

CARINARO / VIA VIVALDI · VIA DELLA LIBERTÀ

CAPITOLATO DI VENDITA

Villa unifamiliare

COGEMA S.r.l. · Ottobre 2026 · Bozza tecnica

1 PREMESSA

Il complesso di Via Vivaldi e Viale della Libertà, nel Comune di Carinaro (CE), è costituito da due corpi distinti: un fabbricato con sei abitazioni e quattro locali commerciali e una villa unifamiliare. Questo documento riguarda esclusivamente la villa unifamiliare e le sue pertinenze private.

Le immagini tecniche descrivono soluzioni e materiali tipo e non attestano un prodotto già ordinato. Le immagini architettoniche del complesso sono i render specifici del progetto di Carinaro.

Le soluzioni descritte sono formulate come specifiche da confermare nel progetto esecutivo e nell'elenco delle forniture. Quote, prestazioni, marchi, colori e dotazioni devono essere verificati prima dell'allegazione a un contratto. In caso di difformità con gli elaborati autorizzati prevale la necessità di aggiornare e coordinare la documentazione tecnica.

1.1 Consistenza

Villa unifamiliare isolata con accesso e spazi esterni privati, articolata sui livelli individuati nelle tavole definitive. La sistemazione del giardino, dei percorsi e dell'eventuale vasca esterna è da precisare con tavole e computo dedicati.



Render del progetto di Carinaro; arredi, verde e materiali rappresentati a titolo illustrativo.

1.2 Accessi, sistemazioni esterne e pertinenze

Accessi pedonali e carrabili alla villa, con cancelli e percorsi secondo le tavole aggiornate. Sono previsti, come soluzioni da precisare, cancello automatico, videocitofono, pavimentazioni esterne, recinzioni e illuminazione LED comandata da sensore; tipologie, quantità e alimentazioni sono da definire con il progetto impiantistico. Essenze del giardino e dotazioni della vasca esterna sono da definire in scheda dedicata.

1.3 Reti tecnologiche

- adduzione di acqua potabile ed energia elettrica;
- scarichi delle acque reflue e meteoriche secondo lo schema fognario del progetto;
- climatizzazione in pompa di calore e produzione di acqua calda sanitaria, da dimensionare;
- telecomunicazioni, videocitofonia e distribuzione elettrica;
- fotovoltaico in copertura secondo la relazione energetica da completare.

L’eventuale rete gas e il solare termico non sono indicati come dotazioni certe: previsione e costi di allaccio ai gestori sono da definire.

1.4 Pertinenze private

Fanno parte dell’ambito della villa le opere di accesso e le superfici esterne individuate nelle tavole e negli atti. Eventuali aree comuni con l’altro corpo, servitù e utenze condivise richiedono un elaborato specifico. Dotazioni e finiture delle pertinenze private seguono le voci sotto riportate.

2 DESCRIZIONE DELLE OPERE E DELLE FINITURE

2.1 Opere strutturali

2.1.1 Scavi e fondazioni

La profondità degli scavi e la tipologia delle fondazioni saranno definite dal progetto strutturale e geotecnico. La relazione edilizia indica fondazioni dirette in cemento armato (travi rovesce o platea). Le opere interrate e controterra saranno completate con protezioni e drenaggi secondo il progetto esecutivo.

2.1.2 Struttura portante verticale

Telai portanti in calcestruzzo armato gettato in opera, con sezioni, materiali e armature risultanti dal progetto strutturale. Le pareti portanti della scala sono definite dai relativi elaborati esecutivi.

2.1.3 Struttura portante orizzontale

Solai in laterocemento secondo la relazione tecnica; spessori, stratigrafie e verifiche prestazionali saranno precisati nel progetto strutturale e acustico.

2.1.4 Scale, balconi e aggetti

Rampe, pianerottoli, balconi e altri elementi a sbalzo in cemento armato ove previsti dai disegni; trattamento dei ponti termici, impermeabilizzazione e finitura dei bordi da precisare.

