

VILLA   
QUIÉTT

ABITARE IN BRIANZA

BOOK CAPITOLATO



VILLA   
QUIÉTT

ABITARE IN BRIANZA

BOOK CAPITOLATO



# INDICE

## **Premesse**

---

pag. 07

## **Caratteristiche costruttive dell'edificio**

---

pag. 08

## **Caratteristiche generali dell'intervento**

---

pag. 11

## **Caratteristiche generali delle unità immobiliari**

---

pag. 15

## **Cucina/Angolo cottura**

---

pag. 18

## **Bagno padronale e di servizio (ove presente)**

---

pag. 20

## **Impianto elettrico**

---

pag. 25

## **Note**

---

pag. 28



## Premesse



Il complesso edilizio è ubicato in Carate Brianza, via C. Colombo angolo Via Giotto, ed è costituito da due palazzine residenziali, A e B, di tre piani fuori terra ed un piano interrato adibito ad autorimesse e cantine, già interamente realizzato per quanto riguarda le strutture, il tetto e le tamponature perimetrali.

Le opere ancora da eseguire consistono nella realizzazione degli impianti, intonaci, sottofondi, infissi interni ed esterni e delle finiture interne delle singole unità immobiliari e delle parti comuni, scale ed ascensori.

A queste fa riferimento questo capitolato.

La presente descrizione è da intendersi a carattere generale e riporta diverse casistiche in funzione delle tipologie progettuali di volta in volta adottate, ad esclusiva discrezione del Progettista e Direttore dei Lavori.

Le descrizioni stesse si intendono altresì sommarie e schematiche al solo scopo di individuare e fissare gli elementi fondamentali della costruzione.

Su eventuali divergenze tra le tavole di progetto e le descrizioni delle opere, deciderà esclusivamente la Direzione dei Lavori in base alle esigenze tecniche del lavoro.

L'indicazione della ditta viene data al fine di stabilire il costo dei materiali; la D.L. si riserva in sede di campionatura di scegliere altri tipi equivalenti a quelli indicati nella presente descrizione. Tutti i materiali impiegati nella costruzione dell'edificio saranno di prima scelta e rispondenti alle finalità dello stabile.

Tutti gli impianti di riscaldamento, di raffrescamento, idraulico, sanitario, elettrico, TV, ascensore, saranno eseguiti da primarie ditte specializzate ed in conformità alle vigenti norme di legge.

### EDIFICIO "GREEN" A BASSO CONSUMO ENERGETICO

La classe energetica delle singole unità abitative sarà A2/A3, che coniuga un ideale confort abitativo con un notevole risparmio in bolletta. L'attenzione dedicata alle caratteristiche tecniche del progetto ha permesso di ottenere un involucro edilizio altamente performante in termini di isolamento passivo a fronte di impianti di ultima generazione.

## Caratteristiche costruttive dell'edificio:



### **CARATTERISTICHE STRUTTURALI**

Struttura di tipo puntiforme a travi e pilastri e setti in cemento armato gettato in opera. Fondazioni di tipo superficiali a travi rovesce ed a platea. Impalcati (solai) in calcestruzzo armato gettato in opera e/o miste.

### **COPERTURA DEGLI EDIFICI**

Copertura di tipo a falde con tegole in laterizio e lattonerie in acciaio inox con isolamento termico sul solaio piano di sottotetto.

### **MURATURE PERIMETRALI**

Tamponamento perimetrale costituito da doppia parete in laterizio pieno e/o forato con interposta coibentazione termo-acustica in lana minerale di elevato spessore.





## Caratteristiche generali dell'intervento:



### **PROSPETTI**

Le facciate degli edifici sono per la gran parte realizzate in mattoni facciavista e parte ad intonaco con rasatura colorata ai silicati. Le gronde e i plafoni di balconi, loggiati e porticati saranno completate con verniciatura grigia della struttura in c.a. esistente. Pluviali in acciaio inox.

