

CAPITOLATO DI VENDITA



LA TUA **CASA** *DEL FUTURO*

S.S.7 Appia - Loc. Iannassi, San Nicola Manfredi (BN)

© [2025] Alta Appalti e Servizi S.r.l. – Tutti i diritti riservati.

Il presente capitolato è di esclusiva proprietà di Alta Appalti e Servizi S.r.l.

È vietata la riproduzione, anche parziale, la diffusione o l'utilizzo a fini commerciali senza preventiva autorizzazione scritta.

indice

01	<i>Il concept del logo</i>	1-2
02	<i>Il parco</i> 2.1 il contesto urbano;	3-4
03	<i>Descrizione delle opere</i> 3.1 Scavi e Rinterri; 3.2 Fondazioni; 3.3 Strutture; 3.4 Elevazioni; 3.5 Partizioni orizzontali –Termosolaio;	5-7
04	<i>Murature</i> 4.1 Murature perimetrali - tramezzature interne - controsoffitti; 4.2 Copertura; 4.3 Lattonerie;	7-8
05	<i>Serramenti</i> 5.1 Infissi esterni; 5.2 Il vetro “basso-emissivo”; 5.3 Avvolgibili motorizzati; 5.4 Portone ingresso; 5.5 Porte interne;	9-10
06	<i>Pavimenti e rivestimenti</i> Soluzione 1; Soluzione 2; Rivestimenti esterni;	11-13
07	<i>Bagni</i> 7.1 Sanitari; 7.2 Rubinetteria - bagno padronale; 7.3 Rubinetteria bagno di servizio; 7.4 Termoarredo; 7.5 Piatto doccia; 7.6 Box doccia;	14-17
08	<i>Muri di confine e Recinzioni</i> 8.1 Muri di confine; 8.2 Recinzione prospetto frontale e cancelli;	18-19
09	<i>Impianti</i> 9.1 Impianto elettrico – Urmet serie “lybra”; 9.2 Dotazioni base; 9.3 Impianto di sicurezza; 9.4 Impianto di videocitofono; 9.5 Impianto idrico e sanitario; 9.6 Impianto ibrido Viessmann; 9.7 Riscaldamento a pavimento; 9.8 Raffrescamento estivo; 9.9 Sistema di deumidificazione e trattamento dell'aria; 9.10 Impianto fotovoltaico;	20-30
10	<i>Parti Comuni – Condominio</i> 10.1 Strada centrale; 10.2 Cancelli condominiali; 10.3 Videosorveglianza esterna.	31-32

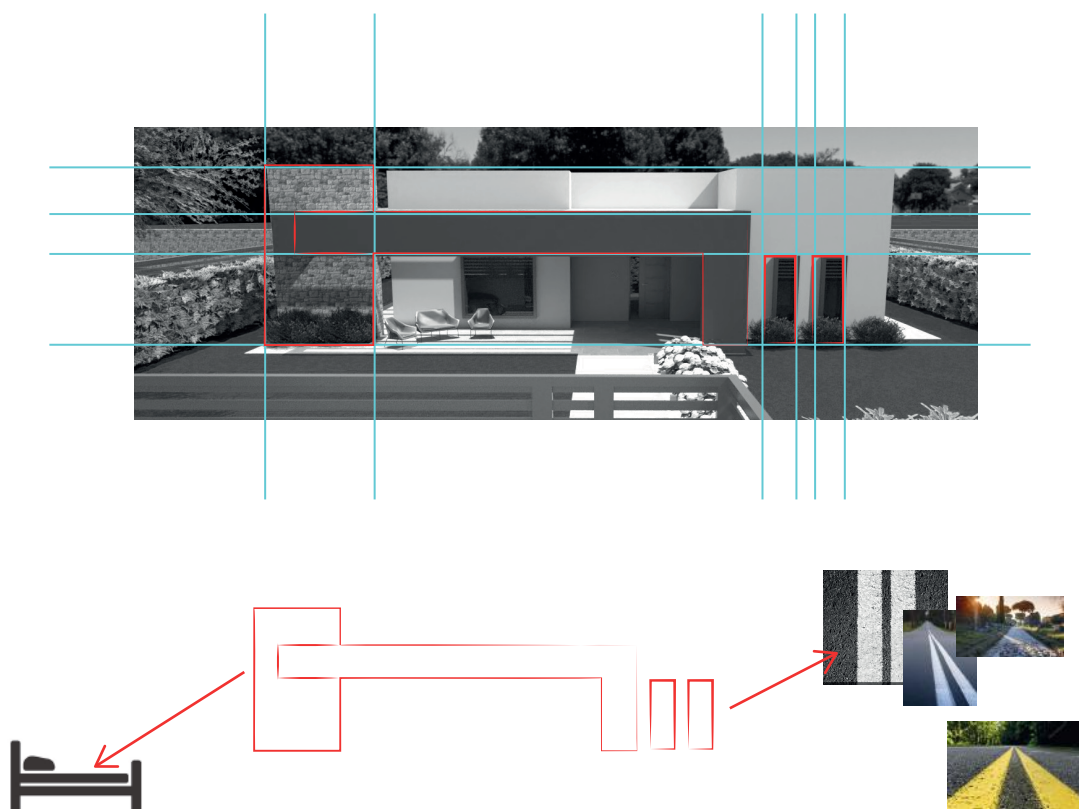
Soluzioni planimetriche interne
Tipologie singole; Tipologia bifamiliare.

01



Il Concept del Logo

L'identità del Parco Regina Viarum nasce dalla sintesi grafica degli elementi architettonici che definiscono le villette. La parte figurativa, essenziale e lineare, reinterpreta il profilo dell'edificio evocando ordine, contemporaneità ed equilibrio. La componente nominativa richiama l'antica denominazione latina della Via Appia, "Regina delle strade", luogo in cui il parco è situato. L'incontro tra simbolo e parola genera un'immagine coordinata armonica e riconoscibile, capace di unire radici storiche e visione moderna.





C 5% M 27% Y 78%
#f2be49

K 100%
#1d1d1b

Il parco

Lungo l'antica Via Appia, nel territorio di San Nicola Manfredi (BN), sorge un parco residenziale immerso nel verde, composto da ville indipendenti progettate con l'obiettivo di garantire soluzioni abitative durevoli nel tempo, sia sotto il profilo dell'efficienza energetica sia per quanto riguarda la limitazione degli interventi di manutenzione futura.

Il progetto propone edifici compatti, circondati da ampie aree verdi e dotati di ingressi e parcheggi privati, così da assicurare la massima riservatezza ai residenti.

L'analisi del contesto e l'orientamento dei lotti hanno condotto alla realizzazione di villette unifamiliari e bifamiliari con le principali facciate rivolte prevalentemente a nord e a sud. Questa scelta progettuale favorisce una migliore captazione dell'irraggiamento solare durante i mesi invernali e, al tempo stesso, una protezione ottimale dai raggi diretti e indiretti nel periodo estivo. Ne deriva un uso più efficiente dei guadagni termici solari, che consente di sfruttare al massimo l'energia naturale disponibile.

Le villette in vendita sono disponibili in diverse tipologie e metrature e possono essere personalizzate in base alle esigenze del cliente. Ogni unità è completata da un ampio spazio verde di pertinenza e da posti auto privati. La struttura degli edifici, è realizzata mediante il sistema **Argisol** dell'azienda Bioisotherm, che utilizza casseri a perdere in Neopor, materiale ad alte prestazioni isolanti sia dal punto di vista termico che acustico. Tale tecnologia consente la realizzazione di fabbricati in calcestruzzo armato con un livello di resistenza sismica superiore rispetto alle comuni abitazioni civili, generalmente rientranti nella Classe d'uso 2. Le costruzioni previste, infatti, appartengono alla **Classe d'uso 3**, categoria che comprende strutture con affollamenti significativi e che richiede una particolare attenzione agli aspetti antisismici. Il sistema costruttivo adottato garantisce inoltre un involucro altamente performante, in grado di raggiungere elevati livelli di efficienza energetica e di ridurre in modo significativo il fabbisogno di energia per il riscaldamento e il raffrescamento. Grazie a tali caratteristiche, gli edifici possono conseguire standard NZEB (Edificio a Energia Quasi Zero), assicurando al contempo sicurezza strutturale, comfort abitativo e una riduzione delle emissioni di CO₂. Anche per gli orizzontamenti è stata adottata una soluzione orientata alla sostenibilità: i solai sono realizzati con pannelli cassero in EPS, che fungono da supporto per la gettata di calcestruzzo.



2.1 Il contesto urbano

L'area di intervento, situata in prossimità di un nuovo parco pubblico, viene valorizzata mediante la creazione di un filtro ecologico e paesaggistico che ricompone il tessuto urbano, restituendo funzione e qualità a uno spazio precedentemente inespresso e trasformandolo in un punto di connessione ambientale e sociale. L'intero progetto è stato sviluppato seguendo criteri di sostenibilità e ridotto impatto ambientale, privilegiando l'uso di materiali eco-compatibili e tecnologie innovative capaci di garantire efficienza energetica, salubrità degli ambienti interni, massimo comfort abitativo e sicurezza antisismica. L'opera proposta assume un ruolo strategico nel rafforzare i legami sociali e nel costruire un nuovo riferimento urbano per la comunità locale. Essa colma un vuoto non solo fisico, ma anche relazionale e simbolico, offrendo spazi pensati per l'incontro, la partecipazione e la fruizione collettiva.

Attraverso la creazione di ambienti polifunzionali aperti, accessibili e progettati per accogliere attività pubbliche, eventi e momenti di condivisione, il progetto promuove una cultura urbana fondata sulla prossimità, sull'identità territoriale e sul benessere diffuso.



Proprio con l'intento di perseguire tale obiettivo, la proposta progettuale, prevede la realizzazione di una piazza con:

- un'ampia zona parcheggio a servizio dei locali commerciali e della Scuola vicina;
- una zona con gradonate per eventi, manifestazioni, presenza di personalità;
- una zona di verde attrezzata.

Descrizione delle opere

3.1 Scavi e Rinterri

Scavo di sbancamento generale eseguito a macchina con parziale accatastamento in cantiere del materiale per il recupero e/o il riuso del terreno vegetale, eseguito fino al colletto delle fondazioni. Scavo in sezione obbligata per tutte le fondazioni fino al piano di imposta, per le tubazioni e gli impianti interrati, eseguito a macchina con riquadratura a mano. Rinterri di tutti gli scavi contro le murature perimetrali, fino alle quote di progetto.



