutte le variazioni e/o modifiche che si rendessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o relativamente connessi alle procedure urbanistiche, purché le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico e/o economico delle unità immobiliari. L'acquirente verrà seguito dalla Società Archiline S.r.l. per la personalizzazione della propria abitazione, per la scelta dei materiali di finitura e per la progettazione degli eventuali arredi su misura.

Ogni eventuale variante verrà apportata, previa approvazione della Direzione dei Lavori e del Committente, con riferimento alle Leggi ed agli strumenti edilizi vigenti e futuri. Qualora la parte Acquirente manifesti la volontà di non completare eventuali forniture e pose in opera di qualsiasi materiale, la Società Archiline S.r.l. avrà la facoltà di concederne o meno la fattibilità.

Si specifica inoltre che, l'eventuale fornitura e posa di detti materiali, se organizzata ed effettuata a carico dalla parte Acquirente, potrà avvenire solo dopo il rogito notarile di compravendita e la Società Archiline S.r.l. non sarà ritenuta responsabile degli operatori scelti dall'Acquirente e degli eventuali difetti di posa e/o lavorazione.

LO STILE ARCHILINE

Abitare lo *"stile Archiline"* significa abitare in una Villa esclusiva, di qualità e con una forte identità che deriva dalla creatività dei nostri architetti ed ingegneri.

Il compito della Società Archiline S.r.l. si traduce nell'attenzione, nella continua ricerca di tecniche costruttive sempre più avanzate, nel rispetto dell'ambiente e nella elevata considerazione di chi abiterà le nostre abitazioni.

Il marchio Archiline S.r.l., presente sul mercato dal 2001, vuole rappresentare la tranquillità e la serenità di aver effettuato un acquisto da una Società seria, attenta e sempre presente anche a distanza di anni e soprattutto la consapevolezza di aver fatto un investimento economico di sicura rivalutazione nel tempo.

GUARDIAMO DENTRO LE NOSTRE VILLE.....

STRUTTURA PORTANTE

Fondazioni

Saranno del tipo continue, gettate su un piano di magrone di almeno 10 cm. di spessore o, se necessario, su struttura palificata, realizzate mediante getto in opera di calcestruzzo armato di adeguate caratteristiche di resistenza.

Struttura verticale

Noi non utilizziamo strutture miste caratterizzate dall'abbondante utilizzo di calcestruzzo e ferro per la realizzazione di pilastri e setti portanti disposti lungo il perimetro dell'abitazione, causa poi di innumerevoli problemi legati ai ponti termici da dover gestire ed eliminare.

La nostra scelta è quella invece di optare per una struttura omogenea dove il carico sarà sostenuto dagli stessi muri perimetrali (in totale 44 cm. di spessore), costituiti da un mattone portante di 25 cm. posizionato all'esterno ed un forato da 8 cm. posizionato all'interno, creando tra le due pareti una camera d'aria di almeno 8 cm, riempita successivamente con della resina ureica al fine di garantire un ottimo isolamento sia termico che acustico.

Struttura orizzontale

Il solaio sarà realizzato con correa perimetrale, travetti prefabbricati e pignatte, e getto integrativo di calcestruzzo armato.

NOTA: Tutte le opere strutturali saranno eseguite come indicato nel progetto dei Cementi Armati e nelle relazioni esecutive depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune e comunque nel pieno rispetto delle normative vigenti, sotto il controllo della Direzione dei Lavori per le opere in calcestruzzo armato.

TUBAZIONE DI DRENAGGIO

Al piede delle fondazioni per evitare che ristagni d'acqua, dovuti alle eccessive piogge, possano procurare infiltrazioni, verrà posizionato un tubo drenante microforato protetto con un tessuto non-tessuto per evitare che i microfori si sporchino di terra, che raccoglierà l'acqua in eccesso e la porterà dentro un pozzo perdente.

