



# Residenza Risorgimento



- CAPITOLATO DI VENDITA -  
VIA RISORGIMENTO - VIA M. BIAGI  
MISINTO

REALIZZAZIONE

**EDIL CAS s.r.l.**

di Gabbiadini Cristian  
LENTATE SUL SEVESO

PROGETTO

**MRS**

STUDIO TECNICO  
Geom. MONTI G. - Geom. RADICE M. A.  
Ing. Jr. STOPPA M.  
MISINTO



## 1) - Struttura portante

La struttura portante del fabbricato sarà eseguita con intelaiatura in cemento armato dimensionata e calcolata in base alle disposizioni legislative vigenti e secondo i criteri dettati dalle norme tecniche di costruzione.

Tutti i materiali impiegati per il confezionamento del calcestruzzo, la resistenza caratteristica cubica del calcestruzzo e la qualità del ferro di armatura saranno conformi ai requisiti richiesti dalle leggi e normative vigenti.

### **Opere di fondazione**

Il piano di appoggio delle fondazioni, determinato dalla relazione geotecnica, sarà opportunamente messo in piano e liberato da qualsiasi materiale di risulta.

Le fondazioni di tipo a piastra saranno adeguatamente calcolate in base ai carichi ammissibili e dimensionate tenendo conto dell'eventuale disomogeneità del terreno.

### **Murature di elevazione, pilastri e travi**

La struttura portante in elevazione sarà realizzata con muratura in cls armato a partire dal piano di fondazione e fino al pavimento del piano terra e con pilastri e travi in cemento armato i piani superiori.

### **Solai**

I solai saranno realizzati con travetti prefabbricati con fondello in laterizio, blocchi di alleggerimento in polistirolo e superiore cappa in calcestruzzo con annegata rete elettrosaldata. Il solaio di copertura del box sarà in lastre Predalles.

### **Balconi, gronde e marciapiedi**

I marciapiedi lungo il perimetro del fabbricato, i balconi e le gronde saranno gettati in opera con soletta in calcestruzzo adeguatamente dimensionata e armata.

## 2) - Copertura

La copertura sarà a falde con struttura in cls armato e lastre Thermotravetto, il pacchetto sarà opportunamente isolato.

I canali di gronda e tutta la lattoneria necessaria sarà in lastre di alluminio/lamiera preverniciata.

Il manto di copertura sarà in pannelli sandwich coibentati con finitura esterna in alluminio/lamiera di colore e tipologia ad esclusiva scelta della Direzione Lavori.

La copertura del box, non accessibile e praticabile, sarà impermeabilizzata con doppio strato di guaine bituminose di cui quella finale di tipo ardesiata.

## 3) - Vespaio ed impermeabilizzazioni

Tra la fondazione e il pavimento del piano terra sarà realizzato apposito vespaio aerato mediante la posa di casseri convessi tipo Cupolex con getto di completamento e caldana superiore in calcestruzzo armata con rete elettrosaldata.

I fori per le aerazioni saranno sfocianti sulle pareti perimetrali con apposite griglie in pvc. I muri di rialzo dal piano di fondazione al pavimento del piano terra saranno impermeabilizzati.

Il riempimento laterale dal piano di fondazione al piano dei marciapiedi sarà realizzato con materiale idoneo.

Per i balconi verrà eseguita adeguata impermeabilizzazione.



#### **4) – Facciate esterne ed isolamento**

Le chiusure perimetrali saranno realizzate con muratura in blocchi di calcestruzzo cellulare Ytong Climagold.

La muratura sarà poi intonaca con intonaco premiscelato di sottofondo fibrorinforzato.

Il sistema consente una sensibile riduzione dei ponti termici e di ottenere una muratura con elevate prestazioni di isolamento termico ed acustico.

#### **5) – Divisori interni**

Le pareti divisorie degli ambienti interni saranno eseguite con muratura blocchi Ytong o in laterizio di adeguato spessore.

#### **6) – Intonaci interni**

Le pareti e i plafoni dei locali a piano terra e piano primo saranno intonacati con intonaco premiscelato a base gesso, nei box non è previsto alcun intonaco.