3.2 Fondazioni

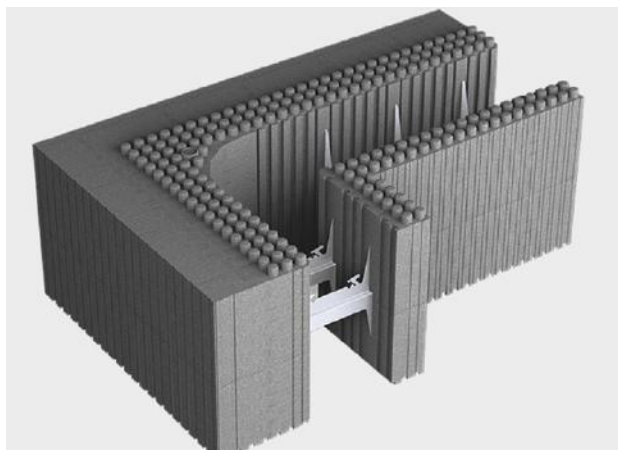
Le fondazioni sono previste in calcestruzzo armato, e sono del tipo a travi dirette continue.



3.3 Strutture

Tutte le opere in cemento armato sono eseguite in base ai calcoli strutturali e ai disegni esecutivi redatti secondo le normative vigenti. Nell'esecuzione dei cementi armati sono utilizzati materiali (cls e ferro) corrispondenti alle prescrizioni di progetto la cui conformità è verificata da prove e controlli certificati da laboratorio autorizzato.

La struttura degli edifici, è realizzata mediante il sistema Argisol dell'azienda Bioisotherm, che utilizza casseri a perdere in Neopor.



3.4 Elevazioni

Le pareti di elevazione in calcestruzzo, dello spessore totale, al netto delle finiture esterne, di 35 cm, sono realizzate con un getto in opera di cls, come previsto da relazione strutture C.A., effettuato in un'unica fase (generalmente fino all'altezza di 3,00-4,00m) dello spessore di 21.5 cm in una casseratura autoportante che resta come elemento isolante della parete stessa. La casseratura è formata da elementi cassero modulari, di altezza 30 cm, costituiti da due lastre di spessore differenziato (spessore interno pari a 6.2 cm, spessore esterno pari a 7.3 cm) in polistirene espanso Neopor® (eps a conduttività migliorata), autoestinguente ad alta densità, unite da distanziali in lamiera d'acciaio zincata inglobati nel polistirene in fase di stampaggio. I casseri sono posati a secco sino all'altezza di piano. Contemporaneamente alla posa di ogni corso di casseri sono posati i ferri d'armatura orizzontali nell'alloggiamento del distanziale (come da calcolo strutturale). Raggiunta l'altezza di piano si calano dall'alto i ferri d'armatura verticali. In ultima fase si esegue il getto del CLS all'interno dei casseri preventivamente puntellati con apposita attrezzatura atta a garantire la verticalità.



Con il sistema "Argisol" si realizza in un'unica fase: la struttura portante, la parete di tamponamento e l'isolamento termico.

3.5 Partizioni orizzontali – TERMOSOLAIO

La soletta di copertura è in pannelli prefabbricati in polistirene espanso.

Il solaio piano è costituito da pannelli cassero prefabbricati di larghezza pari a 60cm, lunghezza variabile, totalmente in polistirene espanso autoestinguente, di densità non inferiore a 18Kg/m^3 , opportunamente sagomati con un incavo centrale (travetto con fondello in eps da 4,0cm) pronti a ricevere la colata di calcestruzzo per realizzare un solaio a travetti in c.a. gettato in opera.



04

Murature

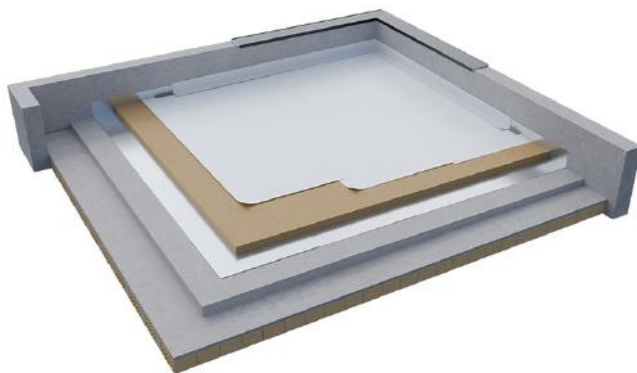
4.1 Murature perimetrali - tramezzature interne - controsoffitti

Le murature perimetrali e le tramezzature sono realizzate con un sistema costituito da lastre in gessofibrato e relativi accessori (guide, montanti, guarnizioni) per la realizzazione di pareti divisorie autoportanti, contropareti e controsoffitti. Le lastre prefabbricate sono composte da gesso ceramico fibrorinforzato di densità non inferiore a 900 Kg/m^3 , con incastro maschio/femmina su tutti i bordi perimetrali. La lastra possiede eccellenti caratteristiche meccaniche e resistenze allo strappo, non solo per resistere a carichi domestici leggeri ma testata per sopportare carichi molto più pesanti.



4.2 Copertura

Al di sopra della soletta strutturale la copertura è costituita da un manto impermeabile in PVC rinforzato. La scelta permetterà di avere una superficie impermeabile resistente nel tempo senza alcuna manutenzione, a differenza delle classiche coperture con guaine bituminose. Inoltre offre resistenza al fuoco, in quanto membrana termoplastica certificata con prestazioni antincendio.



4.3 Lattonerie

Tutti gli elementi di lattoneria (scossaline, raccordi, frontalini) sono realizzati in alluminio colore in coordinato con gli elementi di facciata.



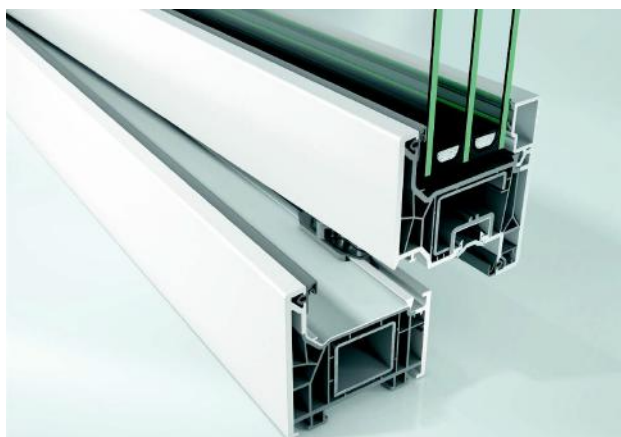
Serramenti

5.1 Infissi esterni

Le finestre e le porte finestre sono realizzate in PVC rinforzato, a taglio termico, di colore bianco (è prevista fuori capitolato la possibilità di scegliere sia l'effetto legno che il bicolore esterno-interno). Tutti gli infissi sono dotati di vetrocamera con trattamento basso emissivo. Le porte finestre sono di due tipi: a battente o scorrevoli complanari. Le finestre sono invece a battente o a battente/vasistas. La tipologia per ogni ambiente e le misure, sono riportate nell'abaco allegato al presente capitolato in funzione della tipologia di villetta scelta dal committente.

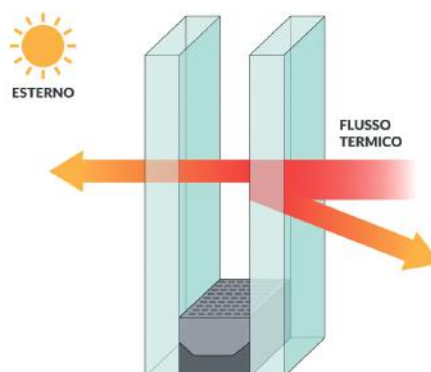
SCHÜCO

Il cuore del progetto è fortemente orientato all'efficienza energetica, a partire – come già evidenziato in introduzione – dall'adozione di un sistema costruttivo ad alte prestazioni termiche. In coerenza con tale impostazione, anche le scelte relative agli impianti e ai serramenti sono state effettuate con particolare attenzione, al fine di mantenere elevato lo standard qualitativo complessivo dell'intero intervento. Schüco è un'azienda leader a livello internazionale nel campo dei serramenti. Sinonimo di innovazione, affidabilità e design, Schüco offre soluzioni tecnologicamente avanzate che garantiscono elevate prestazioni in termini di isolamento termico e acustico, sicurezza, durata nel tempo ed efficienza energetica. L'attenzione costante alla sostenibilità, alla precisione costruttiva e agli standard qualitativi rende i sistemi Schüco una scelta di eccellenza per gli edifici residenziali.



5.2 Il vetro "basso-emissivo"

Il vetro camera dei serramenti rappresenta un elemento fondamentale del sistema finestra, in particolare con riferimento al rispetto delle normative di isolamento acustico ed efficienza energetica. Al fine di garantire elevati livelli di risparmio energetico e migliorare il comfort abitativo, i serramenti scelti sono dotati di vetro camera "basso-emissivo" (con ridotta dispersione di energia termica).



5.3 Avvolgibili motorizzati

Gli avvolgibili, come gli infissi, seguono l'abaco allegato al presente capitolato in funzione della tipologia di villetta scelta dal committente. Sono di tipo alluminio coibentato con poliuretano media densità con foro largo "arialuce". ARIALUCE® è un avvolgibile in alluminio coibentato, a foro largo. La sua caratteristica fondamentale consiste nella particolare asola lunga presente nella stecca, che permette, ad avvolgibile abbassato, una significativa aerazione e illuminazione dell'ambiente, a differenza dell'avvolgibile tradizionale. La dimensione del foro (altezza 5,5 mm, larghezza 180 mm), nettamente superiore a quello tradizionale (altezza 2 mm, larghezza 17 mm) favorisce, a tapparella abbassata, l'agevole riciclo dell'aria all'interno dell'abitazione e, nel contempo, l'entrata della



luce solare. Gli avvolgibili sono motorizzati e inseriti in cassonetti coibentati con ispezione frontale. Forniti con calotta, rullo, cuscinetto, motore e ogni altro accessorio necessario alla regolare installazione.