ISOLAMENTO TERMICO STRUTTURE PERIMETRALI

La struttura esterna delle ville, se non adeguatamente isolata dal punto di vista termico è causa di elevata dispersione termica, ma soprattutto, è il nemico numero uno per la formazione delle muffe.

I pilastri, le travi e le corree dei solai ed in genere tutte le parti di calcestruzzo armato, vengono solitamente rivestite sulla parte esterna con un pannello termoisolante;

nelle nostre realizzazioni cerchiamo di evitare il più possibile l'uso del cemento armato (elemento molto poco isolante) sostituendolo con dei mattoni portanti e realizzando una camera d'aria successivamente riempita con della resina ureica.

MURATURE INTERNE

Tutte le tramezze interne di divisione dei locali abitativi saranno realizzate con laterizio Forato del tipo "a fori piccoli" per ridurre al minimo il passaggio dei rumori, e finite con l'applicazione di intonaco al rustico e finitura con stabilitura fine.

ISOLAMENTO TERMICO SOLAIO PIANO TERRA

Le nostre ville, grazie ad un'attenta progettazione, nel caso in cui non sia previsto un piano interrato, sono realizzate sopra ad un vespaio aerato che si sviluppa anche sotto al camminamento esterno e che permette di "staccare" la casa dal terreno creando una barriera d'aria che blocca e riduce il freddo e l'umidità provenienti dallo stesso, nel rispetto dei limiti di legge, garantendo insieme al riscaldamento a pavimento un ideale comfort termico.

In aggiunta a quanto sopra riportato, al fine di migliorare ulteriormente l'isolamento termico dell'edificio, inseriamo sotto l'impianto di riscaldamento a pavimento delle lastre di 8 cm. di spessore di polistirene espanso.

ISOLAMENTO ACUSTICO SOLAIO DEI PIANI FUORITERRA

- ✓ Parquet
- ✓ Massetto autolivellante
- ✓ Pacchetto impianto di riscaldamento a pavimento
- ✓ Cemento cellulare a copertura degli impianti
- ✓ Sottofondo
- ✓ Struttura di travetti e pignatte

Così strutturati i nostri solai che hanno uno spessore totale pari a cm. 50 circa, assorbono totalmente i rumori da calpestio sulla pavimentazione garantendo un comfort acustico ideale.

COPERTURA VENTILATA IN LEGNO LAMELLARE

- ✓ Assito in legno a vista
- ✓ Barriera a vapore
- ✓ Doppio strato di pannello isolante in lana di roccia
- ✓ Telo traspirante ed impermeabile
- ✓ Assito in legno x camera di aerazione

La copertura è molto importante in una casa perché contribuisce a mantenere le condizioni ottimali di benessere all'interno degli ambienti sia in estate che in inverno. Per questo motivo i nostri tetti sono ventilati, in modo da permettere il costante ricircolo d'aria necessario a ridurre sensibilmente il calore dato dall'irraggiamento solare, oltre che a favorire la fuoriuscita del vapore che normalmente si forma a causa degli sbalzi di temperatura e che può causare il deterioramento del materiale isolante.

I nostri tetti sono realizzati con travi e travetti in legno lamellare a vista ed assito in perline.

A chiudere tutto il pacchetto isolante che ha uno spessore di circa 16 cm. viene utilizzato un pannello in OSB adatto alla posa delle tegole Canadesi con colore a scelta concordato con la Direzione Lavori.

I comignoli saranno realizzati in opera o prefabbricati secondo le indicazioni del Direttore di Lavori.

La copertura sarà corredata di lattonerie (scossaline, converse, canali di gronda, ecc.) realizzate in alluminio preverniciato di adeguato spessore.

FACCIAE ESTERNE

Le facciate esterne saranno ultimate con l'esecuzione di intonaco tinteggiato con finiture e colori a scelta concordati con la Direzione Lavori.

Lungo tutto il perimetro esterno delle facciate al piano terra sarà realizzato uno zoccolino di raccordo tra la parete ed il marciapiede con materiali a scelta concordati con la Direzione Lavori.

