

TORNO52

LA TUA CASA AL LAGO

Indice

1. INTRODUZIONE	p.4
2. CARATTERISTICHE TECNICO EDILIZIE	p.6
3. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	p.12
4. SERRAMENTI E PORTE	p.20
5. IMPIANTI	p.24
6. NOTE	p.29
7. CONTATTI	p.30



TORNO52

La tua casa sul Lago di Como

"REALIZZA I TUOI DESIDERI"

Nelle pagine seguenti vengono illustrati i materiali di pregio tra cui scegliere per personalizzare le finiture della propria casa.

I "brand" sono stati selezionati con cura sia per la loro qualità sia per il design attuale con una possibilità di scelta in modo da rendere la propria abitazione unica ed esclusiva.

Le soluzioni impiantistiche sono di ultima generazione progettate per offrire il massimo confort abitativo tutto improntato al risparmio energetico e all'ecosostenibilità.

Il sistema costruttivo rispecchia i canoni della "CASA GREEN", isolamenti, materiali costruttivi e serramenti tutti derivanti da prodotti naturali come legno e la lana minerale per gli isolamenti.

INIZIA A PROGETTARE LA TUA CASA

A scenic view of a hillside town, likely in Italy, featuring a dense cluster of colorful houses (pink, yellow, white) with red-tiled roofs, nestled among lush green trees and vegetation. The town is built on a steep hillside overlooking a body of water. The houses are multi-story, with balconies and shutters. The foreground shows a stone wall and a paved area with some parked cars and people walking. The overall atmosphere is peaceful and picturesque.

TORNO 52

1. 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 abitabilità. 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.

2. 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 calcolatore 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.

A. PARETI PERIMETRALI

Le pareti perimetrali del fabbricato verranno realizzate utilizzando i seguenti materiali (dall'interno verso l'esterno) :

- Telo tipo Riwega USB Micro 230/20 o similare.
- Nastratura delle pareti in corrispondenza delle giunzioni e delle intersezioni con solaio e tetto.
- Pannelli lamellari di legno tipo X-LAM sp. 140/120 mm, a 5 strati di legno incrociati. Il legno utilizzato per la produzione del pannello è di conifera di provenienza Nord Europea, classificato secondo la norma EN338 ed in possesso della certificazione ETA. Sono comprese le carpenterie in acciaio per la realizzazione delle connessioni. In corrispondenza dell'appoggio a terra delle pareti, verrà posata un'idonea guaina catramata.



B. PARETI INTERNE

Le pareti interne portanti verranno realizzate utilizzando i seguenti materiali:

- Pannelli lamellari di legno tipo X-LAM sp. 140/120/180 mm, a 5 strati di legno incrociati. Il legno utilizzato per la produzione del pannello è di conifera di provenienza Nord Europea, classificato secondo la norma EN338 ed in possesso della certificazione ETA.
- Carpenterie in acciaio per la realizzazione delle connessioni. In corrispondenza di tutte le suddette giunzioni.

- Travatura portante in legno lamellare per solai e coperture
Struttura portante principale in legno lamellare di conifera Europea secondo la normativa UNI en 14080-2013, impregnato a pennello con impregnante protettivo nel colore a scelta della D.LL.
- Parti metalliche in acciaio Fe 360 zincato a caldo necessarie per il collegamento degli elementi in legno e di questi alle strutture di appoggio, nonché le strutture di irrigidimento e controventatura come dagli elaborati esecutivi (bulloni, chiodi, scarpe angolari, ecc.).
- Solaio piano terra, primo e secondo costituito da pannelli in legno lamellare di abete, spessore 180 mm, lavorati a maschio e femmina, accoppiati e cuciti con idonea carpenteria metallica, prodotti secondo norme UNI en 14080-2013 e verificati per un carico accidentale di 2,00 kN/mq ed aventi qualità a vista sulla facciata inferiore.

C. PACCHETTO DI COPERTURA

Sulla travatura portante in legno lamellare sopradescritta verranno posati i seguenti materiali:

- Perlinato in abete sp. 20 mm, piallato su 2 lati, con incastro a maschio/femmina, trattato sul lato a vista con una mano di impregnante colore_
- Pannello OSB sp. 18 mm.
- Freno al vapore tipo Riwega USB Micro 230/20 o similare.
- Listellatura in abete sez. 80 x 100 mm.
- Pannello isolante in LANA MINERALE sp. 100 mm (interno abitazione fino al perimetro).
- Listellatura in abete sez. 80 x 100 mm.
- Pannello isolante in LANA MINERALE SP. 100 mm (interno abitazione fino al perimetro).
- Telo impermeabile ad alta traspirabilità tipo Riwega USB Elefant.
- Listelli in abete sez. 50x60 mm per camera di ventilazione.
- Tavolato grezzo di abete sp. 24 mm.
- Telo impermeabile ad alta traspirabilità Riwega USB

Copertura in tegole di laterizio e LINEA VITA come da normativa vigente.



3. Finiture esterne

Il tamponamento esterno in elevazione fuori terra sarà realizzato mediante 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. Gli ingressi alle scale che conducono agli appartamenti saranno in vetro con telaio in ferro e dotati di apertura elettrica.