2.1.5 Vano scala e vano ascensore

Le strutture verticali della scala sono previste in cemento armato, con dimensioni e caratteristiche secondo gli elaborati esecutivi della villa. La dotazione di un vano ascensore non è prevista nel capitolato della villa.

2.1.6 Tamponamenti esterni

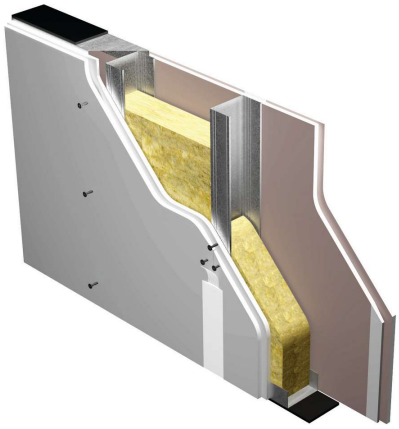
I muri perimetrali saranno costituiti da pareti in Ytong o similari. È stata scelta questa tecnologia per utilizzare un prodotto di origine naturale. Le pareti in Siporex consentono di ridurre la spesa energetica per mantenere una temperatura ottimale dell'abitazione in tutte le stagioni e in tutti i climi. Gli elevati valori di isolamento termico fanno di questo blocco un materiale eccellente per realizzare l'involucro di edifici a basso consumo energetico senza la necessità di aggiungere ulteriori materiali isolanti alle murature. Al contempo, grazie all'effetto combinato della capacità di accumulo termico e della resistenza termica, offre ottimi valori di inerzia termica che lo rendono un ottimo isolante anche in estate.



Blocco di calcestruzzo aerato: immagine tecnica illustrativa; prodotto e spessore da confermare.

2.1.7 Divisori interni

Le tramezzature interne alla villa saranno realizzate a secco con lastre, dello spessore complessivo non inferiore a 12 cm, costituite da un’orditura metallica in lamiera d'acciaio zincato, di spessore min. 75 mm, conforme alla norma UNI EN 14195 composta da guide e montanti. Rivestimento su entrambi i lati composto da n.1 strato di lastre super leggere easy 13 di spessore 12,5 mm/cad, marcate CE e n.1 strato di lastre easy pro 13 di spessore 12,5 mm/cad e densità 975 kg/m³. Avvitatura delle lastre all’orditura metallica con viti. Pannello isolante di lana minerale conforme alla norma UNI EN 13162 di spessore min. 60 mm posto in intercapedine. Nastro mono/biadesivo di polietilene espanso a celle chiuse applicato dietro le guide e i montanti di testa.



Esempio illustrativo di parete a secco; stratigrafia definitiva da verificare.

2.1.8 Copertura e impermeabilizzazioni

La geometria della copertura segue i prospetti e le sezioni del progetto. Il solaio di copertura è realizzato in latero cemento, coibentato superiormente con cappotto in polistirene espanso, di idoneo spessore ed opportunamente impermeabilizzato con doppia guaina bituminosa. Sulle falde saranno installati pannelli fotovoltaici per la produzione di energia solare pulita a servizio della villa.



Fotovoltaico: immagine illustrativa; potenza e posa del progetto da definire.

2.1.9 Parapetti e lattonerie

Parapetti e protezioni degli affacci secondo i prospetti, con elementi metallici, murari o vetrati ove compatibili con il disegno esecutivo. Se adottati in vetro: elementi stratificati di sicurezza con ancoraggi progettati. Canali, scossaline e pluviali in alluminio preverniciato o materiale equivalente, colori e sezioni da definire.



Schema illustrativo di parapetto vetrato; applicazione solo dove prevista dagli esecutivi.

2.1.10 Scarichi, ventilazioni ed esalazioni

Colonne, ventilazioni, attraversamenti e rete orizzontale dimensionati sullo schema fognario e sugli esecutivi impiantistici. Si assume come soluzione di riferimento una rete di scarico silenziata in polietilene tipo Geberit Silent o equivalente, con ispezioni e giunti necessari.