### **SCALE**

Le scale di collegamento dei vari piani, eseguite con struttura in c.a., rivestite con pedate ed alzate in pietra naturale o gres porcellanato, compresi pianerottoli e zoccolini nei medesimi materiali. I serramenti lato ovest saranno in alluminio con vetrata fissa opaca, acidata o satinata. Le pareti e i plafoni dei pianerottoli e delle rampe saranno finiti al civile e tinteggiati con idropittura. I parapetti e corrimani saranno in ferro a disegno semplice, verniciato con antiruggine e smalto, colori a scelta della D.L.

### **ASCENSORI**

Ognuno dei blocchi scala sarà dotato di ascensore di tipo elettrico a consumo energetico contenuto, funzionamento automatico senza locale macchina, portata 6/9 persone, fruibili anche da diversamente abili.

## Caratteristiche generali dell'intervento:



### **PAVIMENTAZIONI ESTERNE**

Gli ingressi parti comuni saranno in gres porcellanato antigelivo con finitura antiscivolo. La pavimentazione di balconi, loggiati, porticati e marciapiedi sarà realizzata in gres porcellanato antigelivo, complete di zoccolatura nel medesimo materiale. La pavimentazione dei terrazzi lato est al secondo piano sarà di tipo flottante realizzata in doghe in legno composito (WPC) posate su sottostruttura in alluminio e clips a scomparsa.

### **PAVIMENTI BOXES E CORSELLI CARRABILI**

Colore grigio ad effetto cemento arricchita superiormente con quarzi naturali per garantire una lunga durata all'abrasione e un effetto antiscivolo.

### **CANCELLO CARRABILE**

Automatizzato mediante adeguata motorizzazione; ogni box/posto auto sarà dotata di relativo telecomando a due vie per l'apertura.

### **IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Il complesso residenziale sarà dotato di impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica delle parti comuni riducendo in maniera sensibile le spese condominiali. I pannelli saranno collocati in copertura.





## Caratteristiche generali delle unità immobiliari:



### **RISCALDAMENTO A PAVIMENTO RADIANTE E PRODUZIONE ACQUA CALDA**

L'impianto, autonomo, di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria sarà di tipo ibrido a gas con pompa di calore elettrica ed offrirà i tipici vantaggi dell'impianto autonomo in termini di gestione e manutenzione.

Il calore all'interno dell'unità abitativa sarà distribuito mediante pannelli radianti a pavimento, al fine di garantire un'alta resa termica, bassi consumi ed un elevato confort ambientale connessi all'assenza di vincoli distributivi per l'arredo. Ogni unità abitativa sarà poi dotata di autonomi termostati ambiente zona giorno/notte ed inoltre saranno installati anche autonomi contaltri per l'acqua fredda al fine di rapportare i costi all'effettivo consumo di ciascuna famiglia. L'impianto sarà integrato, nei bagni, da termoarredi scaldasalviette in acciaio collegati alla rete elettrica.

### **IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO**

Ogni unità abitativa sarà dotata di predisposizione per impianto di condizionamento di tipo idronico, con split nelle camere da letto e nel soggiorno. La produzione del freddo avverrà anch'essa mediante le pompe di calore installate per il riscaldamento.

### **SISTEMA DI VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA**

Al fine di elevare ulteriormente il confort ambientale degli ambienti è prevista l'installazione di impianti autonomi di ventilazione meccanica controllata autoregolabili a semplice flusso, in grado di garantire a ciascuna unità abitativa il naturale ricambio d'aria ed il corretto tasso di umidità.

### **FINITURA MURI INTERNI APPARTAMENTI**

Pareti e plafoni interni agli alloggi saranno intonacati con premiscelato isolante pronto e finitura a gesso o civile (nei bagni). Sono escluse le tinteggiature degli interni alloggi che restano a carico degli acquirenti.

## Caratteristiche generali delle unità immobiliari:



### PORTONCINO D'INGRESSO

Porta di sicurezza DIERRE mod. Tablet door 8 Plus, doppia lamiera, in acciaio zincato, ad un'anta con serratura silenziosa a movimento ad ingranaggi con cilindro di sicurezza + cilindro servizio.

La serratura è protetta da una piastra antitrapano in acciaio sul lato esterno e lo scrocco di chiusura è agevolato da un registro antischeda autoregistrante del battente posizionato sul telaio.

