

# RESIDENZE SAN LEONARDO



Via Costantino Muzio  
Valle Salimbene località San Leonardo (PV)

## RESIDENZE SAN LEONARDO

### IL PIACERE DI VIVERE IN ARMONIA CON LA NATURA A POCHI CHILOMETRI DA PAVIA

Immagina una casa che unisce design contemporaneo, impianti all'avanguardia e serenità di vivere immersi nel verde.

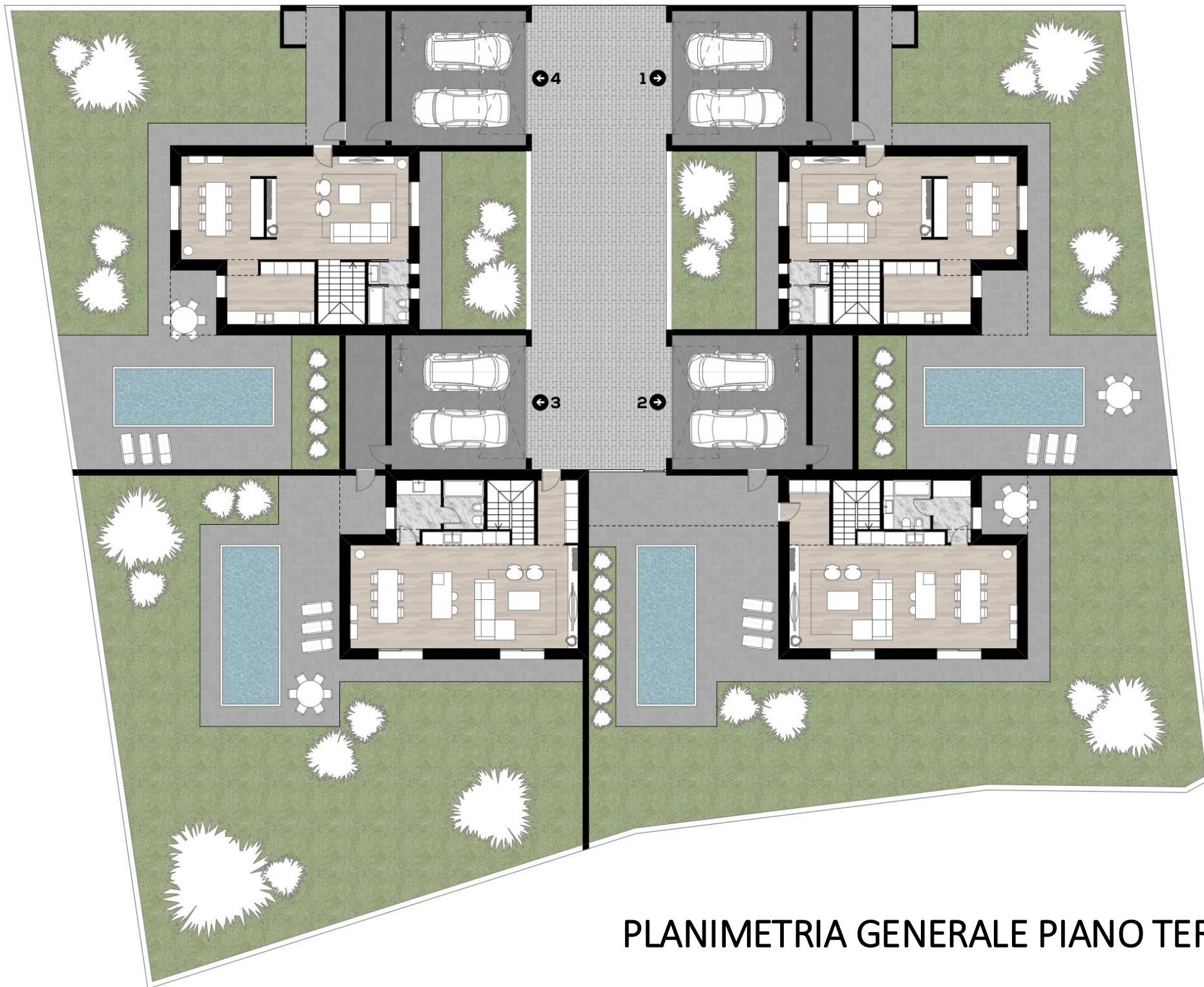
Ogni abitazione offre spazi ampi e ben organizzati, progettati per valorizzare la luce naturale e garantire il massimo comfort abitativo. Le linee architettoniche essenziali e moderne conferiscono eleganza senza tempo, mentre i giardini privati regalano momenti di quiete e privacy.

Vivere alle Residenze San Leonardo significa riscoprire il piacere della tranquillità: abitare in un contesto verde e silenzioso, a pochi chilometri da Pavia, ti permette di godere della pace della campagna senza rinunciare alla comodità dei servizi cittadini.

