

CAPITOLATO DI VENDITA VILLE SANT'ILARIO

Via Trento angolo Via Don Orione - Nerviano fraz. Sant'Ilario

LA MISSION

Con la realizzazione dell'intervento descritto nelle pagine successive, la committenza ha cercato di perseguire gli obiettivi che un potenziale acquirente deve pretendere da un immobile di alta fascia.

L'obiettivo è migliorare le condizioni di benessere, comfort e salute all'interno della propria abitazione, intesa come rifugio da una vita sempre più faticosa e stressante.

In questa direzione puntano tutte le scelte progettuali e tecniche eseguite che si sono basate sui seguenti criteri:

- . utilizzo di materiali a basso impatto ambientale di facile riciclabilità;
- . elevata coibenza termica dell'involucro;
- . elevato confort con l'adozione di ventilazione meccanica degli alloggi con scambiatore di calore ai fini dei ricambi d'aria previsti dalle buone norme di conduzione dell'immobile e utile al raffrescamento di mezza stagione;
- . forte riduzione delle emissioni inquinanti grazie alle scelte impiantistiche adottate a beneficio della qualità dell'aria e della quantità dei gas serra emessi;
- . utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- riduzione di campi elettromagnetici presenti normalmente nelle abitazioni;
- . elevato confort acustico con benefici riscontrabili scientificamente sul nostro benessere psicofisico;



1 - DESCRIZIONE DELL'OPERA: IL PROGETTO ARCHITETTONICO

Il progetto di Ville a Nerviano, località Sant'Ilario, si configura come intervento di nuova edificazione, costituita da tre ville autonome di nuova e moderna edificazione.

Nel cuore della frazione Sant'Ilario, il progetto prevede tre ville indipendenti con concezione moderna e caratteristiche costruttive assolutamente all'avanguardia.

Saranno tre unità quadrifamiliari, con piano terra, piano primo abitabili e ampi giardini esclusivi sia fronte che retro e box di pertinenza per uno/due autovetture ciascuna.

Le tipologie delle unità sono le seguenti:

. Ampi spazi aperti/giardini al piano, fronte e retro abitazione. Box auto.

. Piano terra con ampia zona giorno con area sofà relax e tavolo pranzo, cucina abitabile autonoma con tavolo, dispensa/ripostiglio annesso, bagno di servizio e lavanderia.

. Piano primo con bagno padronale, due camere doppie/matrimoniali e una camera singola e balcone e/o terrazzo.

Caratteristiche di un'architettura moderna, conforme alle necessità urbanistiche e prestazionali tipiche degli edifici attuali.

PARTI STRUTTURALI

2.1. Le strutture portanti in fondazione dell'edificio saranno costituite da travi rovesce o platee in c.a. di adeguate dimensioni che poggeranno sul magrone di fondazione precedentemente steso sul terreno.

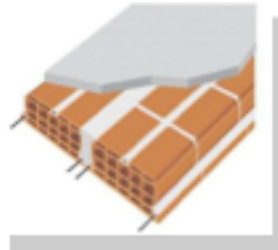
Dalle travi rovesce o platee si eleveranno le strutture in elevazione.

2.2. Le strutture portanti in elevazione dell'edificio saranno eseguite in cemento armato gettato in opera.

Saranno rispettate le caratteristiche dei materiali indicate nei disegni di progetto. Le dimensioni e le sagome delle strutture saranno quelle che risulteranno dai calcoli strutturali.

Tutti i materiali componenti le strutture (inerti, cemento, additivi, acciaio, ecc.) saranno individuati dal progettista e portati in cantiere da fornitori di primaria importanza.

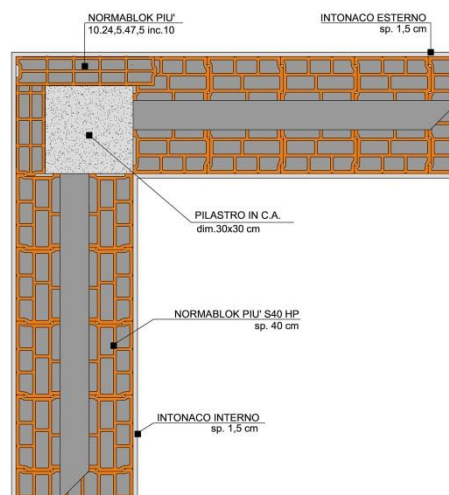
2.3. I solai tra i piani verranno realizzati in latero-cemento e saranno adeguatamente coibentati acusticamente e termicamente secondo le normative vigenti.



