

# CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE

Edifici plurifamiliari in classe energetica A4

Ville e villette in classe energetica A4

Locate Varesino, via Stoppani

## *Residenza Le Terrazze*



## NOTE INTRODUTTIVE

La presente descrizione ha lo scopo di illustrare le caratteristiche peculiari del progetto edilizio, evidenziando che dimensioni, ampiezze, viste e distribuzioni sono determinate dal progetto approvato dall'Amministrazione Comunale. Tali caratteristiche potranno subire variazioni durante la fase esecutiva, in relazione a esigenze tecniche e autorizzative.

L'area oggetto dell'intervento è situata nella zona sud-ovest del territorio comunale di Locate Varesino, in prossimità della Strada Statale 233, arteria viaria di primaria importanza che collega Tradate a Saronno.

L'impianto planimetrico del progetto si basa su criteri qualitativi, funzionali e di sostenibilità ambientale ed economica.

Elemento fondamentale della progettazione è la rinuncia alla completa edificazione del volume teoricamente disponibile, a favore di una maggiore qualità urbana e dell'inserimento di ampie superfici a verde.

Il progetto prevede:

- la realizzazione di due palazzine: una di quattro piani fuori terra più uno interrato (posta sul lato opposto di via Stoppani), e una di tre piani fuori terra;
- una serie di villette residenziali di varie metrature, articolate su due piani fuori terra, con autorimesse al piano terreno e dotate di ampi giardini privati.

Tale impostazione urbanistica consente una armoniosa integrazione con il contesto esistente, evitando la creazione di volumi dissonanti.

Il progetto mira, inoltre, a rendere funzionali sia gli spazi privati che quelli comuni (aree verdi, percorsi pedonali, zone attrezzate), al fine di migliorare la percezione complessiva dell'ambiente costruito, anche in relazione all'intorno urbano.

L'accesso da via Stoppani è garantito da due rami stradali che attraversano un parcheggio pubblico (da realizzarsi come parte integrante dell'intervento) e confluiscono in un unico punto di uscita, minimizzando l'impatto sulla viabilità locale.

Durante la fase realizzativa verranno valutate soluzioni tecniche aggiornate, con l'obiettivo di adottare materiali e tecnologie all'avanguardia, in grado di garantire elevate prestazioni energetiche e qualità costruttiva.

Le coperture ospiteranno impianti fotovoltaici integrati, non visibili dalla sede stradale, per preservare l'estetica urbana e garantire sostenibilità energetica.

A completamento dell'intervento è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico adiacente a via Stoppani, che fungerà da filtro tra l'area pubblica e gli accessi privati. Tutte le manovre di ingresso e uscita dagli stalli avverranno all'interno di un'area apposita, separata dal traffico veicolare principale, in modo da garantire la massima sicurezza.

Il parcheggio potrà ospitare 27 autovetture, inclusi 2 posti riservati ai disabili. Il fondo sarà asfaltato e i posti auto prospicienti via Stoppani saranno delimitati da un marciapiede, interrotto solo in corrispondenza degli accessi. È previsto l'allargamento della sede stradale di circa 1 metro.

Sull'angolo sud-ovest verranno realizzati un marciapiede e un piccolo giardino con essenze arboree di basso fusto; analogo intervento è previsto sul tratto nord-ovest per completare la fruibilità pedonale in sicurezza e per mitigare l'impatto visivo delle recinzioni private. L'intero comparto sarà dotato di un sistema di illuminazione pubblica a LED.

Verde attrezzato

L'area attualmente non dispone di spazi verdi rilevanti. Il progetto prevede l'inserimento di verde attrezzato lungo tutto il tratto viario di proprietà:

- nella fascia nord è prevista la posa di tappeto erboso e siepi tappezzanti;

- nelle aree centrale e sud, più ampie, si prevede la piantumazione di alberature a latifoglie di modesto sviluppo, la posa di panchine e giochi per bambini, con adeguata pavimentazione anti-trauma nell'area ludica.

---

Nel presente capitolato vengono indicati, ove necessario, marchi e aziende esclusivamente al fine di descrivere le caratteristiche principali dei materiali selezionati dalla società esecutrice. La Direzione Lavori si riserva la facoltà di adottare materiali equivalenti o soluzioni migliorative, fermo restando il rispetto delle caratteristiche qualitative e prestazionali indicate. La Società Titolare dell'intervento, d'intesa con la Direzione Lavori, potrà apportare in fase esecutiva le modifiche tecniche, estetiche o funzionali ritenute necessarie per migliorare l'intervento, anche in relazione ad aggiornamenti normativi o prescrizioni urbanistiche, secondo buona fede e nel rispetto del valore complessivo del bene.

I campioni dei materiali previsti per le finiture saranno disponibili presso i fornitori di riferimento e, ove possibile, anche presso il cantiere, previo appuntamento autorizzato dal Coordinatore per la Sicurezza.

La Parte Promissaria Acquirente riconosce che, pur in presenza di avanzati livelli tecnologici, l'edilizia resta un processo con componente artigianale significativa. Pertanto, accetta che le opere siano eseguite a regola d'arte, nel rispetto delle tolleranze costruttive previste dalle normative vigenti.

Il progetto prevede la realizzazione di n. 2 palazzine plurifamiliari e n. 10 villette a destinazione residenziale.

