

# RESIDENZA LE VILLE SUARÉ



---

PRESENTAZIONE CANTIERE & CAPITOLATO LAVORI

*San Teodoro (SS), La Suaredda Di Supra, Sardegna, Italia.*

## PREMESSA

La società SAFIN Srls opera nella realizzazione e sviluppo d'iniziative immobiliari (costruzione e vendita case, ville, villette, appartamenti, palazzine), progettazione, costruzione e messa in opera di fabbricati ad uso abitativo, industriale e commerciale, gestione manutentiva di patrimoni immobiliari (restauro e ristrutturazione edifici).

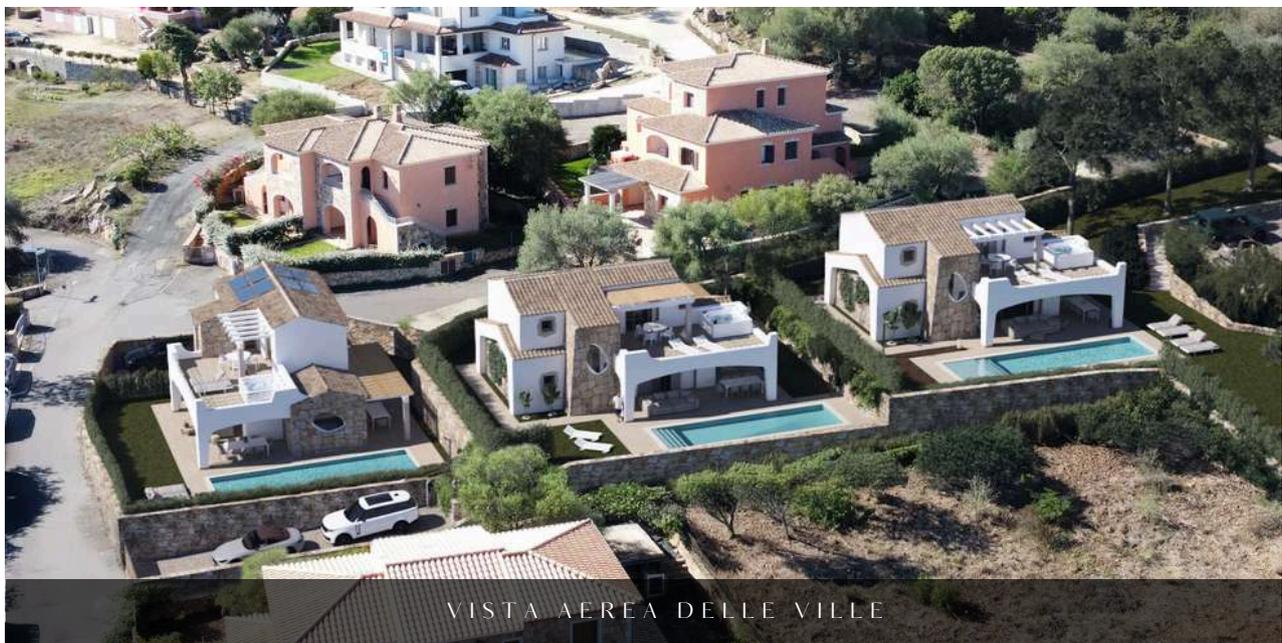
La società Safin Srls realizza le commesse con formula "*chiavi in mano*".

Grazie alla grande esperienza, competenza e professionalità dei soci e del proprio team, l'azienda è in grado di coprire tutte le fasi del progetto, ponendosi come unico interlocutore, senza che il cliente debba affidarsi ad altri fornitori.

"*Chiavi in mano*" significa quindi affiancare il cliente in ogni fase di gestione della commessa: dallo stato di fattibilità, all'assistenza nella progettazione dell'edifici, alla gestione del cantiere, degli aspetti tecnici, burocratici ed amministrativi, fino all'esecuzione dei lavori e alla manutenzione post-vendita.

**Cantiere:** le migliori tecnologie e maestranze alle più vantaggiose condizioni di mercato, nel rispetto dei tempi e della qualità certificata e della sicurezza sul cantiere.

**Gestione lavori:** con la nostra esperienza e competenza, garantiamo la realizzazione del progetto, con un perfetto inserimento nella natura circostante per la massima soddisfazione del cliente.