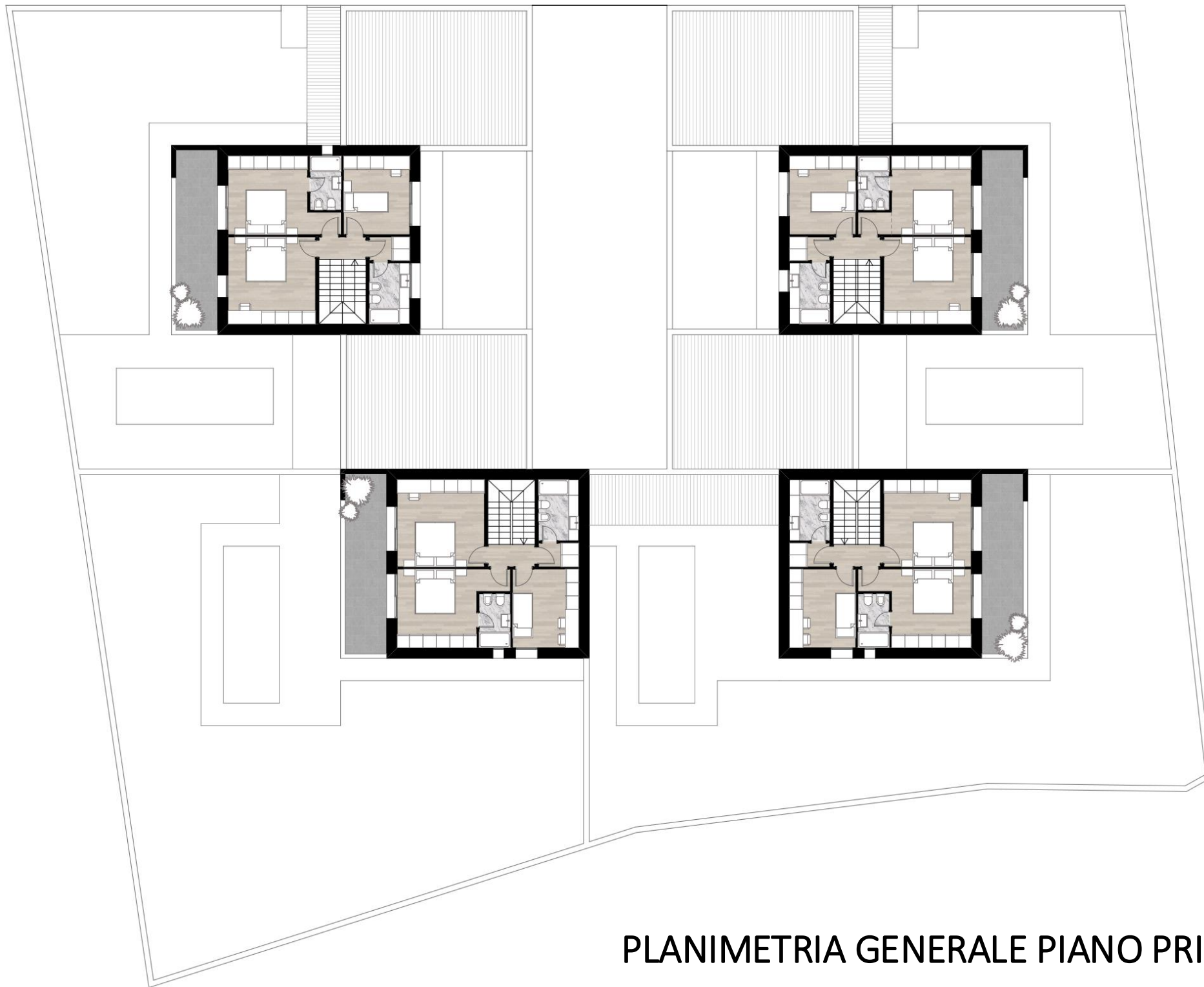
Le abitazioni sono realizzate con materiali di qualità elevata e impianti di ultima generazione:

- Classe energetica elevata per garantire un notevole risparmio energetico (minimo A3 da progetto);
- Riscaldamento a pavimento e pompe di calore ad alta efficienza;
- Impianto fotovoltaico per una gestione sostenibile dei consumi.

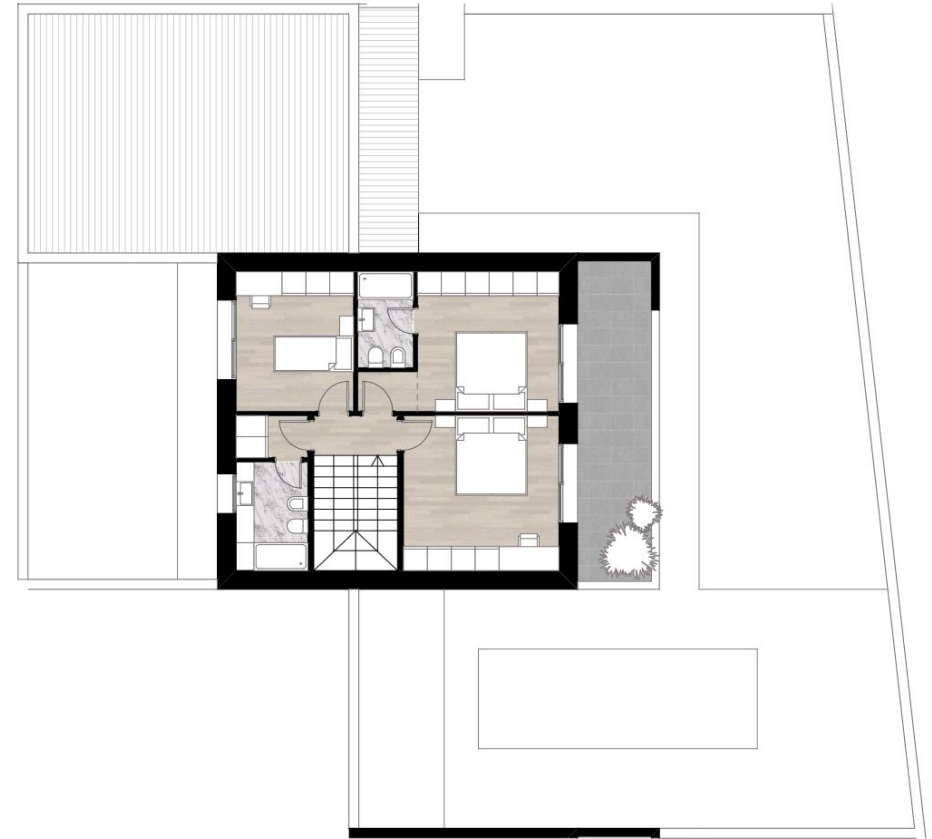
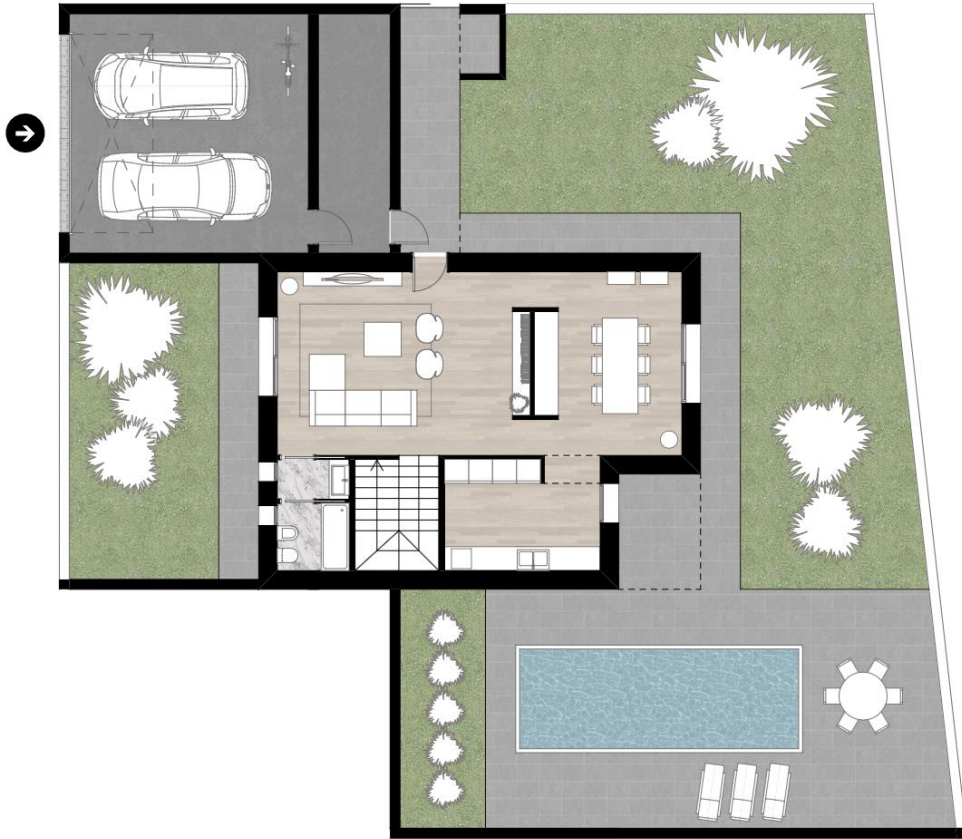
Alle Residenze San Leonardo troverai il luogo ideale per costruire una nuova vita, immersa nel comfort e nella bellezza. Lasciati conquistare dalla qualità costruttiva, dalle finiture di pregio e da un'architettura che esalta ogni dettaglio.



