



CLAG | VILLE VERTICALI

Via Crispi, 19

Busto Arsizio (VA)

C A P I T O L A T O D E S C R I T T I V O

Descrizione delle Opere e delle Finiture

UN NUOVO CONCETTO DI ABITARE

"Ville Verticali" nasce dalla visione di un abitare contemporaneo che unisce innovazione tecnologica, efficienza energetica e design ricercato. Un progetto residenziale unico composto da sole 4 unità, pensato per offrire il massimo del comfort con il minimo impatto ambientale nel cuore di Busto Arsizio.

INDICE DEL CAPITOLATO

1. Struttura e Involucro Edilizio
2. Serramenti esterni e Oscuranti
3. Portone Blindato Smart e Porte Interne
4. Clima e Benessere
5. Trattamento Aria e VMC
6. Impianto Elettrico e domotica
7. Energia e Sostenibilità
8. Pavimenti e Rivestimenti
9. Il Bagno: Design e Rubinetterie
10. Condizioni Generali

1. STRUTTURA E INVOLUCRO EDILIZIO

L'edificio è realizzato con strutture portanti in cemento armato calcolate secondo le più recenti normative antisismiche. L'involucro è progettato per garantire un isolamento termico e acustico di eccellenza, riducendo al minimo i fabbisogni energetici.

2. SERRAMENTI ESTERNI E OSCURANTI

I serramenti sono stati selezionati per garantire la massima luminosità, isolamento termico e un design minimale e moderno.

- **Profilo Serramenti:** Sistema in alluminio a taglio termico **Schüco AWS 75 BS.HI+** (Block System). Caratterizzato da profili sottili e ferramenta a scomparsa **SimplySmart** per un'estetica pulita e contemporanea.
- **Vetrate:** Triplo vetro ad alte prestazioni (Ug fino a 0.6 W/m²K) con intercapedine in gas Argon e canalina "warm edge". Vetri basso-emissivi e selettivi per il controllo solare.
- **Sistemi Oscuranti:** Avvolgibili motorizzati **Oriente** a stecche orientabili. Questo sistema permette di regolare luce e ventilazione mantenendo la privacy e la sicurezza.
- **Monoblocchi Termoisolanti:** monoblocchi prefabbricati coibentati in EPS per l'eliminazione dei ponti termici su tutti i fori finestra - **ELAN**

3. PORTONE BLINDATO E PORTE INTERNE

L'ingresso di ogni unità è protetto da un portone blindato **Master/Scrigno** ad anta unica di grandi dimensioni (1100 x 2400 mm).

- **Tecnologia:** Serratura motorizzata "Smart" con **lettore biometrico di impronte digitali** e

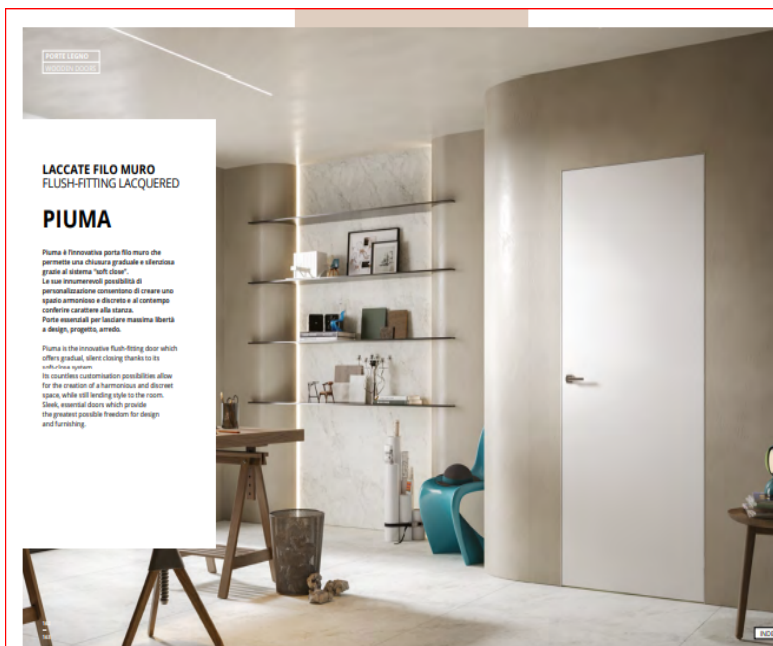
lettore RFID a scomparsa.

