

RESIDENZA

FLAVIA



CAPITOLATO TECNICO DESCRITTIVO



I nostri valori aziendali si traducono in una progettazione accurata, nell'utilizzo di tecniche costruttive avanzate, nel rispetto dell' ambiente, nell' alta considerazione di chi vivrà in questi edifici, per offrire un alta qualità del vivere, unitamente a costi di gestione e manutenzione contenuti.





Un edificio dalle linee contemporanee, arricchito da materiali ricercati e interior ricchi di personalità e stile.

Ogni appartamento è a misura della tua personalità, con tante opzioni di personalizzazione dei materiali e delle finiture per interpretare al meglio il tuo stile.

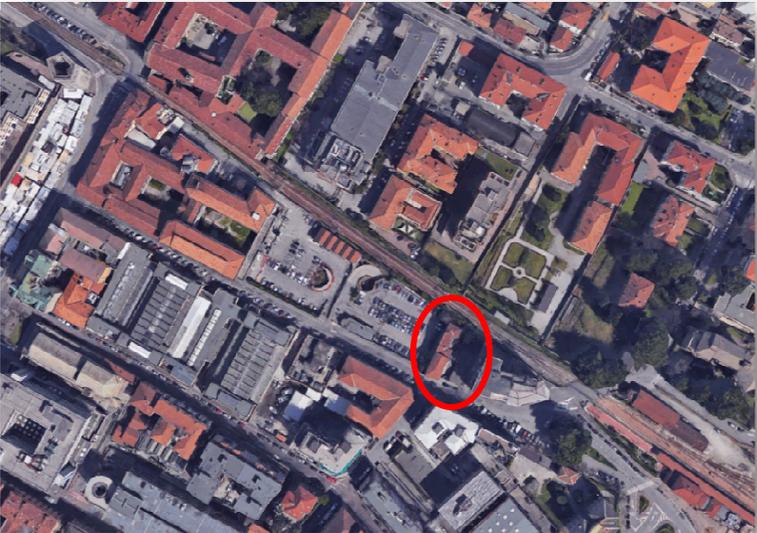
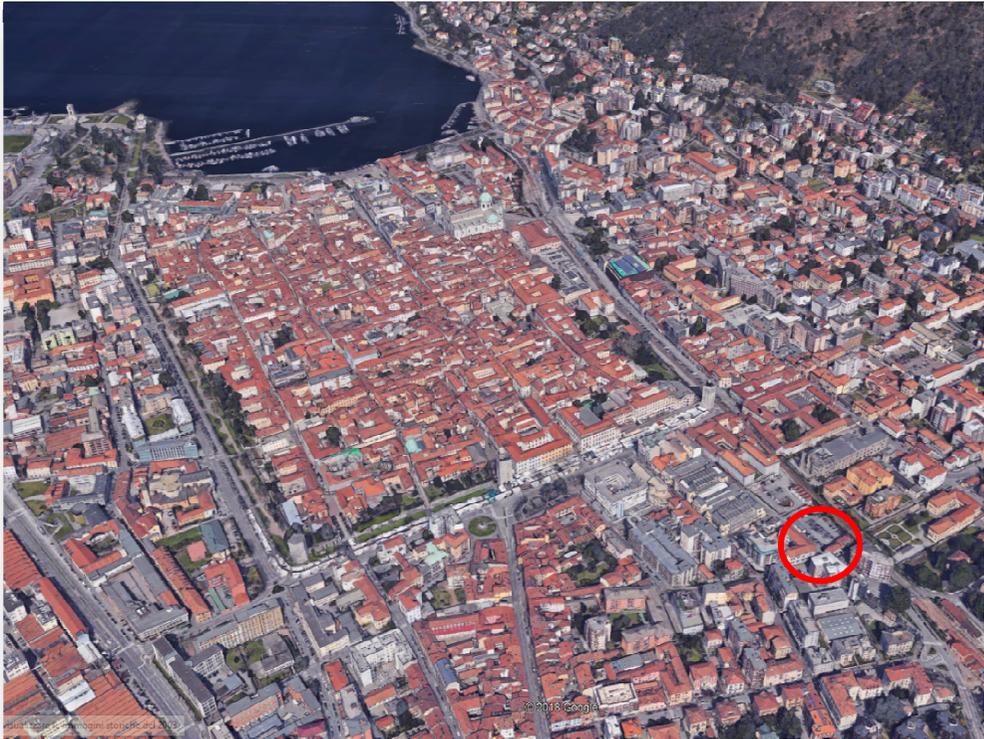