## PLATEE, FONDAZIONI E VESPAI

Le fondazioni delle unità immobiliari saranno realizzate in cemento armato gettato in opera, conformemente al progetto strutturale validato da tecnico abilitato, e consisteranno in:

- Platea continua armata, oppure
- Cordoli perimetrali e/o interni, con eventuali travi rovesce in calcestruzzo armato.



La scelta della tipologia fondazionale sarà definita in fase esecutiva, sulla base delle indagini geotecniche e delle verifiche strutturali, in ottemperanza alle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC 2018 – D.M. 17.01.2018).

Sopra le fondazioni verrà realizzato un vespaio areato mediante elementi prefabbricati in plastica tipo Iglù® o similare, che consentono la formazione di una camera d'aria ventilata per contrastare l'umidità di risalita e migliorare la salubrità interna.

Il sistema sarà completato da:

- Getto in calcestruzzo armato per formazione della soletta strutturale
- Rete elettrosaldata e armature aggiuntive secondo calcolo
- Barriera al vapore e/o membrane impermeabilizzanti, se previste dal progetto esecutivo

Per garantire una corretta ventilazione e la mitigazione del gas radon, il vespaio sarà dotato di bocchette di aerazione permanentemente aperte e posizionate su due lati opposti, con griglie anti-intrusione e diametro conforme alla norma UNI 11233.

L'intero sistema contribuisce all'isolamento termico dell'involucro edilizio ed è dimensionato nel rispetto della Legge 10/1991 e dei suoi aggiornamenti, ai fini dell'efficienza energetica.

Tutti i materiali e le lavorazioni dovranno essere conformi alle normative vigenti in materia di staticità, durabilità, isolamento termoisolante e protezione sanitaria degli ambienti.



## STRUTTURE SOLAI, MURATURE, COPERTURA

Negli edifici plurifamiliari il solaio di copertura del piano boxes sarà realizzato con pannelli prefabbricati in cls tipo “predalles” o “tipo Plastbau”, mentre per i piani superiori verranno impiegati solai “Tipo Plastbau” con sovrastante soletta in cls, comunque come meglio indicato dal progettista strutturale.

### Descrizione del pannello termoisolante strutturale

Il sistema proposto è costituito da pannelli modulari larghi 120 cm, con altezze personalizzabili da 40 cm fino a 450 cm, progettati per offrire un'elevata efficienza termica e rapidità di posa in opera.

Ogni pannello è un cassero a perdere termoisolante, già premontato e prearmato, composto da due lastre in EPS (polistirene espanso sinterizzato):

- Una lastra interna da 5 cm
- Una lastra esterna da 10 cm (spessore personalizzabile su richiesta per garantire isolamento anche a livello dei cordoli dei solai)



Le due lastre sono collegate tra loro da telai metallici costituiti da due barre verticali in acciaio ad aderenza migliorata (diametro 8 o 10 mm in acciaio B450C), posizionate ogni 20 cm.

Il sistema consente l'integrazione in cantiere delle armature aggiuntive, sia verticali che orizzontali, laddove richiesto dal progetto strutturale.

Pareti divisorie tra appartamenti e tra abitazioni e vani scala/ascensore

Le pareti che separano le diverse unità abitative, così come quelle tra la casa e le scale o l'ascensore, sono realizzate con un sistema costruttivo all'avanguardia, chiamato Plastbau®3 (o equivalente).

Questo sistema garantisce ottimo isolamento termico e acustico, oltre a una struttura solida e sicura nel tempo.

Le pareti sono costruite con pannelli prefabbricati, larghi 120 cm, e adattabili in altezza in base alle esigenze del progetto. Ogni pannello è formato da due strati in polistirene espanso (EPS), un materiale isolante che contribuisce al comfort dell'abitazione:

- Uno strato interno da 5 cm
- Uno strato esterno da 5 cm, che può essere aumentato per migliorare l'isolamento in corrispondenza dei solai

Questi strati sono collegati da una struttura interna in acciaio già integrata, che garantisce resistenza e durabilità.

Durante la posa in opera, è possibile inserire ulteriori elementi di rinforzo per adattarsi alle specifiche esigenze di ciascun edificio.

Il risultato: pareti ad alte prestazioni, in grado di garantire comfort, isolamento e protezione tra una casa e l'altra.

## **OPERE DI LATTONERIA**

Tutte le opere di lattoneria, comprese grondaie, pluviali, scossaline, converse e i relativi accessori di raccordo, saranno realizzate in alluminio preverniciato di alta qualità, garanzia di durabilità, resistenza agli agenti atmosferici e assenza di manutenzione nel tempo.

I profili saranno posati con cura e precisione, integrandosi armoniosamente con le linee architettoniche degli edifici, al fine di garantire un corretto deflusso delle acque meteoriche anche in condizioni climatiche avverse, nel rispetto delle più attuali soluzioni tecniche e costruttive.

## **INTONACI ESTERNI, TINTEGGIATURE E RIVESTIMENTI FACCIATA**

Le superfici verticali esterne degli edifici saranno rifinite mediante intonaco premiscelato cementizio fibrorinforzato per esterni, tipo Fassa Bortolo A96 o equivalente, applicato con finitura rustica o rustico fine, in funzione delle indicazioni progettuali.

Successivamente, le superfici saranno trattate con tinteggiatura ai silicati, altamente traspirante e resistente agli agenti atmosferici, per garantire una lunga durata e stabilità cromatica nel tempo.

Le gronde e i sottobalconi saranno rifiniti con il medesimo tipo di intonaco, ma con finitura civile liscia, al fine di ottenere un effetto estetico più lineare e pulito.