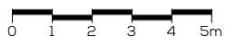
PLANIMETRIA GENERALE PIANO TERRA

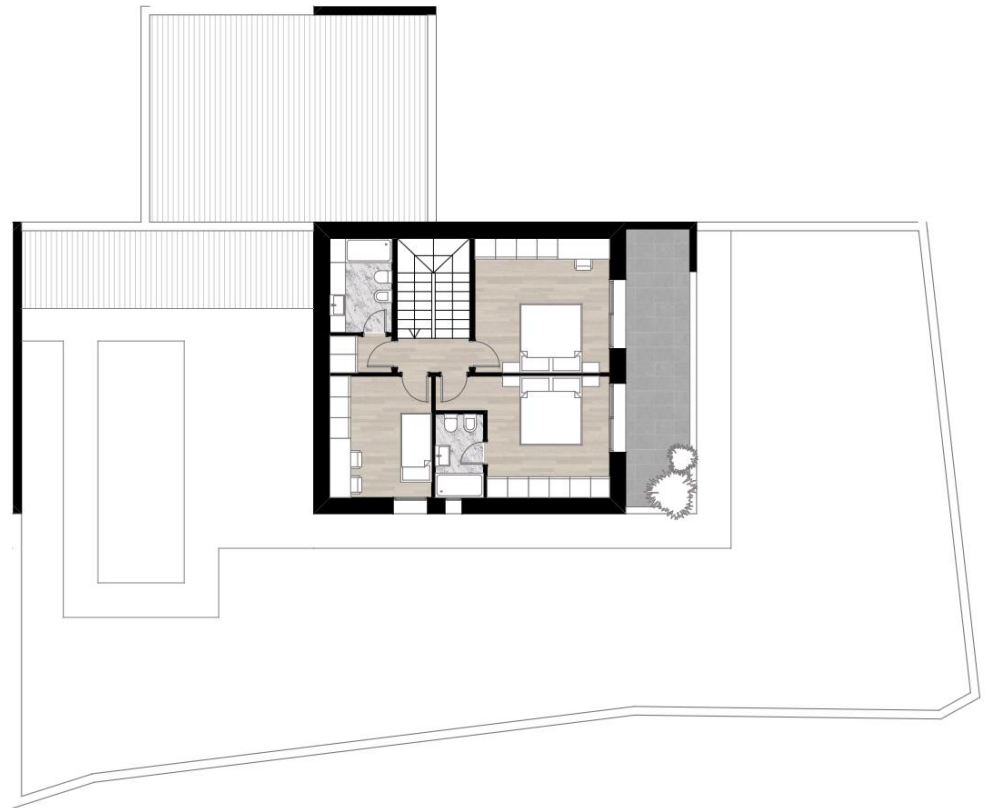