INDICE:

○ LOCALIZZAZIONE DEL PROGETTO	pag. 5
○ DESCRIZIONE DEL PROGETTO	pag. 6
○ CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	pag. 6 - 7
○ MURATURE	pag. 7
○ DIVISIONI INTERNE	pag. 7
○ COPERTURA E LATTONERIE	pag. 8
○ SCALE E PARAPETTI BALCONI	pag. 8
○ SOGLIE, DAVANZALI E ZOCCOLATURA	pag. 8
○ FACCIATE	pag. 9
○ INTONACI	pag. 9
○ ISOLANTI	pag. 9
○ SERRAMENTI ESTERNI	pag. 10
○ PORTE INTERNE	pag. 10
○ PORTE D'INGRESSO	pag. 11
○ CHIUSURA AUTORIMESSE	pag. 11
○ PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	pag. 11 - 15
○ IMPIANTO IDRICO SANITARIO E DI RISCALDAMENTO	pag. 15 - 16
○ IMPIANTO VMC	pag. 17
○ DOTAZIONE DEI SERVIZI	pag. 17 - 18
○ IMPIANTO ELETTRICO E FOTOVOLTAICO	pag. 19 - 22
○ IMPIANTO ALLARME	pag. 22
○ IMPIANTO ASCENSORE	pag. 23
○ IMPIANTO DI MESSA A TERRA	pag. 23
○ IMPIANTO ANTENNA TV	pag. 24
○ IMPIANTO ILLUMINAZIONE CONDOMINIALE	pag. 24
○ IMPIANTO VIDEOCITOFONICO E APRIPORTA	pag. 24
○ CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA	pag. 24 - 25

LOCALIZZAZIONE DEL PROGETTO

Il nuovo complesso residenziale "Residenza Flavia" verrà realizzato nei pressi della stazione ferroviaria di Como Borghi, alle porte del centro storico e nelle immediate vicinanze delle vie per lo shopping e di tutti i servizi, nonché a pochi minuti dal Lago di Como.



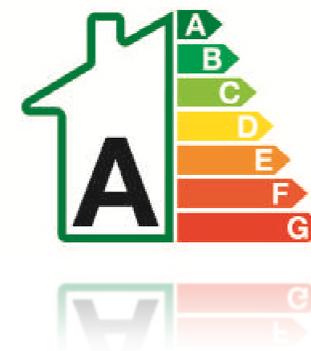
Il complesso immobiliare sorgerà in via Sirtori n.9. La zona è a carattere prevalentemente residenziale, ben servita. Nelle immediate vicinanze sono ubicati tutti i servizi necessari alla famiglia; ci sono negozi, ampi parcheggi pubblici e supermercato.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il progetto prevede la realizzazione di un fabbricato di tipo residenziale plurifamiliare composto da sette piani fuori terra oltre ad un piano completamente interrato; destina il piano interrato a locali accessori alla residenza, la quasi totalità del piano terra alle funzioni di autorimesse di pertinenza delle unità residenziali ed i piani primo, secondo, terzo, quarto, quinto e sesto sono destinati alla residenza per un totale di n° 7 unità abitative di diverse tipologie.

Verranno adottate tecnologie innovative e all'avanguardia, rispettando le recenti normative nazionali e regionali inerenti al risparmio energetico, salvaguardando l'ambiente, comportanti il soddisfacimento di elevati standard qualitativi e di benessere abitativo. L'edificio sarà in classe energetica A.

