

R e s i d e n z a **AUROLA**

EXCLUSIVE APARTMENTS – BUSTO ARSIZIO (VA) Via XV Giugno

CAPITOLATO



 **COSTRUZIONI F.LLI URSO**



L'Impresa Costruzioni F.Lli Urso presenta a Busto Arsizio, in via XV, Residenza Aurora, un esclusivo complesso residenziale composto da 8 unità abitative, offrendo la possibilità di scegliere tra bilocali, trilocali, quadrilocali e attici. Ogni appartamento è dotato di cantina e box auto.

Residenza AURORA si propone come un progetto di grande attualità, distinti per soluzioni abitative fuori dal comune. Gli architetti hanno privilegiato uno stile moderno e raffinato, caratterizzato da forme semplici e lineari, con un'attenzione particolare all'ottimizzazione dei costi di realizzazione.



Materiali, finiture e tecniche costruttive, dettagliati nella sezione Capitolati, sono stati accuratamente selezionati per garantire qualità, efficienza ed eleganza all'intero dell'edificio. Residenza Aurora sarà classificata come edificio **NZEB** (Edificio ad Energia Quasi Zero), assicurando massime prestazioni energetiche e consumi ridotti in bolletta.



Il prezzo include una **cucina** arredata e un progetto di arredamento interno elaborato dai nostri designer.

NOTA BENE

- Il presente capitolo ha l'obiettivo di evidenziare le caratteristiche principali degli immobili ed è esclusivamente a scopo illustrativo.
- In fase esecutiva, o qualora risulti indispensabile, la società proprietaria e la D.L si riservano il diritto di apportare variazioni o modifiche al testo e ai disegni di progetto per motivi tecnici, funzionali, estetici o legati alle procedure urbanistiche, purché tali modifiche non comportino una riduzione del valore tecnico ed economico delle unità immobiliari. Ogni variante sarà approvata in conformità alle leggi e agli strumenti edilizi vigenti e futuri, previa l'approvazione della Direzione dei Lavori e della Committenza.
- Nel caso in cui la parte acquirente decida di non completare la fornitura o la posa in opera dei materiali, la parte venditrice avrà il potere di valutare l'accettazione di tale richiesta. In caso di consenso, non sarà riconosciuto alcun importo per la prestazione non effettuata. È importante notare che la fornitura e la posa di tali materiali da parte dell'acquirente saranno possibili solo dopo il rogito notarile di compravendita.

CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE E DELLE FINITURE

FONDAZIONI E STRUTTURE PORTANTI

FONDAZIONI

Le fondazioni saranno in calcestruzzo armato del tipo a trave continua o a platea e verranno calcolate secondo la portanza del terreno e secondo i parametri previsti dalla normativa vigente. Dalle fondazioni saranno realizzate le strutture in elevazione, il vano scala e l'ascensore.

STRUTTURE VERTICALI

Le strutture portanti verticali saranno realizzate in pilastri e travi in C.A., le tamponature verticali mediante l'innovativa tecnologia con sistema costruttivo a secco con pareti a stratigrafia variabile isolate termicamente e acusticamente con un comfort abitativo elevato in un ambiente salubre privo di umidità e muffe. Le verifiche saranno calcolate secondo i parametri previsti dalla normativa vigente.

STRUTTURE ORIZZONTALI

Il solaio del piano terra sarà realizzato in calcestruzzo leggermente armato, gettato su vespaio del tipo areato costituito da casseri modulari in propilene a perdere.



Il solaio dei restanti piani sarà realizzato con **PIASTRA CONTINUA IN CLS** realizzata con il sistema Evodeck.



COPERTURA E TERRAZZI

La copertura della palazzina sarà piana e coibentata con materiale idoneo e di adeguato spessore, così come previsto dalla normativa vigente.

A garanzia del corretto smaltimento delle acque meteoriche dei terrazzi e della copertura, oltre ad una adeguata pendenza, verrà realizzata apposita guaina/resina impermeabilizzante.

In copertura saranno installati idonei dispositivi di ancoraggio in grado di consentire l'accesso in sicurezza alle aree del tetto per i manutentori.