- **Design:** Pannello esterno "Metallum" e maniglione squadrato in acciaio inox satinato.

Le porte interne sono state selezionate per integrarsi perfettamente con l'architettura minimale delle unità immobiliari, scomparendo nelle pareti o diventando veri e propri elementi d'arredo in vetro.

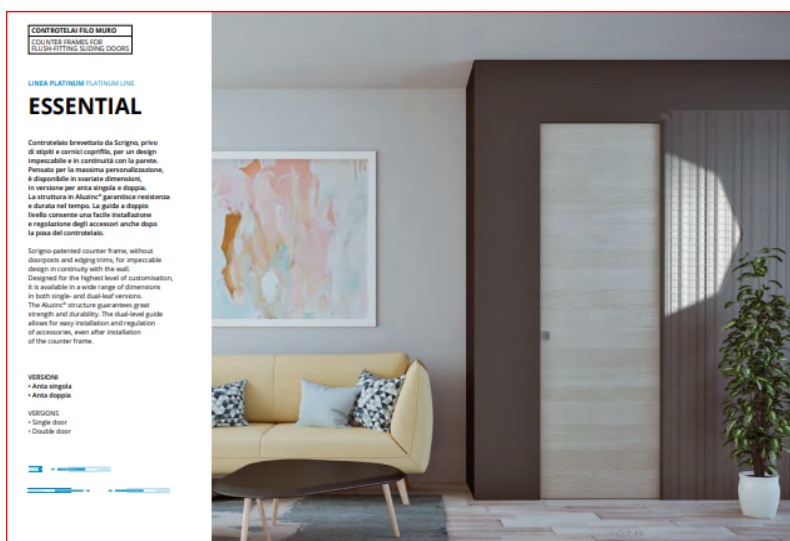
Porte a Battente Filomuro (Mod. Scrigno PIUMA): Porte "invisibili" prive di stipiti e cornici coprifilo. L'anta è complanare alla parete e può essere tinteggiata come la muratura per un effetto di continuità assoluta.

- Serratura magnetica e cerniere a scomparsa registrabili su tre assi
- Finitura: GREZZA O LACCATA RAL 9010
- Maniglia: YORK



Porte Scorrevoli a Scomparsa (Mod. Scrigno Essential): Soluzioni salvaspazio filomuro senza finiture esterne, garantendo massima luce di passaggio e pulizia estetica.

- Maniglia: TONDA CROMO SATINATA



**MANIGLIA
CON SERRATURA
FLUSHHANDLES
WITH TURNJOB**



Porte in Vetro (corridoio): Per dividere gli ambienti mantenendo la luminosità, sono previste porte

tutto vetro complete di accessori di montaggio e funzionamento – vetrate satinate.



4. CLIMA E BENESSERE

- **Generazione:** Pompa di Calore centralizzata con accumuli per ACS
- **Distribuzione:** Pannelli radianti a pavimento per riscaldamento e raffrescamento, con regolazione autonoma per ogni unità.

5. VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA (VMC)

Sistema canalizzato per il ricambio costante dell'aria con recupero di calore ad alta efficienza e modulo di deumidificazione estiva integrato.

- Portata nominale: 500 m³/h
- Recuperatore entalpico ad alta efficienza ($\eta \geq 90\%$)
- Filtri F7 su immissione e ripresa
- Bocchette in acciaio inox satinato a soffitto
- Sonda CO₂ e umidità relativa con regolazione automatica portata

6. IMPIANTO ELETTRICO E DOMOTICA

L'impianto è progettato per garantire i massimi standard di sicurezza, efficienza energetica e comfort abitativo, seguendo una logica di Smart Home evoluta e integrata.

- **Conformità e Sicurezza:** L'intero impianto è stato realizzato in stretta osservanza della normativa **CEI 64-8**. Per garantire la massima continuità di servizio e protezione contro i guasti, ogni circuito sarà dotato di **interuttori differenziali di Tipo A**, specificamente progettati per le moderne apparecchiature elettroniche e carichi non lineari.