Tali superfici saranno poi tinteggiate con pittura bianca lavabile per esterni, idonea a resistere all'umidità e all'irraggiamento solare.

Tutte le superfici in cemento armato a vista saranno preventivamente trattate con rinzaffo cementizio specifico per calcestruzzo armato, tipo Fassa Bortolo A96, applicato con sistema meccanizzato, al fine di garantire l'adesione ottimale dei successivi strati di finitura.

Le colorazioni finali delle tinteggiature saranno definite a cura e insindacabile giudizio della Direzione Lavori, nel rispetto delle scelte architettoniche complessive e dell'armonia cromatica dell'intervento.

## INTONACI INTERNI

I locali destinati a bagno e cucina saranno rifiniti con intonaco premiscelato cementizio fibrorinforzato per interni, tipo Fassa Bortolo KD2 o equivalente, con finitura civile liscia. Nelle zone in cui è previsto il successivo rivestimento ceramico, l'intonaco verrà lasciato a finitura rustica, idonea all'adesione dei materiali di rivestimento.

Le pareti e i soffitti di tutti gli altri ambienti abitativi saranno invece intonacati con intonaco premiscelato a base gesso, tipo Fassa Bortolo Z161, che garantisce superfici perfettamente lisce, pronte per la tinteggiatura o altre finiture decorative.

Nei vani scala, pareti e soffitti saranno rifiniti con intonaco cementizio fibrato per interni, sempre tipo Fassa Bortolo KD2, comprensivo di trattamento preliminare delle superfici in cemento armato mediante strollatura con intonaco tipo Fassa Bortolo SP22, per garantire l'adesione e la continuità della finitura.

Tutte le superfici dei vani scala saranno infine tinteggiate con pitture per interni, con colorazioni definite a cura della Direzione Lavori.

## ESALATORI FUMI CUCINE

Tutti gli appartamenti saranno dotati di sistema di espulsione fumi dedicato per le cucine, costituito da esalatore meccanico canalizzato, predisposto per l'allaccio della cappa aspirante, al fine di garantire una corretta ventilazione e il rispetto delle normative igienico-sanitarie in materia di qualità dell'aria indoor.

## OPERE IN PIETRA

Le soglie (spessore 3 cm) e i davanzali (spessore 4 cm) di tutte le unità abitative saranno realizzati in serizzo levigato di prima scelta, materiale lapideo naturale che unisce elevata resistenza meccanica, durabilità e pregio estetico.



Le copertine e le cordonature perimetrali dei balconi saranno realizzate in serizzo levigato, per garantire continuità materica e uniformità visiva con le restanti finiture lapidee dell'edificio.

## PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Tutti i pavimenti e rivestimenti saranno campionati e messi a disposizione dei clienti presso il cantiere e presso l'esposizione della ditta D.P.M. Ceramiche di Lonate Ceppino, dove i Sig.ri Committenti potranno effettuare la propria scelta tra le serie proposte da capitolato o tra altre collezioni esposte, fino a un valore massimo di € 30,00/m<sup>2</sup> di listino IVA esclusa.

### Pavimentazioni interne

Tutti i locali abitativi saranno pavimentati in ceramica di prima scelta, selezionabile tra le seguenti serie:

- Ceramica Eur
- Ceramica Mariner
- Ceramica Herberia
- Ceramica Gamberi

Le finiture proposte comprendono effetto legno, effetto pietra ed effetto cemento, con ampia possibilità di abbinamento cromatico.

### Rivestimenti

Per i rivestimenti saranno disponibili piastrelle in bicottura o ceramica smaltata, selezionabili tra le medesime serie indicate sopra.

### Cucine e angoli cottura

Le cucine (o angoli cottura) saranno rivestite esclusivamente nella parete attrezzata, fino a uno sviluppo lineare massimo di 4,20 metri e altezza 1,60 metri, con piastrelle da scegliere tra le collezioni previste dal capitolato.

### Bagni

I bagni saranno pavimentati e rivestiti fino a un'altezza di circa 2,00 – 2,25 metri, in funzione del formato della piastrella scelta. Le superfici saranno rifinite con ceramiche coordinate per pavimento e rivestimento.

### Spazi esterni

- Balconi, terrazzi, porticati e marciapiedi saranno pavimentati con piastrelle in gres porcellanato per esterni, formato 12,5x25 cm o 20x20 cm, complete di zoccolino perimetrale, con colori e finiture definiti dalla Direzione Lavori.
- Camminamenti pedonali e accessi carrai saranno realizzati in pavimentazione autobloccante tipo mattoncino, dimensioni 20x10x6 cm, con colorazione a scelta della Direzione Lavori o, in alternativa, con altra tipologia equivalente per caratteristiche tecniche ed estetiche.

### Piano interrato

- I box auto e il corsello di manovra saranno rifiniti con pavimento industriale in calcestruzzo liscio, resistente all'usura e di facile manutenzione.

- La rampa di accesso ai box sarà eseguita in cemento dentellato, per garantire maggiore aderenza e sicurezza nei percorsi carrabili.
- L'atrio e il vano scala del piano interrato negli edifici plurifamiliari saranno pavimentati con gres porcellanato in 2ª scelta, formato indicativo 20×20 cm o 33,3×33,3 cm (in base alla disponibilità), posato in squadra e completo di zoccolino coordinato. Le finiture saranno scelte dalla Direzione Lavori.

