



## **RESIDENZA VIA DEL ROCCOLO**

### **GIORGIO FONTANA s.r.l.**

indirizzo: Via Cà Bassa n° 26 - Varese 21100

mail: [g.fontanacostruzioni@libero.it](mailto:g.fontanacostruzioni@libero.it)

tel: 0332 334012

L' intervento in oggetto riguarda la realizzazione di due fabbricati di tipo unifamiliare per un totale di due unità abitative separate e indipendenti, su un lotto di terreno libero, sito in Via del Roccolo s.n.c., in località San Fermo nel Comune di Varese (VA). I due edifici, sono realizzati a cura dell'Impresa Costruzioni Edili "GIORGIO FONTANA S.r.l".

Entrando nello specifico, i due corpi residenziali, caratterizzati da volumi compatti e da coperture a falde inclinate, sono costituiti da due piani fuori terra abitabili e ampio giardino.

L'obbiettivo è quello di realizzare due unità residenziali caratterizzate da un'accurata scelta dei materiali in termini di design e funzionalità, oltre all'utilizzo di avanzate tecnologie dal punto di vista impiantistico, garantendo ecosostenibilità ed accessibilità all'immobile.

Ambienti ampi, luminosi e raffinati da personalizzare a seconda delle proprie specifiche esigenze per creare una casa confortevole ed accogliente.

L'impresa di Costruzioni Edili GIORGIO FONTANA S.r.l. opera da oltre sessant'anni nel mercato immobiliare della provincia di Varese, specializzandosi nel tempo nello sviluppo e nelle costruzioni residenziali di qualità, in zona di pregio

---

## L'INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE

Le costruzioni sono state progettate nel rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie vigenti alla data di presentazione del Permesso di Costruire e vengono eseguite in conformità delle leggi e dei regolamenti in vigore, in particolare per quanto riguarda la statica delle strutture, la sicurezza degli impianti, il contenimento del consumo energetico, i requisiti di igiene ed abitabilità

## STRUTTURE PORTANTI

---

- La struttura portante è di tipo mista composta da muratura portante e opere in calcestruzzo armato ordinario: fondazioni, pilastri e travi.
- I solai sono composti da travetti prefabbricati ed interposti blocchi di laterizio con cappa superiore in calcestruzzo.
- La copertura è a falde inclinate con struttura in legno di abete lamellare.

## MURATURE E TAVOLATI

---

- Le murature perimetrali sono in blocchi di laterizio tipo Poroton P800 avente spessore pari a cm. 30.
- I divisori all'interno degli appartamenti saranno realizzati in cartongesso con doppia lastra di cui la prima ad alta resistenza e interposta lana di roccia. Le lastre delle pareti divisorie dei locali umidi come bagni e cucine saranno idrorepellenti.

## ISOLAMENTO A CAPPOTTO

---

- Gli elementi perimetrali in calcestruzzo e muratura sono rivestiti da un sistema di isolamento a cappotto realizzato con pannelli in EPS con grafite avente spessore pari a 14 centimetri. Le caratteristiche di conduttività dei singoli pannelli in EPS con grafite e pari a 0,031 [W/mK]; secondo i requisiti ex legge 10/91 e D.G.R. 5018/2007 relativo al contenimento dei consumi energetici per edifici residenziali.

## COPERTURA

---

- La copertura a falde inclinate è realizzata con: perlinatura in abete qualità a vista 1^ scelta, strato impermeabilizzante con manto di telo freno vapore Riwega USB Micro, doppio strato di isolante in lana di roccia mm. 80+80 incrociato, posato in strato continuo e un secondo strato di impermeabilizzazione con manto di telo traspirante Riwega USB Classic. La copertura, in tegole portoghesi rosse, è dotata di una listellatura di aerazione avvitata alla struttura sottostante e una listellatura porta tegole.
- Lattoneria in lamiera preverniciata

## IMPERMEABILIZZAZIONE

---

- Impermeabilizzazione delle parti interrate sarà realizzata con l'applicazione di uno strato di membrana bituminosa polimero elastoplastomerica dello spessore di 4 mm, flessibilità al freddo -10°C. La membrana verrà applicata al supporto per termo fusione del compound della facciata inferiore e saldata sui sormonti sempre per termo fusione con fiamma prodotta da bruciatore a gas propano. Le sovrapposizioni delle giunzioni di saldatura dei teli delle membrane saranno di 8-10 cm.
- Impermeabilizzazione dei terrazzi e dei balconi sarà realizzata con doppio strato di membrana bituminosa polimero elastoplastomerica dello spessore di 4+4 mm, flessibilità al freddo -10°C, come indicato al punto precedente.