- Serie civile VIMAR Linea
- Fornitura e installazione di “WALL BOX” nel box

7. ENERGIA E SOSTENIBILITÀ

- **Fotovoltaico:** Impianto privato da **6 kW** per ogni unità immobiliare.
- **Storage:** Batteria di accumulo da **9,2 kWh** inclusa.
- **Solare Termico:** Sistema a pannelli piani (20 m²) per ACS e riscaldamento.

8. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti interni sono in gres porcellanato rettificato di prima scelta, posato dritto a correre e fugato.

Collezioni disponibili (o similari):

Italgraniti – Allure	Formato 20 x 120 cm – effetto legno, 6 colori disponibili
Italgraniti – Alnus	Formato 20 x 120 cm – effetto legno, 6 colori disponibili
Florim – Maps of Cerim	Formato 60 x 60 / 30 x 60 cm – finitura moderna, 5 colori disponibili
Italgraniti – Shale	Formato 60 x 60 / 30 x 60 cm – effetto pietra, 6 colori disponibili
Italgraniti – Terre	Formato 60 x 60 / 30 x 60 cm – effetto materico, 6 colori disponibili

Alternativa Parquet Prefinito

In alternativa al gres porcellanato, nella zona notte è possibile optare per pavimentazione in parquet prefinito a 3 strati in Rovere, disponibile nelle seguenti varianti:

CP Tavolato Basic Rovere	Rovere Europeo nodoso, verniciato spazzolato – sp. 14 mm, larg. 185 mm
OPA Old Business Rovere	Rovere Free Class, verniciato UV spazzolato – sp. 15 mm, larg. 190 mm

Rivestimenti Bagni

I rivestimenti dei bagni, di altezza h 120 cm. e h 240 cm. nella doccia, sono in gres porcellanato rettificato nei formati 20x120, 30x60 o 60x60 cm, con scelta tra le collezioni sopra indicate.

9. IL BAGNO: DESIGN E RUBINETTERIE

- **Sanitari:** Ceramica **Globo serie Mode**, colore bianco, sospesi con tecnologia Rimless e chiusura Soft-close.
- **Rubinetterie:** **Gessi serie Emporio Via Manzoni**, finitura cromo, con miscelatori a parete e soffione doccia quadro 30x30 cm con braccio a parete.

10. CONDIZIONI GENERALI

Le seguenti condizioni generali costituiscono parte integrante del presente capitolato descrittivo e regolano i rapporti tra il Venditore e l'Acquirente in relazione alla realizzazione dell'opera.

1. Natura del Documento

La presente descrizione è intesa a delineare le caratteristiche fondamentali dell'opera, con la premessa che il progetto è suscettibile di modifiche durante la fase di realizzazione delle unità abitative. Le informazioni contenute nel presente capitolato hanno carattere indicativo e non costituiscono in alcun modo un obbligo contrattuale vincolante in merito ai singoli materiali, modelli o marchi citati.

2. Facoltà di Variazione

Durante la realizzazione dell'intervento, il Venditore, il Progettista e/o Direttore Artistico e il Direttore dei Lavori si riservano la facoltà di introdurre, a totale discrezione, variazioni o adeguamenti alla descrizione e ai disegni progettuali per ragioni di natura tecnica, funzionale, estetica, o per esigenze connesse alle normative urbanistiche, edilizie e impiantistiche vigenti. Tali variazioni non comporteranno alcuna riduzione del valore complessivo dell'opera, essendo finalizzate al miglioramento o al mantenimento delle prestazioni previste.

3. Materiali e Prodotti

I materiali e i prodotti forniti dalle aziende menzionate nel presente documento sono esemplificativi della tipologia degli elementi e della qualità dei materiali. La Direzione Lavori detiene l'autorità esclusiva di effettuare scelte alternative durante l'implementazione dell'opera, in base al proprio incontestabile giudizio, assicurando nondimeno la parità di qualità e prestazioni.

Si evidenzia inoltre che circostanze eccezionali e al di fuori del controllo del Venditore potrebbero causare, in qualsiasi momento, ostacoli nell'accesso a specifici marchi o modelli di prodotto. In tali eventi, potrà rendersi necessario valutare alternative o soluzioni flessibili, ferma restando la garanzia di equivalenza qualitativa e prestazionale.

