

*Viganò*1  
LIVE COMO

CAPITOLATO





## SELEZIONATI DA NOI, PER VOI

### Introduzione

Questo volume racchiude tutte le informazioni relative alla **costruzione e realizzazione della vostra casa**. Contiene i dettagli tecnici, il racconto delle scelte tecnologiche, l'elenco delle opzioni disponibili che contribuiranno a rendere unico il vostro appartamento.

Illustra le possibilità di scelta dei **materiali, delle finiture e dei complementi tra cui scegliere** per dare un tocco personale alla vostra nuova casa. Ogni partner è stato selezionato tra i **migliori brand dell'interior design** per garantirvi sempre la massima qualità e resa estetica. Con le scelte di capitolato la vostra idea di casa inizia a prendere forma concreta.





**CAPITOLATO DELLE OPERE**

# 1.

## Premesse generali

Tutte le unità sono realizzate con il sistema “chiavi in mano” comprendendo quindi tutte le opere, prestazioni e tutto quanto si rende necessario per completare internamente ed esternamente ogni singola unità. All'interno di ogni unità abitativa, previa approvazione del Direttore Lavori, è possibile effettuare delle varianti, sempre che le stesse non pregiudichino l'avanzamento dei lavori, il funzionamento degli impianti, non ledano le opere strutturali e/o altre proprietà confinanti e non siano in contrasto con le norme di leggi vigenti. Non è consentito la fornitura di materiali o la realizzazione di opere a cura dell'acquirente o di persona di sua fiducia, fino al rilascio del certificato di abitabilità. A suo obiettivo giudizio la Direzione Lavori può apportare varianti o modifiche alle opere qui descritte, purché mantengano inalterato il risultato complessivo delle opere stesse sotto l'aspetto qualitativo, di funzionalità e di sicurezza.

# 2.

## Struttura

Le fondazioni sono costituite da: plinti, travi rovesce e/o da platea nervata in c.a. di adeguato spessore a formazione di fondazioni strutturali con distribuzione uniforme dei carichi sul terreno come da progetto redatto dal calcolatore dei c.a., comprese le opere di palificazione.

Le strutture in c.a., oltre che alle indicazioni riportate sulle tavole di progetto, dovranno corrispondere in tutto alle norme di legge antisismiche e regolamenti vigenti in materia sia per il calcolo, l'esecuzione, le prove dei materiali, il disarmo e il collaudo successivo. Sono calcolate ed eseguite in cls armato travi, corree, pilastri, muri in elevazione ai piani seminterrati, muri dei vani scala, tutte le scale sia interne che esterne. Tutti i solai saranno realizzati con una struttura a piastra in CLS armato pieno senza blocchi di alleggerimento in laterizio o polistirolo.

In tutte le strutture all'atto del getto sono ricavati i fori per passaggio di tubazioni, scarichi, canne di impianti, esalazioni.

# 3.

## Finiture esterne

Il tamponamento esterno in elevazione fuori terra sarà realizzato mediante muratura di laterizio portante multifori, tipo poroton sp. 25/30 cm, con isolamento a cappotto esterno di spessore adeguato e rivestimento con intonaco ai silicati con colorazione a scelta della D.L. il tutto come da indicazione ex legge 10/91 redatta dal termotecnico e in ottemperanza alle norme vigenti e nel pieno rispetto del risparmio energetico. La finitura dei vialetti d'ingresso sarà in pietra, tipologia a scelta della D.L., e correttamente illuminati. Oltre ai giardini privati verrà realizzato una zona verde attrezzata e zona parcheggio privata tutta recintata ad uso esclusivo dei condomini. Tutta l'area verrà piantumata e correttamente illuminata. Gli ingressi alle scale che conducono agli appartamenti saranno in vetro con telaio in ferro e dotati di apertura elettrica.



## 4.

### Verniciature e tinteggiature

Tutte le parti comuni interne saranno rifinite con idropittura lavabile, sia per pareti che per soffitti, colore a scelta della D.L.. Le parti in ferro come le recinzioni e i vari cancelli d'ingresso e il cancello carraio saranno verniciati con tinteggiature tipo micaceo. Si esclude la tinteggiatura di pareti interne ai singoli locali da realizzarsi a cura della Parte Promissoria Acquirente.