2.2 Opere di finitura

2.2.1 Finitura delle pareti esterne

Intonaci e tinteggiature o rivestimenti secondo il disegno dei prospetti. Sistema a cappotto e cicli di finitura compatibili con il supporto; colori, campioni, texture e dettagli dei giunti da approvare nel progetto esecutivo.

2.2.2 Pavimenti e rivestimenti

Per gli ambienti abitativi si propone gres porcellanato di prima scelta nei formati 75 × 75 cm o 60 × 120 cm; rivestimenti bagno nel formato 60 × 120 cm; esterni praticabili in gres antiscivolo, formato indicativo 30 × 60 cm, classe R10. Serie, colori, spessori, prezzo di campionatura e schema di posa: da precisare. Gli arredi raffigurati nelle tavole non sono inclusi per questa sola indicazione.

Atrio, rampe scala e pianerottoli della villa: lastre di marmo o pietra naturale di campionatura da definire. Per giardino, percorsi, terrazze e bordo dell’eventuale vasca esterna occorrono specifiche dedicate di finitura e antiscivolosità.

2.2.3 Tinteggiature e battiscopa

Pareti e soffitti interni con idropittura lavabile bianca, ciclo e prodotto tipo Sikkens o equivalente; colori diversi solo se selezionati e approvati. Battiscopa in gres coordinato, altezza di riferimento 7 cm, salvo dettagli differenti del progetto di interni. Nei locali tecnici si useranno finiture idonee alla destinazione.

2.2.4 Serramenti esterni e oscuramenti

I telai a vetri della villa sono apribili ad anta a ribalta o traslanti scorrevoli, come previsto dal progetto esecutivo, in PVC colore bronzo, di spessore adeguato e completi di vetri e ferramenta; il tutto a totale scelta e discrezione della Direzione Lavori. I vetri sono del tipo vetrocamera. Prevista l’installazione di sistema oscurante con persiane in PVC coibentate all’interno di ogni doga orizzontale, motorizzate antieffrazione secondo il progetto esecutivo. Tutti i colori sono a scelta della Direzione Lavori. Le prestazioni energetiche dei serramenti esterni completi di vetri rientrano nei limiti di legge della zona climatica C.

2.2.5 Porte d’ingresso e porte interne

La porta d’ingresso della villa, di dimensioni cm 90 x 210, è blindata della Dierre o similare, con serratura di sicurezza a cilindro europeo e con protezione antitrapano, quattro rostri antistrappo, con pannello esterno liscio laccato in colore a scelta della D.L. e pannello interno verniciato del colore delle porte interne. Le porte interne alla villa, di dimensioni cm 70-80 x 210, sono previste tamburate lisce laccate bianche o equivalente, complete di telaio, maniglia e serratura. Dimensioni e sensi di apertura come tavole esecutive; modelli, caratteristiche e numero delle porte da campionare.

2.2.6 Soglie, opere metalliche e cartongessi

Le soglie esterne e i davanzali delle finestre sono in pietra naturale, marmo o similari; le soglie interne della villa o jolly in acciaio zincato saranno predisposti tra le diverse pavimentazioni dell’immobile per dare effetti di distacco tra materiali diversi.

A protezione del contatore gas è prevista la fornitura in opera di idoneo armadietto con sportelli in alluminio preverniciato.

La villa sarà controsoffittata con lastre in cartongesso da 13 mm, con disegno lineare senza gole né velette, per consentire un’illuminazione flessibile e moderna attraverso l’installazione di faretti LED ad incasso.



Faretto a incasso: immagine illustrativa; modello e quantità da definire.

