

# Residenza Antico XILO

Via della Resistenza, Verbania Intra



## CAPITOLATO DELLE OPERE

Iniziativa immobiliare proposta da  
**BOSCOLO MASTER COMPANY SRL**  
Viale San Giuseppe n. 26 - Verbania Intra  
[www.boscolomastercompany.com](http://www.boscolomastercompany.com)

## INDICE

### INTRODUZIONE AL CAPITOLATO

### UNO SGUARDO GENERALE

#### 1. LE STRUTTURE

- 1.1 Le Fondazioni
- 1.2 Le strutture in elevazione
- 1.3 Le strutture orizzontali
- 1.4 Le murature esterne
- 1.5 Le pareti interne
- 1.6 La copertura

#### 2. IL COMFORT ACUSTICO E TERMICO

- 2.1 La tranquillità è di casa
- 2.2 Una calda coperta d'inverno

#### 3. IL MOTORE DELLA CASA: GLI IMPIANTI

- 3.1 L'impianto di riscaldamento
- 3.2 L'impianto idrico sanitario
- 3.3 L'impianto solare termico
- 3.4 L'impianto elettrico
- 3.5 L'impianto antenna tv
- 3.6 L'impianto videocitofonico
- 3.7 L'impianto telefonico
- 3.8 L'impianto d'allarme (predisposizione)
- 3.9 L'impianto fotovoltaico (predisposizione)
- 3.10 L'impianto di smaltimento delle acque nere e piovane
- 3.11 La gestione delle utenze
- 3.12 I locali tecnici

#### 4. I MATERIALI E LE FINITURE DELL'EDIFICIO

- 4.1 Le pavimentazione esterne
- 4.2 Le pavimentazioni interne
- 4.3 Le opere in ferro
- 4.4 I portoncini blindati
- 4.5 L'ascensore
- 4.6 Le basculanti dei box
- 4.7 Le facciate
- 4.8 Il vano scala
- 4.9 I serramenti esterni
- 4.10 Le pareti prendono luce
- 4.11 A casa vostra come in vacanza
- 4.12 Riscaldiamo le vostre serate

#### 5. IL BELLO DI APPARIRE, LA QUALITA' DI ESSERE

- 5.1 Le porte interne
- 5.2 Anche il bagno vuole la sua parte
- 5.3 Non chiamateci semplicemente piastrelle

## INTRODUZIONE AL CAPITOLATO

Abbiamo pensato ad una lettura che possa **“raccontare” la storia della vostra futura casa**, analizzandone tutte tecniche costruttive, i materiali, le finiture e le prestazioni che avrà sia a livello globale che particolare.

Essendo il capitolato redatto in anticipo rispetto alla costruzione del complesso, alcune scelte costruttive e di finitura potranno subire variazioni in corso d’opera, rese necessarie ed opportune per motivi di ordine tecnico, funzionale ed estetico, ma sempre nell’ottica di garantire un prodotto di pari caratteristiche prestazionali o superiori.

Gli acquirenti potranno richiedere eventuali modifiche rispetto alle previsioni di capitolato solo relativamente alle parti interne degli appartamenti, senza influire sull’aspetto esteriore dell’edificio, senza che ciò comprometta le tempistiche di realizzazione della costruzione.

I marchi e le aziende fornitrici sono indicative, in quanto in corso di realizzazione del complesso potranno evidenziarsi nuove realtà meritevoli di essere prese in considerazione per **fornirvi la qualità che ci distingue**.

Le basi di una scelta serena per l’acquisto di una nuova casa sono la consapevolezza e la conoscenza del prodotto, pertanto speriamo che la lettura delle pagine a seguire potranno fornire un’immagine concreta della futura **Residenza Antico Xilo**.

## UNO SGUARDO GENERALE

Il nostro obiettivo è quello di costruire una nuove realtà abitative mantenendo l'equilibrio tra estetica, funzionalità e comfort, studiandole attentamente nei particolari estetici, costruttivi e di finitura e realizzandole secondo le più attente modalità costruttive in materia di isolamento acustico e termico garantendo l'eccellenza anche all'interno dell'involucro.

La nuova Residenza Antico Xilo è stata progettata con un impronta non troppo moderna, rispettando i connotati dell'architettura tradizionale del luogo, ed inserendosi armoniosamente nel contesto urbano circostante, pur facendone la differenza.

L'area in oggetto si trova a ridosso della Piazza Cavour del centro abitato di Verbania intra.

Il lotto complessivo ha una superficie di circa 1000 mq sul quale insiste un fabbricato fatiscente di circa 500 mq in pianta per due livelli fuori terra con una superficie costruita di circa 1000 mq.