## 5.

### Copertura

La copertura dell'edificio sarà caratterizzata da solai piani a terrazzo, opportunamente dotati di un idoneo pacchetto di isolamento/ventilazione determinato in ottemperanza alle norme vigenti sull'isolamento termico e acustico. La finitura finale sarà del tipo a terrazzo praticabile per la manutenzione degli impianti come pannelli fotovoltaici installati in copertura. Verrà installata una LINEA VITA come da normativa vigente.

## 6.

### Impermeabilizzazioni

La platea, i muri di spiccato delle fondazioni fino alla quota del piano di posa del solaio del P.T., saranno impermeabilizzati secondo il sistema "VASCA BIANCA" tramite tecnologia DRY TEK. L'impermeabilizzazione dei solai di copertura dei terrazzi e dei balconi sarà costituita da idonea preparazione del fondo con cls avente pendenza adeguata, spalmatura di bitume sul piano di posa e successiva posa di doppia guaina armata tipo Viapol sp 4+4 posata a caldo con formazione di sguscie e risvolti. A protezione del manto di impermeabilizzazione verrà realizzato un massetto di cls, sono inoltre previsti bocchettoni in PVC per lo scarico delle acque meteoriche. In alternativa, a scelta della D.L., potrà essere privilegiata la posa di prodotti impermeabili tipo Mapelastic o similari posti al di sopra dei massetti prima della posa delle pavimentazioni il tutto in sostituzione delle guaine plastomeriche.

## 7.

### Isolamenti

Gli isolamenti e le coibentazioni verranno effettuati:

- sul solaio di copertura dei box sottostanti le abitazioni;
- sui solai di copertura in latero cemento soprastante le abitazioni;
- sulla muratura perimetrale e sulla muratura divisoria tra le unità immobiliari;

Gli spessori e il tipo di isolamento saranno definiti dal progettista termo tecnico in ottemperanza al progetto e alle norme vigenti.

## 8.

### Canne - Condotte Verticali

Canne di esalazione delle cappe della cucina eseguita con tubi ed innesti in PVC diam. 100 opportunamente isolate. Tubi terminali di sfiato delle colonne di scarico eseguita in PVC di idoneo diametro con partenza dalla testa della colonna fino al comignolo sul tetto. Le tratte verticali verranno realizzate con tubazioni in materiale INSONORIZZATO. Le tratte orizzontali verranno realizzate con in tubi in PVC insonorizzati di opportune sezioni complete di pezzi speciali e pozzetti di raccordo alle reti esistenti.

## 9.

### Pareti interne di divisione

Formazione di tavolato con struttura da mm 75, montanti passo 60 cm sfalsati tra le due pareti, doppia lastra in cartongesso per ciascun lato, di cui la prima ad elevate prestazioni meccaniche (tipo DIAMANT o DURAGYP 13) e la seconda lastra di tipo standard o Kasa, con interposto isolamento in lana minerale spessore 40 mm.

In presenza di impianti quali apparecchi sanitari, collettori, e in generale dove ritenuto necessario, verrà utilizzata la struttura avente spessore maggiorato a mm 100. In tutti gli ambienti umidi quali bagni, lavanderie, cucine o pareti attrezzate con angolo cottura, verrà installata la lastra di tipo idrorepellente (colore verde) in sostituzione della 2<sup>a</sup> lastra precedentemente descritta, il tutto a discrezionalità da parte della D.L.

I tavolati divisorii dei box e delle cantine al P. Interrato saranno realizzati in blocchi cavi di cls. faccia vista spess. cm 8/12/20, certificati REI 120. A ridosso delle canne di aerazione o per la formazione dei cassettoni delle tubazioni di scarico potranno essere adoperate su parere conforme della DL le tavellette in cotto di dim. 4.5x15x30 cm previa la posa di materiale isolante termico/acustico.

Tutte le canalizzazioni (tubi, colonne scarichi, ecc...) verranno isolati acusticamente con lana di roccia o materiali similari purché approvati dalla D.L.