5.4 Portone ingresso

Le porte di primo ingresso sono di tipo blindato, ad un'anta, complete di controtelaio, pannello interno liscio tra quelli di serie pannello esterno in Pvc colore e modello da definire, cilindro europeo con 5 chiavi, lama parafreddo inferiore, guarnizione per maggiore comfort termoacustico, battuta a terra, pomo esterno apribile e chiusura interna con pomellino, accessori maniglia interna e pomo esterno cromati.



5.5 Porte interne

Le porte interne sono di tipo a battente di dimensione 70/80 x 210, colore bianco. Maniglie in alluminio anodizzato color argento. Il numero di porte e le misure sono riportate nell'abaco relativo alla planimetria scelta.



06

Pavimenti e rivestimenti

SOLUZIONE 1 – Effetto legno

Formato 20,2 x 122,2 cm - Spess. 9,5 mm - R10



La soluzione “effetto legno” unisce il calore e l’eleganza dell’estetica naturale alla praticità dei materiali tecnici. Legno naturale, appena tagliato, nato per vestire qualsiasi ambiente. Le superfici riproducono fedelmente venature e tonalità del legno, garantendo al tempo stesso resistenza, facile manutenzione e lunga durata. Disponibili in diverse essenze, permettono di creare ambienti accoglienti e raffinati, adattandosi con versatilità a qualsiasi stile progettuale.

Costituisce lavorazione extra capitolato la posa in diagonale.



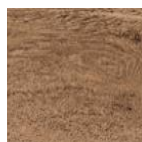
Sbiancato



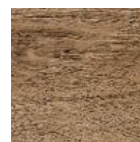
Rovere



Tortora



Naturale



Ceraso

SOLUZIONE 2 – Effetto cemento

Formati:

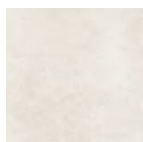


61x61 cm . 24"x24" - R9

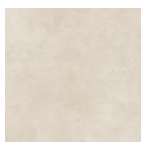


30,4x61 cm . 12"x24" - R9

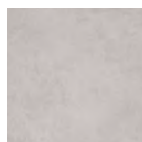
La soluzione “effetto cemento” offre superfici contemporanee, uniformi e dal forte impatto estetico, ideali per valorizzare ambienti moderni. Realizzate con materiali di alta qualità, garantiscono resistenza, praticità di pulizia e ottima durabilità. Disponibili in diverse tonalità e texture, permettono un’elevata personalizzazione per adattarsi perfettamente allo stile del progetto.



Beige



Cream



Grey

NOTA:

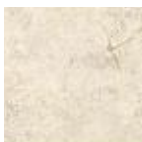
Considerata l’ampia gamma di pavimenti e rivestimenti disponibili sul mercato, il venditore indirizzerà il cliente direttamente presso il fornitore di riferimento, così da permettere una valutazione completa di formati, finiture e soluzioni extracapitolato, al fine di garantire una scelta più consapevole e in linea con le personali esigenze estetiche.

Rivestimenti esterni – aree porticate

Formato: 20x40 cm . 8"x16" - 8,5 mm - OUTDOOR - R11



I rivestimenti esterni, ispirati alle più pregiate pietre naturali, evocano atmosfere autentiche e favoriscono un'immediata connessione con l'ambiente circostante. La loro solidità e naturale semplicità richiamano un'estetica raffinata, capace di trasmettere durata, armonia e valore nel tempo.



Leccese Almond



Barge grigio



Barge naturale



Vals ghiaccio

07

Bagni

7.1 Sanitari

Per il **bagno padronale** sono previsti sanitari filomuro dal design moderno e raffinato, caratterizzati da forme morbide e perfettamente arrotondate che conferiscono un'estetica elegante e di qualità superiore. La ceramica bianca lucida, unita alle linee pulite e proporzioni armoniose, dona all'ambiente un aspetto contemporaneo e ricercato.



Nel **bagno di servizio** sono previsti sanitari filomuro dal design essenziale e compatto, caratterizzati da linee morbide e profilo arrotondato. La finitura in ceramica bianca lucida garantisce un aspetto pulito e contemporaneo, facilitando al contempo la manutenzione ordinaria. La soluzione filomuro assicura un'installazione ordinata e discreta.



7.2 Rubinetteria - Bagno padronale

Gessi – Linea Emporio – Via Manzoni



Per la rubinetteria dei bagni sono state scelte due linee. La prima, prevista nel bagno padronale, è dell'azienda Gessi, in versione **Chrome**. Gessi rappresenta un'eccellenza nel mondo del design per il bagno, e ci sono vari motivi per cui viene considerata "la migliore".

Gessi Emporio unisce design e funzionalità con processi produttivi ottimizzati e soluzioni eco-tecnologiche. La filosofia Design for Nature si concretizza nel miscelatore della Collezione, che riduce i consumi: quando la leva è in posizione centrale eroga solo acqua fredda, evitando l'attivazione automatica della caldaia. Solo ruotando la leva si ottiene acqua miscelata o calda, secondo necessità.

La collezione Emporio interpreta lo spirito di Milano, capitale della moda e del prêt-à-porter, dove estetica e funzionalità convivono in equilibrio perfetto. Via Manzoni riprende questa vocazione con finiture raffinate capaci di creare contrasti suggestivi con le superfici brillanti. Forme geometriche e linee morbide si incontrano in un design contemporaneo ed elegante che rende protagonista l'acqua e trasforma l'ambiente bagno in un'esperienza di stile autentico.



Miscelatore lavabo



Miscelatore bidet



Miscelatore doccia



Soffione doccia

7.3 Rubinetteria - Bagno di servizio

Per il bagno di servizio la rubinetteria ha finitura cromata, con un design sobrio, lineare e funzionale. I miscelatori sono compatti, con maniglia singola a leva per un uso semplice e intuitivo. Le superfici lucide cromate conferiscono un aspetto pulito, elegante e neutro, perfetto per integrarsi in un ambiente secondario ma curato. La scelta cromata inoltre garantisce facilità di manutenzione e resistenza al calcare, mantenendo brillantezza nel tempo.



Miscelatore lavabo



Miscelatore bidet



Miscelatore doccia



Soffione doccia

7.4 Termoarredo (2 Bagni)

Nei bagni è previsto l'inserimento di un termoarredo di colore bianco, con design verticale e funzione scaldasalviette, per garantire comfort termico e praticità d'uso.





7.5 Piatto doccia

Il modello scelto coniuga lo stile inconfondibile e il fascino senza tempo del piatto doccia classico alla tecnologia e allo stile di un materiale innovativo. Realizzato interamente in solid surface, con piletta in acciaio inox quadrata, questo modello è in linea con le tendenze di stile contemporaneo nel campo dell'interior design.

Misure

Bagno padronale 100 x 80

Bagno di servizio 80 x 80



7.6 BOX doccia

Il box doccia è caratterizzato dal design dei profili leggermente arrotondato. L'apertura scorrevole si adatta ad ogni esigenza di spazio e misura.

- Maniglie e doppi carrelli di scorrimento in metallo
- Cristallo 6 mm vetro temperato
- Profilo alluminio lucido
- Altezza 190cm Reversibile

Misure

Bagno padronale 100 x 80

Bagno di servizio 80 x 80

Muri di confine e Recinzioni

8.1 Muri di confine

Osservando il prospetto frontale della villetta, il muro di confine lato sinistro, a contenimento del piccolo dislivello che divide la villetta da quella confinante, è realizzato con elementi in calcestruzzo vibro-compresso che offrono una particolare finitura a vista che ricorda molto la pietra naturale. Il blocco, di gradevole aspetto, esteticamente compatibile con l'ambiente naturale, racchiude tutta la forza e l'affidabilità del calcestruzzo. Il blocco è di colore grigio.

Per la loro forma specifica, i blocchi consentono di avere uno scambio di umidità tra gli strati del terreno e la scarpata, rendendo facile la crescita di piante ed essenze fiorite.

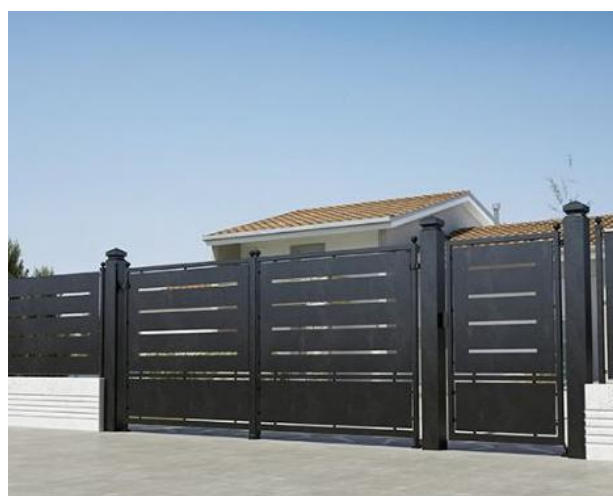


All'apice del muro, è posata una recinzione di confine, opportunamente schermata con siepe tipo alloro. Quindi il proprietario vedrà il muro fiorito, sul lato sinistro, e la siepe lungo la recinzione, sul lato destro.



8.2 Recinzione prospetto frontale e cancelli

La recinzione del prospetto frontale della villa si presenta come un elemento di forte identità estetica e perfetta continuità con il linguaggio architettonico dell'edificio. È realizzata mediante pannelli in lamiera a taglio laser, caratterizzati da incisioni e traforature che riprendono i motivi stilistici propri della villetta, creando un disegno armonico e riconoscibile.



L'effetto visivo è quello di una barriera solida ma al contempo leggera, grazie ai vuoti generati dalle lavorazioni laser, che permettono giochi di luce e trasparenze variabili nell'arco della giornata. La finitura della lamiera, scelta in coerenza con gli altri elementi esterni della villa, contribuisce a rafforzare l'idea di un insieme curato e contemporaneo. In continuità con la recinzione, anche il cancelletto pedonale e il cancello carrabile sono progettati con lo stesso sistema di pannellatura e gli stessi motivi decorativi, così da garantire un fronte omogeneo e coerente. Le aperture, integrate con cerniere e sistemi di movimentazione non invasivi, risultano pienamente inserite nel disegno complessivo, assicurando funzionalità e un elevato impatto estetico.