SERRAMENTI ESTERNI

Uno dei punti di forza delle nostre ville sono i serramenti e le vetrate molto ampie che rendono i locali molto luminosi e valorizzano la vista del panorama attiguo.

I serramenti, del tipo legno-alluminio, sono superiori alla media offerta dal mercato immobiliare, sono dotati di doppio vetro e tripla guarnizione sulle battute tra telaio e anta, in modo da garantire una perfetta tenuta sia all'aria che all'acqua, oltre che ad un'ottima isolazione acustica e termica.

Non è previsto alcun sistema di oscuramento esterno; eventuali sistemi di oscuramento tipo persiane, ante a pacchetto, scuretti interni e veneziane interne al vetro con comando elettrico, saranno ad onere e cura del cliente.

I serramenti saranno verniciati con vernici all'acqua di colore a scelta concordati con la Direzione Lavori (è possibile scegliere due colori differenti tra la parte interna in legno e quella esterna in alluminio).

Le zanzariere potranno essere installate su richiesta del cliente e previa verifica di fattibilità da parte della Direzione dei Lavori, ad onere e cura del cliente stesso.

Il vetro "basso-emissivo"

Il vetro-camera dei serramenti è un altro punto importante e da non sottovalutare per quanto riguarda le normative in materia acustica e di risparmio energetico.

Per soddisfare ampiamente il risparmio energetico ed il comfort abitativo abbiamo installato sui nostri serramenti un vetro-camera "bassoemissivo" (che disperde poca energia termica).

- ✓ Doppia lastra di vetro mm. 3 (lastre accoppiate)
- ✓ Intercapedine di gas Argon mm. 16
- ✓ Doppia lastra di vetro mm. 3 (lastre accoppiate)

Il vetro così composto, grazie ai fogli di polietilene che accoppiano le lastre risponde agli standard di sicurezza previsti per legge (in caso di rottura il vetro non va in frantumi) ed ai requisiti richiesti in materia di termica ed acustica.

Una delle doppie lastre di vetro è trattata internamente (verso l'intercapedine di gas argon) con un rivestimento metallico sottilissimo ed invisibile che permette ai raggi solari di penetrare all'interno per riscaldare naturalmente ed allo stesso tempo trattiene il calore evitando di disperderlo, consentendo quindi un notevole risparmio energetico rispetto ai comuni vetro-camera impiegati nella maggior parte delle costruzioni.

Il gas Argon utilizzato per il riempimento dell'intercapedine del vetro-camera contribuisce ad aumentare le caratteristiche di isolamento termico del vetro stesso.

PORTONCINI D'INGRESSO

La caratteristica più importante ai fini della sicurezza per una porta blindata è la sua resistenza alle effrazioni.

Le normative vigenti hanno classificato le porte blindate secondo le seguenti classi:

- ✓ **Classe 1** è la più bassa ed indica quindi un grado di resistenza alle effrazioni non troppo efficiente, infatti una porta in classe 1 resiste a chi utilizza esclusivamente la forza fisica per tentare di aprirla.
- ✓ **Classe 2** una porta blindata di questa classe è in grado di resistere ai tentativi di scasso eseguiti da persone che utilizzano solo cacciaviti, tenaglie ecc.
- ✓ **Classe 3** una porta blindata in classe 3 è in grado di resistere ad attacchi di malviventi esperti che impiegano attrezzi mirati, come per esempio, un piede di porco.

La Società Archiline S.r.l. propone ai suoi Clienti portoncini blindati in classe 3, offrendo un eccellente grado di sicurezza.

I portoncini avranno finitura interna coordinata con la tipologia scelta delle porte interne, mentre il pannello di rivestimento esterno, resistente alle intemperie, agli agenti atmosferici e ed ai raggi UV, potrà essere coordinato con il colore scelto per i serramenti. I portoncini blindati saranno dotati di maniglia esterna ed interna con finitura cromosatinata coordinata con le maniglie delle porte interne e dei serramenti.