3.- MURATURE PERIMETRALI

L'involucro verticale dell'edificio ad alta efficienza energetica sarà costituito muratura Normablok S40 Sanesi, ad alte prestazioni termiche, costituito da blocchi di laterizio porizzato con fori saturati con polistirene additivato di grafite Neopor di Basf.

La tipologia "Normablok" su tutte le strutture perimetrali garantisce il miglior isolamento termico ed acustico in ottemperanza alle normative vigenti in materia di contenimento energetico ed abbattimento acustico. Saranno pertanto rispettati nelle metodologie costruttive le classi energetiche introdotte dal D.Lgs. 192/05 e s.m.i. che, per l'edificio qui descritto, sono da ricondurre alla classe energetica "A"



4.- PROSPETTI



Le **facciate** dell'edificio saranno caratterizzate intonaco tinteggiato, i davanzali delle finestre saranno con taglio termici.

I **parapetti** dei terrazzi saranno realizzati con struttura in metallo verniciati per dare una garanzia negli anni.



5.- COPERTURE

Il **tetto** degli edifici è previsto piano, coibentato con pannelli termoisolanti ad alta densità con l'aggiunta di isolante anche all'intradosso dei balconi nel rispetto delle normative vigenti sul contenimento energetico ed adeguati al raggiungimento della classe energetica prefissata. Su copertura dell'edificio sono previste le installazioni dei pannelli fotovoltaici per impianti privati uno da 3,5 Kw per ogni unità abitativa. E' inoltre prevista una batteria di accumulo di potenza 6 Kw.

Su ogni copertura verrà posata una linea vita a norma di legge per mettere in sicurezza qualsiasi operatore che in futuro dovrà intervenire sugli stessi.

Le scossaline, le lattonerie in genere ed i canali di scarico saranno in alluminio.

6.- SCALE

La **scala** avrà pedate ed alzate in lastre di pietra naturale con zoccolino dello stesso materiale posato a nastro.

A partire dal piano terra i **parapetti delle scale** avranno struttura portante in metallo verniciato con mancorrenti .



7.- AREA ESTERNA

La pavimentazione dell'area esterna sarà realizzata con lastre di pietra o altro materiale antigelivo per esterni scelto dalla direzione artistica

Tutti i parapetti, le relative testate in muratura, nonché quant'altro laddove previsto in muratura con funzione e/o altezza di parapetto, saranno provvisti di copertina di larghezza adeguata (su indicazioni della D.L.) in pietra o metallo come le lattonerie.



11. - AUTORIMESSE

Le **autorimesse** avranno pavimento in Cls a vista liscio a finitura al quarzo e saranno dotate di punto luce, con presa di corrente. Inoltre saranno dotate di porta basculante. Le pareti saranno in blocchi di cemento o cls, realizzate con blocchi cavi prefabbricati in calcestruzzo di cemento normale vibro compresso.

12.- SISTEMAZIONI ESTERNE, ILLUMINAZIONE, GIARDINO, VIABILITA' PEDONALE ED ARREDI

L'assetto definitivo delle **parti esterne** verrà realizzato in base ad uno specifico progetto generale da definirsi a cura della Direzione artistica.



FINITURA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

13.- TAVOLATI INTERNI E PARETI DIVISORIE

Le pareti interne divisorie saranno realizzate con tavolati in laterizio intonacati.

Le pareti divisorie tra le ville, saranno all'interno con mattone semipienio da 12 cm e da entrambi i lati contropareti coibentate acusticamente e termicamente.

In aderenza alle murature in c.a. (muri e setti) sul lato confinante con l'alloggio sarà posizionato idoneo isolamento termo-acustico.

14.- OPERE IN PIETRA NATURALE

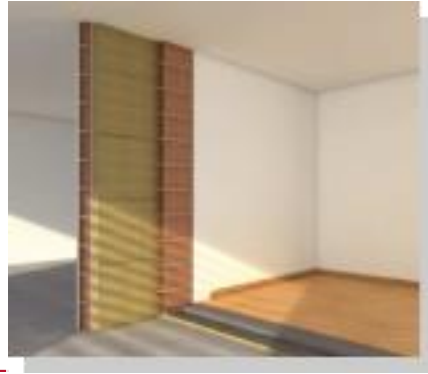
Soglie e davanzali saranno realizzati in pietra naturale o altro materiale preventivamente campionato dalla Direzione Artistica con spessore adeguato.

15.- RIVESTIMENTI MURI INTERNI

Tutti i muri interni verranno a base gesso.