3 DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI

3.1 Riscaldamento, raffrescamento e acqua calda

La relazione tecnica prevede climatizzazione in pompa di calore. Si propone riscaldamento radiante a pavimento, raffrescamento tramite unità interne canalizzate e produzione di acqua calda sanitaria. Tipo di macchina, potenze, terminali, percorsi dei canali, regolazione e gestione autonoma della villa sono da definire nel progetto termotecnico. Lo spessore esecutivo del sistema radiante sarà determinato dalla stratigrafia di progetto.



Schema illustrativo del sistema radiante; stratigrafia e quote da verificare.

3.2 Impianto idrico sanitario e scarichi

Reti di acqua calda/fredda e scarichi per i sanitari e gli apparecchi disegnati nelle piante.
Bagni:
-lavabo in ceramica completo di miscelatore monocomando con saltello e piletta, attacchi flessibili cromati, sifone e scarico;
-sanitari filo parete in ceramica con scarico a parete, cassetta di scarico da incasso a doppio pulsante;
-sanitari da terra in ceramico con scarico a parete, cassetta di scarico da incasso a doppio pulsante;
-vasca acrilico di dimensioni conformi al progetto 170x70 cm - piatto doccia in ceramica di dimensioni conformi al progetto con un’altezza da 7 cm, soffione a parete, deviatore a due vie per soffione e doccino.
Cucine:
-attacchi lavello acqua calda, fredda e scarico;
-attacco e scarico lavastoviglie.
Lavanderie:
-sola predisposizione delle adduzioni acqua calda e fredda e relativi scarichi.
Terrazzo:
-sola predisposizione delle adduzioni acqua calda e fredda.

3.3 Impianto elettrico e messa a terra

Distribuzione con quadro dedicato, circuiti luce e prese, protezioni e impianto di terra. Serie civile tipo BTicino Living Now o equivalente e predisposizioni per funzioni di gestione remota solo se confermate nel progetto elettrico. Il numero dei punti non si deduce dalle planimetrie arredate: il quadro seguente propone una dotazione tipo, da adeguare ai locali effettivi e da validare prima della vendita.

Locale	Dotazione tipo da validare
Bagno	1 Punto luce interrotto (centro stanza) 1 Punto luce parete (specchio) 1 Presa 2P+T 10A (specchio) 1 Pulsante a tirante (vasca ove prevista)
Camera matrimoniale	1 Punto luce invertito 5 Prese 2P+T 10/16A 1 Presa antenna TV 1 Presa telefonica 1 Presa ethernet
Camera singola	1 Punto luce deviato 4 Prese 2P+T 10/16A 1 Presa antenna TV e TV-SAT 1 Presa telefonica (laterale letto) 1 Presa ethernet
Soggiorno	2 Punti luce invertiti 1 Punto luce deviato 8 Prese 2P+T 10/16A 1 Presa antenna TV 1 Presa telefonica 1 Luce di emergenza 1 Videocitofono 1 Suoneria elettronica (campanello + tirante vasca) 1 Pulsante con targa portanome (ingresso) 1 Presa ethernet
Cucina/angolo cottura	1 Punto luce interrotto 3 Prese 2P+T 10/16A (cappa, fuochi, luci pensili) 3 Prese 2P+T 16A prese Schuko (forno, lavastoviglie, frigo) 3 Prese 2P+T 10/16A (zona TV) 1 Presa antenna TV
Disimpegno	1 Punto luce invertito 1 Emergenza 1 Presa 2P+T 10/16A
Terrazza o loggia	1 Punto luce interrotto 1 Presa 2P+T 10/16A IP55
Box (ove previsto)	1 Punto luce (centro stanza) 1 Plafoniera stagna 1x58W 1 Presa 2P+T 10/16A
Generale	- Comando automatico tapparella motorizzata per ogni finestra e porta finestra dotata di tapparella - Comando generale chiusura tapparelle - Impianto di gestione climatizzazione - Quadro elettrico villa - Quadro valle contatori - Canalizzazioni - Linee elettriche - Predisposizione di impianto antintrusione perimetrale

3.3.1 Utenze comuni e servizi esterni

Le scale, l’illuminazione esterna e gli impianti delle pertinenze private della villa sono alimentati dal contatore della villa. L’impianto di illuminazione è realizzato con plafoniere a scelta della Direzione Lavori, comandato da pulsanti luminosi e temporizzatore per lo spegnimento automatico, ove previsto. Eventuali utenze condivise con l’altro corpo richiedono un elaborato specifico.