PLANIMETRIA GENERALE PIANO PRIMO

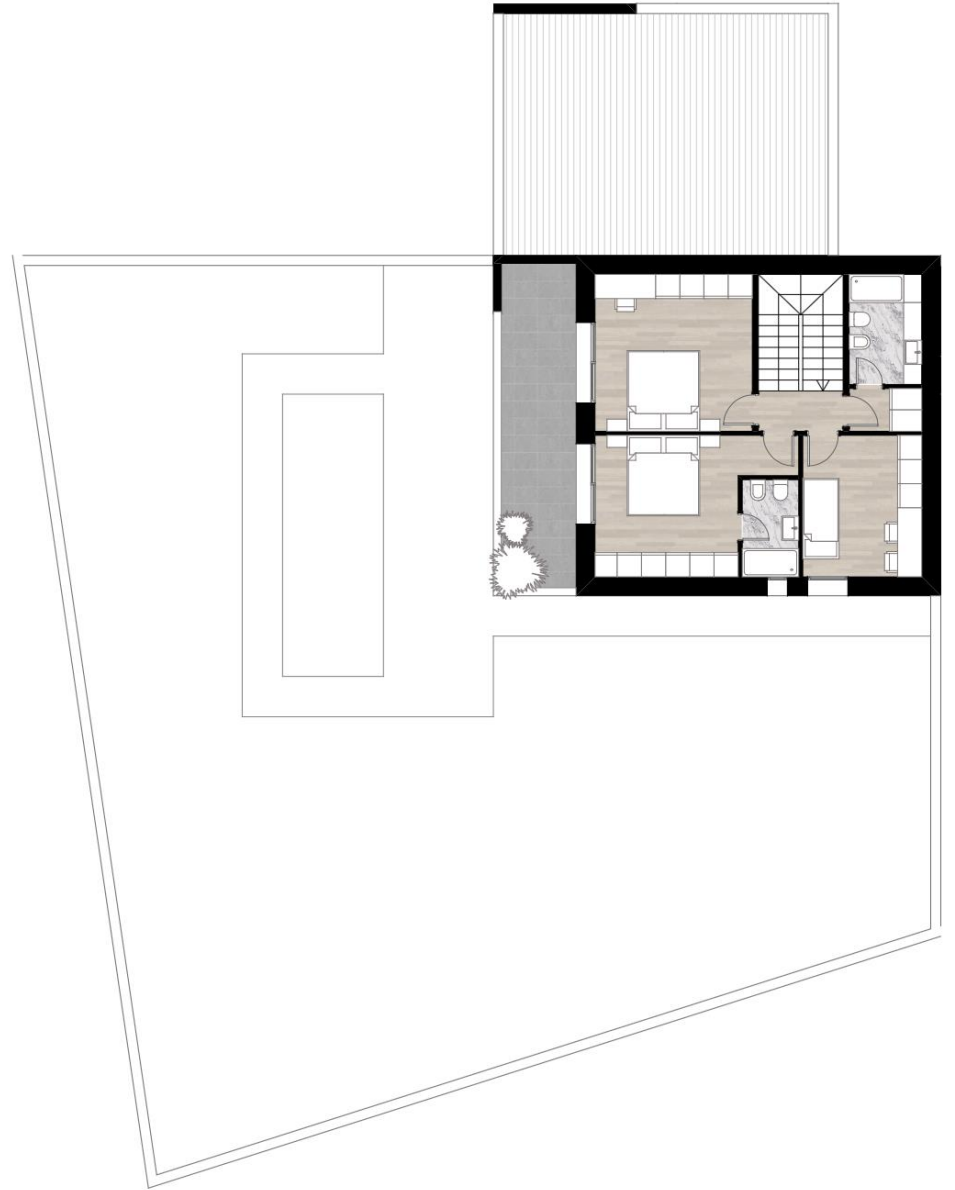
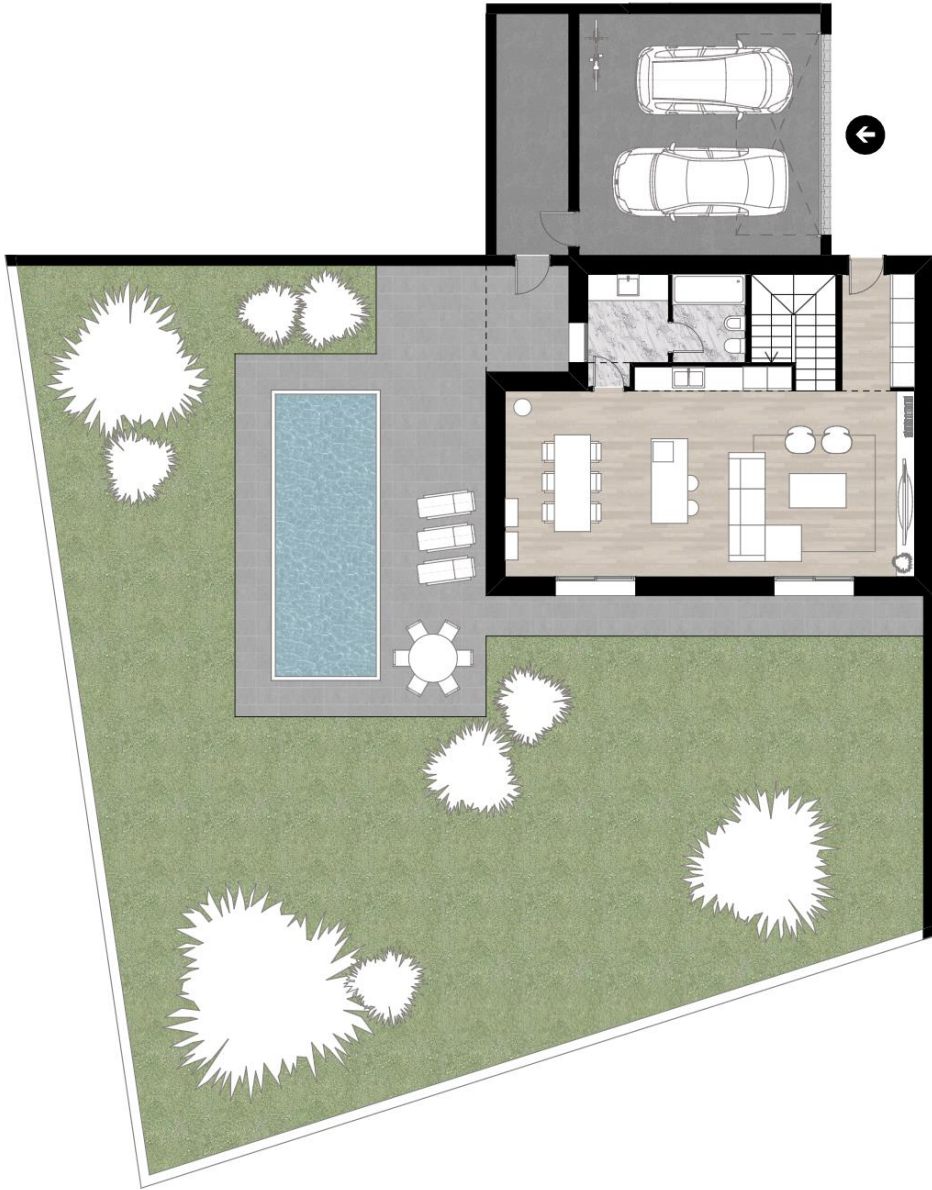