16.- SERRAMENTI ESTERNI

Le finestre e le porte-finestre saranno ad una o più ante in PVC. Tutti prevedono una profondità di 76 mm, taglio di ponte termico e acustico, classe S clima severo, 7 camere, 2 guarnizioni bianco in massa interno e esterno, ferramenta a nastro di sicurezza in materiale anti corrosione, maniglia con sistema Sekustic bianco, anta a ribalta e microventilazione, doppio vetro gas Argonne Emissivo, canalina anti condensa, battuta sotto ribassata in alluminio.



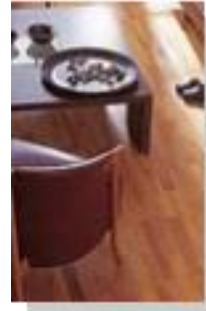
17.- OSCURANTI

Sono previste persiane in alluminio ad anta o a scorrere.

18.- SERRAMENTI INTERNI

Le porte di ingresso agli appartamenti saranno di tipo blindato classe 3 (norme UNI 9569), serratura cilindro europeo con defender, con pannellatura in laminato all'interno, esternamente pantografato rivestito in pvc. Le porte interne potranno essere a battente (o scorrevoli interno muro) secondo le indicazioni progettuali, tamburate laminate con telaio listellare di legno e coprifilo multistrato da definire

19.- PAVIMENTI E RIVESTIMENTI



19.2.Bagni

Si prevedono diversi tipi di pavimentazione in relazione alle zone, e più precisamente:

19.1.Ingressi, soggiorni, disimpegni e camere da letto

Grès effetto legno, oppure grès porcellanato di formato da definire. Zoccolino in abbinamento. scelta come da capitolato



I bagni e le lavanderie saranno rifiniti con piastrelle in gres porcellanato (altezza porta) per le pareti, come da campionature.

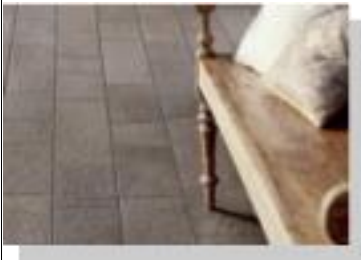
19.3.Cucine

Il pavimento ed il rivestimento saranno eseguiti con piastrelle in gres porcellanato di prima scelta. Si precisa che il rivestimento sarà eseguito solo nella parete attrezzata per un'altezza di 180 cm.



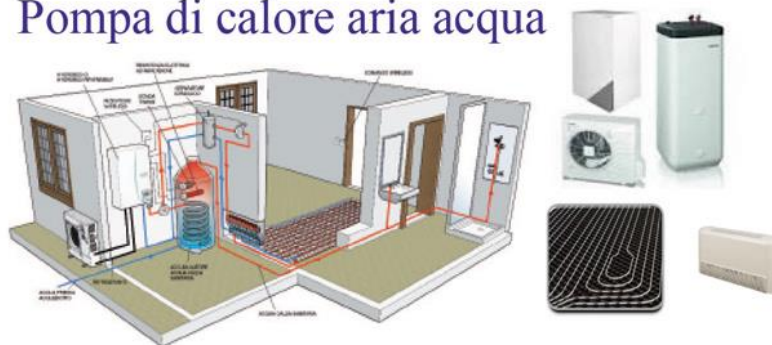
19.4. Balconi e terrazzi

Sono previste piastrelle in gres porcellanato antigelivo sui balconi.



20.- IMPIANTI MECCANICI

Pompa di calore aria acqua



L'edificio avrà un bassissimo impatto ambientale relativamente alla qualità dell'aria e ai gas serra. Infatti non produrrà nessun tipo di evacuazione di CO₂ in atmosfera grazie al non utilizzo del Metano. Attraverso l'utilizzo di un sistema impiantistico all'avanguardia come quello della pompa di calore si provvederà alla produzione dell'acqua sanitaria del riscaldamento e della predisposizione alla climatizzazione estiva.

Il sistema offre ad ogni singolo utente la completa autonomia gestionale per il riscaldamento ed il raffrescamento e ha bassi costi di gestione.

