

# Residenza San Pancrazio

**Nuova Realizzazione**  
**Villa al piano terra sita nel centro di San Pancrazio**



## PREMESSA

Si premette che tutte le opere relative alla costruzione del fabbricato saranno realizzate nel rispetto di tutte le norme di legge e di regolamento vigenti in materia.

Il fabbricato sarà costruito con materiali e tecniche costruttive di elevata qualità finalizzate al raggiungimento di un ottimo livello di efficienza energetica, certificata a firma di un tecnico specializzato in materia.

## ASPETTI GENERALI

Per quanto concerne le dimensioni, si fa espresso riferimento agli elaborati di progetto facenti parte del permesso di costruire rilasciato dal Comune competente.

Prima di iniziare i lavori e/o in corso d'opera, la Direzione Lavori potrà apportare le modifiche al progetto e alla qualità delle opere che riterrà necessarie per esigenze di ordine statico, tecnico e/o progettuale, architettonico e per cause di forza maggiore.

Eventuali modifiche relative agli spazi interni dovranno essere preventivamente concordate con i tecnici incaricati.

## **OPERE STRUTTURALI**

### **Struttura portante**

La struttura portante dell'edificio è realizzata in cemento armato, in conformità alle normative antisismiche vigenti e con calcoli strutturali a firma di un professionista abilitato.

### **Fondazioni**

Le strutture di fondazione saranno in cemento armato del tipo a platea di adeguata profondità e larghezza, come risultante dai calcoli e dagli elaborati strutturali depositati.

### **Copertura**

La copertura è realizzata con struttura in legno a vista. Sono compresi:

- Isolamento termico del tetto in pannelli EPS (Polistirene Espanso Sinterizzato) di adeguato spessore
- Manto di copertura in tegole portoghesi
- Lattoneria (canali di gronda, converse, scossaline e pluviali) in alluminio preverniciato

## **MURATURE**

### **Muratura perimetrale esterna**

La muratura perimetrale esterna è realizzata con blocchi Porton Bioplan 38, soluzione ad alta efficienza termica senza necessità di cappotto esterno aggiuntivo.

### **Muri interni**

Le tramezze divisorie interne sono realizzate in cartongesso a singola parete.

### **Intonaci**

L'intonacatura interna ed esterna è eseguita con malta premiscelata tipo Fassa Bortolo KC1 o equivalente.

## ISOLAMENTI E PAVIMENTAZIONI

### Isolamento pavimentazione

L'isolamento termico del pavimento è realizzato con pannelli in polistirene estruso XPS dello spessore di 10 cm, posati sopra la platea di fondazione, conformi alla normativa UNI EN 13164.

### Pavimentazione interna

I pavimenti interni saranno in gres porcellanato a scelta dell'acquirente, a piacimento, con un budget di Euro 15,00/mq + IVA, dimensioni piastrelle 60x60 cm. Nel caso il materiale scelto abbia dimensioni e costi differenti il cliente pagherà la differenza.



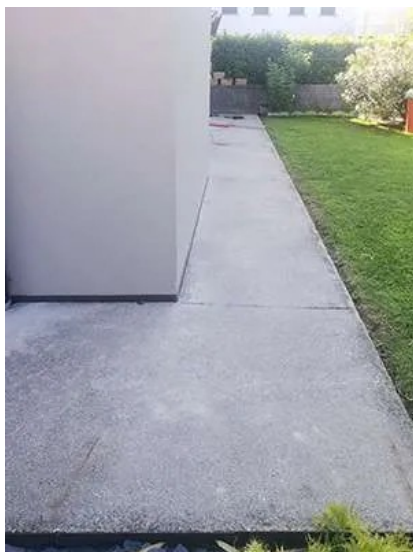
### Rivestimenti bagni

I rivestimenti dei bagni saranno in gres porcellanato a scelta dell'acquirente, a piacimento, con un budget di Euro 15,00/mq + IVA, dimensioni massime 60x60 cm.

Nel caso il materiale scelto abbia dimensioni e costi differenti il cliente pagherà la differenza.

### Marciapiede

Il marciapiede perimetrale esterno è realizzato in cemento levigato a vista.

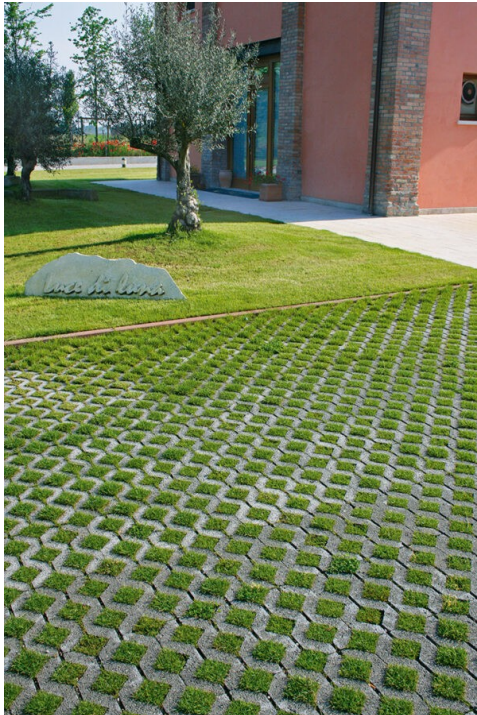


## **Ingresso comune**

L'area di ingresso comune è pavimentata con blocchi autobloccanti posati a secco.

## **Zona parcheggi**

La zona parcheggi è realizzata con grigliato erboso, posato a secco.