#### **7) – Intonaci esterni e rivestimenti**

Le facciate del fabbricato saranno rifinite con rivestimento acrilossilossanico, i sottobalconi e i soffitti dei terrazzi saranno tinteggiati.

Colorazioni ad esclusiva scelta della Direzione Lavori.

#### **8) – Isolamento termico**

Nella realizzazione del fabbricato si porrà particolare cura e attenzione all'isolamento termico. La muratura di tamponamento con il blocco CLIMAGOLD, spessore pari a 40 cm, garantisce ottime prestazioni di isolamento acustico e di inerzia termica così da rispettare le prescrizioni di legge e far classificare l'edificio in minimo classe "A3".

#### **9) – Isolamento acustico**

Le villette verranno realizzate con tecniche e materiali fonoisolanti tali da garantire il rispetto dei requisiti acustici passivi prescritti da normativa.

Le condotte verticali di scarico verranno realizzate con tubazioni fonoassorbenti.

#### **10) – Pavimenti e rivestimenti**

Per i pavimenti e i rivestimenti verrà allestito apposito campionario presso il rivenditore dell'impresa.

Tutti i pavimenti e i rivestimenti verranno realizzati con materiali di qualità e di prima scelta.

La posa dei pavimenti sarà eseguita a correre con fugature normali.



Residenza Risorgimento

I valori di capitolato dei pavimenti e dei rivestimenti è riferito al prezzo di listino e corrispondenti a: €/mq 40,00 (escluso posa in opera, colle, stucchi, ecc.) per i pavimenti e rivestimenti in ceramica piano terra e primo.

I rivestimenti dei bagni sono previsti per un'altezza di mt 2,00.

Le eventuali differenze di prezzo dei pavimenti, dei rivestimenti, delle decorazioni e le differenze per il diverso sistema di posa saranno calcolate in base ai prezzi di listino correnti.

In particolare sono previste le seguenti pavimentazioni:

- **box:** pavimentazione in ceramica colore e tipologia ad esclusiva scelta dalla Direzione Lavori;
- **piano terra:** pavimento e rivestimenti in ceramica;
- **piano primo:** pavimento e rivestimenti in ceramica;
- **scala:** rivestita in marmo a scelta come da campionario (pedata con costa quadra spessore 3 cm., alzata spessore 2 cm.);
- **balconi:** pavimento in ceramica per esterni colore e tipologia ad esclusiva scelta dalla Direzione Lavori;
- **marciapiedi:** pavimentazione in piastre di cemento o ceramica per esterni colore e tipologia ad esclusiva scelta dalla Direzione Lavori;
- **violetto pedonale:** pavimentazioni in piastre di cemento o masselli autobloccanti colore e tipologia ad esclusiva scelta dalla Direzione Lavori;
- **area di manovra:** pavimentazioni in masselli autobloccanti di cemento colore e tipologia ad esclusiva scelta dalla Direzione Lavori;

## 11) – Zoccolini

Nei locali di abitazione, ad esclusione dei bagni, è prevista la posa di zoccolino in legno.

Sui balconi, lungo i muri perimetrali dei fabbricati lo zoccolino sarà in Serizzo o altro materiale ad esclusiva scelta della Direzione Lavori.

## 12) – Davanzali e soglie

I davanzali e soglie delle finestre/portefinestre saranno in Serizzo levigato nelle parti a vista, con gocciolatoio e dello spessore di cm. 3.

## 13) – Serramenti e porte interne

### Ingresso abitazioni:

portoncino blindato per esterni con pannello pantografato colore e tipologia ad esclusiva scelta della Direzione Lavori completo di ferramenta.

### Porte interne:

porte di tipo tamburato con telaio fisso e anta cieca rivestite su ambedue le facce con laminato, complete di coprifili ad incastro, maniglia e serratura. Colore a scelta come da campionario.

Apertura ante a battente e a scomparsa solo ove indicato nelle planimetrie.