## 10.

### Opere da fabbro

Sono previste opere in ferro, così come figura nei disegni di insieme e nei disegni esecutivi e come qui di seguito elencati sommariamente:

- porte cantine/ripostigli
- cancelletto di ingresso pedonale
- portoni sezionali di accesso alle autorimesse del piano terra caratterizzati ed eseguiti con profilati metallici, e tamponamenti in pannelli a doghe orizzontali muniti di apertura motorizzata e radiocomandata, questa compresa
- recinzione e cancellata
- griglie, chiusini, telai con rete, cappelli, coperchi

Le aperture dei box saranno protette con serrande basculanti contrappesate, con serratura tipo Yale in lamiera di ferro zincate, predisposte per l'elettrificazione.

I particolari di tutte le opere dovranno essere sottoposti preventivamente all'approvazione della DL.



## 11.

## Pavimentazione interna

**PORCELANOSA**, uno dei produttori di ceramica più rinomati del mondo, sarà il brand per la fornitura dei pavimenti, rivestimenti e pavimenti in legno di LIVECOMO. La pavimentazione interna nella zona giorno sarà in Gres porcellanato mentre nella zona notte potrà essere indifferentemente in gres porcellanato o in parquet. I rivestimenti dei bagni saranno in monoporosa pasta bianca. I prodotti di capitolato visibili nello show room di PORCELANOSA saranno i seguenti:

**GRES CERAMICO PAVIMENTI:**

**Serie NEWPORT, Serie DOVER, Serie FERROKER e Serie BOTTEGA** – rettificati formati 60 x 60 cm.

**Serie VERBIER e Serie BERNA** – rettificati formato 60 x 60 cm.

**MONOPOROSA PASTA BIANCA RIVESTIMENTI:**

**Serie NEWPORT, Serie DOVER e Serie RUGGINE** – rettificato formati 33,3 x 100 cm.

**Serie BOTTEGA, Serie VERBIER, Serie BERNA e Serie PRADA** – rettificato formati 45 x 120 cm.

Sono comprese le battute in alluminio satinato per pavimenti, le sgusce di raccordo per rivestimenti in PVC bianco e i profili PRO PART Alluminio anodizzato argento per gli angoli.

La posa dei pavimenti è prevista di capitolato diritta per scelta posa in diagonale sovrapprezzo di €/mq 8,00

**PARQUET L'ANTIC COLONIAL PAVIMENTI:**

**Serie STRADA (rovere sbiancato), Serie PIAZZA (rovere naturale), Serie VIALE (marrone) e Serie PALAZZO (tortora)** – formati 14,5 x 120 Sp. 1,4 cm.

In tutti i locali è prevista la posa di zoccolino in legno colore bianco 80x13 cm.



## 12.

## Pavimentazione parti comuni

Il camminamento dell'ingresso pedonale e il pavimento dell'atrio sarà in pietra scelta della D.L. o in alternativa piastrelle in gres porcellanato effetto pietra per esterni, antiscivolo e antigelivo con relativo zoccolino. Il pavimento del corsello delle autorimesse e le autorimesse, sarà realizzato con massetto di cls con spolvero di quarzo color naturale compresa formazione di adeguati giunti. Il pavimento del locale immondezzaio verrà realizzato con piastrelle 20x20 antiscivolo in grés ceramico compreso di rivestimento fino ad h. mt 2,00 o in alternativa al rivestimento verrà tinteggiato con pittura lavabile. Il pavimento della centrale termica sarà realizzato con piastrelle in gres o similari 20x20. La pavimentazione dei terrazzi, se pur privati, a scelta della D.L. verrà posata pavimentazione galleggiante posata su piedini in PVC con piastrelle da esterno in gres porcellanato 60x60.

## 13.

## Opere in pietra naturale

Le soglie delle porte e i davanzali delle finestre verranno realizzate in pietra del tipo beola grigia ghiandonata e comunque secondo scelta della D.L. spessore cm 3 per le soglie e 5 per i davanzali. Le scale condominiali interne (pedata cm. 3, alzata cm 2 e i pianerottoli) saranno in granito o in alternativa in serizzo con relativo zoccolino a scelta della D.L. Le copertine dei parapetti balconi ove previste saranno in beola grigia ghiandonata o e comunque secondo scelta della D.L.