La residenza LE VILLE SUARE' è ubicata a San Teodoro (SS), in loc. Suaredda di supra, una splendida borgata alla periferia del centro abitato, che gode di una splendida vista sul mare, sullo stagno e sull'Isola di Tavolara, a diretto contatto con la natura e il verde rigoglioso circostante.

Queste ville singole di nuova costruzione rappresentano la scelta ideale per chi cerca una casa esclusiva, moderna e con tutti i comfort.

Situata in un contesto tranquillo e residenziale, la proprietà si sviluppa su due livelli e offre spazi ampi e luminosi.

La location dista circa 2 km dalla rinomata spiaggia della CINTA, 2 km dal centro cittadino, inoltre a circa 20 km è possibile raggiungere l'Aeroporto e Porto di Olbia e circa 25 km per la Costa Smeralda.

La zona è particolarmente interessante dal punto di vista turistico-immobiliare sia per la posizione geografica, sia per la presenza nel raggio di pochi chilometri di località rinomate per le vacanze, quali: Budoni, Olbia, Porto Cervo, Porto Rotondo.

San Teodoro, inoltre, è nota per le sue numerose e incantevoli spiagge, La Cinta con i suoi 4 km di spiaggia di sabbia bianchissima, Lu impostu con le sue acque turchesi, Brandinchi (la piccola Tahiti) con le sue 3 incantevoli spiagge, Capo Coda Cavallo proiettata direttamente con vista sulle isole di Molara e Tavolara, Puntaldia con il suo esclusivo porto turistico, il Parco dell'area marina protetta delle isole di Tavolara e Molara a cui tutta questa zona si affaccia e trae beneficio, e tante altre località.



Sull'area in oggetto, è prevista la realizzazione di 3 ville esclusive con superficie commerciale di oltre 200 mq ciascuna, da realizzare complete di piscina interrata, rifiniture di alcune pareti in pietra granitica tipo giallo San Giacomo/Ovodda, recinzione del bordo lotto con pietra granitica locale, pavimenti effetto pietra naturale chiara, interazione domotica sui principali elementi della Villa, e altre finiture Luxury rispetto agli standard della zona.



#### Caratteristiche principali:

- Tre camere da letto spaziose, ideali per tutta la famiglia, con ampie finestre vetrate che garantiscono luminosità naturale.
- Tre bagni di design, dotati di finiture moderne e funzionali, tutti finestrati.
- Un'ampia zona giorno che si affaccia sulla veranda e piscina, perfetta per momenti di relax e per accogliere gli ospiti in un ambiente confortevole e raffinato.
- Veranda e terrazza panoramica con vista mozzafiato sul mare e sullo stagno, ideali per godersi una splendida alba al sorgere del sole sull'orizzonte, o al tramonto per trascorrere piacevoli serate all'aperto.
- Impianto fotovoltaico che consente un risparmio energetico significativo, contribuendo al rispetto dell'ambiente.

- Domotica avanzata, per una gestione intelligente e automatizzata della casa, che permette di controllare tutti i principali impianti da remoto.
- Videosorveglianza e impianto di allarme a zone, per garantire la massima sicurezza.
- Piscina privata interrata per un tocco di lusso e comfort, perfetta per il relax estivo.
- Colonnina di ricarica per auto elettrica, per un comodissimo accesso alla mobilità sostenibile.

Ogni villa sarà dotata di tecnologie all'avanguardia, che garantiranno efficienza energetica e massima sicurezza, offrendo al contempo un elevato standard di comfort. La consegna è prevista per Giugno 2026, offrendo l'opportunità di acquistare una casa di alta qualità, pronta a soddisfare le tue esigenze.

Non perdere l'opportunità di vivere in una residenza esclusiva, in un ambiente moderno e ricercato.

*Contattaci per maggiori informazioni o per prenotare una visita*





Il presente "*capitolato tipo*" è stato concepito per dare un'indicazione sulle caratteristiche tecniche e sulle rifiniture finali dei nostri edifici chiavi in mano.

Tutte le opere e le forniture, se non diversamente disposto, si intendono comprensive di ogni e qualsiasi onere, materiale, manodopera, assistenza, ecc., necessarie per dare le opere o le forniture finite, posate e funzionanti a perfetta regola d'arte.