3.4 Impianto cucina

L’impianto consente di alimentare con gas metano le utenze domestiche per la cottura dei cibi. L’impianto parte dal punto di consegna dell’Azienda Erogatrice e raggiunge il contatore individuale della villa, dal quale si diramano le tubazioni per l’allacciamento interno. Il contatore è alloggiato entro contenitore metallico aerato, posto esternamente all’edificio secondo le indicazioni e le disposizioni della Direzione Lavori e dell’Azienda Erogatrice. Ogni ambiente cucina è dotato delle aperture di aerazione previste dal progetto impiantistico. Il terrazzo è dotato di n. 1 predisposizione di punto di adduzione gas.

3.5 TV, dati e telecomunicazioni

La villa è dotata di antenna e parabola satellitare autonome, idonee per la diffusione dei segnali televisivi terrestri digitali e satellitari in chiaro disponibili in zona. Rete dati e telecomunicazioni secondo il progetto impiantistico della villa.

3.6 Videocitofono e controllo accessi

Videocitofono a colori, pulsantiera esterna e comando di apertura dei varchi come soluzione di riferimento; modello, numero dei posti interni e punti di chiamata da definire. Automazioni dei cancelli carrabili con dispositivi di sicurezza come da progetto esecutivo.

3.7 Ascensore

L’impianto ascensore descritto per il fabbricato plurifamiliare non è previsto nel capitolato della villa.

3.8 Autorimessa e sicurezza

Le dotazioni dell’autorimessa condominiale del fabbricato non rientrano nel presente capitolato. Per eventuali spazi di parcheggio della villa, ventilazione, illuminazione e presidi di sicurezza seguono gli elaborati specifici; eventuale predisposizione alla ricarica elettrica da definire.

3.9 Impianto irrigazione aree verdi

Nel giardino privato è collocato in idonea posizione n. 1 pozzetto in cls con presa acqua (valvola a sfera e rubinetto) allacciata alla rete privata.

3.10 Piscina esterna rappresentata nei render

La piscina è visibile nella tavola arredata e nelle viste di progetto. La sua inclusione, struttura, impermeabilizzazione, rivestimenti, impianti, filtrazione, sicurezza, manutenzione e autorizzazioni sono da definire in un capitolato dedicato.

NOTA

La descrizione delle opere è da intendersi sommaria e schematica ed ha il solo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali e più significativi dell’edificio, inoltre le immagini hanno puramente carattere illustrativo ed indicativo pertanto non costituiscono elemento contrattuale. I marchi e le aziende fornitrici sono indicativi delle caratteristiche dei materiali prescelti, la Direzione Lavori e il Venditore, a proprio insindacabile giudizio, potranno provvedere a scelte diverse da quelle individuate. In fase esecutiva potranno essere apportate alla presente descrizione ed al progetto le variazioni o modifiche che si dovessero rendere necessarie ed opportune per motivi di ordine tecnico, funzionale ed estetico, a condizione che le stesse non comportino una riduzione del valore tecnico ed economico delle unità immobiliari. Qualora la parte acquirente manifesti la volontà di non completare eventuali forniture e pose in opera di qualsiasi materiale, la parte venditrice avrà la facoltà di concederne o meno la fattibilità. In caso di assenso non verrà riconosciuto alcun importo per la prestazione non effettuata. Si specifica inoltre che l’eventuale posa e fornitura di detti materiali, se effettuata dalla parte acquirente, potrà avvenire solo dopo il rogito notarile di compravendita.