---

#### INTONACI – TINTEGGIATURA – FACCIATE

- I plafoni delle unità immobiliari saranno intonacati con utilizzo di intonaco premiscelato con aggiunta di additivi per interni, composto da un primo strato tirato a perfetto piano e contemporaneamente secondo strato di finitura a gesso realizzato a regola d'arte.
- Per le pareti perimetrali è previsto un contro-tavolato in cartongesso con struttura da cm 3 e lastra additivata spessore mm 13.
- Finitura facciata con utilizzo di rivestimento acrilossilossanico sp. mm.1,5 colori a scelta della Direzione Lavori.

---

#### SCALE, BALCONI, TERRAZZI, SOGLIE E DAVANZALI

- Pavimenti e vano scala saranno realizzati con utilizzo di piastrelle in grès porcellanato posato a correre con zoccolino in legno;
- Pedate, alzate e zoccolini scale e ripiani saranno realizzati in pietra naturale con finitura levigata sp. cm. 3 per le pedate e cm. 2 per le alzate.
- Soglie e davanzali finestre in serizzo antigorio con finitura superiore spazzolata e fiammata.
- Pavimento balconi, terrazzi e portico saranno realizzati con piastrelle in grès porcellanato anti-scivolo e anti-gelivo.
- Zoccolini balconi saranno in grès porcellanato in analogia ai pavimenti
- I parapetti dei terrazzi e dei balconi saranno realizzati in struttura metallica

---

#### PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

- La pavimentazione della zona giorno, soggiorno, cucina e bagno sarà realizzata a scelta tra le campionature presenti presso la sede dell'Impresa Edile Giorgio FONTANA S.r.l., in ceramiche/grès porcellanato (€55 mq. posato)
- La pavimentazione delle camere sarà realizzata in legno prefinito ROVERE di lunghezza pari a cm 100 e larghezza cm 10 spazzolato e bisellato (€ 70 mq posato)
- I rivestimenti dei locali bagno, saranno realizzati a scelta tra le campionature presenti presso la sede dell'Impresa Edile Giorgio FONTANA S.r.l. in ceramica/grès porcellanato, formato 20x20 cm o 20x40 cm posate dritte e fugate per un'altezza pari a cm 200 (€ 55 mq. posato)  
Si precisa che qualora la parte acquirente scelga rivestimenti inferiori ad un'altezza di 200 cm, la parte venditrice non riconoscerà nessun scomputo monetario. Sono esclusi decori, torelli e qualsiasi altro pezzo speciale.
- Il rivestimento della parete attrezzata della cucina, compreso risvolti pari a cm 60, sarà realizzato a scelta tra le campionature presenti presso la sede dell'Impresa Edile Giorgio FONTANA S.r.l. in ceramica/grès porcellanato, formato 20x20 cm o 20x40 cm posate dritte e fugate per un'altezza pari a cm 160. Sono esclusi decori, torelli e qualsiasi altro pezzo speciale (€ 55 mq. posato)
- Per il piano sottotetto sarà realizzato un massetto in sabbia e cemento a fratazzo fine.
- Gli zoccolini all'interno delle unità immobiliari saranno realizzati in legno laminato (€ 7 ml posato)
- La pavimentazione del box auto e del locale tecnico sarà realizzata in piastrelle in monocottura ad alta resistenza.

NOTE:

- Si precisa che qualora la parte acquirente scelga un materiale di valore inferiore a quanto previsto a capitolato (30,00 €/mq), la parte venditrice non riconoscerà nessuno scomputo monetario;
- In caso di modalità di posa in opera differente da quanto previsto in capitolato (posa dritta e fugato, formato 30x30 cm) la parte acquirente riconoscerà l'eventuale sovrapprezzo da determinarsi in base al tipo di posa in opera e di formato scelto.

---

**PORTE E SERRAMENTI**

- Finestre e porte finestre modello EKO-OKNA S.A. realizzate in PVC colore bianco con guarnizione grigia;



- ferramenta di chiusura su porte finestre scorrevoli tipo GU colore maniglia interna bianco

-ferramenta di chiusura su finestre e porte finestre tipo ROTO NT colore maniglia interna bianco;

- fermavetro tipo CLASSIC-LINE per porte finestre scorrevoli;

- fermavetro tipo ROUND-LINE per porte finestre e finestre;

*I serramenti EKO-OKNA S.A. sono conformi alla normativa europea UNI EN 14351 e di marchiatura CE*

- vetro porte finestre scorrevoli 44.1/16Ar/33.1th (Ug = 1,0) spessore totale 31 mm.