Su eventuali divergenze fra le tavole di progetto e la descrizione delle opere, deciderà la Direzione dei Lavori, in base alle esigenze tecniche e Urbanistiche. Saranno ammesse variazioni del tipo e delle marche dei materiali di finitura previa autorizzazione della Direzione dei Lavori.

I marchi delle aziende fornitrici, citate nel presente, indicano le caratteristiche dei materiali prescelti dalla società esecutrice delle opere.

La direzione lavori, a suo insindacabile giudizio, potrà comunque provvedere a scelte diverse durante la fase esecutiva dei lavori.

In fase di costruzione, e se ritenuto indispensabile, la società proprietaria ed il Direttore dei Lavori si riservano, la facoltà di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto quelle variazioni o modifiche che ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistiche e paesaggistiche, purché le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico e/o economico delle unità immobiliari.



## DESCRIZIONE DEI MATERIALI

### STRUTTURA PORTANTE:

Fondazioni in travi rovesce armate, realizzate mediante getto in opera di calcestruzzo armato di adeguate caratteristiche di resistenza, sulla base dei progetti e delle indicazioni del tecnico direttore dei lavori.

Vespajo di tipo areato in pietrame di varia pezzatura e granulometria per garantire un corretto isolamento dal terreno sottostante, con basamento in calcestruzzo armato con rete elettrosaldata fi8 e collegamento ai travi a spessore di fondazione.

Murature portanti in ISOTEX dello spessore di cm 33.

I blocchi Isotex sono pienamente rispondenti ai requisiti del D.M. nr. 183 del 23/06/2022 (CAM) per i capitoli di pertinenza. I blocchi contengono inserti EPS made of Neopor® BMBcert di BASF, certificati da Bureau Veritas Italia secondo lo schema ReMade in Italy®, in classe C con percentuale di riciclato 15% (inserto isolante ISOTEX GREEN) o in Classe A+ con percentuale di riciclato 100% (inserto isolante ISOTEX TOTAL GREEN). Marcatura CE in conformità a Benestare Tecnico Europeo e alla norma armonizzata europea UNI EN 15498, le certificazioni sui valori di trasmittanza termica "U" secondo le normative europee UNI EN ISO 6946, UNI 10355 e EN 10211, caratteristiche termiche dinamiche e idrometriche come previste dal D.M 26/06/2015, prova di impermeabilità all'aria (Blower-Door-Test) di parete secondo la norma EN 12114, prova di gelività (gelo-disgelo) e stabilità dimensionale secondo la norma UNI EN 14474, prove acustiche secondo le normative UNI EN ISO 140 e UNI EN ISO 717 per l'isolamento acustico,



UNI EN ISO 354 e UNI EN ISO 11654 per l'assorbimento acustico, le prove di resistenza al fuoco (REI 120) effettuate con le pareti caricate secondo le normative EN 1365-1 e EN 13501-2, le certificazioni di materiali conformi ai requisiti per la bioedilizia e l'etichetta ambientale di Tipo III-EPD conforme alle norme UNI EN 15804 e ISO 14025 rilasciate dalle strutture preposte e le certificazioni di prodotto Eurofins "Indoor Air Comfort" e "Indoor Air Comfort GOLD" secondo le normative UNI EN 16516 o UNI EN ISO 16000-9, a dimostrazione della conformità del prodotto ai criteri di basse emissioni di VOC (Componenti Organici Volatili) rispetto ai regolamenti obbligatori dei singoli Paesi europei e all'etichette volontarie (LEED, BREEAM INTERNAZIONALE, ecc..).

Solaio orizzontale tipo Bausta in latero/cemento costituito da travetti prefabbricati con fondello in laterizio e traliccio in ferro, ad aderenza migliorata e qualità certificata, pignatte di laterizio monoblocco e sovrastante caldana in calcestruzzo armato dello spessore minimo di cm 5.

Il solaio inclinato di copertura a falda sarà realizzato in legno lamellare certificato, le travi utilizzate sono in legno lamellare di classe GLH24 ottenute con elementi incollati di tavole di abete rosso, scelte in base alla normativa UNI EN 14080, tagliate nel senso delle fibre ed essicate ad alta temperatura per più giorni in modo da eliminare i parassiti e incrementare la resistenza meccanica e la durezza rispetto al legno da segheria.