L'anta spessa circa 63 mm è composta da acciaio zincato di spessore 9/10, al suo interno è rinforzata con uno speciale sandwich brevettato DIERRE composto da materiali con elevate proprietà di coibentazione termica ed acustica, finitura pannello esterno mod. Helios in vetroresina con eccezionali caratteristiche di resistenza e di insensibilità all'acqua e ai microorganismi, il pannello interno della porta blindata avrà finitura e colore bianco analogo alle porte interne proposte.

- Abbattimento acustico 40 dB
- Permeabilità all'aria classe 3
- Resistenza al vento C5
- Resistenza effrazione classe 3
- Resistenza alla corrosione classe 3
- Trasmittanza termica 1,3 W/(m<sup>2</sup>x K)

### PAVIMENTI INTERNI APPARTAMENTI

In piastrelle di grès porcellanato, dimensioni fino a cm. 60x60 a scelta dell'acquirente tra quelle proposte dal Capitolato. In alternativa verranno anche proposti listoni in grès porcellanato effetto parquet.

## **FINITURA BATTISCOPIA SOGGIORNO, DISIMPEGNI E CAMERE**

in legno color bianco simili alla scelta delle porte.

## **PORTE INTERNE**

Porte interne mod. SOFI' a Battente o Scorrevoli interno muro tipo "scrigno" come da previsioni di progetto, con telaio in listellare di abete e cerniere anuba, anta tamburata con finitura bianco opaco, dotate di serratura magnetica e maniglia cromo satinata.

## **SERRAMENTI ESTERNI**

Infisso in legno lamellare, finitura con vernici ad acqua di ultima generazione, ecologiche e prive di emissioni nocive, color bianco opaco, anta mobile a battente o a ribalta scorrevole di sezione 68x70, stipite di sezione 68x70 con due guarnizioni di tenuta in gomma termoplastica su tutto il perimetro con caratteristiche di isolamento acustico e termico, gocciolatoio in alluminio anticorrosione, cerniere angolari tipo anta-ribalta e martellina Brooklyn argento, mod. HD\_SLIM collezione Windows.

Per gli appartamenti al secondo piano, zona giorno verso terrazzo, sono previsti infissi di tipo alzante scorrevole a quattro ante (2 fissi + 2 scorrevoli)

## **VETRI**

Vetro doppio isolante a più strati, basso emissivo ad alto abbattimento termico ed acustico, tipo 44.1/16ARG/33.1. - 39 db.

## **SISTEMA OSCURANTE**

Per finestre e portefinestre, esclusi solo gli alzanti-scorrevoli al piano secondo e le finestrelle alte dei servizi, sono previste tapparelle avvolgibili in alluminio a stecche orizzontali auto aggancianti fra loro e coibentate all'interno con Poliuretano espanso, automatizzate mediante motore elettrico a basso consumo a comando individuale e centralizzato, con cassonetto coprirullo interno in mdf nobilitato bianco, coibentato.