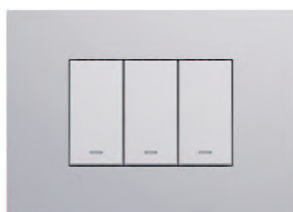
Nel complesso, la recinzione diventa un vero e proprio elemento architettonico, capace di valorizzare il prospetto frontale della villa e di definire con eleganza il rapporto tra spazio privato e spazio esterno. L'entrata pedonale è dotata di pulsantiera citofonica, e serratura con cilindro per l'apertura. Il cancello è alimentato per l'apertura ad impulso tramite citofono.

Il cancello carrabile è di tipo scorrevole, con un'apertura utile di circa 3mt per facilitare il transito in entrata e uscita di qualsiasi tipo di mezzo. È inoltre equipaggiato con motore elettromeccanico con trasmissione a cremagliera, finecorsa elettronici, avvio/arresto progressivo (soft-start/soft-stop), dispositivi di sicurezza (fotocellule, arresto per ostacolo), sblocco manuale e grado di protezione minimo IP54-IP55. Inoltre sarà azionabile a distanza tramite radiocomando.

Impianti tecnologici

9.1 Impianto elettrico – Urmet serie “lybra”

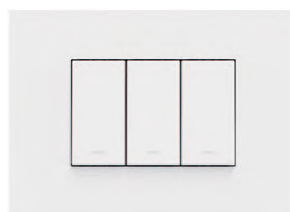
Perfetta armonia tra forma e funzionalità. Materiali e colori che parlano il linguaggio del design. Installazione semplificata, funzioni avanzate per ogni utente, meccanismo push-push per comandi sempre allineati. Un design sobrio, progettato per durare e adattarsi ad ogni ambiente. Tecnologia ed estetica rispondono a esigenze pratiche e all’esperienza sensoriale del gesto quotidiano. Lybra riduce ogni elemento all’essenziale, senza mai rinunciare alla funzionalità. Perché un buon design vive di essenzialità.



Alluminio



Nero



Bianco



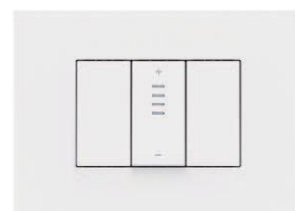
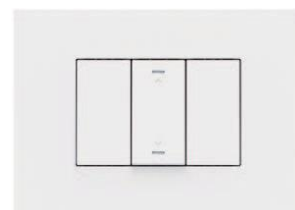
Titanio

Materiali e colori che parlano il linguaggio del design. Le finiture minimal di Lybra sono pensate per una percezione tattile e visiva di alta qualità. Dal Bianco luminoso e discreto, al Nero profondo che definisce lo spazio, fino all’Alluminio e al Titanio che combinano la solidità del metallo alla sensazione di una finitura setosa. Sono i dettagli che fanno la differenza in ogni progetto architettonico.

SMART. Un’armonia tra spazio, tecnologia e benessere. Grazie ai comandi wireless multifunzionali di Lybra, controllare le funzioni smart della casa diventa semplice e intuitivo.

Sintesi perfetta tra ambiente, controllo e comfort.

I movimenti delle tapparelle, l’intensità della luce e ogni scenario evoluto, si gestiscono con un tocco. Un’esperienza quotidiana fluida, personalizzata e connessa alle esigenze dell’abitare contemporaneo.



NOTA: costituisce extra-capitolato la scelta di colori diversi dal bianco

9.2 Dotazioni base

Quadro elettrico generale completo di protezioni magnetotermiche e differenziali, protezione contro le sovratensioni di origine atmosferica.

INGRESSO

- n°1 Quadro elettrico generale
- n°1 Impianto videocitofono
- n°1 Impianto sistema allarme
- n°1 punto comando GENERALE avvolgibili motorizzati
- n°1 punto luce a soffitto e/o a parete
- n°1 punto presa bipasso tipo UNEL 2P+T 10/16A
- n°1 punto presa bipasso tipo 2P+T 10/16A
- n°1 pulsante esterno fuoriporta con targa portanome
- n°1 punto alimentazione modulo riscaldamento di zona
- n°1 punto presa telefonica e rete (eventuale posizionamento modem)

CUCINA – AREA LIVING

- n°2 punti luce a soffitto
- n°1 punto presa bipasso tipo UNEL 2P+T 10/16A comandata con interruttore bipolare
- n°2 punti con n°1 presa bipasso tipo 2P+T 10/16A e n°1 presa bipasso tipo UNEL 2P+T 10/16A (su piano lavoro)
- n°1 presa bipasso tipo UNEL 2P+T 10/16A
- n°2 comandi con interruttore bipolare per punti utilizzatori elettrici
- n°1 punti alimentazione utilizzatori elettrici (luce pensili cucina)
- n°1 punto alimentazione cappa aspirante
- n°1 punto alimentazione per piano cottura
- n°1 punto presa TV digitale terrestre
- n°2 punti prese bipasso tipo 2P+T 10/16A
- n°1 punti prese bipasso UNEL 2P+T 10/16A
- n°1 predisposizione per split condizionamento
- n°1 punto presa TV digitale terrestre e satellitare
- n°1 punto presa telefonica e rete
- n°3 punti comando avvolgibili motorizzati

DISPENSA

- n°1 punto luce a soffitto e/o a parete
- n°1 punto presa bipasso tipo UNEL 2P+T 10/16A

CAMERA DA LETTO PADRONALE

- n°2 punto luce a soffitto
- n°4 punti prese bipasso tipo 10/16A
- n°1 punto presa bipasso UNEL 2P+T 10/16A
- n°1 predisposizione per split condizionamento
- n°1 punto presa TV digitale terrestre
- n°1 punto comando avvolgibili motorizzati

CAMERETTA

- n°1 punto luce a soffitto
- n°3 punti prese bipasso tipo 2P+T 10/16A
- n°1 punto presa bipasso UNEL 2P+T 10/16A
- n°1 predisposizione per split condizionamento
- n°1 punto presa TV digitale terrestre e satellitare
- n°1 punto comando avvolgibili motorizzati

STUDIOLO

- n°1 punto luce a soffitto
- n°3 punti prese bipasso tipo 2P+T 10/16A
- n°1 punto presa bipasso UNEL 2P+T 10/16A
- n°1 predisposizione per split condizionamento
- n°1 punto presa TV digitale terrestre e satellitare
- n°1 punto presa telefonica e rete
- n°1 punto comando avvolgibili motorizzati

DISIMPEGNO

- n°1 punto luce a soffitto
- n°3 punti prese bipasso tipo 2P+T 10/16A
- n°1 punto presa bipasso UNEL 2P+T 10/16A

LAVANDERIA

- n°1 punto luce a soffitto
- n°2 punti prese bipasso tipo 2P+T 10/16A

- n°2 punto presa bipasso UNEL 2P+T 10/16A

BAGNO PADRONALE

- n°1 punto luce a soffitto e/o a parete
- n°1 punto luce a parete sopra lavandino
- n°1 punto presa bipasso tipo 2P+T 10/16A
- n°1 punto presa bipasso UNEL 2P+T 10/16A
- n°1 punto comando avvolgibili motorizzati

BAGNO DI SERVIZIO

- n°1 punto luce a soffitto e/o a parete
- n°1 punto luce a parete sopra lavandino
- n°1 punto presa bipasso tipo 2P+T 10/16A
- n°1 punto presa bipasso UNEL 2P+T 10/16A
- n°1 punto comando avvolgibili motorizzati

AREA PORTICATA ANTERIORE - INGRESSO

- n°1 punto luce esterno a parete
- n°1 punto luce a soffitto e/o a parete
- n°1 punto presa bipasso esterno tipo UNEL 2P+T 10/16A
- n°1 punto presa bipasso tipo 2P+T 10/16A

AREA PORTICATA POSTERIORE

- n°1 punto luce esterno a parete
- n°1 punto presa bipasso esterno tipo UNEL 2P+T 10/16A
- n°1 punto presa bipasso tipo 2P+T 10/16A

NOTA: Dotazioni previste per pianta tipo C1

9.3 Impianto di sicurezza

La villetta è dotata di portone blindato con cilindro europeo. Sia gli avvolgibili che gli infissi si contraddistinguono per un altro grado di antieffrazione. Per rafforzare ulteriormente la sicurezza della villetta, sarà installato un impianto di sicurezza filare e misto filare/radio. In dotazione:

- Contenitore con alimentazione
- Centrale
- Sensore volumetrico
- Sirena interna
- Sirena esterna
- Contatti magnetici sui serramenti
- Inseritore a tastiera
- Vano per batteria a tampone



9.4 Impianto di videocitofono

Welcome M è la soluzione ABB per la citofonia. Offre un'ampia gamma di design modulari per garantire il massimo livello di sicurezza all'area d'ingresso della tua casa (cancelli, portoni, porte d'ingresso), insieme a comfort e design.

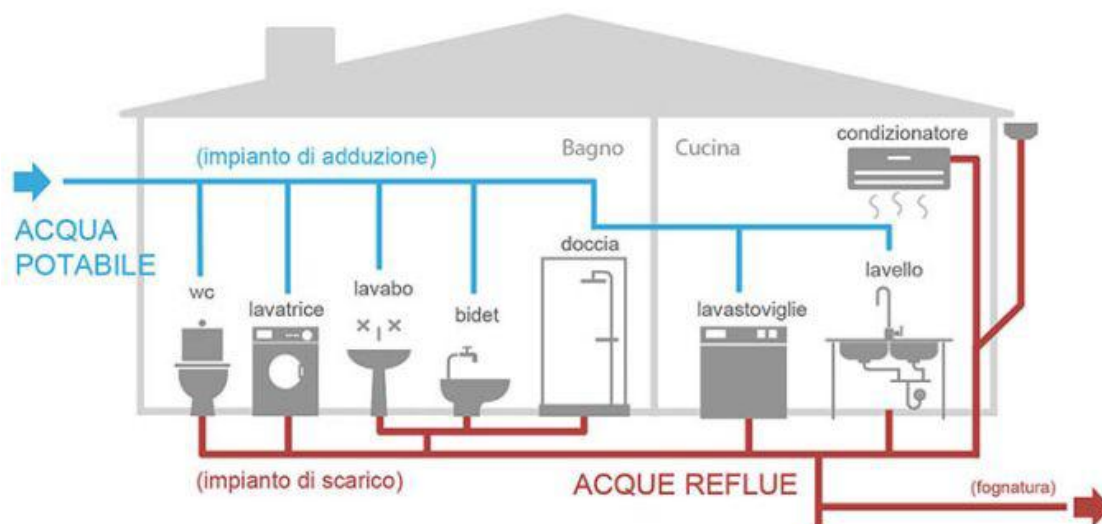
Welcome M funziona sia in autonomia, sia connesso all'ecosistema ABB free@home, ed è controllabile da remoto tramite app mobile (configurazione opzionale). La combinazione delle gamme ABB-Welcome rende la proposta ABB ampia e variegata, in grado di soddisfare ogni esigenza (porta, ingresso, controllo accessi) e ogni tipologia di abitazione.