4. 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.

5. Aree esterne a giardino

Sistemazione delle aree esterne da destinare a giardino con la stesura della terra di coltura per uno spessore medio totale di cm 30 compreso lo spianamento e la semina a prato oltre alla piantumazione di siepe sul perimetro di proprietà in corrispondenza della recinzione.

6. Impermeabilizzazioni

La copertura della zona box 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. Stesso procedimento sarà adottato per i terrazzi al piano terra mentre per i balconi 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.

7. Isolamenti

Gli isolamenti e le coibentazioni verranno effettuati:

- sul solaio di copertura dei box/cantine sottostanti le abitazioni;

- sulla copertura a falda;
- sulla muratura perimetrale;

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

8. 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.

9. Opere da fabbro

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
- portoni sezionali di accesso alle autorimesse del piano terra caratterizzati ed eseguiti con profilati metallici, e tamponamenti in pannelli a doghe orizzontali muniti di apertura motorizzata e radiocomandata, questa compresa
 - recinzione e cancellata
 - griglie, chiusini, telai con rete, cappelli, coperchi

Le aperture dei box saranno protette con basculanti contrappesate, con serratura tipo Yale in lamiera di ferro zincate, già elettrificate.

I particolari di tutte le opere dovranno essere sottoposti preventivamente all'approvazione della DL.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI





10. Pavimentazioni parti comuni

Il camminamento dell'ingresso pedonale e il pavimento dell'atrio sarà in pietra scelta della D.L. o in alternativa piastrelle in gres porcellanato effetto pietra per esterni, antiscivolo e antigelivo con relativo zoccolino.

Il pavimento del corsello delle autorimesse e delle 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 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. La pavimentazione dei terrazzi, se pur privati, a scelta della D.L. verrà posata su pavimentazione galleggiante posata su piedini in PVC con piastrelle da esterno in gres porcellanato 60x60.

11. 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.

posata su piedini in PVC con piastrelle da esterno in gres porcellanato 60x60.



Beola Grigia ghiandonata

12 . Pavimentazione interna

Pavimenti delle unità saranno in Gres ceramico e/o legno parquet, per il Gres Ceramico la dimensione massima sarà 80x80 con posa diritta, mentre il legno sarà posato a correre dimensioni 1700 larghezza 150 sp. 10 potranno essere posati sia nella zona giorno sia nella zona notte.

I rivestimenti dei bagni saranno in gres ceramico dimensione massima 30x60 senza decori. po sata su piedini in PVC con piastrelle da esterno in gres porcellanato 60x60.

La marca dei pavimenti in gres ceramico sarà Florim 80x80 serie REX ARDOISE - FLOOR GRES INDUSTRIAL - REX PREXIOUS.

Pavimenti in legno

Posa: **A correre**

Dimensioni: **1700x150 mm, sp. 10 mm**

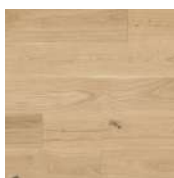
Tipologia: **con nodi**

BAUWERK

Parkett



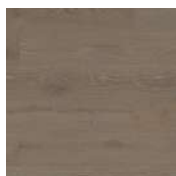
Colore: **Rovere**



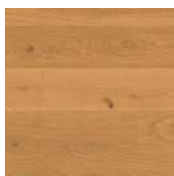
Colore: **Crema**



Colore: **Farina**



Colore: **Farro**



Colore: **Mandorla**



Colore: **Mocca**



Colore: **Sasso**



I rivestimenti dei bagni saranno in gres ceramico dimensione massima 30x60 senza decori.

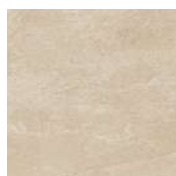
I rivestimenti dei bagni saranno in gres ceramico marca Florim dimensioni 30 x60 serie: **NATURAL STONE** 4 colori, **MAPS** 6 colori, **ARTIFACT** 6 colori - **EXALT** 6 colori posati in quadro ortogonale alle pareti con distanziatori da 2 mm.

Gres porcellanato
Dimensioni: **30x60 cm**
Serie: **NATURAL STONE**

FLORIM



Colore: **White**



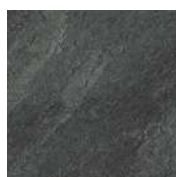
Colore: **Cream**



Colore: **Fossil**

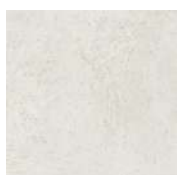


Colore: **Mineral**



Colore: **Coal**

Serie: **MAPS**



Colore: **White**



Colore: **Light grey**



Colore: **Graphite**



Colore: **Beige**



Colore: **Dark grey**

Serie: **ARTIFACT**



Colore: Aged **White**



Colore: **Worn sand**



Colore: **Used grey**



Colore: **Vintage taupe**

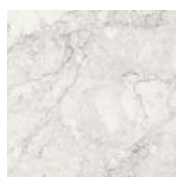


Colore: **Worked charcoal**

Serie: **EXALT**



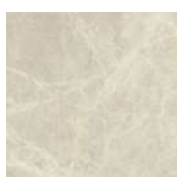
Colore: **Magic White**



Colore: **Fairy white**



Colore: **Oyster shade**



Colore: **Amber symphony**



Colore: **Silver light**



SERRAMENTI E PORTE





13. Infissi esterni

I serramenti esterni saranno realizzati in legno lamellare all'interno e alluminio all'esterno, formato da: stipite di sezione 69x72 con guarnizione di tenuta in gomma termoplastica e profilo esterno in alluminio su tutto il perimetro.