Gli attici potranno avere, su richiesta, la predisposizione per l'accesso diretto al lastrico solare, la cui entità sarà definita nel corso della costruzione, compatibilmente con gli spazi occupati dagli impianti tecnologici.

PARETI E CONTRO PARETI

PARETI PERIMETRALI

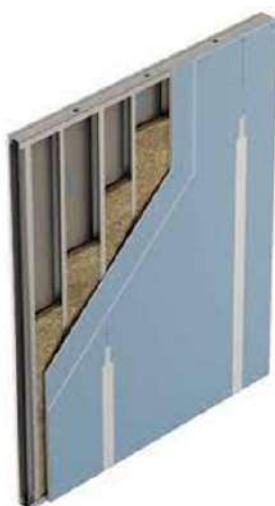
Le pareti perimetrali realizzate con sistema a secco saranno completate sul lato interno con una contro-parete in cartongesso a doppia lastra con spessore variabile in funzione delle esigenze impiantistiche. Saranno garantiti i requisiti termico-acustici previsti da normativa.

PARETI DIVISORIE TRA UNITA'/UNITA' E UNITA'/PARTI COMUNI

Le pareti divisore tra le unità saranno realizzate con pareti in cartongesso di spessore adeguato multiplo con interposti materiali idonei di adeguato spessore. Saranno garantiti i requisiti termico-acustici previsti da normativa.

PARETI INTERNE

Le pareti interne alle unità saranno eseguite in cartongesso doppia lastra con interposto isolamento acustico in lana di roccia con spessore variabile in funzione delle esigenze impiantistiche.



CONTROSOFFITTI

I controsoffitti saranno eseguiti in lastre di cartongesso, con altezza variabile in funzione delle esigenze impiantistiche.

PROSPETTI E FACCIATE

RIVESTIMENTI

I rivestimenti di facciata saranno in lastre di ceramica e/o pietra così come previsto dagli elaborati progettuali. Altre eventuali finiture e rivestimenti saranno a scelta della D.L.

TINTEGGIATURE

Le facciate saranno rasate a fine e completate con intonachino traspirante ai silicati o simile con colori nella tonalità dei grigi e/o delle terre così come previsto dagli elaborati progettuali. Altre eventuali finiture e colori saranno a scelta della D.L.

BALCONI E PARAPETTI

I parapetti dei balconi e dei terrazzi saranno realizzati con struttura in muratura, mentre i parapetti, dove previsti, saranno realizzati in vetro temperato di sicurezza, così come previsto dagli elaborati progettuali.

SOGLIE E DAVANZALI

Le soglie e i davanzali saranno realizzati in pietra grigia locale, spessore 3 cm, o altro materiale a scelta della D.L.

ISOLAMENTO TERMICO E ACUSTICO

Tutte le parti dell'edificio saranno isolate termicamente e acusticamente in conformità con le attuali prescrizioni di legge al fine di contenere i consumi energetici e l'inquinamento acustico degli ambienti. Sono previsti i seguenti sistemi di isolamento termico e acustico:

- Isolamento tra gli appartamenti al primo piano e i box auto;
- Isolamento tra gli appartamenti e le aree esterne e le aree non riscaldate (parti comuni);
- Isolamento tra gli appartamenti all'ultimo piano e la copertura;
- Isolamento tra gli appartamenti adiacenti;
- Serramenti esterni degli appartamenti a bassa trasmittanza termica e ad alto potere fonoisolante;

ATRIO DI INGRESSO E SCALA CONDOMINIALE

L'atrio d'ingresso e più in generale le parti comuni, avranno una pavimentazione in gres porcellanato di prima scelta, con colori e tonalità a scelta della D.L.

Le pareti e i plafoni saranno tinteggiati previa rasatura a civile o a gesso con idropittura per interni con colori e tonalità a scelta della D.L.

Il portoncino di ingresso condominiale sarà vetrato con profili in alluminio/pvc. L'anta apribile, realizzata con vetro di sicurezza antisfondamento, sarà dotata di serratura elettrica e meccanismo di chiusura automatico.

