

leoni living

LA TUA NUOVA
PROSPETTIVA SULLA CITTÀ



leoni living

LA TUA NUOVA
PROSPETTIVA SULLA CITTÀ



Leoni Living

Introduzione

Pag. 08

01

Capitolato
premium

Pag. 13

02

Capitolato
delle opere

Pag. 43

Nota

Pag. 62

5 

Book capitolato



IL PROGETTO

INTRODUZIONE

Leoni Living nasce dal concetto di rigenerazione urbana e riqualificazione del territorio, trasformando vecchie abitazioni in un nuovo contesto residenziale con l'obiettivo di creare un ambiente gradevole e confortevole pronto ad offrire un'esperienza abitativa di massimo livello.

È stato progettato con un **linguaggio architettonico contemporaneo** per offrire il massimo comfort e con l'intento di valorizzare a pieno il potenziale attraverso l'utilizzo di soluzioni tecnologiche improntate a massimizzarne la **sostenibilità energetica** e l'**ecosostenibilità**.

La proposta architettonica prevede la realizzazione di **due corpi di fabbrica**. Il primo, servito da due vani scala, è costituito da 7 piani fuori terra e complessive **30 unità abitative** tutte dotate di ampi terrazzi, dove gli ultimi piani sono caratterizzati da appartamenti con ampi spazi esterni.

La seconda palazzina si sviluppa su 4 piani fuori terra, di piccole dimensioni, di complessivi **6 bilocali**. Completano la soluzione abitativa al piano terra e piano interrato autorimesse, posti auto privati e cantine.







01

Capitolato premium



Pavimentazione interna

PARQUET

Zona giorno/notte

Serie: **STUDIOPARK**
Essenza: **ROVERE**
Formato: **15x170 cm | sp. 1 cm**
Zoccolino in legno bianco: **80x13 cm**