Anta con spessore da 70x87 rivestita all'esterno con profili in alluminio e 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 41. Serramenti scorrevoli con un' anta fissa e un' anta scorrevole alzante completa di maniglione serie Brooklin colore Argento.

Tutti serramenti saranno montati su falsi telai isolati completi di cassonetto per tapparella in alluminio colore a scelta della D.L.

14. Infissi interni e portoncini d'ingresso

All'interno delle unità abitative verranno posate porte in legno della ditta LUALDI modello LCD62 con possibilità di averle laccate lucido o laccate opaco in bianco gesso, sistema di apertura a battente o scorrevole ove previsto complete di maniglia MARTINA in acciaio satinato.

I portoncini blindati saranno classe infrazione 3, cm posti da contro telaio in lamiera d'acciaio zincato sp. 20/10, telaio in lamiera d'acciaio zincata prefilmata in PVC su entrambi i lati, 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.



IMPIANTI





15. Impianto di riscaldamento

Il riscaldamento delle unità immobiliari sarà costituito da singole pompe di calore dedicate ad ogni unità immobiliare a norma di legge. POMPA DI CALORE STIEBEL ELTRON O SAMSUNG o similare per funzionamento aria-acqua ad uso riscaldamento e raffrescamento. Installazione esterna. È dotata di compressore controllato con inverter e pertanto può adattare la potenza prodotta a seconda della richiesta energetica.

Elevata efficienza garantita dalla valvola di espansione elettronica che ottimizza istante per istante il ciclo del fluido refrigerante. Dispositivi di sicurezza per il circuito del fluido refrigerante montati di serie.

Funzionamento estremamente silenzioso grazie all'isolamento acustico del compressore ed al circuito frigorifero interamente racchiuso nel carter della pompa di calore. Comprensiva di tubi flessibili per la connessione idraulica.

16. Impianto di v.m.c.

Impianto di ventilazione meccanica controllata (VMC) di tipo puntuale su serramenti o telaio installata in ogni locale a doppio flusso.

17. Impianto di condizionamento

Ogni appartamento sarà dotato di impianto di raffrescamento di tipo adronico derivante dalla pompa di calore autonoma e sarà distribuito nei locali abitativi tramite SPLIT adronici. .



18. Impianto elettrico - domotica - tv sat-predisposizione 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:

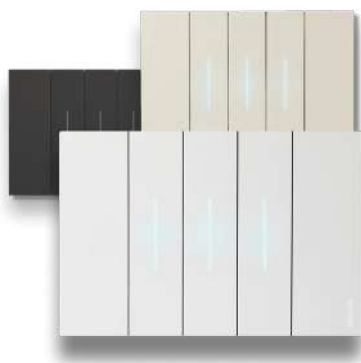
- Myhome server per controllo e gestione da remoto tramite dispositivo mobile
- Gestione luci con tasto generale on/off
- Gestione automazione tapparelle con tasto genera aperte/chiusa

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.



19. Impianto idrico sanitario

L'impianto per la produzione e distribuzione dell'acqua calda sanitaria è anch'esso autonomo derivante dalla pompa di calore e accumulo della propria unità abitativa.

Nei bagni saranno installati sanitari tipo sospesi di colore bianco di marca **GESSI** serie **RETTANGOLO** il piatto doccia avrà la dimensione massima di 100 x 80. Il lavabo sarà di appoggio serie **EMPORIO** dimensione 60x 48.

Potrà essere installata anche una vasca in sostituzione della doccia 70x170 in vetro resina con o senza pannello anteriore.

20. Rubinetteria

La rubinetteria sarà sempre della ditta **GESSI** serie **RETTANGOLO** finitura cromo per la doccia soffione quadrato e/o tondo, la doccia sarà dotata di doccetta con flessibile in PVC e il flusso d'acqua sarà regolato da miscelatore monocomando a 2 vie, per la vasca verrà installato set doccetta e miscelatore.

21. 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.

22. Basculanti box

Le aperture dei box saranno protette con serrande basculanti contrappesate, con serratura tipo Yale in lamiera di ferro zincate, predisposte per apertura automatica.

TORNO52

LA TUA CASA AL LAGO

Note

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 sottoscrivere il presente Capitolato Tecnico.

VIA TORNO 52/54

22100 COMO

AGENCY

COMO HOUSE

Un Mondo di Proposte Immobiliari

031 240472

info@comohouse.it

Viale Giulio Cesare 16/A - 22100 Como

Realizzato da:

 **F.lli Lo Cicero**
Costruzioni

<https://www.impresalocicero.it/>

TORNO52

LA TUA CASA AL LAGO