La scala condominiale avrà pedate e alzate realizzate in gres porcellanato o in lastre di pietra con colorazione e tonalità simile a quelle scelte per la pavimentazione. I parapetti e i corrimani, ove previsti, saranno realizzati in metallo pre-verniciato con disegno della D.L.

AUTORIMESSE

Le autorimesse avranno pavimento del tipo industriale e saranno dotati di un punto luce e una presa bipasso da 16 A. Ogni box auto sarà dotato di predisposizione (tubo vuoto) per una colonnina di ricarica veicoli elettrici.

Ogni box sarà completo di portone sezionale motorizzato, con colore e finitura a scelta della D.L.

SERRAMENTI ESTERNI E INTERNI DELLE UNITÀ

FINESTRE E OSCURANTI

Gli infissi esterni saranno in PVC, a battente e/o scorrevoli, a taglio termico con guarnizioni a tenuta tinta chiara a scelta della D.L., montati su cassonetti coibentati.

Ogni finestra e porta finestra, al fine di soddisfare ampiamente il risparmio energetico ed il comfort abitativo sarà realizzata con vetri atermici con interposta un'intercapedine e gas inerte. Ogni serramento inoltre sarà dotato di tapparella motorizzata in alluminio coibentato e zanzariere.

PORTONCINO INGRESSO

I portoncini d'ingresso saranno del tipo blindati, Classe 3 di antieffrazione, completi di pannelli di rivestimento interno (bianco) ed esterno in colore adeguato alle finiture delle zone comuni, nonché di tutti gli accessori in cromo satinato.

PORTE INTERNE

Le porte interne saranno del tipo "a battente" e, dove previste, del tipo "scorrevoli" in legno nobilitato, lisce e bianche, complete di maniglie e accessori effetto cromo satinato e coprifili in tinta con la porta



PAVIMENTI E RIVESTIMENTI DELLE UNITÀ

PAVIMENTI VALSECCHIA collezione **Klima** (effetto legno) e collezione **Galaxy** (effetto cemento).
I pavimenti di tutti i locali saranno realizzati in gres porcellanato di prima scelta, nei vari formati, colori e tonalità da scegliere tra le campionature selezionate dalla D.L

Collezione **KLIMA**, gres porcellanato effetto legno, formato 20x120 cm, disponibile in 5 finiture (WHITE, GREY, BEIGE GOLD, BROWN).



Collezione **GALAXY**, gres porcellanato smaltato, effetto cemento, formato 60X60 cm, (White, Grey, Dark, Beige, Taupe)



RIVESTIMENTI ARMONIE

I rivestimenti dei bagni saranno realizzati in gres porcellanato di prima scelta, nei vari formati, colori e tonalità da scegliere tra le campionature selezionate dalla D.L.

Le altezze del rivestimento saranno di 2,40 m per rivestimento vano doccia e di 1,20 m per il rivestimento a giro delle altre pareti. Rimane esclusa la fornitura di eventuali pezzi speciali.

*Collezione WORK, formato **30 X 90 cm**, effetto muretto, effetto marmette e tinta unita, disponibile in 8 colori (Quarzo, Sabbia, Bronzo, Blu, Verde, Cipria, Cemento, Ardesia).*



BATTISCOPA

In tutti i locali, sui balconi e i terrazzi, verrà posato uno zoccolino coordinato in ceramica o in legno.

PAVIMENTAZIONE ESTERNA DI TERRAZZI E BALCONI

Per i pavimenti dei balconi e dei terrazzi è prevista la posa di piastrelle in gres porcellanato antigelo nel formato e colore a scelta della D.L.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico (livello 2 - standard) sarà realizzato utilizzando frutti della B-TICINO, serie Living Light, colore bianco o nero.

La dotazione delle prese, dei circuiti e dei punti luce per ogni singolo ambiente, sarà determinata tenendo conto dei requisiti minimi previsti dalla normativa CEI 64-8 (vedi tabella).

Le tapparelle saranno motorizzate. Il videocitofono sarà della B-TICINO, classe 100.

Tutti gli appartamenti saranno predisposti per l'impianto di allarme/antifurto/videosorveglianza e dotati di centrale comandi tapparelle ed accensione luci automatizzate.