- vetro porte finestre 33.1/16Ar/33.1th (Ug = 1,1) spessore totale 29 mm

- vetro finestre 4th/18Ar/33.1th (Ug = 1,1) spessore totale 28 mm

Tutti i serramenti garantiscono un coefficiente termico pari a  $U_w=1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$

- Finestre e porte finestre saranno installate su telai monoblocco completi di spalle termiche, in multistrato marino (18mm) accoppiato ad EPS; tutti i componenti e relativi collegamenti sono ottimizzati per evitare ponti termici e per garantire una tenuta stagna del cassonetto;
- I serramenti sono provvisti di frangisole lamellare motorizzati tipo SANCOVER colori standard
- Il portone box dispone di basculante motorizzata
- Portoncino blindato modello METALPORT M,  $U_d=1.4 \text{ W/m}^2$ ; -38 Db con battente in acciaio, guarnizione perimetrale in gomma sul battente e tra telaio e muro, profilatura esterna a taglio termico, 7 punti di chiusura (4 rostri fissi lato cerniera), cerniere regolabili in acciaio, cilindro di sicurezza a profilo europeo, protetto da defender antistrappo e antitrapano. Rivestimento interno/esterno cieco liscio finitura laminata standard. Maniglia passante cromo satinata.
- Porte interne PIVATO INNOVA modello 114: anta cieca liscia finitura laminato bianco. Coprifilo piano complanare ad incastro, cerniere a scomparsa. Ferramenta cromata satinata modello maniglie MILENA.

- IMPIANTO ELETTRICO UNITA' ABITATIVA

Ogni appartamento sarà collegato ad un contatore predisposto dall'ente erogatore dell'energia elettrica allacciato direttamente con linea dimensionata per 6 kW monofase per ogni unità immobiliare.

- DISTRIBUZIONE IMPIANTO ELETTRICO

L'unità abitativa sarà dotata di impianto elettrico a doppio circuito (illuminazione e prese energia) costituito da conduttori flessibili in filo di rame isolato di adeguata sezione e da condotti in tubo plastico corrugato incassato realizzato secondo le normative vigenti. Verrà inoltre previsto l'impianto di messa a terra secondo le vigenti normative di sicurezza sugli impianti. Non vi sarà alcun corpo illuminante all'interno dell'appartamento. Gli apparecchi di comando e derivazione saranno della ditta BTicino serie B.Ticino now connessa con placche in tecnopolimero.

Il numero di luci e prese varia in base alla composizione delle unità ed è indicata nel progetto architettonico che è parte integrante del presente.

Sono compresi tutti gli oneri per dare l'opera perfettamente funzionante e le assistenze murarie per la regolare installazione.

**NOTA: la disposizione dei punti luce potrà essere concordata con l'Acquirente in conformità del progetto degli impianti.**

- PREDISPOSIZIONE IMPIANTO ANTINTRUSIONE

Verranno posate sotto traccia le tubazioni flessibili per la predisposizione del futuro impianto antintrusione corredate da scatole in cassette per la distribuzione dell'impianto stesso.

- IMPIANTO DOMOTICO MOTORIZZAZIONE TAPPARELLE (casa connessa)

All'interno degli appartamenti verrà prevista la realizzazione di impianto domotico per la gestione delle serrande esterne con possibilità di comando delle stesse, tramite pulsanti locali per ciascuna finestra e comando generale (installato in prossimità dell'ingresso) per tutte le tapparelle.

- IMPIANTO TELEFONICO

È prevista la posa di tubazione flessibile completa di cavo da scatola predisposta nell'unità immobiliare fino a pozzetto esterno.

- IMPIANTO VIDEOCITOFONO



L'impianto prevede una pulsantiera esterna videocitofonica in corrispondenza dell'accesso pedonale della ditta LT TERRANEO modello NEWS SFERA con telecamera a colori.

All'interno dell'unità verrà installato un videocitofono da parete modello CLASSE 100 a colori della ditta Bticino con tasti a sfioramento.

#### - IMPIANTO TV-TERRESTRE E SATELLITARE

È prevista l'installazione dell'antenna per ricezione TV sulla copertura dell'edificio alla quale verrà aggiunto un centralino per amplificare il segnale e distribuirlo nei punti tramite dorsale comune.

Sarà inoltre realizzato l'impianto di ricezione satellitare con la fornitura e posa di una parabola posta in copertura ed un ingresso satellitare all'interno delle singole unità abitative, funzionale per l'attacco del decoder.

### IMPIANTO DI RISCALDAMENTO RAFFRESCAMENTO PRODUZIONE ACQUA CALDA

---

- DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMPIANTO

Verranno installati impianti autonomi per ogni singola unità abitativa per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria mediante sistema integrato in pompe di calore di tipo aria-acqua integrato al fine di ottenere il massimo risparmio energetico da pannelli fotovoltaici.