Tutto il complesso immobiliare sarà dotato di impianto ascensore, e le abitazioni dei seguenti impianti: gas, acqua calda e fredda, riscaldamento, elettrico domotico, videocitofonico, impianto telefonico e TV.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Fondazioni

Saranno del tipo dirette in cemento armato gettato in opera, realizzate dopo che saranno stati effettuati i getti di sottofondazione con le caratteristiche indicate dalle vigenti disposizioni di legge.



Drenaggio

Il drenaggio sarà eseguito mediante un tubo microforato.

Ossatura portante del fabbricato

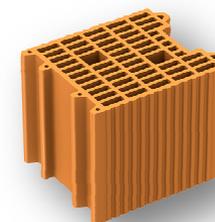
Sarà costituita da pilastri in cemento armato e muratura in laterizio, entrambi dimensionati secondo i calcoli ed in base alle vigenti disposizioni di legge.

Solai

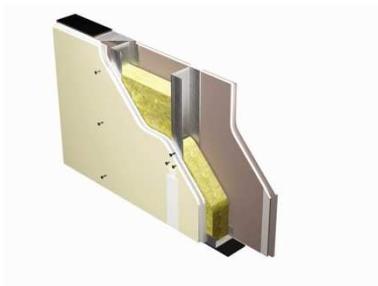
Tutti i solai saranno in latero-cemento.

MURATURE

Le murature di tamponamento saranno costituite da blocchi semipieni tipo “Poroton”, isolamento esterno a cappotto di idoneo spessore con finitura al civile tinteggiato. Tutte le murature saranno intonacate. Le murature saranno idonee ad ottenere un risultato conforme alle vigenti normative.



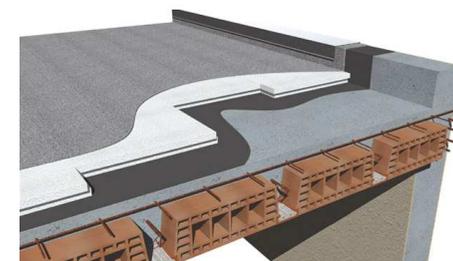
DIVISIONI INTERNE



Le ripartizioni interne saranno eseguite in cartongesso doppia lastra, con l’aggiunta di adeguati pannelli per l’isolamento termico ed acustico.

COPERTURA E LATTONERIE

La copertura del fabbricato sarà composta da un tetto piano con la stratigrafia costituita da solaio di copertura piana in latero-cemento, pannello isolante in poliuretano, getto del massetto ripartitore in cls con rete e guaina doppio strato.



SCALE E PARAPETTI BALCONE

Scala comune

La struttura portante sarà in cemento armato. La finitura delle scale e dello zoccolino sarà in pietra; sarà inoltre dotata di idoneo corrimano.

Parapetti balconi

I parapetti dei balconi ove previsti avranno parti in alluminio e balaustre in vetro non riflettente.

SOGLIE, DAVANZALI E ZOCCOLATURA



Le soglie e i davanzali saranno in pietra munite di gocciolatoio dove necessario. La zoccolatura sarà anch'essa realizzata in pietra.

FACCIAE

Finiture

Le facciate avranno un cappotto isolante altamente performante e conforme ai parametri della normativa Regionale e Nazionale inerente al contenimento energetico. La finitura esterna prevede l'applicazione di rete in fibra di vetro, rasatura e finitura con rivestimento in pasta colorata ai silicati e finitura a frattazzo con colore a scelta della D.L.

Frangisole

I frangisole avranno la struttura portante in alluminio con colore finale grigio ferro mentre le lamelle avranno colorazione effetto legno.



INTONACI

Internamente agli appartamenti verrà eseguito sui plafoni e sulle murature intonaco a base gesso con finitura in rasatura a gesso. Tutti gli androni e le scale saranno finite anch'esse con intonaco rasato a gesso e/o intonaco a civile.