# VILLA 1

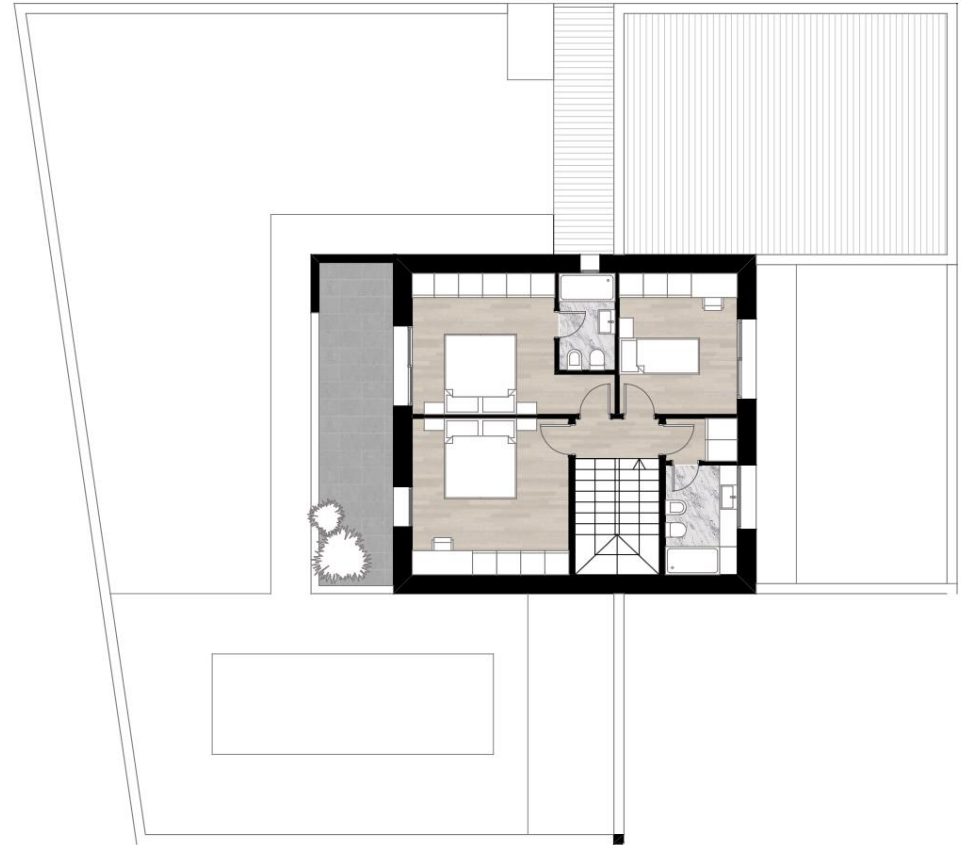
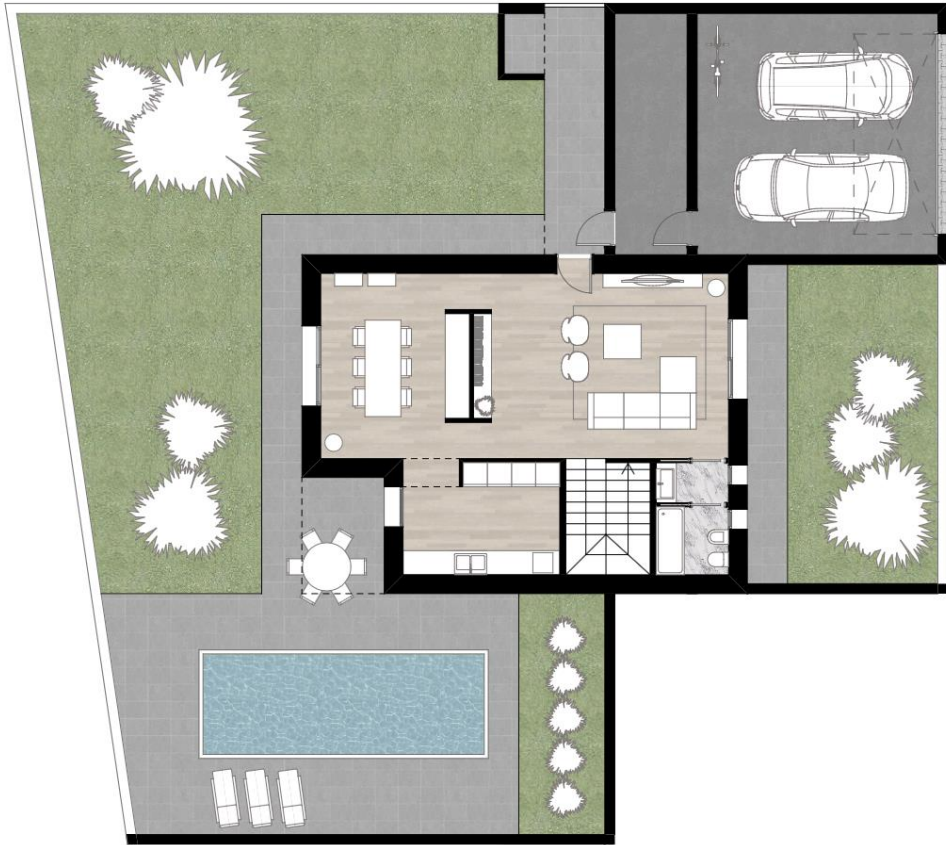




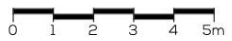
# VILLA 2



# VILLA 3



# VILLA 4





**COME SARA' LA VOSTRA CASA**





## SCAVI

Scavo generale di sbancamento fino al piano d'appoggio della platea di fondazione, determinato dai calcoli effettuati dall'Ingegnere Strutturista, supportato dalla relazione geologica redatta a seguito delle indagini effettuate da un geologo abilitato.



## STRUTTURE DI FONDAZIONE E STRUTTURE PORTANTI

Le strutture di fondazione saranno costituite da platea in calcestruzzo, armata con barre di acciaio ad aderenza migliorata. Le strutture portanti delle unità saranno costituite da setti e pilastri in calcestruzzo armato con barre di acciaio ad aderenza migliorata.



## MURATURE PERIMETRALI

Le murature perimetrali esterne saranno di spessore 40-45 cm composte da materiale in laterizio portante di tipo Poroton e cappotto termico esterno rifinito con pittura ai silicati (colore a scelta della Direzione Lavori). Il tutto nel rispetto di quanto indicato nella legge 10 e nel rispetto degli attuali limiti previsti dalla Regione Lombardia in materia di risparmio energetico.



## MURATURE INTERNE

Le murature interne di divisione di ogni singola villetta saranno realizzate con sistema a secco in struttura metallica e cartongesso in doppia lastra da 12 o 15 cm. Le tinteggiature delle pareti interne saranno a carico della parte acquirente.