Verrà, inoltre, realizzato l'impianto di ventilazione meccanica controllata a scomparsa totale nella muratura.

- CENTRALE TERMICA E MODULI DI UTENZA

Il sistema, sito nella centrale termica, sarà composto dalla pompa di calore esterna, dall'accumulo inerziale e dall'accumulo sanitario.

Il modello installato della pompa di calore splittata composta da unità interna e unità esterna completa di: compressore inverter e modulante, pompa ad alta efficienza, sensore di flusso, resistenza elettrica, vaso espansione e valvola di sicurezza, accumulo acs da 235 litri. La potenza di riscaldamento è pari a: A7W35 = 9KW COP=4.81, la potenza di raffreddamento A35W18 = 8.70KW.

Vengono predisposti gli allacciamenti per i sistemi di raffreddamento.

- IMPIANTO NELLE SINGOLE UNITA'

Il riscaldamento ambiente delle unità immobiliari sarà del tipo a pannelli radianti a pavimento a bassa temperatura, che associato al sistema di generazione in pompa di calore garantisce un'altissima efficienza energetica. Dal modulo di zona della

singola unità immobiliare il fluido termo vettore raggiungerà il collettore riscaldamento dal quale partono i circuiti dei pannelli radianti per i diversi ambienti. La distribuzione del fluido termo vettore sarà effettuata mediante tubi multistrato coibentati secondo la normativa vigente. La regolazione sarà di tipo ambientale, permettendo il controllo della temperatura in maniera autonoma. All'interno dei bagni verranno installati dei termoarredi a bassa temperatura ad integrazione del riscaldamento

- VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA CON RECUPERO DI CALORE

Al fine di garantire la corretta ventilazione degli ambienti, in ogni unità immobiliare sarà realizzato un sistema di ventilazione meccanica puntuale a scomparsa. Grazie allo scambiatore entalpico a scomparsa a doppio flusso incrociato garantisce il recupero del 91% dell'energia termica. Il doppio filtro in serie inoltre è in grado di arrestare oltre a pollini, batteri e sostanze nocive presenti nell'area anche le polveri sottili più fini come le PM10 e le PM2,5. Garantendo sia un perfetto ricambio che una sanificazione dell'aria.

In ottemperanza al D.Lgs 311/2006 e alla D.G.R. VIII/5773/2007 l'edificio è collocabile in classe "A"

---

## IMPIANTO IDRICO E SANITARIO

Bagno completo di apparecchi sanitari della ditta IDEALSTANDAR in porcellana per i sanitari colore bianco e sono previsti:

Lavabo modello tesi T352201

Bidet modello tesi T457001

Wc sospeso modello tesi T354601 senza brida con cassetta ad incasso in Pvc tipo Geberit modello Duofix

Piatto doccia rettangolare ultrasottile realizzato in Ideal Solid, finitura opaca effetto pietra, dim 80x100 IDEALSTANDARD Mod. Ultra flat S

Rubinetteria Fantini serie Tolomeo

Set doccia Zucchetti linea on

Attacco lavatrice predisposto nel bagno di servizio e nel locale tecnico, quest'ultimo comprensivo di predisposizione vaschetta.



Sarà realizzata una colonna montante in acciaio zincato conforme alle norme UNI7129 di adduzione acqua, che collegherà il punto di consegna acquedotto comunale ad ogni singolo piano.

Tubazioni in multistrato con raccordi per le diramazioni e attacco cucina per acqua calda e fredda, rivestite con guaina isolante.

---

#### ALLACCIAMENTO PIANI COTTURA

Nei locali cucina è previsto l'installazione di piastre ad induzione.

---

#### SISTEMAZIONE ESTERNA

- La strada di accesso sarà in calcestruzzo naturale
- L'area interna di proprietà sarà in autobloccanti
- Il cancello di accesso carraio e pedonale sarà realizzato in struttura metallica.
- Le sistemazioni esterne saranno realizzate come da progetto. I terreni adibiti a giardino saranno modellati e pronti alla semina (esclusa), così come saranno escluse nuove piante. Sarà sempre garantito in ogni giardino la predisposizione di pozzetto acqua e di corrente. L'illuminazione dei giardini privati e l'irrigazione saranno da contabilizzarsi a parte.

*È COMUNQUE FACOLTA' DELLA SOCIETA' VENDITRICE DI APPORTARE VARIAZIONI ALLE VOCI SOPRACITATE PURCHE' TALI VARIAZIONI NON MODIFICHINO SOSTANZIALMENTE IL TIPO DI FINITURE DELLE UNITA' IMMOBILIARI E DELLE PARTI COMUNI.*