Le travi sono lavorate con impianto a controllo numerico secondo le necessità previste dal progetto costruttivo in modo da ottenere un kit di prodotti strutturali qualificati che minimizza la necessità di lavorazioni in cantiere durante il montaggio.

A norma del DM 14 gennaio 2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni" punto 11.7.10, le lavorazioni sui materiali sono eseguite nel rispetto delle procedure di controllo della qualità depositate presso il Servizio Tecnico Centrale del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici. In particolare è assicurata la prescritta tracciabilità di tutti gli elementi lignei forniti.

Il materiale, quando previsto in offerta, viene trattato con impianto automatico ad alta pressione e spazzolatura rotante, con un ciclo di impregnazione all' acqua, antimuffa, antitarlo e idrorepellente, a scelta tra quelli della nostra campionatura colore.

Per i fissaggi tra le parti in legno e per il loro ancoraggio alle strutture esistenti (plinti, fondazioni, travi in cls murature e/o altre strutture in genere) vengono impiegati elementi metallici pressopiegati e/o saldati e realizzati a disegno, bulloneria, viteria.



## IMPERMEABILIZZAZIONE E ISOLAMENTO TERMICO E ACUSTICO:

### **Coibentazione pavimento piano terra:**

Massetto alleggerito, costituito da cemento cellulare, usato come rasatura a livello di tubi e quale supporto al sottofondo tradizionale, di cui riduce lo spessore e il peso.

### **Isolamento solaio intermedio:**

Massetto alleggerito, costituito da cemento cellulare, usato come rasatura a livello di tubi e quale supporto al sottofondo tradizionale, di cui riduce lo spessore e il peso.

Inoltre il cemento cellulare, con la sua struttura discontinua, migliora nettamente lo smorzamento acustico al calpestio e l'isolamento termico.

L'isolamento acustico è ottenuto tramite il sistema costruttivo "pavimento galleggiante" che prevede l'applicazione del correttore acustico tra massetto per pavimento e massetto alleggerito secondo il principio massa-molla-massa.

Tappeto acustico anticalpestio in polietilene espanso fisicamente non reticolato a celle completamente chiuse, materiale eco- compatibile, riciclabile al 100%, tipo PANISOL SP3, spessore nominale 3mm, densità 90 Kg/mc.



Il tappeto acustico anticalpestio avrà un indice di riduzione dello spessore sotto carico nel tempo (CREEP) = 2% e una conducibilità termica di 0,040 W/mk.

Posa isolamento acustico a pavimento, con giunti sovrapposti e sigillati con nastro autoadesivo, compresi i risvolti nelle pareti fissati con strisce biadesive.

#### **Isolamento solaio di copertura:**

Pacchetto tetto Fibra Pack composto da: guaina barriera vapore mod. Barrier ALU 200 Rothoblass, coibentazione fibra di legno tipo Steico da 80 mm densità 160 kg/mc + 40 mm densità 160 kg/mc, pannello in OSB3 da 9 mm, accessori di montaggio vari.



#### **Impermeabilizzazione solaio di copertura:**

Impermeabilizzazione con un primo strato di membrana bituminosa adesiva (tipo polyglass spider SA da 3,5 Kg) e di un secondo strato con finitura superiore in scaglie di ardesia, inoltre si prevede la posa di carta ramata o lastre metalliche per la formazione di converse e scossaline.

#### **Impermeabilizzazione loggia, balconi, terrazzi e verande:**

Impermeabilizzazione loggia, balconi, terrazzi e verande con l'applicazione di due mani di malta cementizia monocomponente fibrorinforzata (TIPO Betonguaina Nord Resine), compresa eventuale retina.

Compresi i risvolti e i giunti per dare l'opera finita a regola d'arte.

Alcune pareti esterne, come rappresentato nei render costruttivi, verranno rivestite in pietra o granito tipo giallo S.Giacomo/Ovodda, posati manualmente da abili artigiani locali, con la tecnica ad opus incertum.

## DAVANZALI-SOGLIE-COPERTINE-CORNICI-MANTO DI COPERTURA

I davanzali di finestre, le cornici, le soglie di porte e portefinestre saranno realizzati in granito sardo, su campionatura da sottoporre alla scelta della D.L; particolare attenzione verrà posta nello studio della sezione che, qualora posta in esterno, dovrà prevedere il gocciolatoio e l'incasso nella muratura per tutta la profondità secondo le indicazioni impartite dalla D.L.