Caratteristiche termo-acustiche

Al fine di soddisfare i requisiti termo-acustici richiesti, i portoncini che montiamo nelle nostre ville sono dotati di lama parafreddo con discesa automatica a ghigliottina nella parte inferiore dell'anta.

PORTE INTERNE

Le porte interne saranno ad anta unica battente o, a discrezione della Archiline, scorrevoli interno muro, con cerniere a scomparsa e serratura magnetica e corredate da maniglia in alluminio colore acciaio satinato a sezione quadrata.

La Direzione Lavori offre tre tipologie di colorazione e la scelta potrà essere fatta fra:

- ✓ bianco;
- ✓ natural;
- ✓ grey;

BALCONI E MARCIAPIEDI ESTERNI

La pavimentazione di eventuali balconi, terrazzi, porticati e dei marciapiedi attorno alla villa sarà realizzata con la posa in opera di piastrelle in grès porcellanato con superficie ruvida antiscivolo ed antigeliva a scelta tra i modelli e colori proposti dalla Direzione dei Lavori e posa diritta e fugata.

Lo zoccolino esterno lungo il perimetro dei balconi, terrazzi, porticati, marciapiedi e della villa stessa sarà realizzato con la posa in opera di piastrelle in verticale.

INTONACI INTERNI

Le pareti ed i soffitti di tutti i locali saranno finiti con intonaco del tipo pronto premiscelato con finitura al civile e ripresa con stabilitura fine per permettere alle pareti (soprattutto nei locali tipo bagno e cucina che sono naturalmente più umidi) di respirare e prevenire le muffe garantendo un migliore confort.

TINTEGGIATURE

Archiline S.r.l. è in controtendenza rispetto a tutti i costruttori che si trovano sul mercato immobiliare, infatti le nostre ville vengono consegnate con tutte le opere di tinteggiatura interna completate e quindi non resterà nulla a carico del cliente.

Anche il trattamento antitarlo e la prima mano di impregnante di tutte le opere in legno a vista, verranno effettuate dalla nostra società.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Pavimento in parquet

I pavimenti della zona giorno, della zona notte e dei bagni saranno realizzati in parquet di legno prefinito, marca BOEN, posato a correre.

Qualsiasi altro tipo di posa in opera, ad esempio, quella diagonale od eventuali inserti di altro materiale, verranno studiati e concordati con la Direzione Lavori che presenterà un preventivo con i costi di realizzazione e verranno realizzati solo se accettati dal Cliente. L'assito ha uno spessore totale di mm 14 ed è composto da tre strati incrociati di legno, due dei quali con funzione di supporto per il terzo che è l'essenza di legno nobile. I legni vengono proposti, a scelta, tra le seguenti essenze:

- ✓ Rovere sbiancato;
- ✓ Iroko;
- ✓ Rovere Arizona;

La villa sarà completata con la posa in opera all'interno dei locali di zoccolino battiscopa in legno, di colore coordinato con il parquet scelto dal cliente tra quelli proposti dalla Direzione Lavori.

Rivestimento in piastrelle

Le pareti dei bagni verranno rivestite con piastrelle monocottura 1° scelta della ditta MARAZZI o similari proposte dalla Direzione Lavori, posate dritte e con un'altezza di circa 120 cm. a seconda del modello scelto; all'interno della zona doccia l'altezza del rivestimento in piastrelle avrà un'altezza pari a circa 220 cm. sempre a seconda del modello scelto.

NOTA: gli acquirenti verranno convocati presso lo show-room del fornitore per visionare i materiali sopra descritti.

SOGLIE E DAVANZALI

Le soglie e i davanzali delle porte-finestre e finestre, saranno realizzati in serizzo con spessore 3-4 cm. e finitura granigliata.

I davanzali saranno dotati di gocciolatoio inferiore e di gocciolatoio laterale sulla faccia superiore per far meglio defluire l'acqua ed evitare gli antiestetici "baffi" sulle facciate; inoltre i davanzali saranno composti da due differenti elementi.