Crema



Creta



Farina



Farro



Mandorla



Mocca



Sasso



Naturale

BAUWERK
Parkett

Pavimentazione interna

GRES CERAMICO RETTIFICATO

Zona giorno/notte

Serie: **REX ARDOISE**

Formato: **80x80 cm**



Blanc



Ivoire



Ecrù



Gris



Plomb



Noir

FLORIM





Pavimentazione interna

GRES CERAMICO RETTIFICATO

Zona giorno/notte

Serie: **FLOOR GRES INDUSTRIAL**

Formato: **80x80 cm**



Ivory



Taupe



Moka



Sage



Steel



Plomb



Pavimentazione interna

GRES CERAMICO RETTIFICATO

Zona giorno/notte

Serie: **ARTIFACT**
Formato: **80x80 cm**



Aged_White



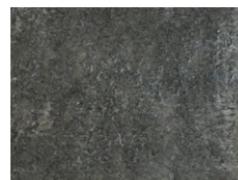
Worn_Sand



Used_Grey



Vintage_Taupe



Worked_Charcoal

FLORIM







Rivestimenti interni

GRES CERAMICO RETTIFICATO

Zona giorno/notte/ambiente bagno

Serie: **NATURAL STONE**

Formato: **30x60 cm**

Altezza: **120|220 cm**



White



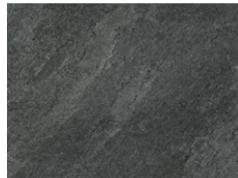
Cream



Fossil



Mineral



Coal



Rivestimenti interni

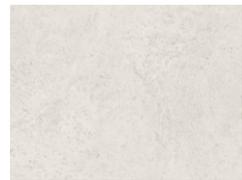
GRES CERAMICO RETTIFICATO

Zona giorno/notte/ambiente bagno

Serie: **MAPS**

Formato: **30x60 cm**

Altezza: **120|220 cm**



White



Light Grey



Beige



Dark grey



Graphite

FLORIM





Rivestimenti interni

GRES CERAMICO RETTIFICATO

Zona giorno/notte/ambiente bagno

Serie: **ARTIFACT**
Formato: **30x60 cm**
Altezza: **120|220 cm**



Aged_White



Worn_Sand



Used_Grey



Vintage_Taupe



Worked_Charcoal



Rivestimenti interni

GRES CERAMICO RETTIFICATO

Zona giorno/notte/ambiente bagno

Serie: **EXALT**

Formato: **30x60 cm**

Altezza: **120|220 cm**



Magic White



Fairy White



Oyster Shade



Amber Symphony



Silver Light

FLORIM





Arredo bagno

SANITARI

Modello sospeso

Serie: **RETTANGOLO | GOCCIA**

Colore: **bianco**



Rettangolo - Vaso



Rettangolo - Bidet



Goccia - Vaso



Goccia - Bidet

GESSI



Arredo bagno

RUBINETTERIA

Serie: **RETTANGOLO K**
Finitura: **cromo**



Miscelatore lavabo
53001-031



Miscelatore bidet
53007-031



Miscelatore doccia
53079-031



Soffione doccia
47368-031



Set doccia
20123-031

GESSI

Arredo bagno

RUBINETTERIA

Serie: **INVERSO DIAMANTATO**
Finitura: **cromo**



Miscelatore lavabo
73651-031



Miscelatore bidet
73607-031



Miscelatore doccia
73679-031



Set doccia
73523-031

GESSI

Infissi interni

PORTE

Modello: **LCD62**

Colore: **bianco 9010**

Finitura: **lucida | opaca**

Sistema di apertura a battente o a scrigno



Porta LCD62



Maniglia Martina
Finitura satinata

lualdi





Infissi esterni

INFISSI ESTERNI E PORTONCINI D'INGRESSO

I serramenti esterni saranno realizzati in legno lamellare tinteggiato bianco. Stipite di sezione 69x72 cm con guarnizione di tenuta in gomma termoplastica. Anta con spessore da 70x87 con guarnizione perimetrale di tenuta sul vetro. Chiusura di tipi a nastro con nottolini ed anta ribalta. Maniglia martellina color argento. Doppi vetri termo isolanti con abbattimento acustico di db 40 - 44.1+16+33.1. Serramenti scorrevoli con una anta fissa e un'anta scorrevole alzante completa di maniglione colore Argento. Tutti serramenti saranno montati su falsi telai isolati (monoblocchi) completi di cassonetto per tapparella in alluminio colore a scelta della D.L. I portoncini blindati saranno classe infrazione 3, composti da controtelaio in lamiera d'acciaio zincato sp. 20/10, telaio in lamiera d'acciaio zincata prefilmata in PVC su entrambi i lati colore grigio o altro colore a scelta della D.L., avente spessore totale 20/10, anta a battente con struttura metallica costituita da una lastra d'acciaio sp. 15/10 con omega di rinforzo, cerniere registrabili, 5 rostri fissi, guarnizione perimetrale di tenuta. Serratura tipo cilindro europeo ©, cilindro con borchia di protezione e cilindro di servizio (CC), doppio cilindro con borchia di protezione (CC-D) azionante n. 4 chiavistelli centrali, n. 1 laterale basso e n. 1 verticale alto, 90x210.



Impianto elettrico

IMPIANTO ELETTRICO – DOMOTICA – TV-SAT – IMPIANTO ALLARME

L'impianto elettrico sarà di tipo domotico Bticino Myhome e avrà dotazioni elettriche Livello 1 secondo CEI 64-8, le placche saranno modello Living NOW, bianche, sabbia e nere, l'impianto domotico sarà dotato delle prestazioni base con possibilità di ampliamento.

Le prestazioni di base comprendono:

- Myhome server per controllo e gestione da remoto tramite dispositivo mobile
- Gestione luci con tasto generale on/off
- Gestione automazione tapparelle con tasto genera aperte/chiusa
- Gestione termoregolazione
- Gestione scenari
- Video citofono con controllo da remoto

Il condominio sarà dotato di impianto multiservizio in Fibre Ottica Rete-dati/Tv-sat.

Nel condominio sarà installato un concentratore di segnale denominato CSOE "centro stella di edificio" il quale riceve il segnale dall'ente di telefonia e il segnale Satellitare dal sistema di antenne sul tetto, poi tramite montanti in Fibra Ottica si raggiungono gli appartamenti dove verrà installato un Quadro dedicato allo smistamento dei segnali Dati e Tv-Sat che si chiama QDSA "Quadro distribuzione segnali di appartamento" al suo interno verrà installato il Router (esclusa dalla fornitura). Sarà eseguita la predisposizione per l'impianto anti intrusione sia perimetrale (su serramenti e porta d'ingresso) sia con sensori (camere e soggiorno). Ogni appartamento sarà dotato di video citofono viva voce. Tutte le autorimesse saranno predisposte per la ricarica elettrica delle auto.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Il riscaldamento delle unità immobiliari verrà fornito da una centrale situata in apposito locale generato da pompa di calore aria/acqua e distribuito negli appartamenti tramite pannelli radianti a pavimento. L'impianto è suddiviso negli appartamenti tramite collettori interni ed è controllato tramite sonde e termostato ambiente.