Zoccolini appartamenti in tutti i locali abitativi sarà posato zoccolino in legno impiallacciato, selezionabile tra una gamma di finiture campionate messe a disposizione dei clienti. Le tonalità proposte includono:

- Noce Scuro/Medio
- Impiallacciato rovere
- Laccato bianco

Le finiture proposte consentono l'abbinamento estetico con i pavimenti scelti, garantendo coerenza cromatica e continuità stilistica in tutti gli ambienti dell'abitazione.

Pavimenti in gres porcellanato rettificato, effetto legno 20/120

**20x120**

OAK R10/R11

COU  
NTRY



# I nostri effetti pietra in 30/60 o 60/60



## COLORI



Avorio



Sabbia



Grigio

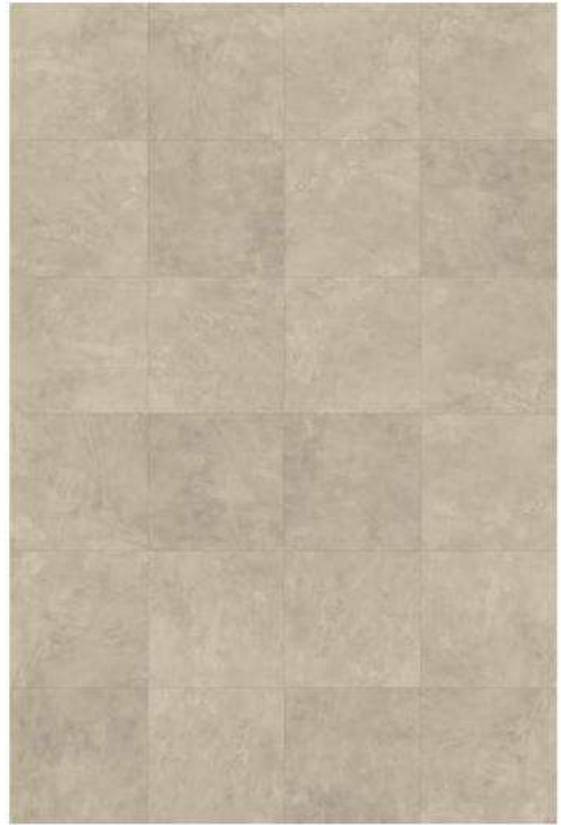


Antracite



# GAMMA SPATULA

GRES PORCELLANATO SMALTATO GLAZED PORCELAIN TILE  
V3 VARIAZIONE MODERATA MODERATE VARIATION



# Rivestimenti in bicottura smaltata



## SERRAMENTI APPARTAMENTI E PORTE



### SERRAMENTI

I serramenti esterni saranno in PVC bianco con ante a battente, salvo dove il progetto architettonico preveda l'utilizzo di sistemi scorrevoli.

I telai saranno del tipo Aluplast o Salamander, a 5 camere isolanti, dotati di tripla guarnizione e vetrocamera con triplo vetro basso emissivo, per garantire elevate prestazioni di isolamento termoacustico.

Tutti i serramenti a battente saranno provvisti di sistema anta-ribalta, per consentire la ventilazione controllata degli ambienti.

Negli appartamenti è prevista la posa di avvolgibili in alluminio coibentato con cassonetto a scomparsa integrato. Gli avvolgibili saranno motorizzati, con comando singolo per ogni serramento e predisposizione per comando centralizzato, per una gestione comoda ed efficiente dell'oscuramento.



Per le villette, gli oscuranti saranno costituiti da sistemi a lamelle orientabili e impacchettabili, tipo Griesser o equivalenti, progettati per regolare efficacemente l'apporto di luce naturale, ottimizzare il comfort abitativo e contribuire al controllo termico degli ambienti interni.



## PORTONCINI D'INGRESSO BLINDATI

Negli edifici plurifamiliari saranno installati portoncini blindati di sicurezza in classe 3 antieffrazione, dotati di doppio cilindro (cilindro europeo principale e cilindro di servizio), con trasmittanza termica pari a  $1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$  e abbattimento acustico di 40 dB.

Il rivestimento esterno sarà in rovere sbiancato, mentre quello interno in tanganica oppure a scelta tra le finiture in laminato di serie disponibili presso il fornitore.

Nelle villette, i portoncini d'ingresso saranno del tipo blindato ad alta resistenza, realizzati con pannelli in lamiera d'acciaio progettati per garantire protezione da ogni tentativo di effrazione. Il telaio sarà realizzato con profili in acciaio spessore 2,5 mm, mentre l'anta sarà costituita da doppia lamiera in acciaio dello spessore di 1 mm o 1,5 mm, in base al modello scelto.

Tutti i portoncini saranno dotati di serratura a cilindro europeo, con sistema a molle e pistoncini, che garantisce elevati standard di sicurezza, praticità d'uso e protezione contro la duplicazione non autorizzata delle chiavi.



## PORTE INTERNE A BATTENTE

Le porte interne saranno realizzate in laminatino cieco a superficie liscia, con design essenziale e contemporaneo, pensato per integrarsi armoniosamente in contesti abitativi sia classici che moderni.

Saranno disponibili in quattro finiture campionate: tanganika chiaro, ciliegio, bianco e noce nazionale, per offrire ampia libertà di personalizzazione in funzione dello stile d'arredo scelto.

La ferramenta sarà in cromo satinato, abbinata a maniglie in alluminio satinato dal profilo ergonomico, che assicurano praticità d'uso e un'estetica coordinata.

Le porte garantiscono solidità strutturale, facilità di manutenzione e durabilità nel tempo, rappresentando una soluzione funzionale e decorativa per la compartimentazione degli spazi interni.