## **SERRAMENTI E PORTE**

### **Infissi esterni**

Gli infissi esterni sono in PVC bianco con doppio vetro, opportunamente dimensionati per garantire un'adeguata efficienza energetica.



## Porte interne

Le porte interne sono in laminato bianco, con un valore di circa Euro 100,00+iva per singola porta (solo porta, esclusa posa in opera).



E' possibile scegliere porte differenti pagando la differenza.

## Portoncino d'ingresso

Il portoncino d'ingresso è in pvc con vetrocamera.

*Finestre Velux nei bagni ciechi (Villa 1 e Villa 2) per garantire illuminazione e aerazione naturale.*

## FINITURE ESTERNE

### Verniciatura esterna

La parte esterna degli edifici è verniciata con vernice al quarzo colore RAL 7004 (Grigio segnale)



### **Verniciatura interna**

Le pareti interne sono verniciate in colore bianco con 2 mani di vernicie.

### **Recinzioni**

La recinzione perimetrale è realizzata con rete a maglia sciolta di colore verde, con montanti in ferro zincato circolari.

### **Cancelli**

I cancelli carrabili e pedonali sono in ferro zincato a caldo, di colore grigio zinco.

### **Predisposizione cancello elettrico**

È prevista la predisposizione per il cancello elettrico con tubature (motore e installazione non compresi nel presente capitolato).

## **IMPIANTI**

### **Impianto elettrico**

L'impianto elettrico è realizzato con frutti modello Vimar Plana. La distribuzione dei punti luce e prese è la seguente:

- 1 punto luce per stanza
- 2 punti luce per sala/angolo cottura
- 5 prese per sala/cucina (TV, piano cottura, lavastoviglie, frigorifero, uso generico)
- 3 prese per ogni camera da letto (comodini + TV)
- 3 prese per ogni bagno (rasoio, termoarredo, lavatrice)
- 1 presa nel locale sgombero/tecnico per pompa di calore acqua sanitaria
- 1 attacco antenna TV per sala e 1 per ogni camera da letto
- Antenna TV digitale terrestre

### **Videocitofono**

È installato un videocitofono modello Vimar 42910.

### **Impianto fotovoltaico**

È installato un impianto fotovoltaico da 3 kW con inverter Huawei Sun 2000, a servizio dell'impianto elettrico generale e degli impianti a pompa di calore.



## Riscaldamento e raffrescamento

Il riscaldamento e il raffrescamento degli ambienti è garantito da una pompa di calore multi-split modello Hisense 4AMW81U4RJC o equivalente, con 1 unità interna (split) per ogni camera ad esclusione del bagno e del disimpegno.

## Acqua calda sanitaria

La produzione di acqua calda sanitaria è affidata a una pompa di calore Ariston Lydos da 80 litri, installata per ogni bagno/unità abitativa.

## Termoarredo bagno

Ogni bagno è dotato di termoarredo elettrico E-Cortina di Lazzarini da 500W.

## Impianto idrico-sanitario

L'impianto idrico-sanitario comprende le seguenti predisposizioni:

- Attacchi acqua calda: 1 in cucina, 3 in ogni bagno (doccia, bidet, lavandino)
- Attacchi acqua fredda: 1 in cucina, 4 in ogni bagno (doccia, bidet, lavandino, lavatrice), 1 attacco esterno per irrigazione
- 1 tubo in PVC da 100 mm per aspirazione cucina

## Sanitari

I sanitari dei bagni sono a terra filomuro, modello Ideal Standard Life o equivalente, con un valore di circa Euro 180,00 a coppia (solo materiale). Ogni bagno è dotato di piatto doccia in resina sottile, spessore 3 cm. Box doccia, mobile lavandino e specchio non sono compresi nel presente capitolato.



## IMPIANTO FOGNARIO

L'impianto fognario è composto da:

- 1 fossa Imhoff
- 1 degrassatore
- Tubature in PVC per lo scarico delle acque reflue in strada

## **AREE ESTERNE E PERTINENZE**

Le aree esterne comprendono:

- Marciapiede in cemento levigato a vista sul perimetro
- Ingresso comune con pavimentazione in masselli autobloccanti
- Zona parcheggi in grigliato erboso
- Recinzione in rete a maglia sciolta verde con pali in ferro zincato
- Cancelli carrabili e pedonali in ferro zincato a caldo, colore grigio zinco
- Predisposizione per cancello elettrico con tubature (motore e installazione esclusi)

## **COLLAUDI, GARANZIE E VARIE**

Saranno eseguiti tutti i collaudi e le prove previsti per legge. In particolare:

- Collaudo impianto idrico
- Dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/08
- Prima accensione impianto di riscaldamento/raffrescamento
- Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- Assicurazione postuma decennale per i danni previsti ai sensi dell'art. 1669 C.C., con effetto dalla data di ultimazione dei lavori

## **NOTE FINALI**

La Direzione Lavori si riserva la facoltà di apportare tutte le modifiche che si rendessero necessarie per ragioni costruttive e/o di planivolumetrico, nonché di adottare soluzioni diverse per quanto riguarda i servizi primari (scarichi, cavi elettrici, TV, impianti). Gli ingombri e la posizione di scarichi e canne fumarie sono da intendersi indicativi. Le immagini eventualmente riportate sono indicative.

Il presente capitolato è soggetto a modifiche e aggiornamenti in corso d'opera, previo accordo tra le parti.

Data: 01.05.2026

Il Costruttore: AEDO s.r.l.