## Cucina/Angolo cottura

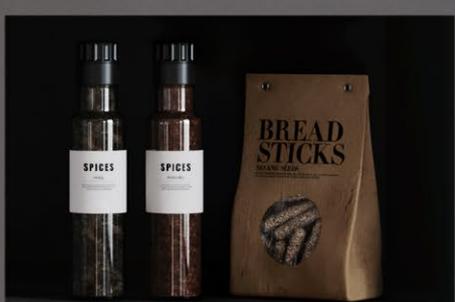
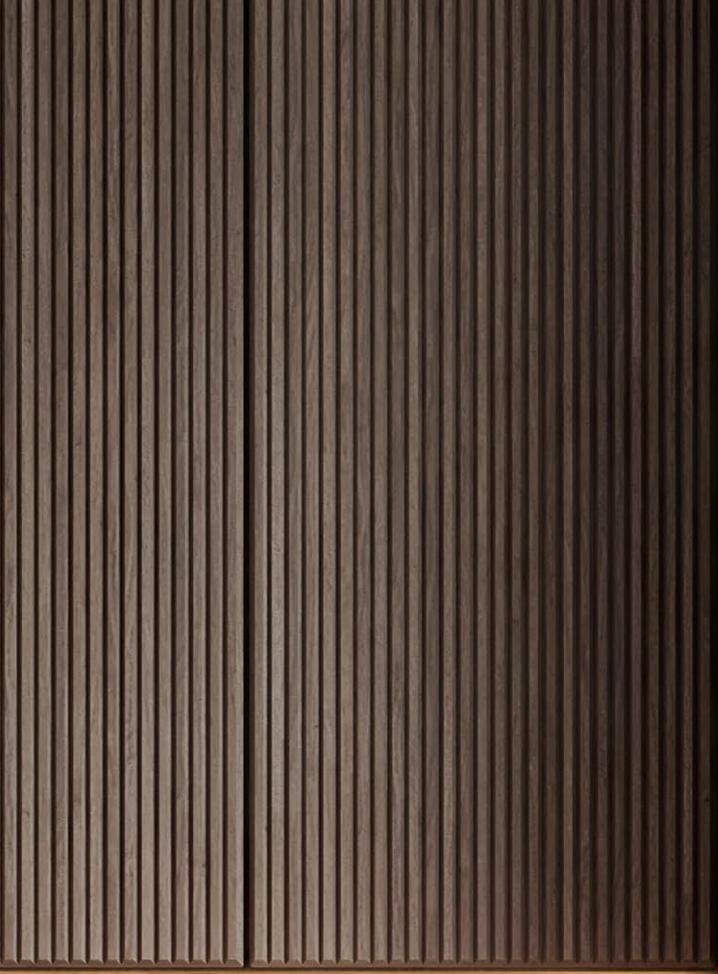


### IMPIANTO IDRICO

Attacco e scarico lavello e lavastoviglie (esclusi gli apparecchi).

### SISTEMA DI ALIMENTAZIONE COTTURA

Nelle cucine/angoli cottura è prevista la tradizionale tubazione gas. Sarà tuttavia predisposta anche l'alimentazione elettrica adeguata qualora l'acquirente volesse optare per le moderne "piastre ad induzione".







Ideal Standard

## RUBINETTERIA | CERALINE

Miscelatore monocomando in ottone cromato marca Ideal Standard modello "CERALINE" o similare.



MISCELATORE LAVABO



MISCELATORE BIDET



MISCELATORE AD INCASSO

Il lavabo sarà del tipo sospeso con semicolonna o, in alternativa, sarà fornito lavabo da appoggio serie extra, con relativa rubinetteria (in questo caso il successivo montaggio è escluso dal capitolato).

## APPARECCHI SANITARI | I-LIFE B

Ideal Standard serie I-LIFE B bianchi mod. filoparete.



VASO E BIDET FILOPARETE



## PIATTO DOCCIA



### EFFETTO PIETRA

Dimensioni come da progetto

---

## PAVIMENTO E RIVESTIMENTO

Pavimento in gres porcellanato come previsto per tutto l'appartamento.

Rivestimento in gres porcellanato 120x60 (o piastrelle bicottura vari formati fino a 25x60) a scelta dell'acquirente tra quelli proposti da Capitolato, h. cm. 1,20 e cm. 2,20 per zona doccia.

## LAVATRICE

Verrà realizzato in ogni alloggio un attacco-scarico per lavatrice.



## Impianto elettrico



Interruttori BTICINO serie “Living light” in tecnopolimero colore bianco (o in alternativa a scelta Cliente serie “Living International” in tecnopolimero colore nero):

L’impianto elettrico di ogni alloggio sarà di livello 1 in conformità alla Norma CEI 64-8:

Nello specifico avrà la seguente composizione:

### PARTE GENERALE PER OGNI ALLOGGIO

Quadro sottocontatore protezione montante:

- interruttore generale alimentazione quadro abitazione (magnetotermico con differenziale selettivo);
- interruttore cantina e Box (magnetotermico differenziale);
- Interruttore a pulsante con targa portanome;
- Quadretto generale di protezione con:
  - circuito per illuminazione;
  - circuito per prese;
  - circuito per prese elettrodomestici cucina;
  - circuito piano induzione.
- Circuito per predisposizione impianto di condizionamento o Domotica Smart con funzione di:
  - gestione centralizzata apertura/chiusura tapparelle;
  - possibilità di implementazione delle funzioni extra-capitolato.