## CHIUSURE SEZIONALI PER BOX

Per tutte le autorimesse private di palazzine e villette è prevista la fornitura e posa di portoni sezionali coibentati, composti da pannelli a doghe orizzontali ad alta resistenza, con finitura liscia o goffrata, e colorazione a scelta della Direzione Lavori tra le tinte RAL disponibili a catalogo. L'apertura sarà del tipo sezionale a scorrimento verticale sotto-soffitto, con motorizzazione elettrica integrata, telecomando per apertura/chiusura a distanza, e sistema di sblocco manuale interno per l'utilizzo in caso di emergenza o mancanza di corrente.

Il portone garantisce:

- Ottime prestazioni di isolamento termico e acustico
- Funzionamento silenzioso e fluido
- Elevata sicurezza, grazie alla presenza di dispositivi anticaduta, sistema di rilevamento ostacoli e protezioni meccaniche anti-intrusione.



## SCALA COMUNE

Le rampe e i gradini del vano scala comune saranno realizzati in calcestruzzo armato, con successivo rivestimento in pietra naturale (o materiale equivalente di pari pregio e valore estetico), posato con le seguenti caratteristiche:

- Pedate in pietra naturale spessore 3 cm
- Alzate e pavimenti dei pianerottoli con rivestimento in pietra naturale spessore 2 cm
- Battiscopa sagomato a gradoni, dimensioni indicative 47×16×1 cm

Il tutto sarà realizzato con cura artigianale e materiali durevoli, per garantire un elevato livello estetico e funzionale alle parti comuni dell'edificio.

## OPERE IN FERRO

La **recinzione perimetrale esterna** sarà realizzata mediante **pannelli in ferro zincato verniciato**, con **disegno semplice e lineare** e **altezza pari a 1,00 metro**, al fine di garantire **solidità, durabilità nel tempo** e **coerenza con il contesto architettonico** dell'intervento.

Il **cancello carraio** e il **cancello pedonale** saranno anch'essi eseguiti in **ferro zincato verniciato**, con **disegno coordinato alla recinzione**, assicurando un'**uniformità estetica** e una **buona resistenza agli agenti atmosferici**.

È previsto un **impianto di apertura automatica elettrificata** per il cancello carraio, **azionabile tramite telecomando a distanza**. Verrà fornito **n. 1 telecomando per ogni box assegnato**.

Su richiesta, è possibile **l'integrazione con sistemi domotici**.

Tutti i **balconi** delle **palazzine** e delle **ville** saranno dotati di **parapetti in vetro stratificato di sicurezza**, costituiti da **lastre trasparenti con spessore minimo 10+10 mm**, montate su **struttura in acciaio o alluminio verniciato** con **profili lineari e discreti**.

Questa soluzione assicura **massima trasparenza visiva, resistenza meccanica** e un'**estetica contemporanea ed elegante**, in perfetta armonia con il linguaggio architettonico del complesso.

Il sistema di fissaggio sarà con **profili a vista minimal**, garantendo **sicurezza** senza compromettere la pulizia delle linee.

## IMPIANTO FOGNARIO

L'impianto fognario, sia interno che esterno agli edifici, sarà realizzato in conformità allo schema progettuale approvato, nel pieno rispetto dei regolamenti comunali, delle normative sanitarie vigenti e delle disposizioni tecniche dell'ente gestore.

L'impianto comprenderà:

- la rete di scarico delle acque nere e grigie,
- la connessione alla rete fognaria pubblica o al sistema di trattamento previsto,
- eventuali pozzetti di ispezione, sifoni e condotte di ventilazione.

Tutti i materiali impiegati saranno certificati e idonei all'uso previsto, con particolare attenzione alla durabilità, tenuta idraulica e accessibilità per la manutenzione.

## IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà realizzato sottotraccia, con l'utilizzo di tubi in PVC flessibile o rigido, conformi alle normative vigenti in materia di sicurezza.

Per quanto riguarda le autorimesse, le condutture elettriche saranno posate all'interno di tubi in PVC serie pesante sotto pavimento, con prosecuzione a vista a parete mediante canalizzazione esterna, garantendo facilità di ispezione e manutenzione.

L'impianto elettrico di ciascuna unità immobiliare partirà dal contatore singolo di fornitura, da cui deriverà la linea di alimentazione fino al quadro elettrico di protezione, installato all'interno dell'abitazione.

**Tale centralino sarà dotato di:**

- interruttore differenziale (salvavita)
  - tre interruttori magnetotermici per la protezione delle linee forza e luce
- Le dotazioni previste per ciascun appartamento saranno le seguenti:

### DESCRIZIONE APPARTAMENTO TIPO

#### SOGGIORNO

- n. 1 pulsante targa (campanello ingresso)
- n. 1 videocitofono tipo Bticino classe 100 o similare
- n. 1 centralino incasso
- n. 1 punto luce deviato o invertito
- n. 3 prese 10/16A
- n. 1 presa Telecom RJ11
- n. 1 presa tv+sat
- n. 1 punto termostato

#### CUCINA / ANGOLI COTTURA

- n. 1 punto luce interrotto
- n. 3 prese 10/16A
- n. 2 prese 10/16A con protezione (per forno e lavastoviglie)
- n. 1 punto cappa con presa
- n. 1 presa 10/16A 2P+T UNEL per frigorifero
- n. 1 presa 10/16A 2P+T UNEL per piano induzione