Le disposizioni di piano regolatore vigente e l'attuale "Piano Casa" consentono il recupero della volumetria esistente con un ampliamento di circa 320 mq, per complessivi 1320 mq di superficie residenziale realizzabile in 4 piani fuori terra oltre al piano autorimessa.

L'ipotesi di progetto per l'intervento, prevede la parziale demolizione del fabbricato esistente e la nuova costruzione di un fabbricato composto da piano semi-interrato (ove verranno collocate le autorimesse), piano terreno (rialzato), primo, secondo, terzo e sottotetti con terrazzi a destinazione residenziale; si ipotizzano 4 tipologie di unità immobiliari distinte in bilocali, trilocali con 1 servizio igienico e 1 lavanderia, trilocali con 2 servizi igienici, quadrilocali. All'ultimo piano verranno realizzati 4 attici con scale interne per il collegamento alla mansarda ed ai terrazzi superiori (che potranno essere attrezzati a solarium e piscine private).

Tutte le abitazioni godranno di soggiorni con serramenti di ampie dimensioni affacciati su giardini esclusivi al piano rialzato e su ampi terrazzi coperti contornati di fioriere ai piani superiori, per rendere luminoso l'ambiente interno e godere al meglio degli spazi esterni.



Il concetto e la tecnologia costruttiva restano in linea alla filosofia della nostra azienda, costruzioni "tradizionali" senza impiego di cappotti, cartongessi per i divisori o soluzioni dell'ultima generazione che riducono la qualità del fabbricato; la costruzione rispetterà i canoni di qualità ed eleganza che ci contraddistinguono.

## 1. LE STRUTTURE

Entrando in una casa apprezziamo tutti gli elementi estetici visibili, senza pensare a ciò che si nasconde nella struttura.

L'intero territorio nazionale (è quindi anche la parte classificata "zona 4" con rischio di pericolosità molto bassa, come nel caso di Verbania) è potenzialmente soggetto ad azioni sismiche di bassa intensità che, pur non essendo pericolose per l'incolumità statica **dell'edificio**, tendono comunque ad aumentare il livello di rischio di fessurazioni.

L'entrata in vigore del DM 14/01/2008 "Norme tecniche per le costruzioni", ci introduce all'impiego di strutture miste con muratura portante perimetrale e pilastri in cemento armato interni ed esterni per collaborare nel resistere alla potenziale azione sismica. Ciò consente di conferire alla muratura quella resistenza a trazione necessaria a contrastare stati di tensione o di coazione, che in condizioni particolari, possono dare origine a fenomeni di fessurazione nella muratura ordinaria intaccando l'estetica dell'edificio.

Gli elementi strutturali che costituiranno lo scheletro del nuovo edificio saranno:

### 1.1 Le fondazioni

Le fondazioni saranno progettate, sia per tipologia che per dimensione, nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni della relazione geologico-geotecnica e secondo la normativa strutturale ed antisismica vigente.

Viste le caratteristiche del terreno sul quale insiste la costruzione, le fondazioni saranno del tipo a travature continue realizzate in calcestruzzo a prestazione garantita, gettato in opera con armatura metallica in acciaio ad aderenza migliorata, che poggeranno su sottostante magrone di sottofondazione.



### 1.2 Le strutture in elevazione

I muri controterra, quelli dei vani scala e degli ascensori, i pilastri perimetrali ed interni, saranno realizzati in calcestruzzo a prestazione garantita gettato in opera con armatura metallica in acciaio ad aderenza migliorata.

Il tutto opportunamente impermeabilizzato nella parti contro terra.



### 1.3 Le strutture orizzontali

Il solaio di separazione tra il piano destinato ad autorimesse ed il piano rialzato abitativo sarà realizzato con lastre prefabbricate in c.a. tipo "predalles", da eseguirsi con getto integrativo in opera, con idonea resistenza al fuoco.

I solai sovrastanti saranno realizzati con sistema a struttura BI-TRAVE tipo EUROSOLAIO, caratterizzato da pannelli in laterizio collaboranti con cls a prestazione garantita, irrigiditi da tralicci elettrosaldati longitudinali tra i quali verranno posizionati i blocchi di alleggerimento in polistirolo. Il tutto completato da sovrastante getto integrativo.

#### **1.4 Le murature esterne**

La tecnica impiegata nella realizzazione delle nostre murature perimetrali e DI divisione tra le diverse unità abitative è il “muro a cassetta” ovvero costituito da due pareti separate tra loro da una camera d’aria e da materiale isolante dimensionato e scelto per garantire il rispetto di elevate prestazione di isolamento termico ed acustico.

#### **1.5 Le pareti interne**

Le murature che divideranno gli ambienti interni agli appartamenti saranno realizzate con laterizio tipo POROTON spessore 8 cm e successivamente intonacate a civile.