ISOLANTI

Tutto l'edificio sarà opportunamente isolato termicamente secondo quanto previsto progettualmente nel rispetto dei parametri di trasmittanza. Ogni appartamento sarà classificato in classe energetica A. Nel rispetto inoltre del progetto acustico, verranno messi in opera opportuni isolamenti acustici atti a garantire il comfort degli ambienti.

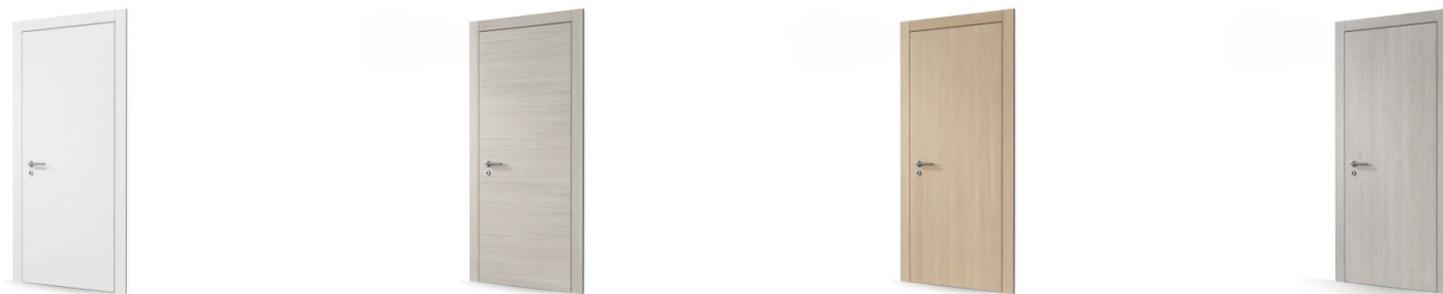
SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti saranno realizzati in PVC ad alta resistenza agli agenti atmosferici. Il telaio e il battente saranno realizzati con profili multicamere. La sezione del telaio è di mm. 76 e del battente è di 80 mm. Tutti i profili sono rinforzati con un anima in acciaio zincato appositamente sagomata e alloggiata nell'apposita camera che ne evita il contatto con gli agenti esterni. Le guarnizioni di tenuta, due sul telaio (una al centro formata da una pinna di 12 mm, una sul lato esterno) ed una interna sul battente (sistema a 3 guarnizioni), sono realizzate in materiale termoplastico saldato negli angoli. La trasmittanza termica del nodo profili è: $U.f. 0,95 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$. Il dispositivo dell'anta a ribalta è dotato di sistema di sicurezza contro l'errata manovra e di meccanismo che facilita la chiusura dell'anta stessa (alza anta), di serie viene inoltre montata la chiusura centralizzata per l'anta secondaria. I VETRI: vetrate isolanti o stratificate secondo norma UNI 7697: 2015 - UNI EN ISO 12543 - UNI EN ISO 717-1 i vetri doppi e tripli con mono o doppia camera, sono sempre forniti con gas e canalina a "bordo caldo" (CBC) colore grigio chiaro oppure nera con spessore vetro fino a 56 mm. Trasmittanza termica del vetro fino a $U.g. 0,5 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$. Dal punto di vista normativo, i serramenti assicureranno i requisiti di legge.



PORTE INTERNE

Le porte interne saranno ad anta singola complete di: stipite con guarnizione, coprifili ad incastro e ferramenta cromata. Le porte interne alle unità immobiliari ai diversi piani saranno di tipo ad anta dimensioni pari a cm 80x210, finitura noce, ciliegio o bianco, tamburate cieche, complete di profili, guarnizioni e marchio di qualità, maniglie, con rosetta e ferramenta in ottone o cromo satinato.