PAPIERS DECOURPES  
01  
L'or abstrait

Gardens in France  
LOOSE FISH  
LOOSE FISH

## Note



		Livello 1		
		Prese	Luci	Preso Tv
Per ogni locale (Camera da letto, soggiorno, studio, etc.)	8 m <sup>2</sup> <A≤12 m <sup>2</sup>	4 [1]	1	1
	12 m <sup>2</sup> <A≤20 m <sup>2</sup>	5 [2]	1	
	A>20 m <sup>2</sup>	6 [3]	2	
Ingresso		1	1	-
Angolo cottura		2 [1]	-	-
Locale cucina		5 [2]	1	1
Lavanderia		3	1	-
Locale bagno o doccia		2	2	-
Locale servizi (wc)		1	1	-
Corridoio	L≤5 m	1	1	-
	L>5 m	2	2	
Balcone/terrazzo	A≥10 m <sup>2</sup>	1	1	-
Ripostiglio	A≥1 m <sup>2</sup>	-	1	-
Cantina/soffitta		1	1	-
Box auto		1	1	-
Giardino	A≥10 m <sup>2</sup>	1	1	-
Per appartamento(5)		Area (5)		Numero
Numero dei circuiti (6) (8)		A ≤ 50 m <sup>2</sup>		2
		50 < A ≤ 75 m <sup>2</sup>		3
		75 < A ≤ 125 m <sup>2</sup>		4
		A > 125 m <sup>2</sup>		5
Protezione contro le sovratensioni (SPD) secondo CEI 81-10 e CEI 64-8 Sezione 534		SPD all'arrivo linea se necessari per rendere tollerabile il rischio 1		
Prese telefono e/o dati		A ≤ 50 m <sup>2</sup>		1
		50 < A ≤ 100 m <sup>2</sup>		2
		A > 100 m <sup>2</sup>		3
Dispositivi per l'illuminazione di sicurezza(7)	A ≤ 100 m <sup>2</sup>	1		
	A > 100 m <sup>2</sup>	2		
Ausiliari e impianti per risparmio energetico		Campanello, citofono o videocitofono		

- [ ] in parentesi sono indicati il numero di punti presa che possono spostarsi in un altro locale purché il numero totale di punti presa nell'abitazione resti invariato;
- l'area rappresenta la superficie calpestabile dell'abitazione, si escludono terrazzi, portici, cantine, soffitte e ulteriori pertinenze;
- nelle camere da letto si può prevedere una presa in meno rispetto a quella indicata dalla tabella.

Essendo l'immobile oggetto di intervento maggiore di 10 unità abitative, ricade all'interno di quanto previsto all'art.4 comma 1 ter del DPR 380/01 sopra riportato. Al fine di predisporre l'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione di una vettura all'interno dei box presenti al piano interrato, verranno predisposti dei cavidotti i quali consentiranno di poter alimentare singolarmente ogni box auto.

- Impianto videocitfonico completo a parete;
- Impianto antenna TV digitale terrestre e satellitare centralizzata;
- Predisposizione collegamenti in fibra ottica consistente in:
  - Cavidotti dal punto di consegna al punto di accesso posto alla base di ogni scala, montanti per ogni scala in tubo in numero e diametro idoneo sia per TV che per dati e telefono - scatola di derivazione ogni piano - scatole di consegna utente ogni appartamento.
- Impianto di messa a terra;
- Predisposizione impianto antintrusione perimetrale con tubi vuoti.

Finiture e materiali, pur rimanendo negli standard previsti, potranno variare a insindacabile giudizio della società costruttrice senza per questo dar adito a richieste alcune.



VIA CRISTOFORO COLOMBO/VIA GIOTTO  
CARATE BRIANZA (MB)



[WWW.VILLAQUIETT.IT](http://WWW.VILLAQUIETT.IT)



[INFO@VILLAQUIETT.IT](mailto:INFO@VILLAQUIETT.IT)



T. 0362 91.51.91

AGENCY



**Edilprogest**

SERVIZI 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/A3.