## 14.

## Infissi esterni e portoncini d'ingresso

I serramenti esterni saranno realizzati in legno lamellare all'interno e alluminio all'esterno. Modello PLANAR di COCIF della collezione WINDOWS formato da: stipite di sezione 69x72 con guarnizione di tenuta in gomma termoplastica e profilo esterno in alluminio su tutto il perimetro. Anta con spessore da 70x87 rivestita all'esterno con profili in alluminio e con guarnizione perimetrale di tenuta sul vetro. Chiusura di tipi a nastro con nottolini ed anta ribalta. Maniglia martellina DK tipo Brooklyn color argento. Doppi vetri termo isolanti con abbattimento acustico di db 41 - 44.1+16+33.1. Serramenti scorrevoli con un'anta fissa e una scorrevole alzante completa di maniglione serie Brooklin colore Argento. Tutti serramenti saranno montate su falsi telai isolati competenti di cassonetto per tapparella in alluminio colore a scelta della D.L. I portoncini blindati saranno classe infrazione 3, composti da controtelaio in lamiera d'acciaio zincato sp. 20/10, telaio in lamiera d'acciaio zincata prefilmata in PVC su entrambi i lati colore grigio, avente spessore totale 20/10, anta a battente con struttura metallica costituita da una lastra d'acciaio sp. 15/10 con omega di rinforzo, cerniere registrabili, 5 rostri fissi, guarnizione perimetrale di tenuta. Serratura tipo cilindro europeo ©, cilindro con borchia di protezione e cilindro di servizio (CC), doppio cilindro con borchia di protezione (CC-D) azionante n. 4 chiavistelli centrali, n. 1 laterale basso e n. 1 verticale alto, 90x210.





## 15.

## Infissi interni

All'interno delle unità abitative verranno posate porte in legno della ditta **LUALDI** modello **LCD62** con possibilità di averle laccate lucido o laccate opaco in bianco gesso, sistema di apertura a battente e a scrigno ove previsto complete di maniglia MARTINA in acciaio satinato.



## 16.

## Impianto di riscaldamento

Il riscaldamento delle unità immobiliari verrà fornito da una centrale situata in apposito locale generato da pompa di calore aria/acqua e distribuito negli appartamenti tramite pannelli radianti a pavimento. L'impianto è suddiviso negli appartamenti tramite collettori interni ed è controllato tramite sonde e termostato ambiente. Il consumo verrà contabilizzato per ogni appartamento tramite sottostazioni di contabilizzazione alloggiata ai vari piani nelle parti comuni adiacente agli ingressi degli appartamenti. Le sottostazioni contabilizzeranno anche i consumi di acqua calda e fredda.

## 17.

## Impianto di V.M.C.

La ventilazione meccanica controllata (VMC) sarà costituita da centrale di ventilazione a semplice flusso igroregolabile serie VENTIGRO PLUS T ad alta efficienza con bocchette di estrazione autoregolabili serie ZEFIRO T DN. 125. Bocchette di ingresso aria igroregolabile acustica VMC GROUP serie MISTRAL HY 6-45 T da installare su cassonetto tapparella 420x45x60 mm. Ricambio aria ambiente 0.3 V/h variabile in base al tasso di umidità presente in ambiente compresa ventilazione forzata bagni ciechi in continuo a 6 V/h.

## 18.

## Impianto di condizionamento

Ogni appartamento sarà dotato di PREDISPOSIZIONE di impianto di condizionamento a SPLIT con installazione di specifiche cassette in ogni locale escluso bagni e cucina complete di allacciamento elettrico e linea di scarico condensa, all'esterno su un balcone, che individuerà la D.L. verrà posta la predisposizione dell'unità esterna.

## 19.

## Impianto elettrico - Domotica

L'impianto elettrico sarà di tipo domotico Bticino Myhome e avrà dotazioni elettriche Livello 1 secondo CEI 64-8, le placche saranno modello Living NOW, bianche, sabbia e nere, l'impianto domotico sarà dotato delle prestazioni base con possibilità di ampliamento.



Le prestazioni di base comprendono:

- Myhome server per controllo e gestione da remoto tramite dispositivo mobile
- Gestione luci con tasto generale on/off
- Gestione automazione tapparelle con tasto genera aperte/chiusure
- Gestione termoregolazione
- Gestione scenari
- Video citofono con controllo da remoto

Inoltre l'impianto prevede l'installazione di LINEA DATI, impianto televisivo digitale e satellitare in ogni locale escluso i bagni, installazione di prese USB nelle camere e sul piano di lavoro della cucina. Sarà eseguita la predisposizione per l'impianto anti intrusione sia perimetrale (su serramenti e porta d'ingresso) sia con sensori (camere e soggiorno). Ogni appartamento sarà dotato di video citofono viva voce.