Il sistema Welcome M di ABB è una tecnologia bus a 2 fili con una struttura molto semplice. È composto da almeno tre dispositivi: un posto esterno, una centrale di sistema e un posto interno di chiamata. Con un gateway (opzionale), il sistema può essere collegato a un cellulare, in modo che le chiamate alla porta vengano inoltrate ai telefoni collegati.



9.5 Impianto idrico e sanitario

L'alimentazione idrica è fornita dall'acquedotto comunale. La distribuzione di acqua sarà effettuata a partire dal contatore privato di ogni villetta. L'impianto di distribuzione dell'acqua potabile e sanitaria sarà realizzato con tubazioni multistrato alluminio- polietilene, opportunamente coibentate. Per gli eventuali tratti interrati verranno utilizzate tubazioni in polietilene.



In corrispondenza di ogni gruppo di servizi (bagni e cucine) sono installati rubinetti generali d'arresto. La rete di scarico dei bagni è realizzata con tubazioni in polipropilene e tutti opportunamente sifonati. La rete di scarico sub-orizzontale esterna è realizzata in PVC rigido con giunti ad anello, dotata di ispezioni e pozzetti di raccolta, collegate alla rete cittadina secondo le direttive delle Autorità Locali.

Il progetto prevede la consegna di locali wc completi di 4 sanitari, impianti adduzione scarico in cucina per lavello e lavastoviglie, attacco per lavatrice. È predisposto in giardino un pozzetto 30x30 senza fondo, completo di chiusino in lamiera zincata, all'interno del quale sarà installato un rubinetto portagomma, alimentato con derivazione dalla tubazione acqua presente nell'abitazione.

9.6 Impianto ibrido Viessmann

L'azienda tedesca Viessmann, oggi tra i leader globali nelle soluzioni per il clima, tra cui sistemi di riscaldamento, è sinonimo di efficienza energetica, riduzione dei costi e aumento del valore dell'immobile. In un mercato immobiliare sempre più orientato al futuro, l'efficienza energetica non è più un'opzione, ma il nuovo standard per misurare il valore della tua casa.



Ridurre i consumi significa non solo minori costi in bolletta, ma anche un investimento intelligente che protegge e fa crescere il patrimonio immobiliare. Ecco perché all'innovativo sistema costruttivo scelto per la realizzazione delle villette, è stato deciso di affiancare soluzioni e impianti tecnologici di altissimo profilo, mantenendo inalterato l'elevato standard qualitativo dalle fondazioni agli impianti di uso quotidiano.

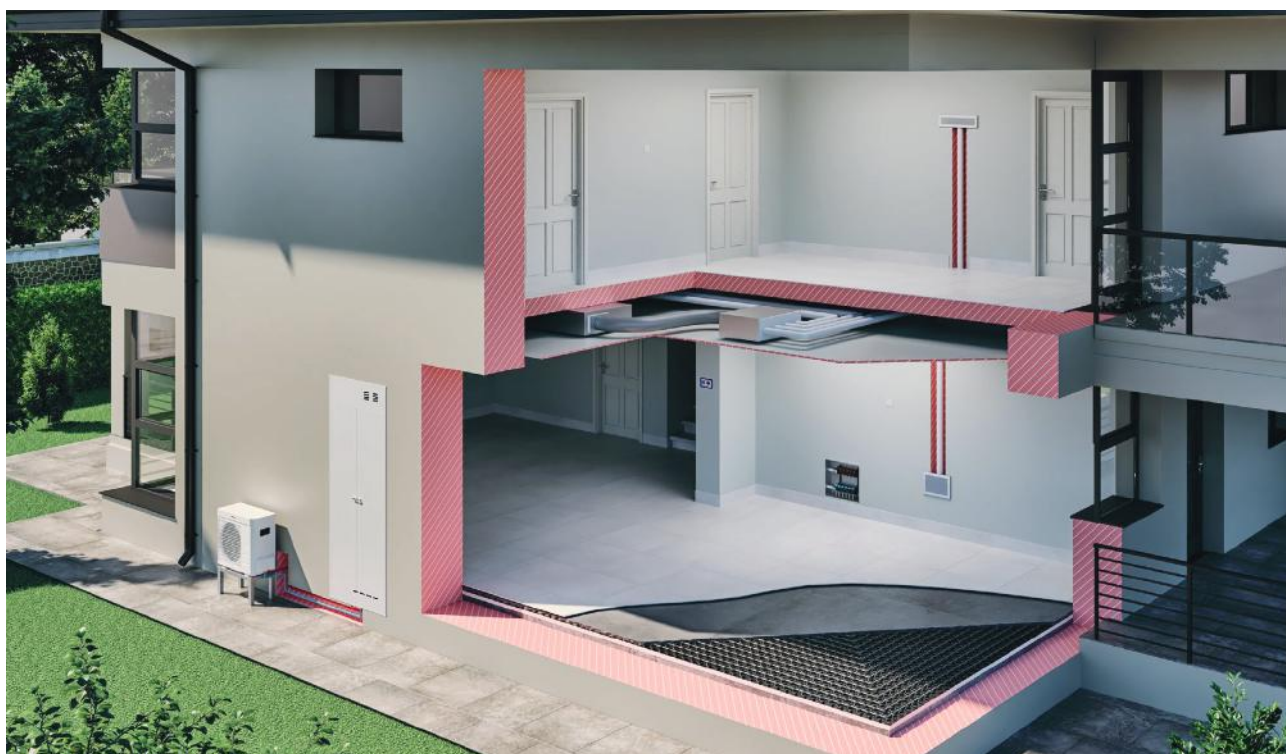


La soluzione offerta prevede l'installazione di un Sistema ibrido compatto, che soddisfa le esigenze di riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria (ACS) in un modulo di soli 38 cm di profondità. Il sistema si compone di una pompa di calore monoblocco idronica con tecnologia full inverter ad alta efficienza a gas R32, e il modulo da esterno che accoglie i principali componenti di impianto e libera, quindi, spazio all'interno dei locali abitativi.



L'utilizzo di fonti rinnovabili, come l'energia fotovoltaica, rendono il sistema ideale per sfruttare al massimo l'energia naturale disponibile. Il sistema ibrido, infatti, è progettato per operare in maniera flessibile, può funzionare in modalità full electric, sfruttando prevalentemente la pompa di calore, ma risulta allo stesso tempo predisposto anche per l'alimentazione della caldaia a condensazione, garantendo continuità operativa e adattabilità alle diverse condizioni climatiche e di richiesta energetica.

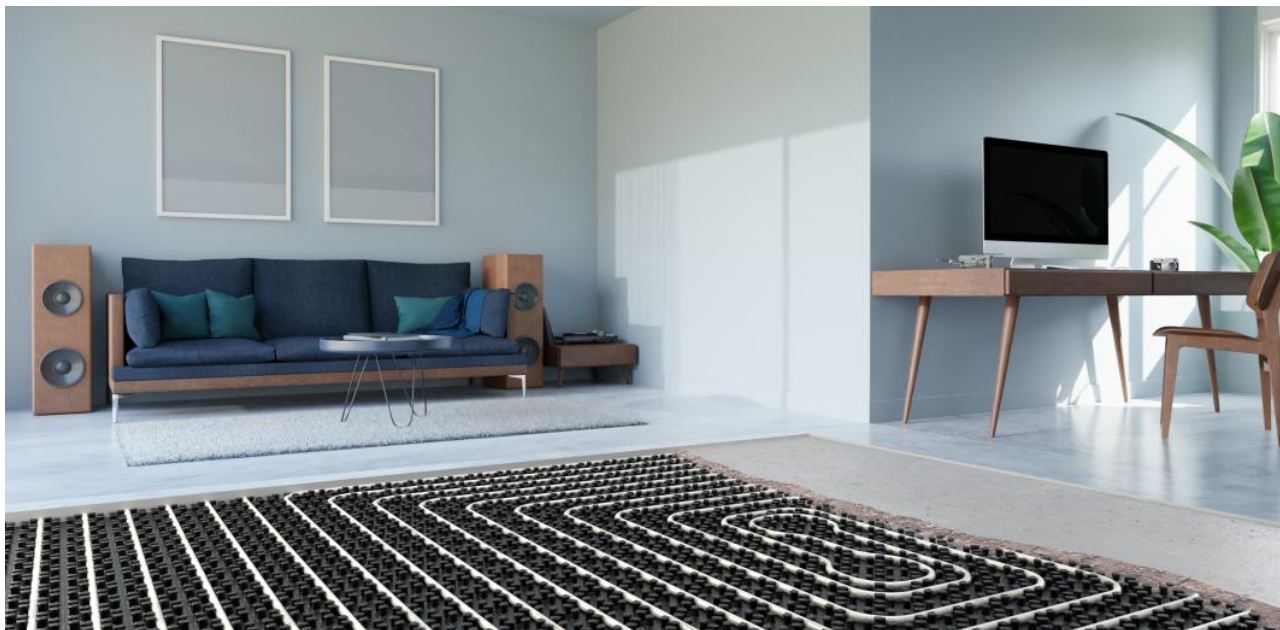
In presenza di fonti rinnovabili, come l'impianto fotovoltaico, la centrale termica è configurata per dare priorità assoluta all'energia prodotta da tali sorgenti, riducendo al minimo il prelievo dalla rete elettrica o dal gas. L'accesso alle forniture esterne avverrà quindi solo in situazioni limitate o di elevato fabbisogno energetico, massimizzando l'autonomia e l'efficienza complessiva del sistema.