### Porte tra autorimessa e abitazione:

porta tagliafuoco completa di maniglia e serratura.



*Residenza Risorgimento*

### **Porte ingresso autorimessa:**

portone sezionale con pannelli sandwich in lamiera di alluminio preverniciato completo di motorizzazione per apertura automatica.

Porta pedonale ad anta cieca (solo villa B) con maniglia e serratura.

I colori e la tipologia saranno ad esclusiva scelta della Direzione Lavori.

### **Serramenti:**

I falsi telai e cassonetti saranno un corpo unico tipo monoblocco coibentato.

I serramenti saranno in PVC doppio vetro e finitura bianca, munito di sistema di guarnizione ad elevato isolamento termico e completo di ferramenta e maniglia (tipologia ad esclusiva scelta della Direzione Lavori).

I serramenti a piano terra di soggiorno e cucina avranno apertura scorrevole.

Tutti i serramenti montano di serie dispositivi di apertura anta-ribalta ad esclusione degli scorrevoli del piano terra.

Avvolgibili in alluminio coibentato provvisti di motorizzazione elettrica per l'impacchettamento. Colore ad esclusiva scelta della Direzione Lavori.

## **14) – Impianto di riscaldamento, raffrescamento, VMC e fotovoltaico**

L'impianto progettato è del tipo autonomo e si basa sulla tecnologia in pompa di calore aria/acqua composta da unità esterna di idonea potenza e di primarie marche, a funzionamento esclusivamente elettrico.

L'impianto di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento sarà costituito da tubazioni in polietilene reticolato posate al di sopra di pannelli isolanti ad alta densità e sarà regolato da termostati posizionati in ogni locale (esclusi bagni), questo tipo di impianto consentirà di ottenere un elevato comfort in quanto il calore verrà irradiato nei singoli vani in modo uniforme su tutta la superficie di calpestio. All'interno di ogni bagno, ad integrazione del riscaldamento radiante, è installato uno scaldasalviette in acciaio tubolare color bianco a parete funzionante elettricamente (escluso bagno piano terra villa "A" e "C").

In tutte le unità sarà predisposto un impianto di raffrescamento tramite split idronici installati a parete, collegati alla pompa di calore in dotazione di capitolato, distribuiti con il seguente criterio (n° 5 split).

Tale predisposizione consiste nella fornitura e posa sottotraccia di tutte le tubazioni necessarie per il futuro completamento dell'impianto (escluso linea elettrica).

Tutti i locali saranno dotati di predisposizione per la Ventilazione Meccanica Controllata (VMC) puntuale inserita nel monoblocco coibentato dei serramenti.

Il sistema di produzione dell'acqua calda sanitaria è dotato di un serbatoio di accumulo di capacità pari a 300 litri, che funge anch'esso da bacino di riserva.

Infine, a completamento della parte impiantistica descritta è previsto un impianto fotovoltaico installato sulla copertura dell'edificio di potenza pari a 3.50 kW, come da progetto.

Sarà possibile, su richiesta, l'installazione di batterie di accumulo.



## 15) – Impianto idrico sanitario

Per quanto concerne la rete idrico-sanitaria, si prevede una distribuzione di adduzione acqua calda e fredda in tubazioni multistrato debitamente isolate posate sottopavimento e incassate nelle murature divisorie.

I piatti doccia (dimensione 80x80cm, sp.3cm) saranno marca IDEAL STANDARD serie ULTRA FLAT S colore bianco. La griglia di scarico sarà in acciaio inossidabile.

I sanitari dei bagni (bidet e wc) di tipo sospeso, saranno in porcellana colore bianco a scelta marca IDEAL STANDARD serie I-LIFE B o TESI con sistema ACQUABLADE.

Tutti i vasi avranno la cassetta con sistema a doppio tasto di risciacquo.

Le rubinetterie e miscelatori a scelta marca IDEAL STANDARD serie CERALINE o CERAMIX. Per la doccia è previsto un soffione con diametro 200 mm con relativa doccetta con tubo flessibile.