Le pareti suddivisive dei box auto saranno realizzate con blocchi prefabbricati in calcestruzzo vibrocompresso sigillati e fugati faccia a vista, con resistenza al fuoco conforme alle direttive progettuali.

#### **1.6 La copertura**

Il tetto è molto importante in un edificio poiché oltre all’ovvia funzione di copertura contribuisce a mantenere le condizioni ottimali di benessere termoacustico all’interno degli ambienti. Per questo motivo verrà realizzato il cosiddetto tetto ventilato che con la sua camera d’aria permette la costante ventilazione riducendo sensibilmente il calore dato dall’irraggiamento solare, oltre a favorire lo smaltimento del vapore acqueo che normalmente si forma negli ambienti e che può causare, se non fatto defluire, il deterioramento del materiale isolante. Segue pacchetto “tipo” di copertura:

- Struttura portante con legno di abete lamellare, compresi colmo, mensole e travetti;
- Pacchetto di copertura formato da un assito piallato e maschiato in abete protetto nella parte superiore da uno strato di barriera vapore;
- Manto isolante formato da uno strato di pannelli in polistirene espanso con relativa listellatura di compensazione in gronda;
- Camera di ventilazione;
- Fodero totale in tavole di abete grezzo essiccato;
- Guaina traspirante e relativo controlistello;
- Listello portategole;
- Manto di copertura in tegole di cotto;
- Lattonerie caratterizzate in rame.



## 2. IL COMFORT ACUSTICO E TERMICO

### 2.1 La tranquillità è di casa

Dormire sonni tranquilli grazie ai nostri Isolamenti. Troppo spesso i requisiti rimangono sulla carta, il nostro impegno ci ha portato ad impiegare isolanti e tecniche di posa che ci permettono l'ottenimento di risultati eccellenti.

Sappiamo tutti quanto è fondamentale la tranquillità negli ambienti di casa, mentre non tutti sanno che i rumori non si trasmettono solo per via aerea (ad es. sento parlare, sento la televisione del vicino) ma anche attraverso le murature che "trasportano" il rumore lungo le strutture a loro collegate (ad es. collegamento tra solaio e pareti).



Per questo motivo al di sotto di tutte le pareti divisorie interne alle unità abitative, di tutte le pareti a divisione tra diversi alloggi, nonché di tutte le pareti perimetrali esterne, verranno poste in opera bandelle in polietilene, che separano le pareti dal solaio evitando così la trasmissione dei rumori da impatto tra le varie strutture.

Per garantire un eccellente isolamento dai rumori dei vicini, invece, le murature a divisione tra le diverse unità abitative saranno realizzate con doppia parete in muratura tipo POROTON, con interposto strato di isolante.



L'isolamento acustico di una parete è legato alla massa delle murature ed alla struttura dei materiali che la compongono.

Le pareti in laterizio POROTON sono dotate di notevole massa; la struttura alveolare inoltre produce un ulteriore benefico effetto di smorzamento.

Per queste proprietà, nella realizzazione delle pareti dei locali interni alle abitazioni verranno impiegate tramezze POROTON spessore 8 cm, che essendo dotate di massa notevolmente superiore ai normali forati in laterizio, garantiscono un isolamento acustico anche tra locali contigui e solidità delle pareti stesse (per gli impianti sotto traccia ed il futuro utilizzo per ancoraggio dell'arredo).

Un oggetto che accidentalmente cade, i passi di chi cammina, sappiamo bene quanto questi rumori, provenienti dagli alloggi attigui, possano disturbare.

Per un isolamento ulteriore a quello prodotto dal sistema di pannelli radianti posati per il riscaldamento dei locali, i sottofondi dei solai verranno eseguiti previo isolamento acustico.

## 2.2 Una calda coperta d'inverno



Un'abitazione coibentata permette di ottenere un ambiente termico interno ottimale per qualsiasi stagione. Nelle abitazioni dei nostri bisnonni era tenuto in grande considerazione la coibentazione. Quando il caldo e il freddo penetrano con difficoltà

all'interno della casa il clima interno è particolarmente favorevole alla vita e poco dispendioso in termini energetici.

La tecnica impiegata nella realizzazione delle nostre murature perimetrali è il "muro a cassetta" ovvero costituito da due pareti separate tra loro da una camera d'aria e da materiale isolante.

L'aria presente all'interno favorisce l'evaporazione del vapore, l'impermeabilità all'acqua e all'umidità, instaurando così un'inerzia termica tra le due pareti e un comfort ideale, eliminando anche il fenomeno della condensa interna; le doppie pareti riducono inoltre la trasmittanza termica, offrendo un valore di dispersione termica più basso.