È importante sottolineare che tutti i componenti principali dell'impianto sono di ultima generazione: sia la pompa di calore che la caldaia a condensazione presentano classe energetica A+++, garantendo alte prestazioni, bassi consumi e riduzione delle emissioni. Inoltre, la caldaia è già predisposta per l'utilizzo di metano con miscelazione fino al 20% di idrogeno, caratteristica che la proietta verso gli scenari energetici futuri e verso una maggiore sostenibilità del sistema.

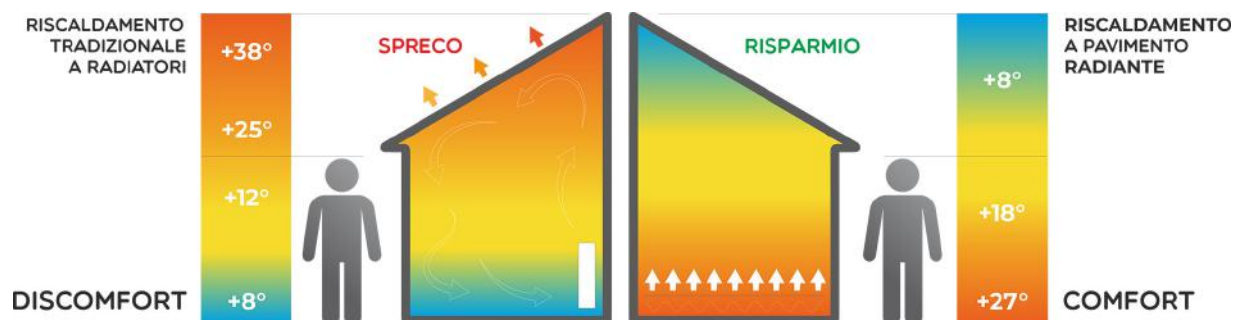
9.7 Riscaldamento a pavimento

A completamento di un involucro edilizio già altamente performante, è stato adottato un sistema di riscaldamento tramite pannelli **radianti a pavimento**. Il calore si diffonde sull'intera superficie calpestabile in modo uniforme, con una differenza di temperatura molto contenuta tra pavimento e ambiente, garantendo comfort nella fruizione degli spazi e riducendo al minimo i moti convettivi all'interno dei locali. L'erogazione avviene per irraggiamento, in maniera omogenea e controllata, assicurando un clima interno naturale, stabile e piacevole.



Le basse temperature di esercizio dell'acqua, inferiori a quelle richieste dai tradizionali radiatori, permettono di sfruttare al massimo il potenziale del sistema ibrido previsto, incrementandone efficienza e resa energetica. Gli impianti radianti rappresentano una tecnologia di climatizzazione ormai consolidata che non smette di rinnovarsi e che rimane al passo con l'innovazione tecnologica. L'evoluzione della tecnica di settore e dei materiali usati, fa sì che ad oggi i sistemi radianti siano gli unici in grado di risultare efficienti anche a bassa differenza di temperatura rispetto ai sistemi tradizionali, assicurando sino al 40% di risparmio energetico a parità di risultato. Il risultato è un impianto che consente un sensibile abbattimento dei consumi per il riscaldamento, soprattutto in abbinamento all'isolamento termico garantito dal sistema costruttivo **Argisol** e agli infissi ad alta prestazione energetica già previsti.

Un ulteriore vantaggio deriva dall'assenza di radiatori a parete, che libera spazio, migliora l'estetica degli ambienti e permette maggiore flessibilità nell'arredamento.



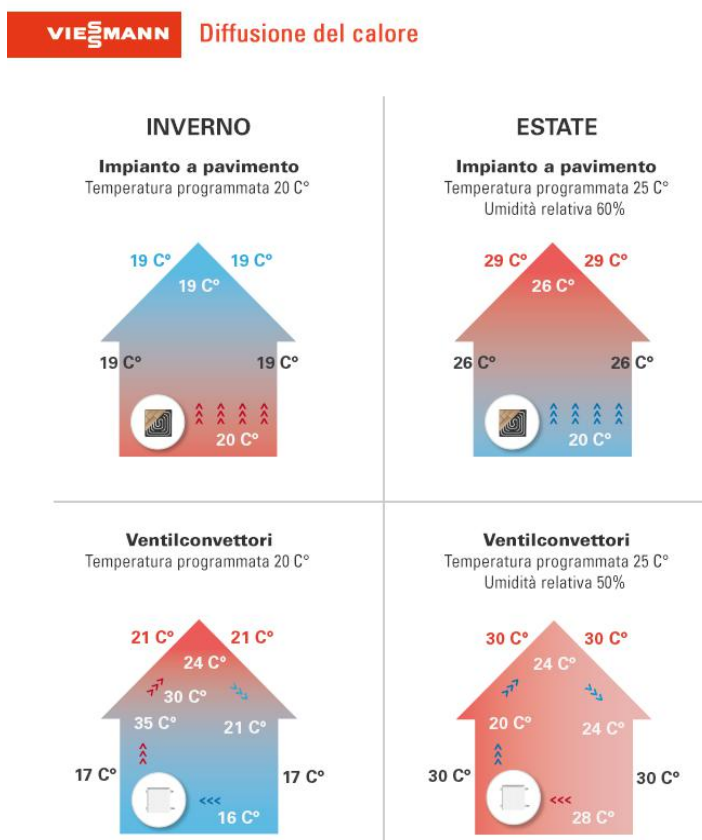
9.8 Riaffrescamento estivo

Lo stesso sistema che in inverno diffonde un calore piacevole e avvolgente, in estate lavora in modo intelligente per **mantenere la casa fresca e confortevole**. Il raffrescamento avviene in maniera delicata e silenziosa, senza getti d'aria diretti e senza sbalzi di temperatura.

Il pavimento contribuisce a creare un clima interno equilibrato, eliminando la sensazione di afa e mantenendo una piacevole freschezza costante in ogni ambiente. Il risultato è una casa che resta naturalmente fresca anche nelle giornate più calde, senza correnti d'aria, senza rumore e senza l'effetto "aria condizionata".

Grazie all'integrazione con l'energia fotovoltaica, il comfort estivo diventa anche **sostenibile e conveniente**, permettendo di vivere gli spazi in piena libertà, giorno e notte, con consumi ridotti e grande attenzione all'ambiente. Quando fuori il caldo si fa intenso, la casa continua a offrire la stessa sensazione di equilibrio e benessere. Entrando, si percepisce subito un'aria più leggera, una freschezza naturale che avvolge gli ambienti senza colpire, senza rumore, senza correnti.

Il pavimento, che in inverno scalda dolcemente, in estate contribuisce a mantenere la casa piacevolmente fresca. Camminare a piedi nudi diventa naturale, gli spazi restano confortevoli anche nelle ore più calde della giornata, e la temperatura si mantiene stabile, senza quegli sbalzi tipici dei sistemi tradizionali. Niente getti d'aria improvvisi, niente bocchette visibili, niente rumori di fondo. Solo una sensazione costante di comfort, che accompagna la vita quotidiana.



9.9 Sistema di deumidificazione e trattamento dell'aria

A supporto del progetto e del benessere abitativo è prevista una macchina per la Ventilazione Meccanica Controllata (VMC) e la deumidificazione, che garantisce il costante ricambio dell'aria interna senza dispersioni di calore o freddo. Il sistema assicura un apporto continuo di aria fresca e filtrata, riduce l'umidità in eccesso e previene la formazione di muffe. Inoltre risulta particolarmente apprezzabile per chi soffre di allergie o sensibilità respiratorie. Grazie al recupero di calore, l'aria in ingresso viene preriscaldata o preraffreddata, mantenendo elevata l'efficienza energetica complessiva dell'edificio.

L'intero sistema è progettato per funzionare in modo silenzioso, automatico e discreto, senza elementi visibili che interferiscano con l'estetica degli ambienti. Il risultato è una casa che "si prende cura" di chi la abita, offrendo benessere costante, aria salubre e consumi ridotti.



In sintesi questa casa grazie ad un involucro perfettamente integrato con i sistemi tecnologici previsti, **ti accoglie, ti protegge e ti fa stare bene, oggi e negli anni a venire.**

9.10 Impianto fotovoltaico

Sulla copertura della villetta è prevista l'installazione di un impianto Fotovoltaico di 6kW con accumulo di 5 kW.

L'Inverter Ibrido, Monofase 6kW Doppio MPPT, è progettato per impianti fotovoltaici residenziali e commerciali monofase, offrendo un'elevata efficienza energetica e una gestione intelligente dell'autoconsumo. Il doppio MPPT consente di collegare stringhe di pannelli con orientamenti diversi, garantendo il massimo rendimento anche in presenza di ombreggiamenti parziali o condizioni di irraggiamento variabili. Questo inverter supporta batterie al litio a bassa tensione (40–60V), consentendo di immagazzinare l'energia non autoconsumata per utilizzarla nei momenti di maggior fabbisogno o durante le ore serali, ottimizzando così il bilancio energetico. L'interfaccia touch screen LCD a colori semplifica il monitoraggio in tempo reale della produzione fotovoltaica, dello stato di carica delle batterie, dei consumi e dei flussi energetici connessi alla rete. Il sistema permette di programmare fino a 6 fasce orarie per la carica e lo scarico delle batterie, così da sfruttare al meglio le tariffe elettriche e ridurre i costi in bolletta.



La batteria di accumulo è una soluzione ad alte prestazioni per impianti fotovoltaici a bassa tensione. Con una tensione nominale di 51.2V e capacità di 100Ah, consente di immagazzinare fino a 5,12kWh di energia, ottimizzando l'autoconsumo e contribuendo alla riduzione dei costi energetici. Progettata per offrire efficienza e affidabilità a lungo termine, garantisce oltre 6000 cicli di carica/scarica e una garanzia di 10 anni. È possibile collegare fino a 16 unità in parallelo per inverter.