PORTE D'INGRESSO

Porte d'ingresso unità abitative: saranno porte blindate ad anta singola complete di: falso telaio da murare, soglia mobile a pavimento, piastra antitrapano a protezione della serratura, spioncino e limitatore di apertura con paraspiffero. In Classe 3 di sicurezza con serratura a cilindro Europeo. Il rivestimento del lato interno ed esterno sarà in pannello liscio.

Porta d'ingresso principale comune: le porte di "primo ingresso" saranno in PVC e alluminio con vetro non riflettente, il colore finale sarà grigio.



CHIUSURA AUTORIMESSE

La chiusura dei Box sarà realizzata mediante una porta basculante sezionale motorizzata coibentata con rivestimento esterno color antracite.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Tutti i materiali di pavimentazione e rivestimento saranno campionati presso il rivenditore scelto per la posa e la fornitura del cantiere



Zona Giorno e Zona Notte:

Pavimento in doghe di rovere Bauwerk, serie Casapark, nelle colorazioni Grano, Avena, Naturale, Crema, Farina. Posa in opera a correre ortogonale alle pareti con collante bi-componente su massetti in cls.





Bagni:

Pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato Marazzi, serie Stream o serie Appeal.

Formato pavimenti 60 x 60cm e rivestimenti 30 x 60cm fino ad altezza 2,10 mt.

STONE LOOK

STREAM WALL COVERINGS

STREAM

Colori · Colours



Colori · Colours



Superfici · Surfaces





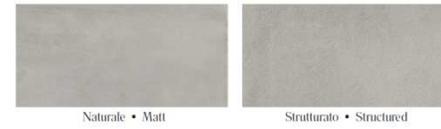
CONCRETE LOOK

APPEAL

Colori · Colours



Superfici · Surfaces



WALL COVERINGS

APPEAL

Colori · Colours



Box e cantine:

La pavimentazione sarà in cemento lisciato al quarzo.

Superfici comuni:

La pavimentazione verrà realizzata usando Gres porcellanato di prima scelta.

Balconi e terrazzi:

La pavimentazione verrà realizzata usando Gres porcellanato di prima scelta, spessore 20mm posato flottante su appositi supporti in pvc.

Zoccolini e giunti:

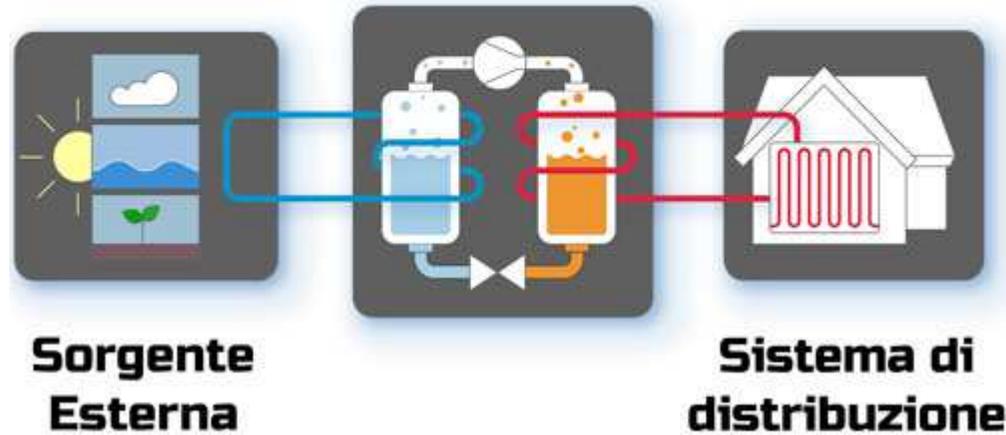
In tutti i locali sarà inclusa la fornitura e la posa di idonei zoccolini in legno e giunti di separazione in alluminio.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO E DI RISCALDAMENTO

Il comfort degli ambienti di ciascun appartamento verrà assicurato con un impianto a pannelli radianti controllato da cronotermostati per la zona giorno e la zona notte oltre che da un generoso ed accurato isolamento termico coadiuvato da serramenti performanti.