Una calda coperta, quindi, che vi protegge dal freddo e dai rumori grazie alle murature perimetrali che verranno realizzate con doppia parete in mattoni POROTON con interposto pannello isolante e camera d'aria.

### 3. IL MOTORE DELLA CASA: GLI IMPIANTI

#### 3.1 L'Impianto di riscaldamento

La sempre maggior esigenza di poter gestire liberamente ed autonomamente l'impianto di riscaldamento ha portato ad un grande sviluppo, negli anni passati, degli impianti autonomi, facendo dimenticare il maggior rendimento energetico, il minor consumo e la maggiore sicurezza offerta dagli impianti di riscaldamento centralizzato.



Oggi si sfruttano queste peculiarità degli impianti centralizzati unendovi la facile ed autonoma regolazione delle temperature e la contabilizzazione individuale del calore.

La produzione di energia termica è affidata ad un gruppo termico a condensazione alimentato a gas metano, installato nel locale tecnico denominato "centrale termica".

Gli impianti degli appartamenti saranno del tipo a due temperature: bassa temperatura per l'alimentazione dei pannelli radianti a pavimento (37 °C-42 °C) e media temperatura per l'alimentazione dei radiatori scalda-salviette dei bagni (60 °C-45 °C).

La temperatura di mandata dell'impianto di riscaldamento verrà gestita in modalità climatica mediante regolatore climatico di centrale con sonda di temperatura esterna e risulterà telecontrollato mediante modem GSM.

Le tubazioni principali di distribuzione dalla caldaia alle cassette di contabilizzazione saranno in rame e coibentate con materiale isolante flessibile a celle chiuse.

La contabilizzazione dell'energia utilizzata da ciascuna unità abitativa avverrà mediante cassette posizionate delle apposite nicchie situate nel vano scala e riguarderanno l'energia termica utilizzata ai fini del riscaldamento, il consumo di acqua sanitaria calda e fredda.

La raccolta e la lettura dei dati di consumo sarà centralizzata attraverso un sistema di trasmissione dati via bus ed effettuata via telematica remota attraverso l'utilizzo di modem con collegamento GSM, in modo tale che l'amministratore del condominio possa facilmente ripartire i costi in funzione dell'effettivo consumo di ciascun appartamento.

Il riscaldamento degli ambienti sarà garantito da pannelli radianti a pavimento che emanano calore attraverso tutta la superficie del pavimento, facendo in modo che la differenza di temperatura tra gli ambienti risulti modesta e tale da non creare disagio camminando sul pavimento ed evitando di innescare movimenti dell'aria all'interno degli ambienti.

L'irraggiamento adeguato e controllato, la distribuzione uniforme della temperatura e le basse velocità dell'aria fanno sì che il calore si trasmetta in modo naturale all'ambiente ottenendo così habitat confortevoli.

Il moderno sistema di riscaldamento a pavimento a bassa temperatura impiega pannelli termoisolanti di supporto alle serpentine di distribuzione dell'acqua e tubazioni di altissima qualità, tali da garantire costanza delle caratteristiche nel tempo e impedire fenomeni di incrostazione e/o di corrosione delle tubazioni.

La distribuzione dell'impianto verrà effettuata con il sistema a collettore che verrà posto in un'apposita nicchia a parete.



Per una migliore gestione del calore, ad integrazione dell'impianto a pannelli radianti, nei bagni verranno installati radiatori scaldasalviette d'arredo.

La gestione del calore sarà autonoma mediante termostati predisposti **all'interno dell'abitazione.**

### **3.2 L'Impianto idrico sanitario**

La rete di distribuzione dell'acqua potabile dell'edificio partirà dal CONTATORE CONDOMINIALE installato nelle apposite nicchie esterne.

Le tubazioni di scarico saranno tipo GEBERIT ad innesto mentre il sistema di scarico di water sarà tipo COMBIFIX.

Per ogni appartamento sono previsti le seguenti dotazioni di apparecchi sanitari ed attacchi idrici o scarichi:

Bagni attrezzati con lavabo, w.c., bidet, piatto doccia o vasca da bagno in funzione delle dimensioni del locale, completi di rubinetteria;

Nicchie lavanderia con attacco per carico e scarico lavatrice;

Cucine con attacco per l'alimentazione e scarico lavastoviglie e lavello.

### **3.3 L'Impianto termico solare**

#### **Godersi un bagno caldo nel pieno del relax**



Il Sole può regalarci parte dell'acqua calda che tutti i giorni utilizziamo per lavarci le mani, per fare la doccia, per lavare le stoviglie...

Grazie al sistema di pannelli solari e ai bollitori per l'accumulo dell'acqua calda prodotta porteremo il calore del sole nel cuore di casa vostra garantendovi il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria del complesso residenziale.