In particolare per ogni ambiente sono previsti:

**Cucina:** attacchi e scarichi per il lavello e la lavastoviglie;

**Bagno piano terra villa "A" e "C":** Vaso e attacco/scarico per il lavabo (lavabo escluso);

**Bagno piano terra villa "B":** Vaso, Bidet, Piatto doccia, attacchi e scarichi per il lavabo (lavabo escluso);

**Disimpegno piano terra:** attacco/scarico per lavatrice;

**Bagno piano primo:** Vaso, Bidet, Piatto doccia, attacchi e scarichi per il lavabo (lavabo escluso);

**Giardino:** n° 2 prese acqua.

## 16) – Impianto elettrico

L'impianto verrà realizzato nel rispetto di tutte le normative vigenti e i materiali usati saranno omologati IMQ secondo le norme CEI.

Le apparecchiature di comando saranno a scelta tra BTICINO serie LIVING NOW o similari.

Le placche saranno in tecnopolimero con colori a scelta da campionario.

Su richiesta dell'acquirente sarà possibile realizzare gli impianti con sistema domotico.

### **Descrizione impianto:**

#### **PIANO TERRA**

##### **Soggiorno-Cucina:**

n° 1 pulsante ingresso con targa portanome completo di suoneria

n° 3 punti luce a soffitto o parete

n° 4 punti presa

n° 5 punti prese elettrodomestici (forno-frigorifero-freezer-microonde-lavastoviglie)

n° 3 punti presa per piano lavoro

n° 1 attacco cappa

n° 1 linea piano induzione

n° 1 punto presa telefono

n° 1 punto presa antenna TV

n° 1 punto videocitofono

n° 2 punto per apertura/chiusura avvolgibile



*Residenza Risorgimento*

### **WC/Bagno:**

- n° 1 punto luce a soffitto
- n° 1 punto luce (specchio)
- n° 1 punto presa (specchio)
- n° 1 punto per apertura/chiusura avvolgibile

### **Disimpegno:**

- n° 1 punto luce a soffitto o parete
- n° 1 punto presa
- n° 1 punto presa per lavatrice

### **Scala da piano terra a primo:**

- n° 2 punti luce a parete

### **Box auto** (impianti esterni con canalina a vista):

- n° 2 punto luce a soffitto
- n° 1 punto presa
- n° 1 punto linea automazione porta tipo sezionale

### **Area esterna:**

- punti luce a parete variabili per unità immobiliare (min. n° 2 punti)
- n° 1 punto presa per esterni

## **PIANO PRIMO**

### **Disimpegno:**

- n° 1 punto luce a soffitto
- n° 1 punti presa

### **Camera matrimoniale:**

- n° 1 punto luce a soffitto o parete
- n° 1 punto luce a soffitto o parete zona cabina armadio (villa "A" e "C")
- n° 4 punti presa
- n° 1 punto presa antenna TV
- n° 1 punto presa telefono
- n° 1 punto per apertura/chiusura avvolgibile

### **Bagno:**

- n° 1 punto luce a soffitto
- n° 1 punto luce (specchio)
- n° 1 punto presa (specchio)
- n° 1 punto per apertura/chiusura avvolgibile

### **Camera Singola:**

- n° 1 punto luce a soffitto o parete
- n° 4 punti presa
- n° 1 punto presa antenna TV
- n° 1 punto presa telefono
- n° 1 punto per apertura/chiusura avvolgibile

### **Balconi:**

- n° 1 punto luce a parete

**IMPIANTO VIDEOCITOFONO:** composto da n° 1 monitor a Piano Terra.

**IMPIANTO ANTIFURTO:** predisposizione di tubazione vuota per contatti sui serramenti e barriere esterne.



*Residenza Risorgimento*

**IMPIANTO TV TERRESTRE:** sarà realizzato impianto TV per la ricezione del segnale digitale terrestre.

**IMPIANTO MOTORIZZAZIONE CANCELLO CARRAIO:** impianto cancello a battente.

## 17) – Opere in ferro

### **Parapetti balconi e frangisole**

I parapetti e frangisole dei balconi saranno eseguiti con struttura in metallo. Colorazioni e tipologia ad esclusiva scelta della Direzione Lavori.