		Livello 1			Livello 2			Livello 3		
Dotazioni per ambiente		Punti prese	Punti luce	Prese TV	Punti prese	Punti luce	Prese TV	Punti prese	Punti luce	Prese TV
Soggiorno, studio ecc.	8 m ² < A ≤ 12 m ²	4 [1]	1	1	5	2	1	5	2	1
	12 m ² < A ≤ 20 m ²	5 [2]	1	1	7	2	1	8	3	1
	A > 20 m ²	6 [3]	2	1	8	3	1	10	4	1
Camera da letto	8 m ² < A ≤ 12 m ²	3 [1]	1	1	4	2	1	4	2	1
	12 m ² < A ≤ 20 m ²	4 [2]	1	1	6	2	1	6	2	1
	A > 20 m ²	5 [3]	2	1	7	3	1	7	3	1
Ingresso		1	1		1	1		1	1	
Locale servizi (WC)		1	1		1	1		1	1	
Angolo cottura		2 (1)			2 (1)			3 (2)		
Cucina		5 (2)	1	1	6 (2)	1	1	7 (3)	2	1
Lavanderia		3	1		4	1		4	1	
Locale da bagno o doccia		2	2		2	2		2	2	
Corridolo	L ≤ 5 m	1	1		1	1		1	1	
	L > 5 m	2	2		2	2		2	2	
Balcone / Terrazzo > 10 m ²		1	1		1	1		1	1	
Ripostiglio > 1 m ²			1			1			1	
Cantina / Soffitta		1	1		1	1		1	1	
Box auto		1	1		1	1		1	1	
Giardino > 10 m ²		1	1		1	1		1	1	

IMPIANTO ELETTRICO E FOTOVOLTAICO CONDOMINIALE

L'impianto elettrico delle parti comuni, oltre a prevedere illuminazione, prese di servizio e forza motrice ascensore, sarà dotato di impianto fotovoltaico da 10 Kwp .

IMPIANTO IDRO-SANITARIO

SANITARI OLIMPIA MODELLO CLEAR SOSPESI COLORE BIANCO LUCIDO O SIMILARI



PIATTO DOCCIA FLAT, SOVRAPPOSTO AL PAVIMENTO FORMATO 80X80 O 70X90 O SIMILARI



IMPIANTO IDRO-SANITARIO

RUBINETTERIE FIMA CARLO FRATTINI SERIE 4 O SIMILARI



IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE ED ESTIVA

L'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria sarà del tipo centralizzato di nuova generazione a pompa di calore aria-acqua, con contabilizzazione dei consumi per ogni singola unità.

All'interno delle unità, l'impianto di riscaldamento e raffrescamento sarà del tipo a pannelli radianti integrati a pavimento. Il dimensionamento dello stesso sarà valutato in base alle vigenti normative di legge. Ogni unità sarà dotata di cronotermostato per la gestione e la regolazione della temperatura desiderata.

I bagni oltre al pavimento radiante saranno dotati di scalda-salviette elettrico;

La ventilazione degli ambienti sarà garantita mediante impianto autonomo per singolo appartamento (WMC) e deumidificatore.

ARREDI

La cucina è compresa nel prezzo dell'appartamento.

La proposta commerciale include in capitolato una cucina completa, installata e compresa di elettrodomestici Classe A: un vero e proprio servizio chiavi in mano. Le condizioni economiche riservate al costruttore si traducono in una grande opportunità per tutti gli acquirenti.

Perché è un servizio così conveniente?

Perché grazie alla filiera corta e ad accordi direzionali con le aziende produttrici, le condizioni di acquisto sono particolari, riservate ed esclusive per una cucina di un valore di mercato superiore.

La cucina di capitolato è personalizzabile?

Sì, la cucina di capitolato è ulteriormente personalizzabile con l'aiuto di un Personal Architect del team di SmartHouse in grado di supportare il cliente nelle scelte di colori, finiture ed allestimenti che più si addicono ai singoli gusti ed esigenze. Se non bastasse sarà anche possibile cambiare il modello della cucina con un altro della gamma proposta mantenendo le stesse condizioni economiche di partenza garantite al costruttore.