L'impianto a collettori vetrati piani verranno posizionati nella porzione di copertura piana predisposta allo scopo; per la produzione di acqua calda verrà installato bollitore verticale a doppia serpentina.

### **3.4 L'Impianto elettrico**

L'impianto elettrico sarà di tipo domotico "base" con possibilità molteplici di integrazione secondo le specifiche esigenze del cliente.

All'interno dell'appartamento verrà realizzata una linea bus per l'alimentazione delle linee forza, dei corpi illuminanti (opzionale), dei termostati per la regolazione del riscaldamento e

dell'impianto video-citofonico (opzionale), integrabile con appositi attuatori gestiti da una centrale da incasso per le seguenti possibili gestioni domotiche:

- **Gestione tapparelle:** mediante azionamento a livello singolo, di gruppo o generale, sia fruendo di normali comandi a muro che attraverso l'utilizzo di interfaccia utente con possibilità di configurazione scenari (è possibile predisporre pulsante "apri tutto"/"chiudi tutto" o scenari temporizzati);
- **Gestione clima:** anche mediante termostati che grazie alla centrale di controllo offrono la possibilità di configurare la gestione del clima legata a scenari anche in gestione remota mediante l'impiego di combinatore telefonico GSM;
- **Gestione carichi:** è possibile integrare l'impianto anche mediante modulo controllo carichi che consente di impostare le priorità con cui i carichi devono essere staccati forzatamente in caso di sovraccarico;
- **Antintrusione:** con la predisposizione di contatti perimetrali e alloggiamento nella centrale di controllo di modulo antintrusione ed eventuale combinatore telefonico sarà possibile gestire in remoto la sicurezza del vostro appartamento;
- **Videocitofono:** sistema a colori gestito dalla centrale da incasso con monitor.

Il tutto interfacciabile mediante idonea applicazione con i vostri cellulari e/o tablet.



Queste sono solo alcune delle possibilità offerte da un impianto domotico.

Le autorimesse, i box auto e le parti comuni saranno alimentate dalla linea condominiale e sarà costituito da lampade a soffitto comandate da pulsanti posati in contenitori stagni.

Esteticamente le placche delle pulsantiere e delle prese saranno scelte sulla base dell'essenzialità e modernità; a richiesta sarà possibile optare per altre tipologie estetiche proposte dalla ditta fornitrice per la serie impiegata (VIMAR – BI-TICINO)

Internamente ad ogni alloggio saranno disposti apparecchi di comando e di derivazione di punti luce e prese secondo i disegni esecutivi forniti e discussi con il cliente prima della loro disposizione.

### 3.5 L'Impianto antenna TV

Impianto di distribuzione del segnale tv con antenna digitale terrestre e punti predisposti nei vari locali, secondo i disegni esecutivi forniti e discussi con il cliente prima della loro disposizione.

### **3.6 L'impianto videocitofonico**

Sistema a colori gestito dalla centrale domotica ad incasso con monitor.

All'ingresso del complesso immobiliare sarà installata la postazione videocitofonica principale dotata di tastiera alfanumerica (tramite la composizione del numero riportato nel modulo portanomi si effettuerà la chiamata all'alloggio desiderato)

### **3.7 L'impianto telefonico**

L'impresa esecutrice provvederà a richiede allacciamento telefonico tradizionale alla ditta TELECOM per l'intero edificio; ciascun condomino provvederà a stipulare il proprio contratto con ditta di suo gradimento.

All'interno dei locali di abitazione verranno disposti le relative prese telefoniche secondo i disegni esecutivi forniti e discussi con il cliente prima della loro disposizione.

### **3.8 L'impianto d'allarme (predisposizione)**

Ciascun appartamento sarà attrezzato con la predisposizione per una eventuale installazione di impianto antintrusione con contatti magnetici su i serramenti perimetrale e futura sirena esterna.

### **3.9 L'impianto fotovoltaico (predisposizione)**

Sarà realizzata la predisposizione per eventuale installazione di un impianto di produzione di energia elettrica con moduli fotovoltaici per i consumi delle parti comuni condominiali.

### **3.10 L'impianto di smaltimento delle acque nere e piovane**

La rete di scarico delle acque nere sarà separata dalla rete acque piovane.

La rete acque nere raccoglierà gli scarichi di bagni e cucine e le convoglierà sino al confine di proprietà.

La rete di scarico delle acque dei box, prima di essere smaltite nella rete pubblica, saranno convogliate ad un disoleatore.

### 3.11 La gestione delle utenze

Come già precedentemente anticipato alcune spese per la gestione degli impianti risulta essere condominiale e successivamente ripartita ai condomini in base al loro effettivo utilizzo.