#### CORRIDOIO NOTTE

- n. 1 punto luce deviato/invertito
- n. 1 presa 10/16°



#### BAGNO

- n. 2 punto luce interrotti
- n. 1 presa 10/16 A
- n. 1 presa 10/16A con interruttore per lavatrice
- n. 1 presa 10/16A per asciugatrice
- n. 1 pulsante tirante + suoneria

#### CAMERA MATRIMONIALE

- n. 1 punto luce invertito
- n. 3 prese 10/16 A
- n. 1 presa TV
- n. 1 presa Telecom RJ11

#### CAMERA SINGOLA

- n. 1 punto luce deviato
- n. 2 prese 10/16 A
- n. 1 presa TV
- n. 1 presa Telecom RJ11

#### BALCONI/PORTICATI

- n. 1 punto luce interrotto compreso corpo illuminante
- n. 1 presa 10/16 A stagna

#### BOX

- n. 1 presa 10/16A
- n. 1 punto luce interrotto

Ogni appartamento sarà dotato di impianto videocitofonico collegato alla pensilina d'ingresso condominiale.

Il sistema prevede l'installazione, all'interno di ciascuna unità immobiliare, di postazioni videocitofoniche modello Classe 100 di Bticino o equivalenti, complete di display a colori da 5", vivavoce e comandi touch per apertura cancello e gestione della conversazione.

Il dispositivo sarà predisposto per il collegamento su impianto a 2 fili, compatibile con impianti tradizionali.

Dal design moderno e compatto, consente la personalizzazione delle suonerie e offre, in base al modello adottato, funzioni evolute come:

- gestione delle chiamate,
- apertura del cancello o portone,
- registrazione dei messaggi video (segreteria videocitofonica).

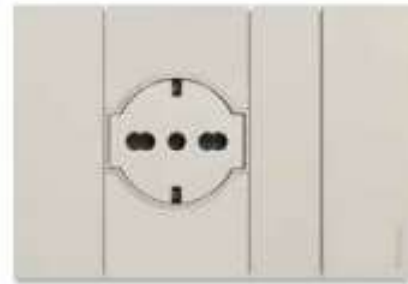
Il sistema garantirà facilità d'uso, integrazione con eventuali dispositivi domotici e sicurezza nei controlli d'accesso.

Serie civile BTicino Living Now: interruttori e prese elettriche dal design contemporaneo e funzionalità avanzate. Gli interruttori presentano comandi assiali con superficie full-touch, garantendo un'estetica uniforme e una facile attivazione. Le prese elettriche, disponibili in versioni tradizionali e smart, offrono soluzioni per ogni esigenza, con prese multistandard. La gamma comprende finiture in tecnopolimero, zamak e legno, con una vasta scelta di colorazioni per adattarsi a qualsiasi ambiente. La serie è compatibile con sistemi tradizionali e connessi, permettendo un'installazione flessibile e l'integrazione in impianti domotici.

BIANCO



SABBIA



NERO



Per i balconi del primo e secondo piano, i porticati al piano terra, i percorsi carrai e pedonali comuni e il vano scala condominiale, è prevista la realizzazione di un impianto di illuminazione esterna completo di corpi illuminanti, scelti per garantire adeguata luminosità e durabilità.

È inoltre prevista l'installazione di un sistema domotico di tipo Bticino o similare, per la gestione centralizzata o locale dell'illuminazione e degli oscuranti elettrici, con comandi predisposti per funzioni base e personalizzabili secondo necessità progettuali.



Saranno utilizzate le seguenti lampade:

- Lampade balconi a led
- Lampade corsello a led
- Lampade vano scala a led
- Illuminazione percorsi pedonali comuni con lampade a led
- Box: tipo lampade a led tipo gabbietta.



Per i giardini privati (2 per giardino) verrà effettuata la sola predisposizione (tubo vuoto in pozzetto) per l'eventuale illuminazione giardino (pertanto l'infilaggio e i corpi illuminanti saranno a completo carico dell'acquirente).

Predisposizione impianto telefonico in ragione di una presa per il soggiorno e una in ogni camera.



## IMPIANTO DI SEGNALAZIONE E COMPONENTISTICA ELETTRICA

L'impianto di segnalazione sarà composto da due segnalatori acustici:

- uno di tipo squillante, attivato tramite pulsante posto all'esterno del complesso residenziale, sulla pensilina d'ingresso e nell'atrio;
- uno di tipo ronzante, azionato mediante pulsante a tirante collocato all'interno dei bagni.

I dispositivi di comando e le prese saranno del tipo Living International Bticino (o equivalente), con placche in finitura standard colore antracite o bianco, a seconda delle scelte della Direzione Lavori.

È prevista la realizzazione di un impianto domotico base tipo Bticino o similare per

la gestione dell'illuminazione e degli oscuranti elettrici, comprensivo di alimentatore e moduli ingresso/uscita, con possibilità di comando singolo e centralizzato.



## IMPIANTO ASCENSORE

Ogni edificio plurifamiliare sarà dotato di impianto ascensore oleodinamico a funzionamento automatico, progettato per offrire un elevato standard di comfort, affidabilità e sicurezza nella mobilità verticale di tutti i residenti.

L'impianto avrà una portata nominale di 480 kg, equivalente a 6 persone, con una velocità di marcia di 0,62 m/s, conforme alle più recenti normative in materia di impianti di sollevamento per edifici residenziali.