Le soglie esterne dovranno essere montate in modo da garantire il superamento delle barriere architettoniche, pur formando un lieve gradino come barriera all'acqua verso l'interno; le soglie interne saranno poste in opera montate complanari ai pavimenti da raccordare.

Tutti i bancali devono essere fatti in modo da consentire l'inserimento, nel filo interno della muratura, di uno strato di materiale coibente per l'abbattimento del ponte termico.

### **Cornici:**

Le cornici delle finestre verranno realizzate in granito sardo con bordo interno squadrato e lavorato a mezza punta, mentre le parti esterne dovranno rimanere al naturale per esaltare la qualità del materiale naturale granito.

La cornice del tetto sarà del tipo "genoise" con due file di coppo sardo invecchiato, particolare tipico delle case nobiliari dell'entroterra della Sardegna.



### **Manto di copertura:**

Il manto di copertura sarà costituito tegole curve "coppo sardo invecchiato" in laterizio, posate in opera con malta bastarda e calce su falde a semplice spiovente o a padiglione, compresa la stilatura laterale e frontale, la formazione dei colmi con coppi per dare l'opera finita a regola d'arte.

## INTONACO INTERNO ED ESTERNO

Intonacatura di sottofondo ad applicazione meccanizzata o manuale di murature esterne ed interne. Intonaco interno: Fondo tipo fassa bortolo o similari, finitura fine con applicazione doppia mano 4,00 mm con rete finitura liscio.

Intonaco esterno: finitura applicazione doppia mano 4,00 mm con rete finitura fratazzato. L'intonaco deve essere compatibile con un supporto in calcestruzzo aerato autoclavato.

## PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

### **Pavimenti Interni:**

Pavimento in ceramica gres porcellanato chiaro di prima scelta effetto pietra di Orosei del tipo spazzolato opaco, spessore 0,9/1,2 cm, avente dimensioni di cm 60 x120 o 30x60 cm montato a colla su sottofondi predisposti a squadra con le pareti e a giunti accostati.

### **Pavimenti Esterni:**

Pavimenti delle verande o porticati realizzati con piastrelle simili a quelle interne con caratteristiche R11 antiscivolo.

### **Rivestimenti:**

I rivestimenti nei bagni e nelle cucine verranno realizzati di in gres porcellanato in tono con le superfici orizzontali con sfumature e colori da definire.

### **Battiscopa:**

Battiscopa interni in " gres porcellanato di prima scelta" identico al pavimento.

## INFISSI

### **Infissi esterni:**

Infissi esterni minimal in Alluminio effetto legno rovere sbiancato o similari, forniti con vetrocamera 6/7 doppio e gas Argon, nel rispetto della normativa vigente e di adeguato spessore per rispondere perfettamente all'attuale normativa relativa all'abbattimento termico e acustico. Gli infissi dove possibile saranno ad anta ribalta e dotati di zanzariere, mentre nelle camere da letto saranno presenti delle tende oscuranti interne effetto notte.



### **Infissi interni:**

Porte interne delle dimensioni di cm. 80/90 – 210/215 realizzate in legno, sulla base degli schemi della direzione dei lavori, compresi di quanto occorre per dare l'opera finita a regola d'arte. Comprese eventuali porte scorrevoli nei bagni.



## TINTEGGIATURE

### **Interne:**

Tinteggiature di pareti e soffitti interni con idropittura superlavabile traspirante e resistente all'invecchiamento con un numero di mani sufficienti per ottenere il lavoro a perfetta regola d'arte, in tinte chiare correnti di cartella e sulla base delle indicazioni della Direzione dei lavori.

### **Esterne:**

Tinteggiature di pareti e soffitti esterni con due mani di pitture silossaniche resistenti all'invecchiamento ed agli agenti atmosferici, in opera su superfici intonacate, previo preparazione del fondo con una mano di fissativo ancorante, in tinte chiare correnti di cartella e sulla base delle indicazioni della Direzione dei lavori.

## IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

L'impianto idrico-sanitario sarà, in rame sanitario o in multistrato per l'adduzione e in Pvc rinforzato per gli scarichi delle acque nere. La rete fognaria per lo scarico dei servizi igienico-sanitari e della cucina sarà costituita da colonne tipo sylent, completa di pezzi speciali, collari e tutto quanto necessario per il miglior funzionamento.