### **Cancello pedonale e carraio**

in metallo di tipologia e colore ad esclusiva scelta della Direzione Lavori.

## 18) – Opere di tinteggiatura e verniciatura

All'interno delle abitazioni non sono previste verniciature e tinteggiatura.

## 19) – Opere esterne e giardini di proprietà

### **Recinzioni**

Le recinzioni interne a delimitazione tra le proprietà saranno realizzate con muretto in c.a. e soprastante pannello metallico.

Le recinzioni verso le vie pubbliche saranno realizzate con muretto in c.a. e sovrastanti pannelli modulari a rete elettrosaldati, internamente è prevista la messa a dimora di siepe essenza tipo lauroceraso o similari.

Colorazioni e tipologia ad esclusiva scelta della Direzione Lavori.

### **Giardini di proprietà**

Nelle parti di terreno adibiti a giardino è prevista la stesura e livellatura di terra di coltura (esclusa qualsiasi semina, piantumazione ed impianto d'irrigazione).

## 20) – Reti tecnologiche

L'immobile sarà dotato di tutte le reti tecnologiche necessarie quali rete fognaria, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete di distribuzione dell'acqua potabile, e predisposizione linea Telecom.

I contatori saranno posizionati in apposite nicchie o pozzetti d'ispezione collocati nelle posizioni definite in base alle disposizioni impartite dall'ente erogatore.

## 21) – Piscina

Su richiesta dell'acquirente è possibile realizzare piscina interrata personalizzata con dimensioni e caratteristiche da definire nel rispetto delle normative vigenti, il tutto identificato come nelle planimetrie allegate.

I costi di progettazione e realizzazione, esclusi dal prezzo di vendita, saranno variabili in base alla tipologia scelta.



## 22) – Varianti

I signori Acquirenti potranno richiedere eventuali varianti, modifiche e/o aggiunte al presente capitolato purché siano compatibili con i vincoli tecnico-urbanistici e igienico-sanitario e non rechino pregiudizio alla restante parte dell'edificio.

Le varianti e le modifiche e/o aggiunte al presente capitolato dovranno essere richieste per tempo debito all'Impresa e si riterranno approvate solo all'accettazione del relativo preventivo di spesa.

## 23) – Oneri a carico dell'acquirente

Sono a carico dell'acquirente i costi e le spese di seguito elencate:

- l'I.V.A. in vigore al momento della fatturazione;
- le spese, le imposte e l'onorario notarile per la stipula del contratto preliminare e dell'atto notarile definitivo di compravendita;
- le spese e i diritti per l'allacciamento ai servizi (Enel, Acqua, Fognatura, Telecom) e l'accatastamento delle unità compravendute per una somma complessiva dovuta di Euro 3.000,00;
- i costi e gli onorari per eventuali varianti, modifiche richieste e studio per diversa distribuzione degli spazi interni.

## 24) – Accessi e visite in cantiere

Gli acquirenti pur sottoscrivendo il preliminare di compravendita NON ACQUISISCONO NESSUN DIRITTO DI ACCESSO AL CANTIERE E ALL'UNITÀ IMMOBILIARE compravenduta fino alla consegna della stessa che avverrà solo ed esclusivamente alla stipula dell'atto notarile.

Pertanto gli acquirenti potranno accedere al cantiere e all'unità immobiliare compravenduta solo su richiesta dell'Impresa al fine di verificare i tracciamenti dei tavolati e degli impianti. Qualsiasi altro accesso al cantiere e all'unità immobiliare dovrà essere concordato preventivamente con l'Impresa.

## 25) – Varie

Il presente capitolato descrittivo ha lo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali dell'edificio tenuto debito conto che le dimensioni risultanti potranno essere suscettibili di leggere variazioni nella fase di esecuzione della costruzione.

I marchi e le aziende fornitrici indicate nel presente capitolato sono da ritenersi citate al solo scopo di indicare le caratteristiche dei materiali prescelti dall'impresa esecutrice delle opere.