La produzione del calore per il comfort degli appartamenti sarà realizzata con impianto centralizzato in pompa di calore aria/acqua ad elevato rendimento comandate da inverter per il riscaldamento, l'ACS e il raffrescamento, costituito da un sistema ibrido ovvero con pompe di calore integrate da caldaia a gas metano a condensazione. L'impianto di raffrescamento potrà essere completato con un efficace impianto di deumidificazione localizzato in ciascun appartamento.

Pompa di calore



Al fine di soddisfare le richieste normative sul contenimento dei consumi energetici, l'edificio sarà dotato di impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica e campo solare termico per coprire quota parte del fabbisogno di ACS.

Il sistema di contabilizzazione, di tipo diretto, permetterà la ripartizione esatta dell'effettiva spesa energetica di ciascuna unità immobiliare (riscaldamento, acqua fredda e calda sanitaria, raffrescamento).



IMPIANTO VMC

L'impianto di ventilazione meccanica controllata sarà eseguito in modo tale da garantire l'estrazione dall'ambiente di aria carica di vapore acqueo e di agenti inquinanti prodotti dalle normali funzioni degli occupanti (lavaggio, cure personali, etc...). L'impianto di VMC è dimensionato in modo da avere un ricambio complessivo per l'alloggio entro il limite massimo di 0,5 volumi/ora.

DOTAZIONE DEI SERVIZI

I sanitari saranno di primaria qualità e tutti gli scarichi saranno in versione silenziata installati in dedicati cavedi isolati dal rumore al fine di garantire il corretto comfort acustico delle abitazioni.



Tazza WC e bidet del tipo sospesi, piatto doccia e lavandino della marca IDEAL STANDARD





Rubetteria marca GROHE

IMPIANTO ELETTRICO E FOTOVOLTAICO

L'impianto elettrico verrà eseguito secondo i più moderni criteri e rispettando le normative vigenti. Sarà dotato di quadretto generale contenente le protezioni magnetotermiche differenziali ai circuiti luce e alle prese di forza motrice.

I componenti saranno opportunamente disposti seguendo la distribuzione dei locali. La distribuzione avverrà sottotraccia o entro controsoffitto. Installazione di impianto video-citofonico completo di ricevitore.



Parti Comuni

Fornitura e installazione delle linee elettriche e apparecchiature richieste, come prese elettriche di servizio, pulsanti di accensione per illuminazione scale, impiantistica completa nel locale tecnico al piano copertura, pulsanti apriporta, luci di emergenza, lampade servizio, impianto centralizzato TV/SAT, predisposizione al piano copertura di passaggi liberi ed indipendenti per la posa della fibra ottica.

Verrà inoltre installato, come detto precedentemente, l'impianto fotovoltaico sulla copertura piana.

Appartamenti

Gli impianti elettrici saranno eseguiti rispettando la normativa vigente e saranno realizzati minimo secondo il LIVELLO 2 della classificazione degli impianti elettrici negli appartamenti.

Quota parte degli impianti saranno realizzati in versione domotica e saranno in grado di gestire: on-off luci, alza-abbassa tapparelle, riscaldamento, ventilazione meccanica controllata, raffrescamento e deumidificazione (qualora completato); predisposizione pannello

touch per la gestione centralizzata dell'abitazione con scenari preprogrammati (ad esempio "uscita da casa" e "ritorno a casa"), predisposizione per la gestione dei 4 carichi principali dell'abitazione (forno, microonde, lavatrice, lavastoviglie), predisposizione per la gestione remota dell'impianto domotico, possibilità di far comunicare il futuro impianto di allarme con l'impianto domotico dell'abitazione.

Le finiture saranno particolarmente curate, la disposizione dei frutti sarà pratica ed nello stesso tempo estetica.