Il consumo verrà contabilizzato per ogni appartamento tramite sottostazioni di contabilizzazione alloggiate ai vari piani nelle parti comuni adiacente agli ingressi degli appartamenti.

Le sottostazioni contabilizzeranno anche i consumi di acqua calda e fredda.

IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Ogni appartamento sarà dotato di PREDISPOSIZIONE di impianto di condizionamento a SPLIT con installazione di specifiche cassette in ogni locale escluso bagni e cucina complete di allacciamento elettrico e linea di scarico condensa, all'esterno su un balcone, che individuerà la D.L. verrà posta la predisposizione dell'unità esterna.

IMPIANTO DI V.M.C.

La ventilazione meccanica controllata (VMC) sarà costituita da sistema di ventilazione meccanica controllata igroregolabile a semplice flusso.





02

Capitolato delle opere



Capitolato delle opere

PREMESSE GENERALI

Tutte le unità sono realizzate con il sistema “chiavi in mano” comprendendo quindi tutte le opere, prestazioni e tutto quanto si rende necessario per completare internamente ed esternamente ogni singola unità. All'interno di ogni unità abitativa, previa approvazione del Direttore Lavori, è possibile effettuare delle varianti, sempre che le stesse non pregiudichino l'avanzamento dei lavori, il funzionamento degli impianti, non ledano le opere strutturali e/o altre proprietà confinanti e non siano in contrasto con le norme di leggi vigenti. Non è consentito la fornitura di materiali o la realizzazione di opere a cura dell'acquirente o di persona di sua fiducia, fino al rilascio del certificato di agibilità. A suo obiettivo giudizio la Direzione Lavori può apportare varianti o modifiche alle opere qui descritte, purché mantengano inalterato il risultato complessivo delle opere stesse sotto l'aspetto qualitativo, di funzionalità e di sicurezza.

STRUTTURA

Le fondazioni sono costituite da: plinti, travi rovesce e/o da platea nervata in c.a. di adeguato spessore a formazione di fondazioni strutturali con distribuzione uniforme dei carichi sul terreno come da progetto redatto dal calculatore dei c.a., comprese le opere di palificazione.

Le strutture in c.a., oltre che alle indicazioni riportate sulle tavole di progetto, dovranno corrispondere in tutto alle norme di legge antisismiche e regolamenti vigenti in materia sia per il calcolo, l'esecuzione, le prove dei materiali, il disarmo e il collaudo successivo. Sono calcolate ed eseguite in cls armato; travi, corree, pilastri, muri in elevazione ai piani seminterrati, muri dei vani scala, tutte le scale sia interne che esterne. Tutti i solai saranno realizzati con una struttura a piastra in CLS armato tipo ATLAX SLIM-LINE 120.

In tutte le strutture all'atto del getto sono ricavati i fori per passaggio di tubazioni, scarichi, canne di impianti, esalazioni.

FINITURE ESTERNE

Il tamponamento esterno in elevazione fuori terra sarà realizzato mediante muratura di laterizio portante multifori, tipo poroton sp. 25/30 cm, con isolamento a cappotto esterno di spessore adeguato e rivestimento con intonaco ai silicati con colorazione a scelta della D.L. il tutto come da indicazione ex legge 10/91 redatta dal termotecnico e in ottemperanza alle norme vigenti e nel pieno rispetto del risparmio energetico. La finitura dei vialetti d'ingresso sarà mattonelle autobloccanti, tipologia a scelta della D.L., e correttamente illuminati. Verrà realizzato una zona parcheggio privato, tutta la proprietà sarà recintata. Tutta l'area verrà piantumata e correttamente illuminata. Gli ingressi alle scale che conducono agli appartamenti saranno in vetro con telaio in ferro e dotati di apertura elettrica.