Il Modulo Fotovoltaico Monocristallino è da 510W, basato su celle N-Type con tecnologia i-TOPCon e costruzione doppio vetro 1,6/1,6mm. Le dimensioni di 1961×1134×30mm e una densità di potenza di circa 227W/m² lo rendono ideale per tetti residenziali. Il design doppio vetro garantisce affidabilità anche in condizioni gravose: resiste a 5400Pa (neve) e 2400Pa (vento — carichi di prova). È possibile collegare i moduli in serie o in parallelo secondo i limiti dell'MPPT dell'inverter; tensione massima di sistema 1500V DC e fusibile di serie 30A. **Saranno installati tutti gli accessori, i componenti ausiliari e le dotazioni tecniche necessari a garantire il completamento dell'impianto a regola d'arte, nel pieno rispetto delle normative vigenti.**



10

Parti comuni – condominio

In considerazione della natura del complesso residenziale all'interno del quale sorgeranno le villette — denominato “Parco Regina Viarum” — lo stesso assumerà a tutti gli effetti la configurazione di un condominio. La sezione che segue descrive pertanto le opere previste che saranno destinate all'uso comune di tutti i futuri condomini.

10.1 Strada centrale

Il Parco “Regina Viarum” è attraversato da una strada centrale con una carreggiata utile di circa 10 mt. La strada è esclusivamente al servizio degli abitanti del parco e non sarà gravata da un transito veicolare di destinazione diversa. Lungo la carreggiata saranno ricavati posti auto a servizio dei condomini, distribuiti in modo uniforme per garantire a ciascun nucleo abitativo una fruizione agevole e ordinata degli spazi comuni.

La strada interna è integrata nel contesto architettonico e paesaggistico attraverso l'utilizzo di pavimentazioni drenanti che consentiranno il corretto smaltimento delle acque meteoriche. Particolare attenzione è stata riservata anche alla sicurezza: l'intero tracciato stradale verrà dotato di un'adeguata illuminazione a basso consumo energetico, con armature stradali di nuova generazione, in modo da garantire la massima visibilità nelle ore serali senza arrecare disturbo agli edifici circostanti.



10.2 Cancelli condominiali

In linea con lo stile architettonico del complesso residenziale, l'entrata del parco sarà delimitata da un cancello carrabile scorrevole di circa 5 metri e un cancello per l'ingresso pedonale integrato in una struttura coperta. Alle due estremità dello spazio riservato ai cancelli, saranno localizzate le strutture con i vani contatori, acqua, luce e gas, schermati da sportelli in alluminio con apertura dall'interno del parco.

Il meccanismo di apertura della parte carrabile, con motore elettromeccanico e trasmissione a cremagliera, sarà azionabile tramite radiocomando opportunamente programmato o dal citofono interno ad ogni villetta. La parte pedonale potrà essere aperta tramite elettro serratura dal citofono interno della villetta o dalla pulsantiera posta all'interno del parco e in prossimità del cancelletto.

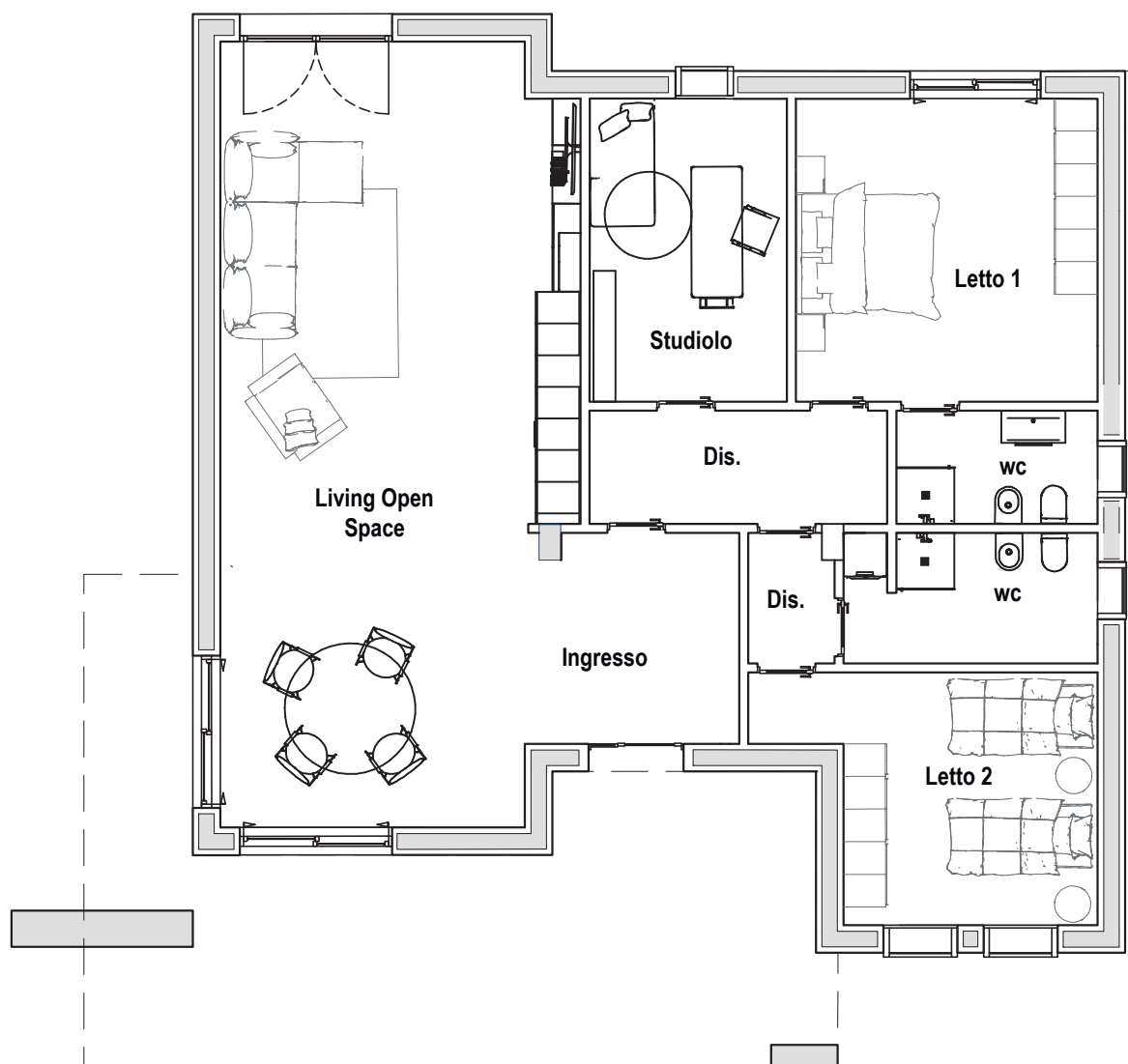


10.3 Videosorveglianza esterna

A presidio dell'entrata del parco e della strada condominiale, saranno installate due telecamere in alta definizione e a infrarossi per la visibilità notturna, con lo scopo di garantire una copertura completa dell'area esterna e interna del parco. I filmati acquisiti saranno memorizzati su apposito DVR e in caso di necessità sarà possibile visionare le immagini facendone richiesta all'amministrazione condominiale.



Pianta tipologia A1



Superfici

Living open space	58.49 mq	Letto 2	14.07 mq
Letto 1	17.37 mq	Disimpegno 1	5.97 mq
Wc 1	4.32 mq	Disimpegno 2	2.13 mq
Wc 2	6.30 mq	Totale	120 mq
Studiolo	11.35 mq		

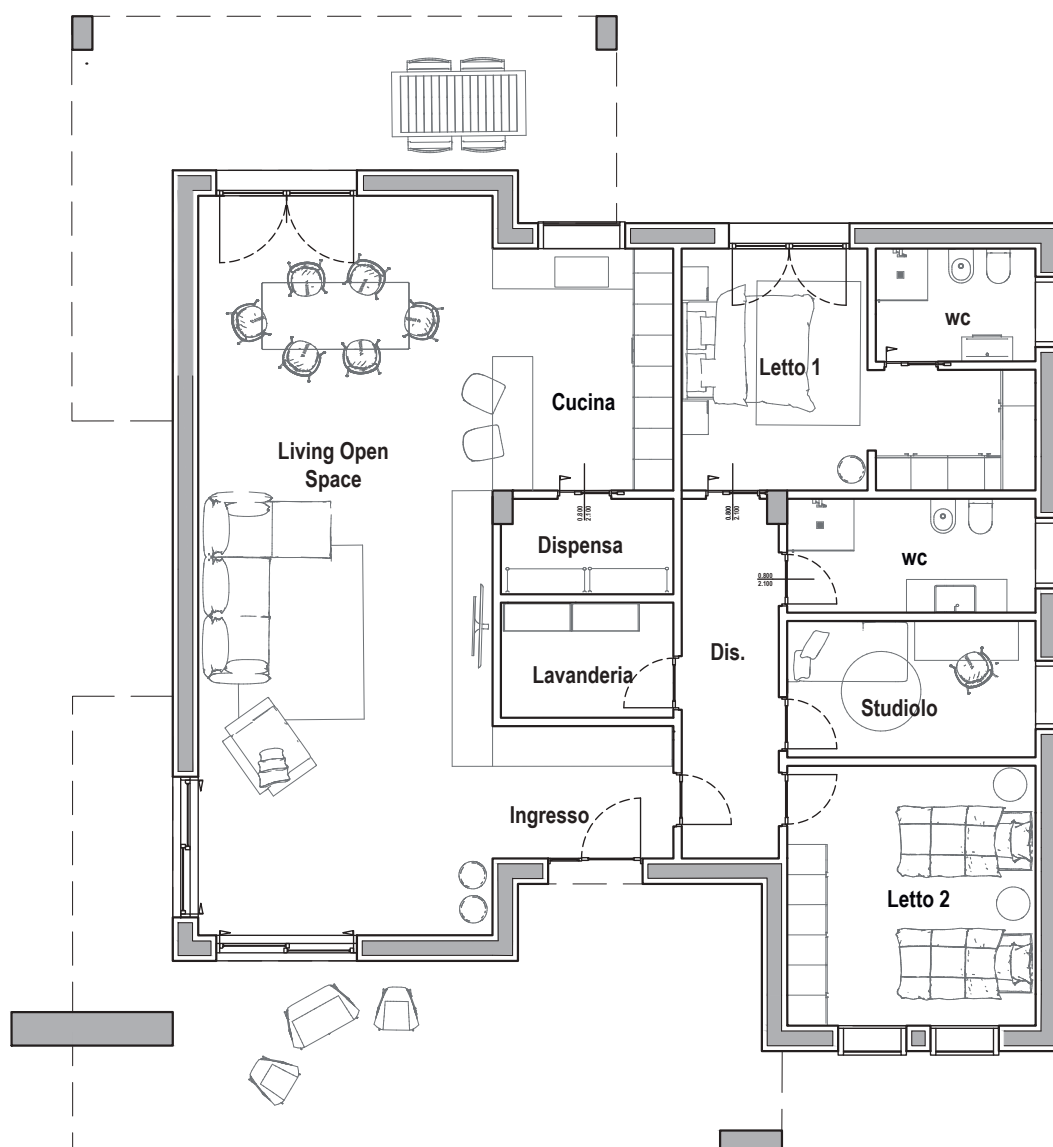
Pianta tipologia A2



Superfici

Living open space	52 mq	Disimpegno 2	2.07 mq
Letto 1	18.94 mq	Letto 2	18 mq
Wc 1	5.33 mq	Studiolo	13.48 mq
Wc 2	6.19 mq	Totale	119.01 mq
Disimpegno 1	3 mq		