La cabina ascensore sarà realizzata con pareti in laminato plastico, pavimentazione in materiale antiscivolo e specchio di cortesia a parete. I comandi di piano e di cabina saranno retroilluminati e dotati di marcatura Braille, mentre l'illuminazione interna sarà affidata a corpi LED a basso consumo.

Le porte automatiche a scorrimento verticale, sia in cabina che al piano, garantiranno massima sicurezza e fluidità di utilizzo.

L'impianto sarà dotato di centralina idraulica silenziata, di sistemi di arresto di emergenza, dispositivo di discesa automatica al piano in caso di blackout e quadro di comando a microprocessore, per una gestione efficiente e personalizzabile.

Particolare attenzione sarà riservata all'accessibilità, con dimensioni e dotazioni conformi alle normative per il superamento delle barriere architettoniche, rendendo l'impianto fruibile anche da persone con mobilità ridotta.

## PREDISPOSIZIONE FIBRA OTTICA

Tutte le unità immobiliari saranno dotate di predisposizione per l'allaccio alla rete in fibra ottica, al fine di garantire connessioni ultra-veloci per servizi Internet, telefonia e dati.

La predisposizione comprenderà:

- tubazioni dedicate in fibra ottica dal punto di accesso esterno fino al quadro tecnico dell'appartamento;
- scatole di derivazione e corrugati per il collegamento dei dispositivi interni;
- spazi riservati nei pozzetti e nelle dorsali condominiali, secondo le normative CEI e gli standard degli operatori.

Tale dotazione permetterà, a seconda delle offerte disponibili sul territorio, l'attivazione dei servizi FTTH (Fiber To The Home), assicurando prestazioni elevate e pronte per le future evoluzioni tecnologiche.

## IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA (VMC)

Ogni unità immobiliare sarà dotata di sistema VMC (come da descrizione o equivalente di altra casa costruttrice) a doppio flusso per abitazioni, con scambiatore di calore in controcorrente con un rendimento fino al 90%, assicurando un rinnovo costante dell'aria in abitazioni domestiche.

Equipaggiato con 2 ventilatori centrifughi elettronici, ad alimentazione 230V50Hz, Classe B, per l'immissione e l'estrazione, concepiti per un funzionamento continuo e scatola morsettiera per collegare l'alimentazione elettrica.

Caratteristiche:

- Per installazione in controsoffitto.
- Corpo realizzato in EPS ad alta densità.
- Filtro G4 (ISO coarse 60%) in estrazione e immissione F7 (ISO ePM2,5 65%) opzionale in immissione.



## IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

Ogni unità immobiliare sarà dotata di impianto autonomo in pompa di calore aria-acqua di tipo idronico, a ciclo invertibile per la produzione sia di acqua calda che refrigerata, in grado di garantire elevati standard di efficienza energetica e comfort climatico in tutte le stagioni.

### Riscaldamento:

Il riscaldamento invernale sarà garantito da un impianto a pannelli radianti a pavimento, che assicura una diffusione uniforme del calore, riducendo i moti convettivi e contribuendo a un ambiente salubre e confortevole.



### Raffrescamento:

Il raffrescamento estivo sarà realizzato mediante un sistema idronico canalizzato: l'acqua refrigerata prodotta dalla pompa di calore verrà distribuita a macchine canalizzate ad aria, installate nei controsoffitti, che provvederanno alla diffusione dell'aria fresca nei vari ambienti, tramite bocchette di mandata a soffitto o a parete.

Il sistema sarà completo di:

- Pompa di calore tipo Samsung o equivalente, ad alta efficienza energetica, con tecnologia inverter;
- Bollitore di accumulo per acqua calda sanitaria in acciaio inox coibentato, da 150 litri per gli appartamenti e 300 litri per le ville;
- Vaso di espansione, gruppo di sicurezza, puffer di compensazione e tutte le apparecchiature idrauliche necessarie al corretto funzionamento;
- Predisposizione per integrazione con impianto fotovoltaico, per l'alimentazione parziale o totale del sistema;
- Funzione di gestione antilegionella automatica, integrata nel sistema.

L'intero impianto sarà progettato e dimensionato in conformità alla normativa vigente e con riferimento ai requisiti prestazionali richiesti dalla classe energetica A4.



## IMPIANTO IDRICOSANITARIO

In ogni unità immobiliare verranno installati sanitari e rubinetteria di marca Ideal Standard o equivalente di pari qualità, con design moderno e funzionalità garantite, così composti:

- Lavabo sospeso modello TESI, completo di semicolonna e miscelatore monocomando serie Ceramix Blue;
- WC sospeso modello TESI, completo di sedile avvolgente e placca di comando colore bianco;
- Bidet sospeso modello TESI, completo di miscelatore monocomando serie Ceramix Blue.

Tutti i sanitari saranno forniti in ceramica sanitaria bianca smaltata, installati con fissaggi a scomparsa, e corredati da rubinetteria cromata a risparmio idrico, conforme alle normative vigenti in materia di efficienza energetica e riduzione dei consumi.



## DOCCE, VASCHE E ATTACCHI TECNICI

Ogni unità abitativa sarà dotata di piatto doccia o, in alternativa, di vasca da bagno, a seconda della configurazione del bagno e delle scelte progettuali.

### Docce:

- Piatto doccia in ceramica o materiale composito, dimensioni 80x80 cm o 80x100 cm, con possibilità di estensione a 160x70 cm tipo Ultraflat per ambienti più spaziosi (le dimensioni effettive saranno indicate nei disegni esecutivi, in funzione delle misure del bagno);
- Miscelatore monocomando a incasso serie Ceramix Blue;
- Doccetta manuale montata a parete nei pressi del miscelatore, modello Bossini ZEN;
- Soffione tondo diametro 15 cm, modello Paffoni ARIZONA, installato a parete o a soffitto.