Per ogni unità immobiliare, nei vari locali, sono di massima previsti:

DISIMPEGNO INGRESSO

- N. 1 lampada a rilevatore di presenza
- N. 1 presa
- N. 1 pulsante targa con suoneria (vano scale)

SOGGIORNO - PRANZO

- N. 2 lampade invertite
- N. 4 prese
- N. 6 presa per elettrodomestici
- N. 1 videocitofono
- N. 1 termostato ambiente
- N. 1 presa TV/SAT
- N. 1 presa TELECOM

CUCINA

- N. 1 lampade interrotte
- N. 1 lampade deviata
- N. 10 prese
- N. 3 prese per elettrodomestici

CAMERE

- N. 1 lampada interrotta
- N. 4 prese
- N. 1 presa TV/SAT (completa di cavo)
- N. 1 presa TELECOM (tubazione vuota)
- N. 1 punto luce

CAMERA MATRIMONIALE

- N. 1 lampada invertita
- N. 7 prese
- N. 1 presa TV/SAT (completa di cavo)
- N. 1 presa TELECOM (tubazione vuota)
- N.21 punto luce
- N. 1 termostato ambiente

BAGNI

- N. 2 lampade interrotte
- N. 2 prese
- N. 1 pulsante a tirante vasca o doccia
- N. 1 presa per lavatrice

BALCONI e TERRAZZI

- N. 6 o 7 lampada interrotte
- N. 1 presa

CANTINE

- N. 1 corpo illuminante a led interrotto

BOX

Impianto con tubazioni esterne IP55 per la realizzazione di

- n. 1 o 2 corpi illuminanti a led deviati

PARTI COMUNI, VANI SCALA, CAMMINAMENTI

- Punti luce temporizzati comandati da orologio astronomico compreso apparecchio illuminante a scelta D.L. ad ogni piano del vano scala del fabbricato
- Punti luce temporizzati comandati da orologio astronomico compreso apparecchio illuminante del tipo a lampioncino in posizione e quantità a scelta D.L. nei camminamenti esterni
- Presa FM 10/16 A di servizio su ciascun vano scale
- Corpi illuminanti di sicurezza a led ad ogni piano del vano scala

Nell'area esterna saranno posate numerose vie cavi interrati per garantire l'installazione dei servizi esterni.

Il vano contatori Enel sarà soggetto alle disposizioni dell'ente erogatore e disposto al piano terra in posizione facilmente accessibile.

IMPIANTO ALLARME

In tutti gli appartamenti verrà predisposto l'impianto antintrusione composto da tubazioni vuote per rilevatori interni volumetrici e sirena esterna, collegati al quadro elettrico e alla futura centralina e alla linea TD.

Ogni serramento sarà dotato di contatto inserito nel telaio che verrà portato alla futura centrale di allarme.

IMPIANTO ASCENSORE

Schindler 3300 è altamente standardizzato e non richiede la presenza di locale macchina. Il quadro di manovra è situato direttamente nel telaio della porta all'ultimo piano e non è più richiesta la presenza di un armadio elettrico separato, minimizzando lo spazio occupato dai dispositivi tecnici. Grazie all'innovativo sistema di trazione, si muove in modo assolutamente silenzioso, assicurando un eccellente comfort di marcia agli utenti e nessun disturbo all'ambiente circostante. Schindler 3300 è un ascensore dal fabbisogno energetico ottimizzato, con trazione elettrica a frequenza variabile e rappresenta l'alternativa ideale ai sistemi idraulici, in quanto risparmia energia e non esala odori.



Utilizzo semplice e sicuro
Evacuazione automatica
Livellamento automatico al piano



Comfort di marcia
1,0 m/s e 1,6 m/s
Corsa silenziosa e confortevole



fino a **-30%** 
Azionamento energeticamente efficiente
Grazie alla tecnologia del suo azionamento rigenerativo PF1 (in opzione), Schindler 3300 consuma per la corsa fino al 30% di energia in meno rispetto agli ascensori Schindler di precedente generazione. L'energia recuperata in eccesso è "pulita" e può essere reimmessa nella rete elettrica dell'edificio senza causare interferenze.

fino a **-40%** 
Modalità Stand-by
A cabina ferma, Schindler 3300 consuma fino al 40% di energia in meno grazie al variatore di frequenza, a dispositivi di manovra, luci e ventilazione. La ripresa del servizio è immediata.

fino a **20x**  = 
Illuminazione a LED
Le lampade a LED hanno una durata estremamente lunga, fino a 20 volte maggiore rispetto alle lampade tradizionali, e un consumo di energia minore. Tutti i ciellini di Schindler 3300 montano di serie lampade a LED.