## 20.

## Impianto idrico sanitario

L'impianto per la produzione e distribuzione dell'acqua calda sanitaria è costituito da più bollitori della capacità di 1000 litri cadauno. Le linee di acqua calda e fredda raggiungeranno le sottostazioni degli appartamenti. Con un sistema di ricircolo o similare verrà mantenuta in temperatura l'acqua calda nel circuito di utenza generale. La contabilizzazione per il consumo sarà individuale sempre tramite le sottostazioni. Nei bagni saranno installati sanitari tipo sospesi di colore bianco di marca PORCELANOSA con la possibilità di scelta tra le serie NK CONCEPT e ACRO, il piatto doccia avrà la dimensione massima di 100 x 80 cm e potrà essere in KRION sp. 3 cm.



## 21. Rubinetteria

La rubinetteria sarà sempre di PORCELANOSA e si potrà scegliere tra la **Serie HOTELS** e **Serie URBAN** tutte con finitura CROMO, per la doccia potrà essere installato soffione specchio Square slim quadrato o soffione specchio Round slim tondo, la doccia sarà dotata di doccetta con flessibile in PVC e il flusso d'acqua sarà regolato da miscelatore monocomando a 2 vie. Potrà essere installata anche una vasca in sostituzione della doccia modello MRNE 70x170 cm in vetro resina con o senza pannello anteriore.



## 22. Ascensore

Impianto ascensore di primaria marca conforme alle Norme EN81.1 - D.P.R. n° 162/99095.16 conforme al D.M. 236 del 14.06.1989 in proprietà privata, portata 480 kg capienza 6 persone.

## 23. Basculanti box

Le aperture dei box saranno protette con serrande basculanti contrappesate, con serratura tipo Yale in lamiera di ferro zincate, predisposte per l'elettrificazione.

## 24. Aree esterne a giardino

Sistemazione delle aree esterne da destinare a giardino con la stesura della terra di coltura per uno spessore medio totale di cm 30 compreso lo spianamento e la semina a prato oltre alla piantumazione di siepe sul perimetro di proprietà in corrispondenza della recinzione.





### Nota

Le indicazioni e prescrizioni del presente Capitolato potranno subire modificazioni in relazione a necessità costruttive suggerite dalla regola d'arte della migliore esecuzione dell'opera e/o conseguenti ad indicazioni del Comune od altri Enti Pubblici o Gestori di pubbliche utenze.

**Il Direttore Lavori, in corso d'opera potrà apportare varianti limitate all'estetica o dei prodotti di qualità uguale o superiore a quelli descritti nel presente capitolato ed al rispetto delle norme edilizie vigenti.**

I sottoscritti Parte Promittente Venditrice e Parte Promissaria Acquirente, dichiarano di avere letto, approvato e sottoscritto il presente Capitolato Tecnico.



**VIALE GIULIO CESARE, 16/A - 22100 COMO**

**031 24.04.72**

**VIGANO1.IT**

**INFO@VIGANO1.IT**

AGENCY:

**COMO HOUSE**  
Un Mondo di Proposte Immobiliari

La presente pubblicazione costituisce esclusivamente una base illustrativa. Una parte delle immagini riportate nel documento è sviluppata con tecniche di computer grafica (rendering fotorealistico), con riferimento a particolari di facciata e prospetti, parti comuni, parti private ed interni degli appartamenti, al solo fine di prospettare un'ipotesi di futura realizzazione e/o potenzialità delle diverse soluzioni a seguito di personalizzazione degli utenti. Ragion per cui tutte le informazioni, descrizioni e immagini sono puramente indicative e soggette a variazioni. Questo documento non ha valenza contrattuale e non è vincolante per la società d'investimento che ne detiene i diritti e le informazioni riportate. Sono vietati, senza preventiva autorizzazione, la riproduzione e l'uso anche parziale dei testi e delle immagini. Classe Energetica A2.