## COPERTURA

Il solaio di copertura sarà in cemento armato pieno come da progetto strutturale. La copertura sarà inoltre dotata di barriera al vapore, un doppio strato di materiale isolante in polistirene, un sottofondo pendenziato per consentire il defluire delle acque meteoriche e come finitura di calpestio verrà posata idonea guaina bituminosa ardesiata, come da prescrizioni relazione termotecnica Ex Legge 10.

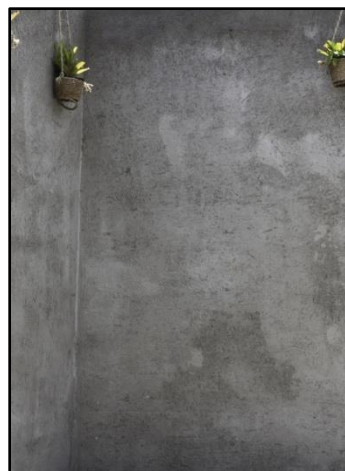
Internamente è previsto un abbassamento in cartongesso piano in alcuni punti strategici (disimpegno) per permettere il passaggio dei canali degli impianti.

## PAVIMENTI E RIVESTIMENTI INTERNI

Cucina, soggiorno, disimpegno e camere: pavimento in parquet oppure in grès porcellanato in vari colori e formati come da campionario.

**Bagni:** rivestimento pavimento e pareti fino ad un'altezza massima di 120cm (eccetto doccia ad altezza 240cm) in gres porcellanato da cm 30x60 o 60x60 in vari colori come da campionario.

Nei locali di abitazione, con esclusione dei bagni e delle pareti attrezzate delle cucine, saranno posati zoccolini in MDF bianco da incollare/inchiodare.



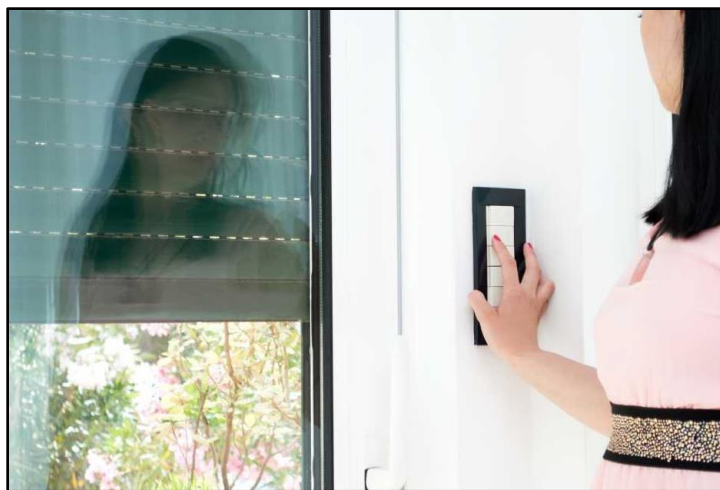
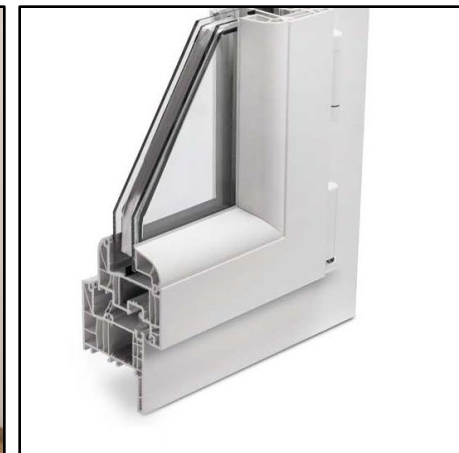
## INFISSI INTERNI ED ESTERNI

**Finestre e porte finestre** in pvc monoblocco dotate di tapparelle motorizzate, con apertura scorrevole o battente con meccanismo vasistas. Colore, tipologia e dimensioni come da progetto.

**Porte interne** a battente in laminato in diverse varianti di colore, complete di falso telaio, coprifilo, cerniere a vista e maniglie.

Porte ingresso del tipo blindate con finitura e colore a scelta della Direzione Lavori.

Porta ingresso box tipo sezionale/basculante in PVC motorizzate a doghe orizzontali con colore a scelta della Direzione Lavori.





## OPERE E PAVIMENTAZIONI ESTERNE

**Portici e Marciapiedi:** pavimento in grès antigelivo colore e forme a scelta della Direzione Lavori.

**Corsello Box:** il pavimento della parte frontistante il box sarà in autobloccanti per consentire il transito delle auto, colore e forme come da progetto.

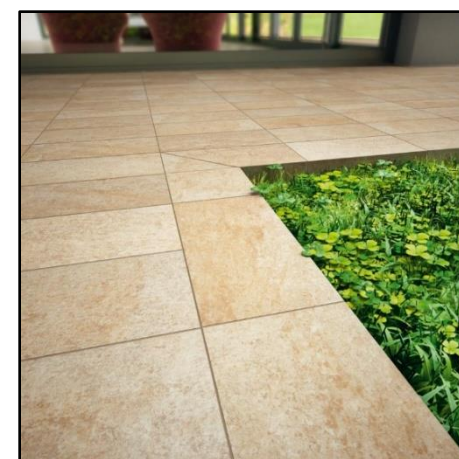
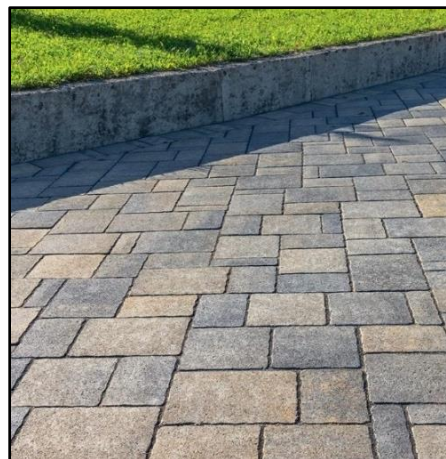
**Box e locali tecnici:** pavimento in cemento grezzo.

**Davanzali** delle finestre e portefinestre in serizzo o similare dello spessore di 3 cm con testa squadrata.

**Zoccolino esterno** intorno alla casa in grès con altezza e colore in linea con la pavimentazione scelta per il marciapiede.