Nel dettaglio le utenze verranno gestite nel seguente modo:

- **Spese di riscaldamento/gas metano:** la fornitura del gas metano necessario per l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento verrà richiesta a nome del condominio; periodicamente, grazie alle letture dei contabilizzatori, l'amministratore ripartirà il costo della bolletta ad ogni condominio secondo il seguente criterio:
  - quota fissa del 35% per il consumo effettuato dall'impianto per garantire la disponibilità continua dell'acqua calda circolante nell'impianto;
  - restante quota 65% considerante l'esclusivo consumo effettuato dal singolo condominio sulla base della lettura del relativo contabilizzatore;
- **Spese consumo acqua:** la bolletta condominiale per l'utilizzo di acqua calda sanitaria (fornitura richiesta dal condominio) sarà ripartita ai singoli condomini sulla base dell'effettivo consumo rilevato dalle letture dei contabilizzatori;
- **Spese energia elettrica:** a carico dei singoli condomini saranno le spese relative all'illuminazione delle parti comuni e dell'autorimessa, all'alimentazione dell'impianto ascensore e degli impianti condominiali, ripartite sulla base dei millesimi di proprietà. La fornitura dell'energia elettrica per l'alimentazione dei singoli appartamenti verrà richiesta a nome del singolo condomino e sarà indipendente dal condominio.
- **Spese gas metano alimentazione cucine:** per coloro che optano per il piano di cottura tradizionale a gas metano dovrà essere richiesta all'ente preposto (E.ON-Enel energia), l'installazione di contatore per gas cucina. Tale fornitura sarà a nome del singolo condominio ed indipendente dal condominio.
- **Utenze telefoniche:** l'impresa provvederà a richiedere l'allacciamento all'utenza telefonica per l'intero condominio; spetterà al singolo condomino effettuare la richiesta di fornitura per il proprio appartamento.
- **Richieste allacciamenti alle utenze:** come già anticipato nelle righe precedenti, l'impresa esecutrice provvederà a richiedere agli enti competenti la fornitura delle varie utenze per l'intero condominio; le spese sostenute per tale operazione verranno addebitate in proporzione al valore di ogni appartamento al cliente in fase di acquisto; resterà a carico di chi abiterà l'appartamento l'onere di richiedere agli enti competenti la fornitura di energia elettrica per il proprio appartamento e del gas metano per l'alimentazione del piano cottura.

### 3.12 I locali tecnici

Nel nuovo complesso immobiliari sono previsti un locale al piano terra dove verranno installati tutti i contatori delle utenze condominiali e delle singole abitazioni; un locale caldaia e una nicchia esterna per l'alloggiamento dei contenitori per la raccolta differenziata condominiale.

Ad ogni piano del vano scala comune saranno predisposte nicchie a parete per i contabilizzatori dei consumi di gas ed acqua delle unità immobiliari

## 4. I MATERIALI E LE FINITURE DELL'EDIFICIO

### 4.1 Le pavimentazioni esterne

Le parti esterne comuni saranno pavimentate in pietra e/o massello autobloccante; la rampa di accesso al piano autorimesse sarà pavimentata con battuto di cemento antisdrucchiolo, a superficie dentellata, con griglia caditoia per raccolta acque meteoriche.



### 4.2 Le pavimentazioni interne

La pavimentazione dell'area di manovra dell'autorimessa è prevista con finitura a battuto in cemento finito a macchina, con appositi indurenti al quarzo e opportunamente suddiviso da giunti di dilatazione.

I pianerottoli e la scala comune saranno pavimentati e rivestiti in pietra o con piastrelle in gres porcellanato di design e di tendenza scelte tra le migliori aziende del settore.

Anche i terrazzi delle unità abitative saranno pavimentati con piastrelle di grande formato con colori neutri per un armonioso accostamento con gli ambienti interni.

### 4.3 Le opere in ferro

Impiego di strutture in ferro per cancelli carrai e pedonali e per i parapetti di terrazzi e scale, realizzati in opera da ditte locali.

### 4.4 I portoncini blindati

I nostri edifici sono costruiti con accorgimenti volti a salvaguardare maggiormente l'aspetto della sicurezza dell'abitare. Scegliere un portoncino blindato significa far dormire sonni tranquilli a chi abita la casa, ma è indubbiamente più importante valutarne la sua resistenza alle effrazioni.