Come è gestita la differenza di prezzo delle modifiche?

Una volta definito il nuovo progetto verrà comunicato all'acquirente il solo prezzo degli upgrade rispetto al valore originale della cucina di capitolato proposto. La differenza sarà corrisposta direttamente ad ArredoPiù.

Quando sarà installata la mia cucina?

La tua cucina sarà installata prima della consegna delle chiavi e la troverai ad accoglierti al tuo ingresso nella nuova casa.

La tua cucina di capitolato

in esclusiva per Residenza Aurora- Busto Arsizio



THE
NEW
ONE

Contemporanea, lineare, versatile.

L'estetica dal rigore assoluto cela al proprio interno un'ampia varietà di soluzioni funzionali e operative. Una collezione prestigiosa che si adatta alle più diverse esigenze.

Design R&DErnestomeda

Abbiamo pensato a te che desideri una **cucina di qualità** senza doverti porre problemi di budget e magari sei alle prese con **l'emozione dell'arredo** della prima casa, attento al rapporto tra **requisiti, prezzo e design**.

Con noi scoprirai che costruire la cucina giusta per te, **senza rinunciare alla qualità** è più facile di quello che pensi.

Puoi personalizzare ogni dettaglio: maniglie, finiture, piano di lavoro, elettrodomestici.

Combina i colori, **scegli** i materiali e crea la tua composizione, con l'aiuto dei nostri personal architect:
ecco perché nessuna cucina è uguale all'altra.

Il sistema di chiusura dei pensili e delle basi è a tua scelta, mentre **l'opzione ammortizzata è di serie**: i tuoi movimenti saranno accompagnati sia in apertura che in chiusura, rendendo ogni tuo gesto in cucina comodo e sicuro

ANTE HI-MELAMINE

White Moon

Grigio Seta - Silk Grey

Beige Deserto - Desert Beige

Grigio Persiano Persian Grey

TOP Quarz Basic 00

Gardeni

Antiqu

Granat

Stree

Alask

GOLE



Gola in Alluminio
verniciato Bianco
opaco



Gola in Alluminio
finitura Argento



Gola in Alluminio
anodizzato Nero Opaco



Gola in Alluminio
anodizzato Bronz

Dettagli Elettrodomestici



ELECTROLUX
KTi6430E

Codice articolo 41016019



FOSTER
KTi6430E

Codice articolo: 41020507



ELECTROLUX
KTi6430E

Codice articolo 41016190



FIM
KTi6430E

Codice articolo: 41015841



ELECTROLUX
KTi6430E

Codice articolo: 41016195



ELECTROLUX
KTi6430E

Codice articolo: 41002000



ELECTROLUX
KTi6430E

Codice articolo: 41021849

SISTEMAZIONI AREE ESTERNE CONDOMINIALI

PRATO E PIANTUMAZIONI

Nelle zone a verde sarà previsto il riporto di terra da coltura in ragione di uno spessore adeguato; le piantumazioni e la semina a verde saranno realizzate secondo le indicazioni della D.L. così come l'impianto di irrigazione.

PAVIMENTAZIONI ESTERNE

Le pavimentazioni esterne in progetto saranno in gres porcellanato antigelivo e antiscivolo. In prossimità degli accessi ai box la pavimentazione sarà realizzata mediante posa di masselli autobloccanti.

RECINZIONI E CANCELLETTO CONDOMINIALE

L'area sarà delimitata da una recinzione, parte in metallo pre-verniciato su muretto in c.a. e parte realizzata con rete plastificata poggiante su cordonature. La recinzione sarà a disegno semplice e realizzata come da elaborati progettuali;

Il cancello pedonale d'ingresso sarà coordinato alla recinzione e dotato di serratura elettrica per il comando tramite videocitofono.

Il cancello carraio sarà automatizzato con apertura tramite radio comando ed apertura a chiave posta su colonnine, la finitura è coordinata come la recinzione metallica.

Allegati:

☐ PLANIEMTRIA DELL'APPARTAMENTO

N.B. le foto hanno solo scopo illustrativo di presentazione dei prodotti, ma non sono da ritenersi vincolanti

Busto Arsizio li,