L'impresa e la Direzione Lavori, a suo insindacabile giudizio, potranno comunque provvedere a scelte diverse durante l'esecuzione dei lavori.

In fase esecutiva o se ritenuto indispensabile, la proprietà ed il Direttore dei Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto quelle variazioni o modifiche che ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistiche, sempre che le stesse non comportino una riduzione di valore tecnico ed economico dell'unità immobiliare.



# Residenza Risorgimento

MISINTO

VIA RISORGIMENTO - VIA M. BIAGI



LA PRESENTE PLANIMETRIA NON COSTITUISCE ELEMENTO CONTRATTUALE E DI MISURE, PUO' ESSERE SUSCETTIBILE DI VARIAZIONE SENZA PREAVVISO, OGNI DIRITTI RESTA RISERVATO ALLA EDIL CAS S.R.L.



# Residenza Risorgimento

PROSPETTO NORD



PROSPETTO SUD VILLA "A"



# Residenza Risorgimento

ZONA LIVING - CUCINA



PROSPETTO SUD



# Residenza Risorgimento

## VILLA "A"

### SUPERFICI:

ABITAZIONE	MQ. 138,32
BOX DOPPIO	MQ. 34,98
BALCONI	MQ. 11,40
AREA ESTERNA	MQ. 276,90

### REALIZZAZIONE

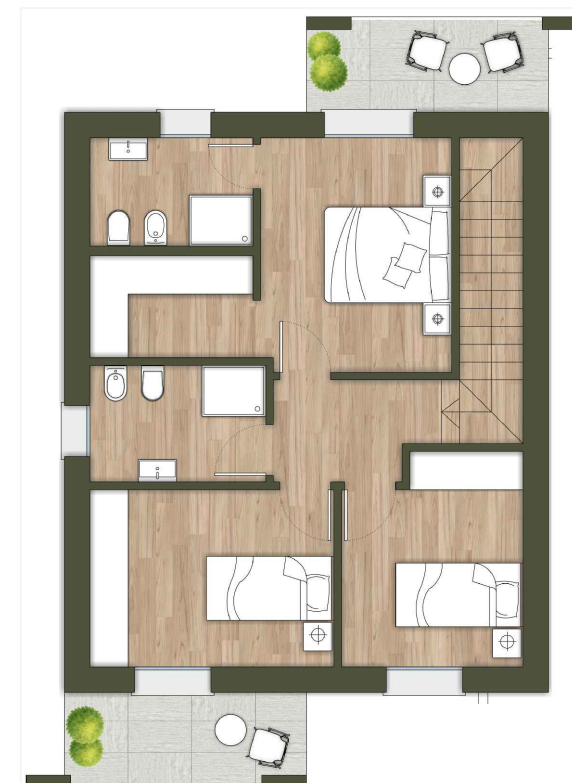
**EDIL CAS s.r.l.**

di Gabbiadini Cristian  