In pietra per la parte esterna, in legno laccato all'interno, in modo da garantire la correzione del ponte termico evitando che la pietra porti il freddo in casa.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

L'impianto sarà alimentato direttamente dall'acquedotto comunale tramite tubazioni in polipropilene ed il contatore generale sarà posizionato in apposito locale o pozzetto dedicato.

Le colonne di scarico, realizzate in materiale anti-rumore, sono posate all'interno delle murature ed immerse nella resina che attenua ulteriormente i rumori.

Gli apparecchi sanitari saranno della ditta HATRIA serie NIDO (o equivalenti); l'eventuale vasca (al piano primo) sarà realizzata in materiale acrilico bianco con pannelli anch'essi in materiale acrilico di colore bianco;

il piatto doccia (al piano primo) sarà della ditta HATRIA modello LIF.ST (o equivalente), mentre le rubinetterie saranno della ditta TEOREMA serie SMART, P-BOX o XS (o equivalente).

La doccia sarà dotata di miscelatore ad incasso della stessa serie della rubinetteria con doccia e soffione.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Produzione del calore

La produzione di energia termica è affidata ad una caldaia a pompa di calore ad alto rendimento;

la caldaia verrà utilizzata per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento degli ambienti.

La pompa di calore è una macchina elettrica che sfrutta il ciclo termodinamico del fluido refrigerante, trasferendo il calore da una sorgente a bassa temperatura ad un ambiente a temperatura più alta.

In pratica, l'energia termica gratuita presente nell'aria in quantità illimitata, viene sfruttata per riscaldare l'edificio e l'acqua calda ad uso sanitario.

Termoregolazione

La termoregolazione degli ambienti avviene con l'ausilio di crono-termostati che, installati in ogni piano, consentono di regolare la temperatura in maniera indipendente.

Sistema di riscaldamento ambiente

Il riscaldamento degli ambienti è garantito da pannelli radianti a pavimento che emanano calore attraverso tutta la superficie del pavimento, facendo in modo che la differenza di temperatura tra questo e l'ambiente risulti modesta e tale da non creare disagio camminando sul pavimento ed evitando di innescare movimenti dell'aria all'interno degli ambienti.

L'irraggiamento adeguato e controllato, la distribuzione uniforme della temperatura e le basse velocità dell'aria fanno sì che il calore si trasmetta in modo naturale all'ambiente in cui le persone vivono, ottenendo così habitat confortevoli.

Il moderno sistema di riscaldamento a pavimento a bassa temperatura impiega pannelli termoisolanti di supporto alle serpentine di distribuzione dell'acqua e tubazioni di altissima qualità, tali da garantire costanza delle caratteristiche nel tempo e impedire fenomeni di incrostazione e/o di corrosione delle tubazioni.

La distribuzione dell'impianto verrà effettuata con il sistema a collettore che verrà posto in una apposita nicchia a parete.

IMPIANTO ELETTRICO DELL'EDIFICIO

Gli interruttori e le placche saranno della ditta BTICINO, serie AXOLUTE, colore Bianco Liquid.

Sarà inoltre realizzata la predisposizione necessaria (posa delle tubazioni) per una completa gestione domotica dell'abitazione attraverso Smartphone o PC, semplicemente utilizzando una connessione a internet;

in questo modo sarà sempre possibile interagire con la propria abitazione, anche quando si è via per lavoro o semplicemente in vacanza.

Impianto Fotovoltaico

A supporto dell'impianto elettrico, al fine di contenere i costi legati al consumo di corrente elettrica, l'edificio verrà equipaggiato con un impianto fotovoltaico totalmente integrato di almeno 2 Kwp, installato sulla falda del tetto che garantisce la migliore esposizione ai raggi solari.

IMPIANTO CENTRALIZZATO TV-TERRESTRE E SATELLITARE

E' prevista l'installazione sul tetto dell'antenna TV per la ricezione dei canali del digitale terrestre, oltre alla fornitura e posa di una parabola satellitare con almeno due ingressi all'interno dell'abitazione.