IMPIANTO DI MESSA A TERRA

A protezione dei contatti indiretti le protezioni differenziali saranno coordinate con l'impianto di terra formato da dispersori in acciaio ramato da m 1,50 collegati tra loro con corda di rame nuda. Si provvederà inoltre alla realizzazione dei vari nodi equipotenziali ed al collegamento di tutte le masse e le masse estranee.

IMPIANTO ANTENNA TV

Ogni unità abitativa verrà dotata di idoneo impianto di ricezione dei programmi televisivi digitale terrestre e satellitare. Le antenne e le parabole per la ricezione dei programmi saranno posizionate sulla copertura del fabbricato in idonea posizione mascherata. Le centraline elettroniche e le scatole di derivazione alle singole utenze saranno posate nei vani scale comuni, facilmente ispezionabili.

IMPIANTO ILLUMINAZIONE CONDOMINIALE

L'impianto di illuminazione condominiale sarà realizzato in tutte le parti comuni e in particolare nei vialetti di accesso al fabbricato, nel porticato comune al piano terra e in tutte le aree esterne condominiali. Si provvederà alla posa in opera di corpi illuminanti preferibilmente a LED a scelta D.L. L'impianto sarà del tipo ad accensione automatica, comandata da orologio astronomico e derivato dal quadro elettrico parti comuni.

IMPIANTO VIDEOCITOFONICO E APRIPORTA

In ogni unità immobiliare sarà installato l'impianto di videocitofono costituito da un unico apparecchio che raggruppa anche i pulsanti di comando per le elettroserrature. L'impianto consentirà la comunicazione degli utenti con la pulsantiera posta all'ingresso dell'edificio. In generale tutti gli impianti saranno eseguiti con componenti di primaria qualità e la loro realizzazione seguirà il progetto esecutivo basato sulle norme UNI e CEI.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Le unità immobiliari precedentemente descritte vengono cedute alle seguenti condizioni che si intendono parte integrante del Contratto Preliminare di Vendita e perciò di stretto rigore:

- a) La società costruttrice si riserva di apportare al progetto dell'edificio tutte le modifiche strutturali e/o estetiche che si rendono necessarie a giudizio della Direzione Lavori, o che fossero richieste dalle Autorità competenti;
- b) I materiali previsti nel presente capitolato potranno essere sostituiti, a giudizio della Direzione Lavori, nel caso in cui non siano più in produzione o ne fosse difficile o costoso il reperimento con altri di eguale pregio e costo;
- c) Le facoltà di scelta di pavimenti, porte, impianti ecc. all'interno di quanto previsto nel capitolato dovrà essere esercitata dalla parte acquirente con congruo anticipo sui tempi di lavorazione. In mancanza di comunicazione alla direzione lavori delle scelte esercitate, la stessa procederà a montare materiali di propria scelta;
- d) Le richieste di sostituzione di qualsiasi materiale previsto nel presente capitolato o le richieste di modifiche interne da parte degli acquirenti dovranno essere trasmesse alla Direzione Lavori per iscritto con congruo anticipo sui tempi di esecuzione dei lavori interessati, la Direzione Lavori ne valuterà la compatibilità con il progetto ed il costo aggiuntivo;
- e) Sarà cura della promittente la vendita produrre il certificato di abitabilità per i fabbricati ceduti ultimati;

Como, lì Gennaio 2020

La parte venditrice

La parte acquirente