### Vasche:

- In alternativa alla doccia, potrà essere installata vasca da bagno rettangolare pannellata, dimensioni 170x70 cm, tipo Novellini CALIPSO, in finitura bianca;
- Completa di miscelatore a incasso Ceramix Blue, doccetta Bossini ZEN e soffione tondo Paffoni ARIZONA per utilizzo anche come zona doccia.

### Dotazioni aggiuntive:

- Attacchi e scarichi per lavatrice previsti in ogni appartamento;
- In cucina saranno predisposti scarichi e attacchi per lavello e lavastoviglie;
- Ogni appartamento sarà dotato di un punto di erogazione acqua esterno, in pozzetto per i giardini o a parete per i balconi;
- È inoltre previsto un attacco esterno per acqua calda, fredda e scarico per uso tecnico o di lavaggio.







## SISTEMAZIONE ESTERNA

La sistemazione delle aree esterne sarà realizzata con particolare attenzione all'integrazione paesaggistica e alla fruibilità degli spazi privati e comuni, secondo le seguenti modalità:

- Verrà eseguita una modellazione meccanica del terreno vegetale (terra da coltivo), necessaria alla regolarizzazione e preparazione del suolo per le successive opere a verde. Sono escluse da questa fase la semina, la piantumazione e l'installazione di impianti di irrigazione, che potranno essere eventualmente realizzate in una fase successiva a cura dell'acquirente o dell'amministrazione condominiale.
- I giardini privati, ove previsti, saranno delimitati con divisioni leggere costituite da paletti metallici e rete plastificata, altezza 1,25 metri, per garantire la separazione funzionale e visiva tra le proprietà, mantenendo al contempo una certa permeabilità visiva.
- La recinzione esterna perimetrale, ad eccezione dei tratti già esistenti e mantenuti, sarà realizzata con muretto in calcestruzzo faccia a vista, altezza massima 50 cm, sormontato da copertina in cls prefabbricato e struttura metallica zincata e verniciata, con disegno semplice. I colori della verniciatura saranno selezionati dalla Direzione Lavori, in armonia con l'estetica complessiva dell'intervento.
- L'accesso carraio e pedonale al comparto edilizio sarà regolamentato mediante sbarra automatica motorizzata, per garantire la privatizzazione delle strade interne e il controllo degli accessi alle proprietà private. L'impianto sarà completo di sistema di apertura automatica tramite telecomando o dispositivo di prossimità.

## IMPIANTO FOTOVOLTAICO

L'intervento prevede la realizzazione di impianti fotovoltaici autonomi per ciascuna unità abitativa, con potenza minima garantita pari a:

- 2 kW per ogni appartamento in edificio plurifamiliare;
- 3 kW per ogni villetta unifamiliare.

In aggiunta, sarà installato un impianto fotovoltaico condominiale da 3 kW destinato all'alimentazione delle parti comuni (ad esempio illuminazione esterna, impianti di circolazione, cancello carraio, ecc.).

Tecnologia utilizzata:

- Per le unità in palazzina, ciascun impianto sarà dotato di microinverter, uno per ogni pannello, per garantire la massima efficienza anche in presenza di ombreggiamenti o orientamenti non uniformi;
- Per le villette unifamiliari, è previsto l'impiego di inverter ibridi, predisposti per la futura installazione di sistemi di accumulo (batterie), al fine di ottimizzare l'autoconsumo energetico.

## RICARICA ELETTRICA

Tutte le unità immobiliari unifamiliari (villette) saranno dotate di impianto di ricarica per veicoli elettrici (wallbox) installato in prossimità del box o del posto auto privato, con predisposizione elettrica adeguata per potenze compatibili con i principali modelli di autovetture elettriche.



## OPZIONI E PERSONALIZZAZIONI

Su richiesta del Committente, sarà possibile concordare con l'Impresa la predisposizione di impianto di antifurto perimetrale e volumetrico, nonché l'eventuale installazione di impianti di climatizzazione canalizzata aggiuntiva, sistemi audio multiroom o domotica avanzata per la gestione integrata dell'abitazione.

Inoltre, per le unità dotate di giardino privato, potrà essere valutata l'installazione di una mini-piscina o vasca idromassaggio da esterno, così come la realizzazione di pergolati bioclimatici, impianti di irrigazione automatica o punti luce aggiuntivi, il tutto da definire in fase esecutiva previo accordo tecnico ed economico con la Direzione Lavori.

## MODIFICHE

L'Impresa Costruttrice si riserva la facoltà di apportare modifiche ai materiali e alle finiture indicate nella presente descrizione, sia nel caso di indisponibilità dovuta a mancate forniture o cessazione dell'attività da parte delle ditte produttrici, sia qualora il mercato offra soluzioni migliorative sotto il profilo tecnico, estetico o qualitativo.

In ogni caso, eventuali sostituzioni saranno effettuate secondo buona fede e nel rispetto del valore complessivo dell'opera, garantendo materiali e finiture con caratteristiche analoghe a quelle originariamente previste.

LETTO CONFERMATO E SOTTOSCRITTO

Locate Varesino, li .....

LA PROMITTENTE VENDITRICE

LA PROMISSARIA ACQUIRENTE

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_