LENTATE SUL SEVESO

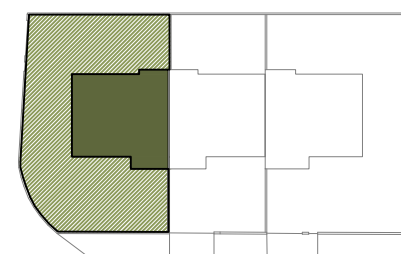
### PROGETTO

**MRS**

STUDIO TECNICO  
Geom. MONTI G. - Geom. RADICE M. A. - Ing. Jr. STOPPA M.  
MISINTO



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



# Residenza Risorgimento

## VILLA "B"

### SUPERFICI:

ABITAZIONE	MQ. 138,32
BOX DOPPIO	MQ. 34,98
BALCONI	MQ. 17,10
AREA ESTERNA	MQ. 153,26

### REALIZZAZIONE

**EDIL CAS s.r.l.**

di Gabbiadini Cristian  
LENTATE SUL SEVESO

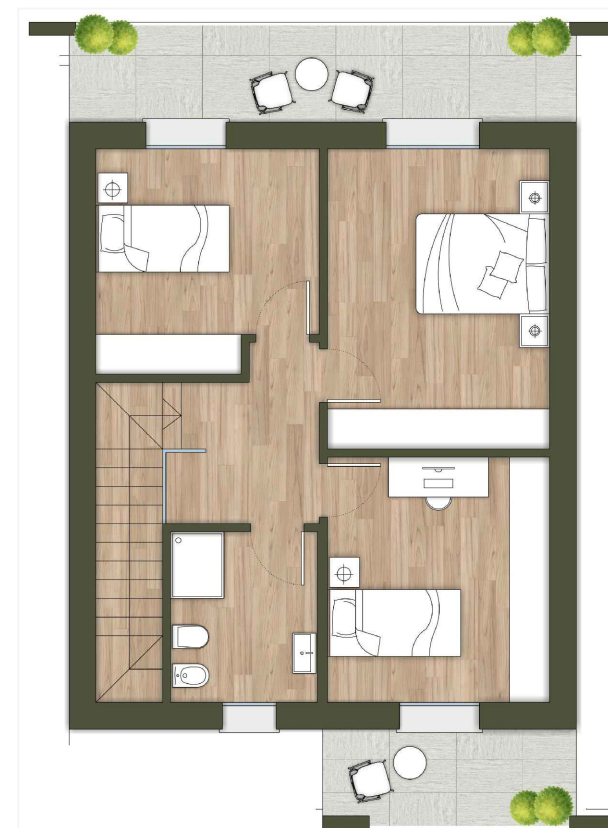
### PROGETTO

**MRS**

STUDIO TECNICO  
Geom. MONTI G. - Geom. RADICE M. A. - Ing. Jr. STOPPA M.  
MISINTO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

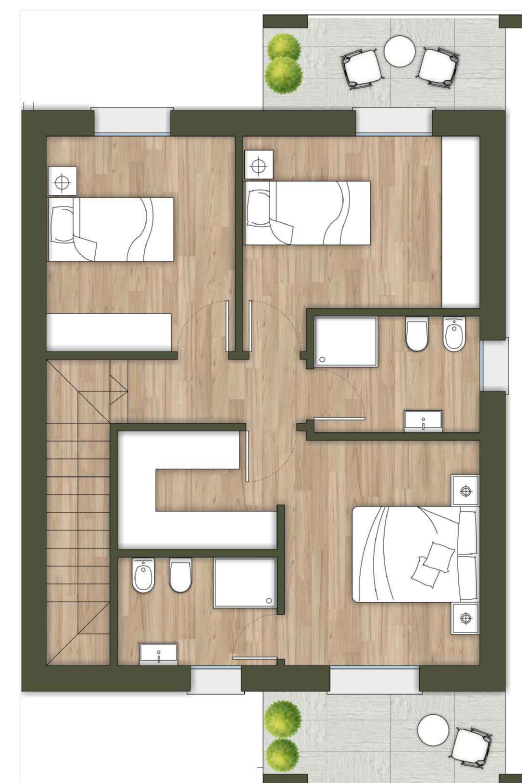




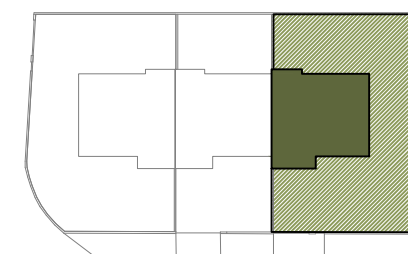
# Residenza Risorgimento



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



## VILLA "C"

### SUPERFICI:

ABITAZIONE	MQ. 138,32
BOX DOPPIO	MQ. 36,89
BALCONI	MQ. 11,40
AREA ESTERNA	MQ. 293,36

### REALIZZAZIONE

**EDIL CAS s.r.l.**

di Gabbiadini Cristian  
LENTATE SUL SEVESO

### PROGETTO

**MRS**

STUDIO TECNICO

Geom. MONTI G. - Geom. RADICE M. A. - Ing. Jr. STOPPA M.  
MISINTO