20.1 IMPIANTO GENERALI

20.1.1 Impianto di produzione e distribuzione climatizzazione invernale ed estiva

Il riscaldamento ed il raffrescamento dell'abitazione sarà del tipo radiante a pavimento

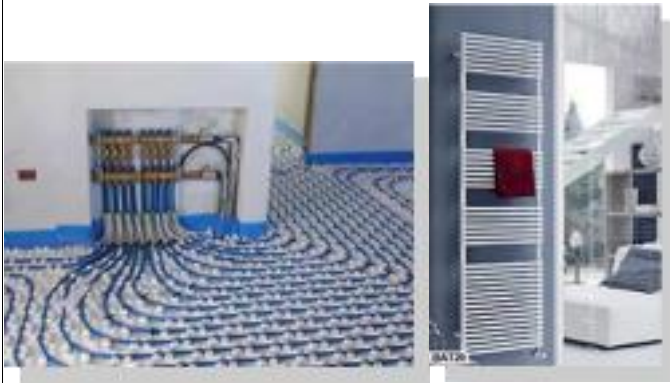
0.1.3 impianto di distribuzione acqua sanitaria fredda, produzione e distribuzione acqua calda sanitaria

L'acqua potabile verrà fornita dall'acquedotto comunale.

Verranno installati i misuratori di consumo per ogni singola unità. La produzione dell'acqua calda sanitaria avverrà tramite la pompa di calore

20.2.1 IMPIANTO APPARTAMENTI 20.2.2 impianto di riscaldamento e raffrescamento

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento previsto è a collettore lineare che alimenta l'impianto a pannelli radianti a pavimento mentre il termoarredo installato nei servizi igienici è esclusivamente elettrico. Le temperature interne degli ambienti sono gestite separatamente da testine elettrotermiche comandate da cronotermostati. I corpi scaldanti installati nei bagni sono del tipo scalda salviette. L'impianto di raffrescamento è dotato di deumidificatore, uno per piano, per la gestione dell'umidità ambiente in fase estiva.



20.2.3 impianto idrico sanitario

La rete di scarico all'interno delle unità abitative avrà le stesse caratteristiche di qualità della rete principale saranno realizzate con tubazioni di tipo insonorizzate.

Le cassette di scarico dei vasi saranno da incasso insonorizzate. I sanitari saranno della Ideal Standard sospesa o equivalente, mentre le rubinetterie con miscelatore saranno della ditta Ceraplan modello T/LEX CROMO o equivalente.

Nelle docce è prevista l'installazione di asta saliscendi.

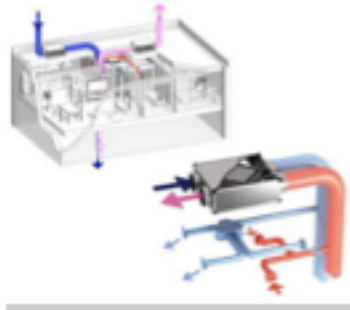
Si riporta la dotazione a corredo dei bagni e delle lavanderie: bagno padronale: vaso, bidet, doccia, lavabo con colonna

bagno di servizio: vaso, bidet, doccia, lavabo con colonna lavanderia: attacco lavatrice

cucina: attacco lavastoviglie con acqua fredda, attacco lavello acqua calda e fredda

21- IMPIANTO DI VENTILAZIONE

Verrà realizzato un impianto di ventilazione controllata per il ricambio d'aria anche a serramenti chiusi. Ciò permetterà di evitare dispersioni termiche per il normale arieggiamento degli appartamenti. La tecnica sarà a doppio flusso, ovvero verrà espulsa aria potenzialmente inquinata quale quella presente all'interno di ambienti tecnologici (cucine, bagni) e verrà immessa aria filtrata dall'esterno in ambienti sani (soggiorni, camere).



22- IMPIANTO ELETTRICO

22.1 IMPIANTO GENERALE Energia elettrica

Verrà individuato idoneo vano dove alloggiare i contatori delle singole unità immobiliari



Verrà inoltre individuato idoneo vano per il posizionamento di tutti i servizi quali quadri elettrici, centraline di comando, centraline di telecomunicazione, fonia, videosorveglianza e centralina antenna satellitare. Gli stabili saranno inoltre predisposti come da normativa di legge per la fibra ottica condominiale



e per la successiva evoluzione della trasmissione dei dati via radio.

Tutte le lampade esterne saranno comandate da un sensore interruttore crepuscolare per l'attivazione automatica al calare della luminosità ambientale.

Ogni villa sarà dotata di videocitofono e cancello carraio ad apertura elettrica.

22.2 IMPIANTO APPARTAMENTI

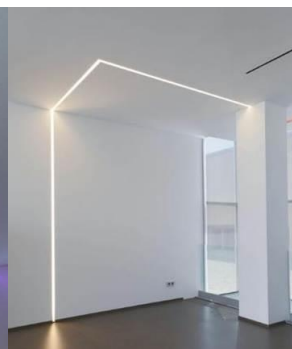
All'interno di ogni unità abitativa verrà realizzato un impianto standard con molteplici possibilità di personalizzazione, che sfrutterà la tecnologia della nuovissima serie BTicino Living Now. Ogni unità sarà dotata di videocitofono.