Tutti i raccordi orizzontali avranno appositi pozzetti di ispezione, per garantirne un idoneo funzionamento. Compresi tubi di ventilazione dell'impianto fognario. La cucina verrà predisposta per un lavello ed una lavastoviglie. L'impianto idrico/sanitario sarà dimensionato con tubazioni adeguate. I sanitari (water con cassetta ad incastro tipo pucci/bidet/lavabo) saranno del tipo sospeso moderno rimless o similare, completi di rubinetteria Paffoni e/o Grohe. Il piatto doccia sarà in vetroresina o similare, completo di soffione e miscelatore con doccia ad incasso sempre Paffoni e/o Grohe. Per ogni unità abitativa sono previsti due attacchi per la lavatrice, uno interno ed uno esterno. Predisposizione per installazione pompa di calore per acqua calda sanitaria. Si precisa che le Ville non saranno dotate di impianti a gas.



## IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico di ogni unità abitativa è composto in origine da un quadro elettrico di zona contenente un interruttore magnetotermico differenziale 32a per l'abitazione, uno per la piscina 16a, uno per il fotovoltaico 32a uno per la cucina 20a, interruttore magnetotermico da 6a,



per la produzione delle linee di illuminazione, e di tutti gli elettrodomestici in cucina separando le zone, da un interruttore magnetotermico da 6° per la domotica, da interruttori da 10° per la protezione delle linee di presa e servizi della cucina e da un trasformatore modulatore, per i circuiti di chiamata di emergenza e di chiamata esterna. Il quadro elettrico generale è provvisto di montante di terra collegato al circuito comune di messa a terra.

L'abitazione sarà dotata di centralino salva vita completo di interruttore differenziale e magnetotermici per sezionamento prese, luce.

L'impianto del videocitofono è completo e funzionante dal cancello pedonale al soggiorno o ingresso.

In corrispondenza delle derivazioni, in soggiorno o all'ingresso ci saranno i comandi di apertura elettrica per il cancello pedonale e carrabile dove previsto.

L'impianto TV satellitare sarà completo delle derivazioni in soggiorno e nelle camere da letto e nelle verande, precisando che l'impianto è completo di antenna e parabola atta alla ricezione dei canali nazionali e dei maggiori canali televisivi privati.

Ogni locale è servito da almeno un punto luce e da un adeguato numero di punti comando.

Tale impianto viene costituito mediante tubi corrugati sottotraccia in PVC pesante con filo non propagante l'incendio, di adeguate sezioni come da relativo progetto.

Interruttori, supporti, placche, flutti e quant'altro sono in materiale plastico (neri i frutti e bianche/neri le placche) della serie Living light marca BTICINO, o similare.

Tutti i componenti sono conformi alle normative vigenti e sono muniti di marchio di qualità.

Eventuali modifiche vengono concordate in corso d'opera con la Direzione Lavori.

Sarà predisposto l'impianto di allarme, in tutti gli ambienti, solo predisposizione di impianto di videosorveglianza

## IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Posa in opera di solo impianto di climatizzazione, caldo-freddo con tubazioni di collegamento tra l'unità esterna e le unità interne (esclusi i bagni).

Posa in opera di impianto fotovoltaico posizionato sul tetto lato Sud, escluse le batterie di accumulo

Posizionamento di colonnina per la ricarica auto elettrica

## ESTERNI

Recinzione in pietra granitica locale h. cm 80, con relativo cancello di ingresso pedonale realizzato in ferro.

N° 1 alloggio per contatori allaccio elettrico e allaccio idrico.

N° 1 alloggio per la unità esterna macchina di climatizzazione tipo quadrisplit.

Cisterna per riserva idrica in CAV di lt. 6000 da posizionarsi a discrezione della Direzione Lavori, con relativa pompa sommersa e easy press per ogni unità abitativa. N° 1 punto doccia esterna per ogni unità abitativa e n. 2 punti idrici esterni. Le unità abitative verranno consegnate con relativo posto auto e cancelli anche di ingresso in ferro automatizzati, dove previsto, prato e siepi divisorie tra unità abitative.