IMPIANTO D'ALLARME

Nelle nostre abitazioni sono previste due differenti dotazioni di sistemi d'allarme. Tutte le finestre e la porta d'ingresso saranno dotate di contatti allarmati che si azioneranno in caso di apertura delle stesse ad allarme inserito; inoltre, all'interno dell'abitazione e del garage, nei punti strategici individuati dalla Direzione Lavori, verranno installati anche dei sensori volumetrici in grado di rilevare qualsiasi tipo di movimento.

AUTORIMESSE

Le autorimesse avranno murature finite intonacate al civile ed imbiancate ed avranno pavimentazione realizzata con piastrelle di grès di 2° scelta. Il portone di ingresso sarà del tipo sezionale, della ditta HORMANN, in acciaio coibentato, rivestito in pannelli di colore proposto dalla Direzione Lavori; il portone sezionale sarà completo di motorizzazione con la fornitura di almeno 1 telecomando.

SISTEMAZIONI ESTERNE PERTINENTI AI FABBRICATI

Il passo carraio di accesso all'abitazione sarà realizzato in asfalto, mentre l'area di manovra antistante l'ingresso del garage sarà realizzata mediante l'utilizzo di appositi autobloccanti.

Nelle zone a verde è previsto il riporto di terra da coltura, in ragione di uno spessore adeguato; le piantumazioni e la semina a verde rimarranno a carico del cliente.

I giardini potrebbero, per esigenze legate alle conformità del terreno e/o esigenze progettuali, non essere realizzati perfettamente in piano ed eventuali differenze di quota

saranno gestite, se necessario, mediante l'utilizzo di massi ciclopici, anziché antiestetici muri di contenimento in cemento armato.

Per i tratti di delimitazione perimetrale del lotto di proprietà le recinzioni saranno realizzate eventualmente con muretto o similare (nel caso in cui non siano già presenti eventuali massi in pietra) di spessore ed altezza fuori terra adeguati con soprastante recinzione metallica.

Il cancello pedonale, se previsto a progetto, sarà in ferro verniciato a forno con doghe in tubolare saldate alla struttura perimetrale, con apertura elettrificata.

Nelle aree a verde, in numero stabilito dalla Direzione Lavori o eventualmente concordato con la parte acquirente, saranno previste le realizzazioni di pozzetti con tubazione elettrica vuota come predisposizione per futuro alloggiamento di corpo illuminante.

Sarà altresì realizzato almeno un pozzetto in cemento entro il quale sarà collocata la tubazione idrica con relativo rubinetto portagomma per innaffiare le aree a verde.

CARATTERISTICHE RIEPILOGATIVE DELLA VILLA:

- Rivestimento del tetto con tegole canadesi;
- Struttura perimetrale avente uno spessore complessivo di almeno 44 cm;
- Tetto a vista in legno lamellare al primo piano;
- Classe energetica di appartenenza "A";
- Impianto di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC);
- Impianto fotovoltaico di 2 Kwh;
- Pompa di calore;
- Serramenti del tipo legno-alluminio;
- Parquet in tutti i locali dell'abitazione;
- Doppio sistema di allarme.

NOTE GENERALI

- ✓ Si intende escluso tutto quanto non espressamente riportato nella presente descrizione.
- ✓ Tutte le opere in variante che l'acquirente ritenesse di apportare, dovranno essere preventivamente concordate e definite con la parte venditrice, sia per quanto attiene la modalità di esecuzione, che di pagamento.
- ✓ La Direzione Lavori si riserva la possibilità di modificare in qualsiasi momento marca, colore e/o modello dei materiali di finitura citati nel presente Capitolato.
- ✓ Saranno a carico dell'acquirente la registrazione del preliminare di compravendita, le spese notarili conseguenti all'acquisto dell'abitazione, la denuncia catastale, l'I.V.A. e gli oneri per gli allacciamenti alle utenze.