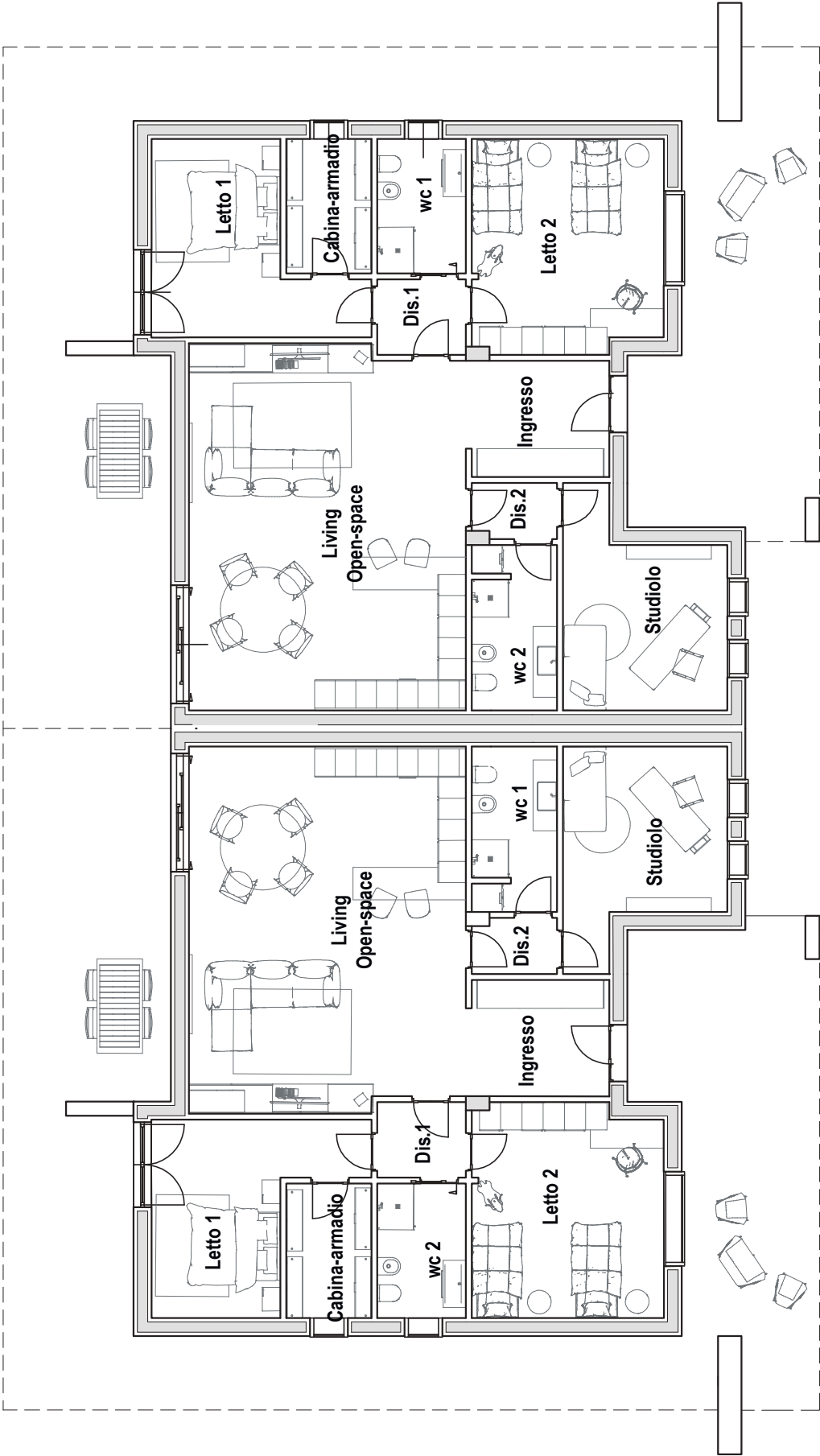
Pianta tipologia C1



Superfici

Living open space	63.59 mq	Lavanderia	4.42 mq
Letto 1	14.48 mq	Studiolo	7.55 mq
Wc 1	4.10 mq	Letto 2	14.37 mq
Wc 2	6.30 mq	Disimpegno	7.70 mq
Dispensa	3.60 mq	Totale	126.11 mq

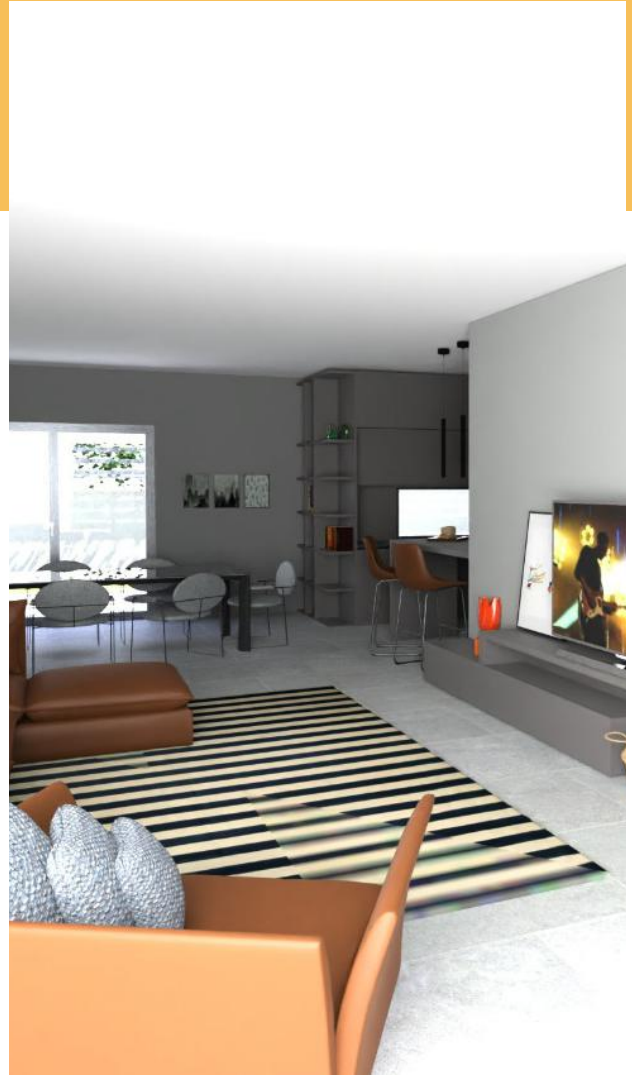
Pianta tipologia Bifamiliare



Living open space	52.20 mq	Disimpegno 1	3 mq
Letto 1	14 mq	Disimpegno 2	2.14 mq
Wc 1	6.30 mq	Letto 2	18.06 mq
Cabina armadio	5.12 mq	Studiolo	13.39 mq
Wc 2	5.33 mq	Totale	119.54 mq

Superfici
singola
unità





Note finali

Il capitolato tecnico descrive, attraverso la definizione delle principali opere, il progetto di villette all'interno di un parco denominato **"Parco Regina Viarum"** situato nel Comune di San Nicola Manfredi (BN) alla Località Iannassi, con lo scopo di consentire ai futuri acquirenti la valutazione del livello qualitativo delle unità residenziali proposte.

In fase esecutiva e/o se ritenuto indispensabile, la società proprietaria e il Direttore dei Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione e ai disegni di progetto quelle modifiche che ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, o connessi alle procedure urbanistiche, nel rispetto della regola dell'arte e purchè le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico economico delle unità immobiliari.

Qualora la parte acquirente manifesti la volontà di apportare modifiche al progetto, sia di carattere distributivo interno che di finiture interne ed esterne, i promissari acquirenti potranno scegliere, ove consentito dalla direzione lavori, i materiali, il tipo di posa e gli accessori, comunicando tempestivamente le loro scelte, in modo da consentire l'esecuzione dei lavori nei tempi stabiliti e affinché eventuali ritardi non intralcino l'esecuzione delle opere. Eventuali differenze sui prezzi di materiali o soluzioni, saranno preventivamente quantificate dalla società costruttrice.

Considerata l'ampia gamma di pavimenti e rivestimenti disponibili sul mercato, il venditore indirizzerà il cliente direttamente presso il fornitore di riferimento, così da permettere una valutazione completa di formati, finiture e soluzioni extra-capitolato.

Ciò garantirà una scelta più consapevole e in linea con le personali esigenze estetiche.

Si intende escluso tutto quanto non espressamente riportato nella presente descrizione. Le fotografie e le immagini contenute nel presente capitolato hanno il solo scopo illustrativo e non sono in ogni modo vincolanti ai fini realizzativi. Tutte le opere in variante che l'acquirente ritenesse di apportare, dovranno essere preventivamente concordate e definite con il costruttore e la Direzione Lavori, sia per quanto attiene la modalità di esecuzione che di pagamento. Saranno a carico dell'acquirente le spese notarili conseguenti all'acquisto dell'immobile, la denuncia catastale, l'I.V.A. e gli oneri per gli allacciamenti.

La parte venditrice

La parte acquirente

*"Flectere iam cupidum gressus, qua limite noto Appia longarum teritur **regina viarum...**"*

*"Ansioso di volgere i passi là dove, per un noto sentiero, si snoda l'Appia, **regina delle lunghe vie...**"*

Silvae, II, 2, 12 - Publio Papinio Stazio - I sec. d.C.