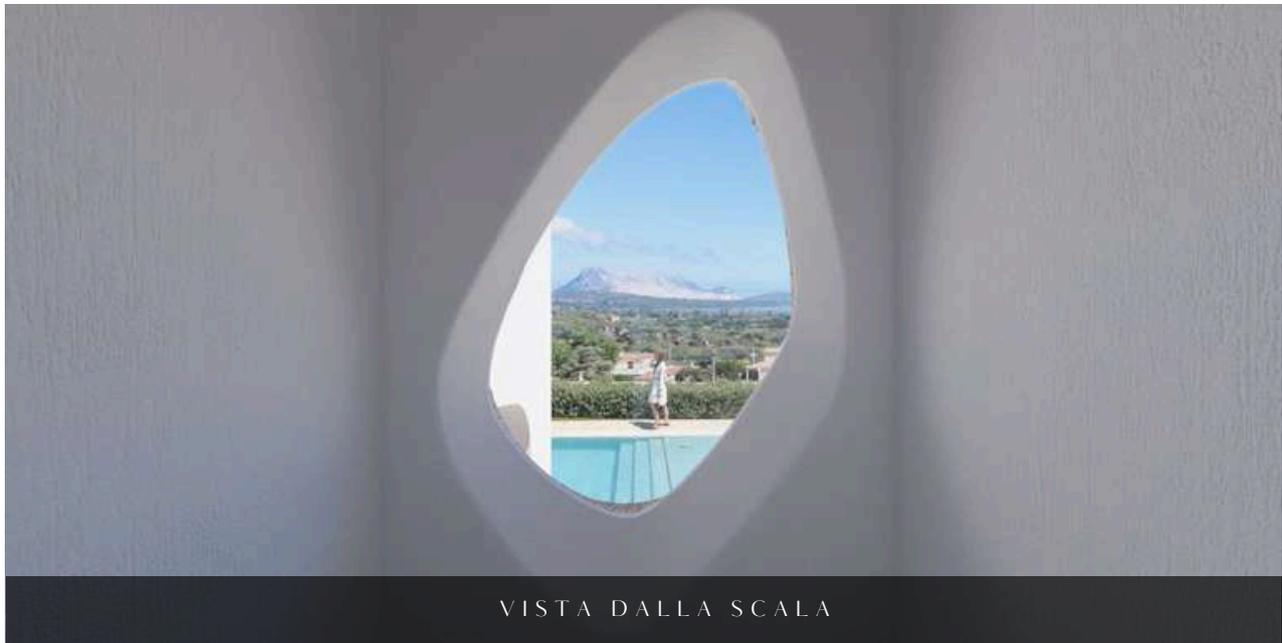
## NOTE CONCLUSIVE

La presente descrizione ha lo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali degli immobili.

I marchi e le aziende fornitrici, indicate nel presente, sono citate indicativamente per le caratteristiche dei materiali prescelti dalla società esecutrice.

La direzione lavori, a suo insindacabile giudizio, potrà comunque provvedere a scelte diverse durante l'esecuzione dei lavori. In fase esecutiva e/o se ritenuto indispensabile, la società ed il Direttore dei Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto quelle variazioni o modifiche che ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistiche, purché le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico e/o economico delle unità immobiliari.

Ogni eventuale variante verrà apportata, previa approvazione della Direzione dei Lavori e della Committente, con riferimento alle Leggi ed agli strumenti edilizi vigenti e futuri. Quanto non espressamente indicato o menzionato è da ritenersi escluso dal presente capitolato.



**Sono a carico dei clienti:**

Oneri di spesa relativi a tasse, concessioni, bolli etc. in relazione ai contratti di fornitura delle utenze ai pubblici servizi (Enel, Gestore di rete GSE (fotovoltaico), Acquedotto, Telefono e Fognature ecc) ecc.

Spese per eventuali varianti previste o da prevedere.

Tutti i lavori saranno eseguiti come da progetto, i lavori diversi dal presente capitolato o in eccedenza, richiesti dal Committente, verranno concordati, preventivati e sottoscritti prima della loro esecuzione, e saranno conteggiati e pagati separatamente.

Contattaci per maggiori dettagli, per approfondimenti sui dettagli costruttivi, per ulteriori foto o semplicemente per prenotare una visita sul posto.

*Contatti:*



Federico Muscas **+39\_348\_3234399**



Gabriel Muscas **+39\_345\_5080104**

*Email:*

**[fedemuscas@gmail.com](mailto:fedemuscas@gmail.com)**