VERNICIATURE E TINTEGGIATURE

Tutte le parti comuni interne saranno rifinite con idropittura lavabile, sia per pareti che per soffitti, colore a scelta della D.L.. Le parti in ferro come le recinzioni e i vari cancelli d'ingresso e il cancello carraio saranno verniciati con tinteggiature tipo micaceo. Si esclude la tinteggiatura di pareti interne ai singoli locali da realizzarsi a cura della Parte Promissoria Acquirente.

COPERTURA

La copertura dell'edificio sarà caratterizzata da solai piani a terrazzo, opportunamente dotati di un idoneo pacchetto di isolamento/ventilazione determinato in ottemperanza alle norme vigenti sull'isolamento termico e acustico. La finitura finale sarà del tipo a terrazzo praticabile per la manutenzione degli impianti come pannelli fotovoltaici installati in copertura. Verrà installata una LINEA VITA come da normativa vigente.

IMPERMEABILIZZAZIONI

La platea, i muri di spiccatto delle fondazioni fino alla quota del piano di posa del solaio del P.T., saranno impermeabilizzati anche con utilizzo di teli bentonitici.

L'impermeabilizzazione dei solai di copertura dei terrazzi e dei balconi sarà costituita da idonea preparazione del fondo con cls avente pendenza adeguata, spalmatura di bitume sul piano di posa e successiva posa di doppia guaina armata tipo Viapol sp 4+4 posata a caldo con formazione di sguscie e risvolti. A protezione del manto di impermeabilizzazione verrà realizzato un massetto di cls, sono inoltre previsti bocchettoni in PVC per lo scarico delle acque meteoriche. In alternativa, a scelta della D.L., potrà essere privilegiata la posa di prodotti impermeabili tipo Mapelastic o similari posti al di sopra dei massetti prima della posa delle pavimentazioni il tutto in sostituzione delle guaine plastomeriche.

ISOLAMENTI

Gli isolamenti e le coibentazioni verranno effettuati:

- sul solaio di copertura dei box sottostanti le abitazioni;
- sui solai di copertura in latero cemento soprastante le abitazioni;
- sulla muratura perimetrale e sulla muratura divisoria tra le unità immobiliari.

Gli spessori e il tipo di isolamento saranno definiti dal progettista termo tecnico in ottemperanza al progetto e alle norme vigenti.

CANNE - CONDOTTE VERTICALI

Canne di esalazione delle cappe della cucina eseguita con tubi ed innesti in PVC diam. 100 opportunamente isolate. Tubi terminali di sfiato delle colonne di scarico eseguita in PVC di idoneo diametro con partenza dalla testa della colonna fino al comignolo sul tetto. Le tratte verticali verranno realizzate con tubazioni in materiale INSONORIZZATO. Le tratte orizzontali verranno realizzate con in tubi in PVC insonorizzati di opportune sezioni complete di pezzi speciali e pozzetti di raccordo alle reti esistenti.

PARETI INTERNE DI DIVISIONE

Formazione di tavolato con struttura da mm 75, montanti passo 60 cm sfalsati tra le due pareti, doppia lastra in cartongesso per ciascun lato, di cui la prima ad elevate prestazioni meccaniche (tipo DIAMANT o DURAGYP 13) e la seconda lastra di tipo standard o Kasa, con interposto isolamento in lana minerale spessore mm 40. In presenza di impianti quali apparecchi sanitari, collettori, e in generale dove ritenuto necessario, verrà utilizzata la struttura avente spessore maggiorato a mm 100. In tutti gli ambienti umidi quali bagni, lavanderie, cucine o pareti attrezzate con angolo cottura, verrà installata la lastra di tipo idrorepellente (colore verde) in sostituzione della 2^ lastra precedentemente descritta, il tutto a discrezionalità da parte della D.L. I tavolati divisorii dei box e delle cantine al P. Interrato saranno realizzati in blocchi cavi di cls. faccia vista spess. cm 8/12/20, certificati REI 120. A ridosso delle canne di aerazione o per la formazione dei cassettoni delle tubazioni di scarico potranno essere adoperate su parere conforme della DL le tavollette in cotto di dim. 4.5x15x30 cm previa la posa di materiale isolante termico/acustico. Tutte le canalizzazioni (tubi, colonne scarichi, ecc....) verranno isolati acusticamente con lana di roccia o materiali similari purché approvati dalla D.L.