22.2.1 IMPIANTI SPECIALI

Sarà possibile personalizzare ogni unità immobiliare sfruttando le predisposizioni sottotraccia, anche per tutti i sistemi di gestione automatica delle unità stessa



SoloMio
Intelligent buildings



)

- - impianto antintrusione e sicurezza in genere (antiaggancio, rilevazione fumo, eccetera)

- - impianto controllo accessi
- - impianto di videosorveglianza, sia esterna che interna



- impianto tipo dolby surround o diffusione sonora, qualità hi-fi con diffusori incassati impianto diffusore essenza



n. impianto aspirapolvere centralizzato

ma soprattutto inserire il sistema Solomio per l'Intelligent Building, ovvero

o. conversione da analogico a digitale dei comandi degli oscuranti, in particolare per la realizzazione di comandi master

(apri/chiudi tutto)

p. conversione da analogico a digitale dei comandi delle accensioni, in particolare per la realizzazione di comandi master

(spegni tutto) o per la dimmerazione Dali q. installazione di web-server

gestione con app e assistenti vocali di tutto il sistema





- specifiche personalizzazioni inerenti ad esempio:

- - gestione automatica degli oscuranti
- - gestione serrature elettromeccaniche
- - gestione illuminazione e dimmerazione
- - elettrovalvole ed impianto di irrigazione
- - servizi relativi alla geolocalizzazione dell'utente
- - gestione mediante assistente vocale
- - riconoscimento facciale per l'attivazione di comandi
- - gestione anti-intrusione e videosorveglianza da remoto
- - gestione elettrodomestici di ultima generazione

22.2.2 DOTAZIONE DEGLI APPARTAMENTI

Si riportano le dotazioni previste per singolo locale:

box: un punto luce, una interrotta, una unel, una deviata

cantina/taverna: un punto luce, una emergenza, una deviata, cinque unel, uno 0/1, una presa tv, una torcia

scala: un punto luce, una deviata

soggiorno/pranzo/cottura: due punti luce, una emergenza, una deviata, una invertita, nove unel, cinque bipasso, una presa tv, due prese telefoniche, una torcia, un punto cappa, un termostato, due comandi per tapparelle, , uno 0/1

disimpegno: un punto luce, una invertita, una unel

bagno: due punti luce, due interrotte, una bipasso, un tirante, un comando tapparella

camera: un punto luce, una invertita, un comando tapparella, cinque bipasso, una presa tv, una presa telefonica,

terrazzo: un punto luce, due interruttori, una unel

23 - OPERE DI FINITURA ESTERNA

La delimitazione della proprietà avverrà con una recinzione in metallo o similare a scelta della D.L. di altezza secondo regolamento comunale.

AVVERTENZE

La descrizione delle opere è da intendersi sommaria e schematica ed ha il solo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali e più significativi dell'edificio, inoltre le immagini hanno puramente carattere illustrativo ed indicativo pertanto non costituiscono elemento contrattuale.

I marchi e le aziende fornitrici sono indicative delle caratteristiche dei materiali prescelti, la Direzione Lavori e il Venditore, a proprio insindacabile giudizio, potranno provvedere a scelte diverse da quelle individuate.

In fase esecutiva potranno essere apportate alla presente descrizione ed al progetto le variazioni o modifiche che si dovessero rendere necessarie ed opportune per motivi di ordine tecnico, funzionale ed estetico, a condizione che le stesse non comportino una riduzione del valore tecnico ed economico delle unità immobiliari.

Qualora la parte acquirente manifesti la volontà di non completare eventuali forniture e pose in opera di qualsiasi materiale, la parte venditrice avrà la facoltà di concederle o meno la fattibilità. In caso di assenso non verrà riconosciuto alcun importo per la prestazione non effettuata. Si specifica inoltre che l'eventuale posa e fornitura di detti materiali, se effettuata dalla parte acquirente, potrà avvenire solo dopo il rogito notarile di compravendita.

PIANO LAVORI E PROPOSTA COMMERCIALE

I lavori sono previsti, salvo ritardi nelle autorizzazioni amministrative, in partenza a febbraio 2025 e termineranno nel marzo 2026 con la consegna delle unità finite.

I termini per gli offerenti sono:

- . caparra per presentazione della proposta di acquisto (da determinarsi con l'agente).
 - . 10% entro 30 giorni dall'accettazione della proposta.
 - . 20% all'avvio del cantiere.
 - . 30% al 50% dello stato avanzamento lavori.
 - . 40% alla consegna dell'immobile finito (atto di vendita).
-