Le normative vigenti classificano i portoncini blindati secondo le seguenti classi:

*classe 1 - è la più bassa ed indica quindi un grado di antieffrazione non troppo efficiente, infatti una porta di questa classe resiste al malintenzionato che utilizza esclusivamente la forza fisica per tentare di scassarla;*

*classe 2 – questo portoncino è in grado di resistere ai tentativi di scassi eseguiti mediante cacciaviti, tenaglie...*

*classe 3 – un portoncino blindato in classe 3 è in grado di resistere ad attacchi di malviventi che impiegano per lo scopo anche un piede di porco;*

*classe 4 – tale classe è in grado di resistere anche ad attacchi con trapani, seghe elettriche...*

*Esistono poi anche altre due classi, la 5 e la 6, in grado di resistere ad attacchi eseguiti con strumenti elettrici di grande potenza, che però sono espressamente indicate per banche e gioiellerie.*

Per una maggiore protezione delle nostre case abbiamo optato per portoncini blindati in classe 3 con un ottimo abbattimento acustico per offrire un eccellente grado di sicurezza e comfort acustico.

I pannelli esterni (lato verso vano scala) saranno di tipologia uguale per tutte le abitazioni e saranno scelti secondo l'impronta estetica del vano scala.

Internamente il Cliente avrà la possibilità di scegliere la finitura del pannello che più si addice alle caratteristiche dell'ambiente ed al colore delle porte.



#### **4.5 L'ascensore**

L'impianto di elevazione a servizio dell'edificio sarà del tipo elettromeccanico a funi a basso consumo energetico, dal design moderno tipo SCHINDLER.

Cabina con pareti, porte e cielino personalizzati in armonia con lo stile dell'edificio, illuminazione a Led a risparmio energetico, specchio e corrimano;

Porte di piano telescopiche scorrevoli con portale in acciaio e porta cabina telescopica scorrevole in acciaio complete di relativi sistemi di sicurezza;



Pulsantiera interna di cabina in vetro con pulsanti a sfioro, allarme e apriporta, segnalatore di prenotato, avvisatore acustico di arrivo al piano e dispositivo con linea GSM per contattare il presidio telefonico operante 24 ore su 24;

L'impianto sarà dotato di tensione elettrica con riporto automatico della cabina al piano più basso e apertura automatica delle porte.

#### **4.6 Le basculanti dei box**

Le porte delle autorimesse saranno del tipo basculante, in acciaio verniciato o zincato, con predisposizione alla motorizzazione con comando elettrico a distanza; alcune potranno essere dotati di fori di areazione sufficienti a garantire il rispetto della normativa di legge dei vigili del fuoco.



#### 4.7 Le facciate

Le pareti esterne del fabbricato saranno caratterizzate da intonaco "effetto bugnato" a delineare il piano terreno mentre le restanti facciate saranno intonacate al civile; il tutto tinteggiato con vernici ditta SAN MARCO.

Le pareti interne delle parti comuni saranno intonacate e tinteggiate, mentre quelle del piano autorimessa in cls e blocchetti faccia a vista saranno tinteggiati.

Internamente ai locali di abitazione, su pareti e soffitti, sarà eseguito intonaco al civile e saranno tinteggiati a cura del cliente o a richiesta dalla parte venditrice.

#### 4.8 Il vano scala

Ogni vano scala in prossimità degli ingressi delle abitazioni e dello sbarco dell'ascensore sarà attrezzato con zerbino posato a incasso a filo pavimento. L'illuminazione sarà azionata automaticamente mediante rilevatore di presenza e con timer di spegnimento.

#### 4.9 I serramenti esterni

Elemento importante che caratterizza tutti gli ambienti giorno è l'ampia vetrata che conduce ai terrazzi. L'effetto visivo creato di unione tra interno ed esterno, la luminosità ed il senso di apertura sono caratteristiche essenziali delle nostre zone giorno.



Ecco gli ottimi motivi per i quali abbiamo scelto serramenti in pvc della ditta **AGOSTINI GROUP** made in italy da oltre 50 anni:

**Assenza di manutenzione:** Le finestre in pvc non richiedono alcuna manutenzione, sono facili da pulire e resistono agli agenti atmosferici;

**Isolamento termico:** consentono un elevato isolamento termico e grazie alla conducibilità del pvc quasi nulla, alle guarnizioni doppi e al vetrocamera isolante, permettono un sensibile risparmio energetico;

**Isolamento acustico:** proteggono l'abitazione dai rumori esterni, migliorando il comfort abitativo, grazie ai loro profili ed agli accorgimenti tecnici di tenuta;

**Assenza di condensa:** le finestre scongiurano la formazione di condensa in normali condizioni abitative grazie alla bassa conducibilità del pvc;

**Resistenza all'acqua e al vento:** garantiscono, con prestazioni certificate, un'ottima tenuta all'aria, una perfetta impermeabilità all'acqua e una assoluta resistenza alle pressioni del vento;

**Ecologia e ambiente:** il pvc delle finestre è riciclabile, non emette sostanze tossiche o nocive ed è prodotto con un basso consumo energetico.