Le divisioni tra le proprietà saranno costituite da paletti in ferro con rete metallica. La recinzione esterna sarà composta invece da muretto in cemento armato a vista di altezza massima 50 cm e da rete metallica con altezza massima 1,20 m.

È prevista la sistemazione delle aree esterne (giardini) la cui terra verrà spianata. Sono escluse dal presente capitolato tutte le opere di giardino quali siepi, alberi, irrigazioni e prato.



## IMPIANTO IDROSANITARIO E DOTAZIONI

Tutte le tubazioni correranno incassate nei muri o a pavimento e saranno protette con guaina isolante.

Tutti gli **apparecchi sanitari (WC e Bidet)** saranno in ceramica di colore bianco, sospesi, marca Ideal Standard o similari.

Il **piatto doccia** sarà in materiale acrilico di colore bianco, di dimensioni come da progetto.

L'eventuale **vasca da bagno** sarà anch'essa in materiale acrilico colore bianco di dimensioni massime 160 x 80 cm.

È escluso dal presente capitolato qualsiasi accessorio da bagno ed il box doccia.

**Rubinetteria:** marca Grohe o similare.

Per un maggior confort estivo, tutte le abitazioni saranno consegnate con la predisposizione per l'impianto di condizionamento in tutti i locali destinati alla residenza (sistema a split), ad esclusione di bagni, corridoi, ripostigli e locali accessori.



  
Ideal Standard



  
ENJOY WATER®

## COMPOSIZIONI BAGNO

### Bagni

- n. 1 vaso con scarico a muro completo di cassetta da incasso con gruppo di riempimento silenzioso, sedile bianco;
- n. 1 bidet con scarico a muro;
- n. 1 lavabo con semicolonna oppure d'appoggio, mobile escluso;
- n. 1 vasca tipo acrilica o piatto doccia completo di miscelatore ad incasso e asta saliscendi.

### Lavanderia (dove presente)

- n. 1 lavabo con semicolonna oppure d'appoggio, mobile escluso;
- n. 1 attacco lavatrice.





## IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

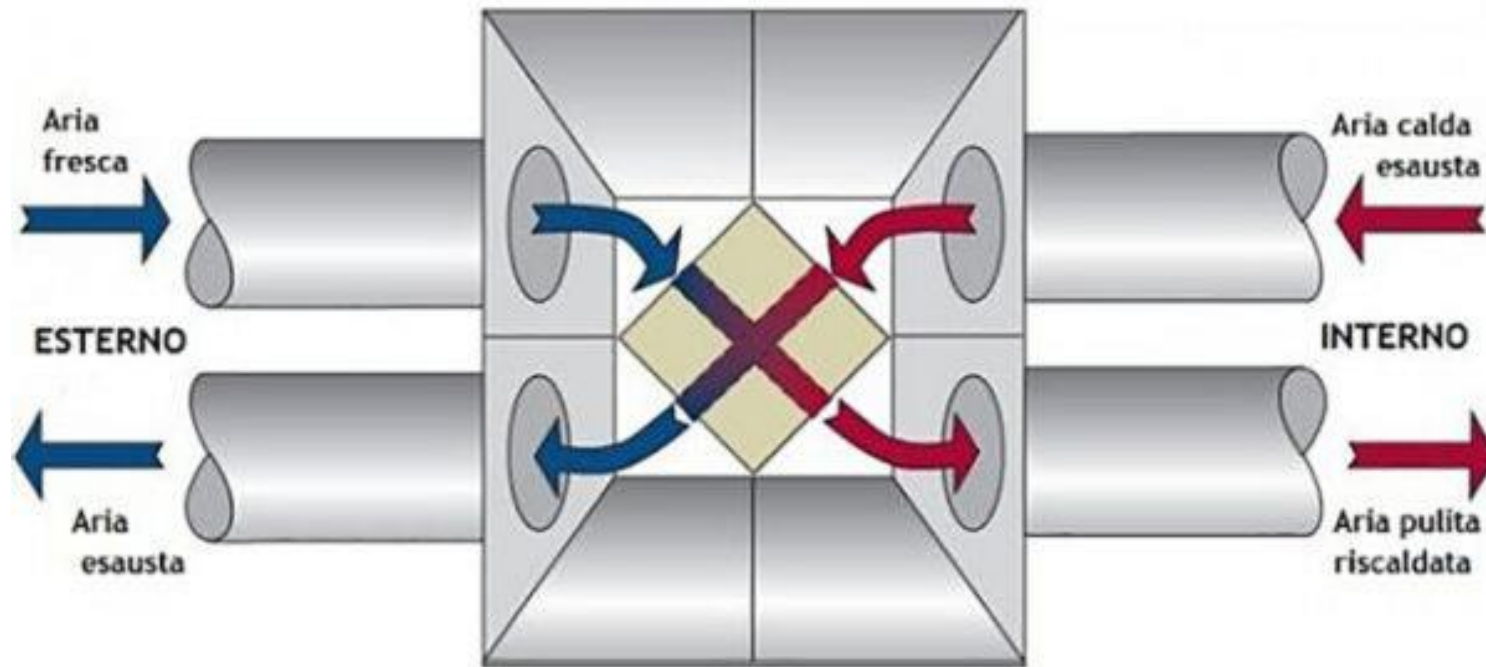
L'impianto di riscaldamento sarà di tipo autonomo a pompa di calore, posizionato a discrezione della Direzione Lavori in accordo con le ditte installatrici.

I generatori di calore sopra indicati potranno subire delle variazioni imposte dalla loro evoluzione, saranno comunque provviste di serbatoio d'accumulo termico correttamente dimensionato e coibentato.

La loro potenza dipenderà dal dimensionamento dell'impianto come prescritto dalle vigenti normative relative al basso consumo degli edifici e seguirà le direttive del progetto impiantistico.

Tutte le tubazioni principali del liquido scaldante saranno realizzate con tubazioni in multistrato nelle tipologie a norme di legge. I corpi scaldanti saranno a pavimento con passo variabile a seconda dei singoli locali.

Verranno in ogni caso rispettate le prescrizioni dettate nella Legge 10 e delle attuali normative vigenti in materia di risparmio energetico della Regione Lombardia.



## IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

Per ogni unità abitativa verrà previsto il **sistema di ventilazione meccanica controllata canalizzata** a doppio flusso con unità centralizzata di rinnovo aria a recupero entalpico del calore dell'aria in espulsione; l'immissione dell'aria di rinnovo avverrà nei locali soggiorno/camera e l'estrazione dell'aria ambiente dai locali bagno e cucina.

Saranno previste griglie interne ai locali di abitazione per estrazione aria viziata e per mandata aria pulita.

Il sistema impiantistico sfrutterà i passaggi predisposti nelle murature e prevederà controsoffittature in cartongesso nei disimpegni per garantire un'ottima integrazione architettonica degli ambienti esterni e interni.



## IMPIANTO ELETTRICO

Gli impianti elettrici saranno realizzati a regola d'arte ed in ottemperanza alle leggi in vigore. Tutte le linee elettriche correranno sottotraccia in tubi flessibili in PVC di tipo pesante, impiegando un numero di scatole di derivazione sufficiente a consentire un facile infilaggio e sfilaggio dei conduttori.

L'impianto elettrico sarà costituito da: collegamento al contatore posto all'esterno in opportuno manufatto o nicchia, quadretto di utenza con interruttore generale differenziale e centralino con interruttori automatici di protezione ai circuiti dei punti e delle prese luce e della caldaia. Il contatore dell'abitazione sarà monofase.

I frutti e le placche saranno di marca Bticino o Vimar, a scelta della Direzione Lavori.

# COMPOSIZIONE IMPIANTO ELETTRICO

## BOX

1 presa 10 A  
1 punto luce deviato

## INGRESSO - SOGGIORNO

1 presa 10/16 A  
3 prese 10 A  
2 punti luce deviati  
1 punto tv e satellitare  
1 punto telefono tubazione vuota  
1 videocitofono  
1 luce esterna deviata  
1 cronotermostato digitale

## CUCINA

4 prese 10/16 A  
3 prese 10 A  
1 punto TV  
1 punto luce interrotto  
1 punto luce esterno interrotto

## BAGNO 1

1 presa 10 A  
2 punti luce interrotti  
1 presa 16 A lavatrice

## BAGNO 2

1 presa 10 A  
2 punti luce interrotti

## BAGNO 3

1 presa 10 A  
2 punti luce interrotti

## DISIMPEGNO

1 punto luce invertito  
1 presa 10/16 A  
1 cronotermostato digitale

## CAMERA MATRIMONIALE

3 prese 10 A  
1 punto TV  
1 punto telefono  
1 punto luce invertito

## CAMERA SINGOLA 1

3 prese 10 A  
1 punto TV  
1 punto telefono  
1 punto luce deviato

## CAMERA SINGOLA 2

3 prese 10 A  
1 punto TV  
1 punto telefono  
1 punto luce deviato

## ESTERNO

4 punti luce interrotti  
2 lampioncini a fungo



## **IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

È prevista l'installazione dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica come da Legge 10, rispondente alle prescrizioni sull'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili come da normative vigenti in materia, con misura di picco di minimo Kw 3.

Restano esclusi i costi per dotare le unità di ogni tipo di contatore e le prestazioni che dovranno effettuare le maestranze dell'Ente per consentire gli allacciamenti e l'erogazione di energia elettrica. Inoltre resta escluso dal presente capitolato la pratica relativa all'attivazione dell'impianto fotovoltaico tramite il portale del Gestore dei Servizi Energetici (GSE).

## **IMPIANTO D'ALLARME**

Verrà realizzata la predisposizione dell'impianto d'allarme composto da predisposizione per ogni punto di accesso all'immobile, per punto sirena esterno e per tastierini.













## VARIANTI E CONDIZIONI GENERALI

I Promissari Acquirenti potranno richiedere eventuali modifiche all'interno di ogni residenza purché siano compatibili con i vincoli tecnico-urbanistici e rispettanti le normative vigenti. Tali modifiche dovranno essere richieste per iscritto e le lavorazioni inerenti avranno inizio solo dopo che la conferma dell'ordine sarà firmata dai Promissari Acquirenti e dall'impresa costruttrice. I pagamenti per le eventuali modifiche richieste saranno corrisposti dai Promissari Acquirenti direttamente all'impresa costruttrice così come segue: 50% alla conferma dell'ordine e 50% entro 60 giorni dallo stesso.

La Proprietà e la Direzione Lavori si riservano di apportare quelle varianti che nel corso dei lavori si rendessero consigliabili, utili e/o necessarie a carattere strutturale, architettonico, impiantistico, nell'ipotesi di necessità imposte da mancate forniture o cessazione della produzione e nell'ipotesi di una migliore scelta offerta dal mercato in corso d'opera.

Resta inteso che la Proprietà e la Direzione Lavori si impegnano affinché le eventuali sostituzioni di materiali e finiture previste avverrà soltanto con materiali e finiture di qualità pari o superiore a quelli descritti nel presente capitolato.

Gli ingombri dovuti alle strutture portanti (pilastri, riseghe), alle canne fumarie e di esalazione, agli impianti, agli scarichi e ai pozzetti d'ispezione saranno quelli effettivamente necessari secondo la Direzione Lavori. La Proprietà si riserva di costituire servitù e di regolare l'utilizzo delle parti comuni o comunque esterne alla proprietà individuale, così come sono affidate esclusivamente alla Proprietà e alla Direzione Lavori tutte le decisioni tecnico-costruttive e impiantistiche nella costruzione delle stesse.

Non sarà consentito alcuno scorporo dal presente capitolato in caso di fornitura diretta da parte dei Promissari Acquirenti o fornitori terzi.

Si precisa inoltre che l'eventuale fornitura e posa di materiali, mobilio o qualsiasi attività nell'unità immobiliare, se effettuata dai promissari Acquirenti, potrà avvenire solo dopo il rogito notarile di compravendita.

I prospetti architettonici, i rendering e le finiture rappresentati nel materiale pubblicitario sono puramente indicativi e si precisa che è escluso dal presente capitolato quanto non specificato nello stesso, in particolare il mobilio e la piscina.

Rimane vietato l'accesso in cantiere alla parte acquirente se non dietro espressa autorizzazione del coordinatore della sicurezza o della Direzione Lavori e comunque da essi accompagnati.