OPERE IN FERRO E BASCULANTI

Sono previste opere in ferro, così come figura nei disegni di insieme e nei disegni esecutivi e come qui di seguito elencati sommariamente:

- porte cantine/ripostigli;
- cancelletto di ingresso pedonale;
- recinzione e cancellata;
- griglie, chiusini, telai con rete, cappelli, coperchi.

Le aperture dei box saranno protette con serrande basculanti contrappesate, con serratura tipo Yale in lamiera di ferro zincate, predisposte per l'elettrificazione per quanto concerne il piano interrato. Le aperture dei box al piano terra saranno di tipo sezionale ad apertura elettrica. I particolari di tutte le opere dovranno essere sottoposti preventivamente all'approvazione della DL.



ASCENSORE

Impianto ascensore di primaria marca conforme alle Norme EN81.1 - D.P.R. n° 162/99095.16 conforme al D.M. 236 del 14.06.1989 in proprietà privata, portata 480 kg capienza 6 persone.

PAVIMENTAZIONE PARTI COMUNI

Il camminamento dell'ingresso pedonale e il pavimento dell'atrio sarà in pietra o gres ceramico a scelta della D.L. le piastrelle in gres porcellanato saranno effetto pietra per esterni, antiscivolo e antigelivo con relativo zoccolino. Il pavimento del corsello delle autorimesse e le autorimesse, sarà realizzato con massetto di cls con spolvero di quarzo color naturale compresa formazione di adeguati giunti. Il pavimento del locale immondezzaio verrà realizzato con piastrelle 20x20 cm antiscivolo in grés ceramico compreso di rivestimento fino ad h. mt 2,00 o in alternativa al rivestimento verrà tinteggiato con pittura lavabile. Il pavimento della centrale termica sarà realizzato con piastrelle in gres o similari 20x20 cm. La pavimentazione dei terrazzi, se pur privati, a scelta della D.L. verrà posata pavimentazione galleggiante posata su piedini in PVC con piastrelle da esterno in gres porcellanato 60x60 cm.

OPERE IN PIETRA NATURALE

Le soglie delle porte e i davanzali delle finestre verranno realizzate in pietra del tipo beola grigia ghiandonata e comunque secondo scelta della D.L. spessore cm 3 per le soglie e 5 per i davanzali. Le scale condominiali interne (pedata cm. 3, alzata cm 2 e i pianerottoli) saranno in granito o in alternativa in serizzo con relativo zoccolino a scelta della D.L. Le copertine dei parapetti balconi ove previste saranno in beola grigia ghiandonata o e comunque secondo scelta della D.L.

AREE ESTERNE A GIARDINO

Sistemazione delle aree esterne a verde secondo progetto della D.L.

Nota

Le indicazioni e prescrizioni del presente Capitolato potranno subire modificazioni in relazione a necessità costruttive suggerite dalla regola d'arte della migliore esecuzione dell'opera e/o conseguenti ad indicazioni del Comune od altri Enti Pubblici o Gestori di pubbliche utenze.

Il Direttore Lavori, in corso d'opera potrà apportare varianti limitate all'estetica o dei prodotti di qualità uguale o superiore a quelli descritti nel presente capitolato ed al rispetto delle norme edilizie vigenti.

I sottoscritti Parte Promittente Venditrice e Parte Promissaria Acquirente, dichiarano di avere letto, approvato e sottoscritto il presente Capitolato Tecnico .





www.leoniliving.it

22100 Como (CO)

031 24.04.72

info@comohouse.it

AGENCY:

COMO HOUSE
Un Mondo di Proposte Immobiliari

leoni living

LA TUA NUOVA
PROSPETTIVA SULLA CITTÀ

La presente pubblicazione costituisce esclusivamente una base illustrativa. Una parte delle immagini riportate nel documento è sviluppata con tecniche di computer grafica (rendering fotorealistico), con riferimento a particolari di facciata e prospetti, parti comuni, parti private ed interni degli appartamenti, al solo fine di prospettare un'ipotesi di futura realizzazione e/o potenzialità delle diverse soluzioni a seguito di personalizzazione degli utenti. Ragion per cui tutte le informazioni, descrizioni e immagini sono puramente indicative e soggette a variazioni. Questo documento non ha valenza contrattuale e non è vincolante per la società d'investimento che ne detiene i diritti e le informazioni riportate. Sono vietati, senza preventiva autorizzazione, la riproduzione e l'uso anche parziale dei testi e delle immagini. Classe Energetica in fase di definizione.