Il sistema di oscuramento sarà caratterizzato da avvolgibili in pvc in quanto configurabili con l'impianto elettrico domotico.

#### 4.10 Le pareti prendono luce

L'illuminazione del complesso verrà realizzata con lampade a parete e o a soffitto per l'illuminazione del vano scala e dei terrazzi, con possibili "giochi" illuminazione con faretti incassati in controsoffitti in cartongesso nelle parti comuni.



Le facciate esterne illuminate con fasci di luce con faretti spot a parete per creare scenari luminosi che valorizzino l'edificio nella fascia serale/notturna.

#### 4.11 A casa vostra come in vacanza

Vivere bene la propria casa significa anche poter godere di spazi esterni come gli ampi terrazzi di cui sono attrezzati tutti i nostri appartamenti; arredare l'ambiente esterno secondo le proprie esigenze per poter trascorrere momenti famigliari all'aria aperta nella privacy della propria abitazione garantita dalle fioriere perimetrali da piantumare a cura del cliente.

Sulla parete divisoria tra gli appartamenti B e C sarà realizzata nicchia con colonna per l'alloggiamento di canne fumarie per l'eventuale installazione di barbecue, mentre i terrazzi annessi al piano mansarda saranno predisposti per l'eventuale alloggiamento di vasche idromassaggio tipo SOFTUB.



#### 4.12 Riscaldiamo le vostre serate

Grazie alle canne fumarie predisposte in ogni soggiorno è possibile l'installazione di caminetti in pellet che sfruttano l'eccezionale comodità di un combustibile pratico come il pellet senza rinunciare al piacere della fiamma. Alti rendimenti, lunga autonomia e spegnimenti automatici programmabili per riscaldare ogni tipo di serata.



## 5. IL BELLO DI APPARIRE, LA QUALITÀ DI ESSERE

Le nostre abitazioni sono caratterizzate da elementi sia confortevoli e di qualità sia di notevole impatto estetico, lasciando al Cliente la possibilità di personalizzare il futuro ambiente interno secondo i propri gusti e le proprie esigenze, visionando e scegliendo i materiali proposti dal nostro show room di fiducia SINERGY ZERO 9.

### 5.1 Le porte interne

La qualità delle porte in legno combinata con l'ampia scelta delle finiture dei pannelli della ditta GD DORIGO; partendo dalla moderna porta liscia laccata di qualsiasi colore, passando per porte a vetro, pantografate, ed in essenza, per soddisfare le esigenze ed i gusti di ogni cliente.



### 5.2 Anche il bagno vuole la sua parte

Il bagno rappresenta un'ambiente da vivere in relax e per questo motivo anche l'estetica ha la sua importanza.

Si propone un design lineare e minimalista per creare ambienti da personalizzare con i propri accessori e le proprie tinte caratterizzato da:



**Ambiente doccia** con piatti in ceramica di ampie misure (1.20x0.80 cm) spessore 4 cm per rendere confortevole e rilassante la vostra permanenza all'interno, A richiesta possono essere rifiniti da box doccia tipo ditta DISENIA modello QUADRO in alluminio e vetro con trattamento anticalcare, caratterizzata dalla struttura a telaio: il profilo di alluminio, a sezione quadrata in finitura extrabrill, crea un vero e proprio "quadro" in cornice.

Aste in acciaio con "padelloni" dal design contemporaneo per la caduta dell'acqua comandati da miscelatore termostatico integrato tipo ditta Novellini.

A richiesta la possibilità di sostituire il semplice Sali/scendi con colonna tipo ditta NOVELLINI modello AQUA 1 cascata per poter godere di una doccia idromassaggio senza dover rinunciare all'estetica di una doccia tradizionale.



**Ceramiche sanitarie:** Personalizza ogni angolo della tua casa scegliendo la linea dei tuoi sanitari tra le proposte del nostro show-room di riferimento.

A disposizione diverse linee sanitari sospesi e lavabi sospesi e/o d'appoggio integrabili a richiesta con mobili d'arredo.



Le immagini propongono le linee delle ditte HIDRA serie ABC, ALICE CERAMICA linea FORM e CIELO serie SMILE.

### 5.3 Non chiamateci semplicemente piastrelle

L'impronta estetica più evidente in un'ambiente è data dalla scelta di pavimenti e rivestimenti.

La scelta delle piastrelle è uno dei momenti più emozionante nel percorso di personalizzazione del vostro futuro ambiente; scegliere il rivestimento di pareti e pavimenti darà la vostra impronta ai vostri ambienti.

Avremo cura di proporvi piastrelle di ottima qualità scegliendo tra le marche proposte dal nostro show room di fiducia che vi seguirà nella scelta fornendovi soluzioni personalizzate