4. Tolleranze Costruttive

I lavori saranno eseguiti manualmente, ossia non mediante processi meccanizzati. Di conseguenza, pur aspirando all'eccellenza nella realizzazione, è opportuno riconoscere che una perfezione totale è impraticabile. Sarà quindi necessario tenere in considerazione le tolleranze ammesse dalla legislazione pertinente, con particolare riferimento a:

Dimensioni strutturali	Tolleranze secondo UNI EN 13670 e NTC vigenti
Planarità superfici	Tolleranze secondo UNI 10828 e UNI EN 13914
Posa pavimenti	Tolleranze secondo UNI 11493 e UNI EN 14411
Serramenti	Tolleranze dimensionali secondo UNI EN 14351
Impianti	Tolleranze di installazione secondo normativa CEI e UNI di riferimento

5. Opere Escluse

Restano esplicitamente escluse dalla presente fornitura le seguenti opere, che dovranno essere affidate a professionisti di fiducia dell'Acquirente successivamente alla stipula del rogito:

Tinteggiatura interna

Stuccatura, tinteggiatura e verifiche a luce radente

Arredi e cucina

Fornitura e posa di arredi, cucina e elettrodomestici

Corpi illuminanti

Apparecchi illuminanti privati (escluse parti comuni)

6. Tempi di Consegna e Ritardi

È essenziale considerare la possibilità di ritardi nella fornitura e installazione dei prodotti, dovuti a potenziali problemi logistici o di approvvigionamento, a cause di forza maggiore, a condizioni meteorologiche avverse o a ritardi nelle autorizzazioni da parte degli enti competenti. Eventuali ritardi derivanti da tali circostanze non potranno in alcun modo essere imputati al Venditore e non daranno diritto ad alcun risarcimento o penale.

7. Varianti su Richiesta dell'Acquirente

Eventuali modifiche o personalizzazioni richieste dall'Acquirente rispetto a quanto previsto dal presente capitolato (varianti extracapitolato) saranno valutate dalla Direzione Lavori e, ove tecnicamente fattibili e compatibili con lo stato di avanzamento dei lavori, verranno quotate separatamente. L'esecuzione delle varianti è subordinata all'accettazione formale del relativo preventivo e al pagamento secondo le modalità concordate. Le varianti non dovranno in alcun caso compromettere la conformità dell'edificio alle normative vigenti.

8. Finiture e Scelte dell'Acquirente

L'Acquirente potrà selezionare i materiali di finitura (pavimenti, rivestimenti, porte interne, colori cover impianto elettrico) entro le opzioni previste dal presente capitolato e nei tempi indicati dalla Direzione Lavori. Decorso il termine comunicato senza che l'Acquirente abbia effettuato le proprie scelte, la Direzione Lavori procederà d'ufficio all'approvvigionamento e alla posa dei materiali ritenuti più idonei, senza che ciò possa costituire motivo di contestazione.

9. Garanzie

Le garanzie sulle opere realizzate sono regolate dalla normativa vigente in materia di compravendita immobiliare. I singoli componenti e apparecchiature installate (caldaie, serramenti, sanitari, impianti) sono coperti dalle garanzie dei rispettivi produttori, i cui termini e condizioni saranno comunicati all'Acquirente al momento della consegna dell'unità immobiliare.

10. Direzione Lavori

Ogni riferimento nel presente capitolato a scelte, decisioni o approvazioni della Direzione Lavori (D.L.) si intende come facoltà esclusiva e insindacabile del professionista incaricato, il quale opera nell'interesse della migliore riuscita dell'opera e nel rispetto delle normative vigenti. Le decisioni della D.L. in merito a colorazioni, finiture, dettagli esecutivi e soluzioni tecniche non espressamente definite nel presente documento sono da ritenersi definitive e non contestabili.

11. Accettazione

La sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita comporta l'integrale accettazione del presente capitolato e delle condizioni generali in esso contenute. Eventuali difformità tra il presente documento e il contratto preliminare saranno risolte in favore di quest'ultimo.

Luogo e data

IL VENDITORE

L'ACQUIRENTE

(Timbro e firma)

(Firma per accettazione)