

**APPARTAMENTI  
DORMELLETO**



**Via Venezia 14, Dormelletto (NO)**

**È un'iniziativa immobiliare della società  
SVS Real estate**



**PROGETTO ARCHITETTONICO: Arch. Andrea Sanarico**

**PROMOSSA DA:  
SVS REAL ESTATE**

**Viale Campania 65 – Monza (MB)**



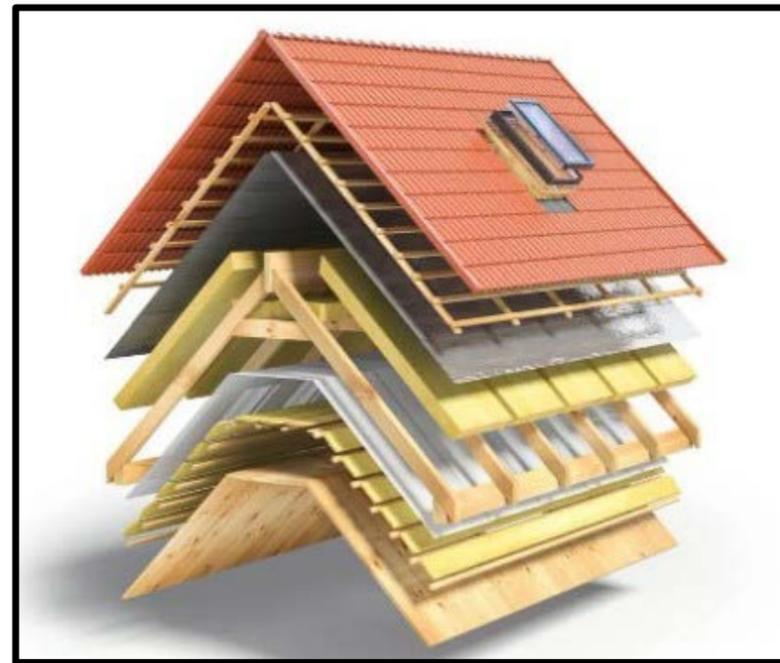
# CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE



## ECOSOSTENIBILITÀ

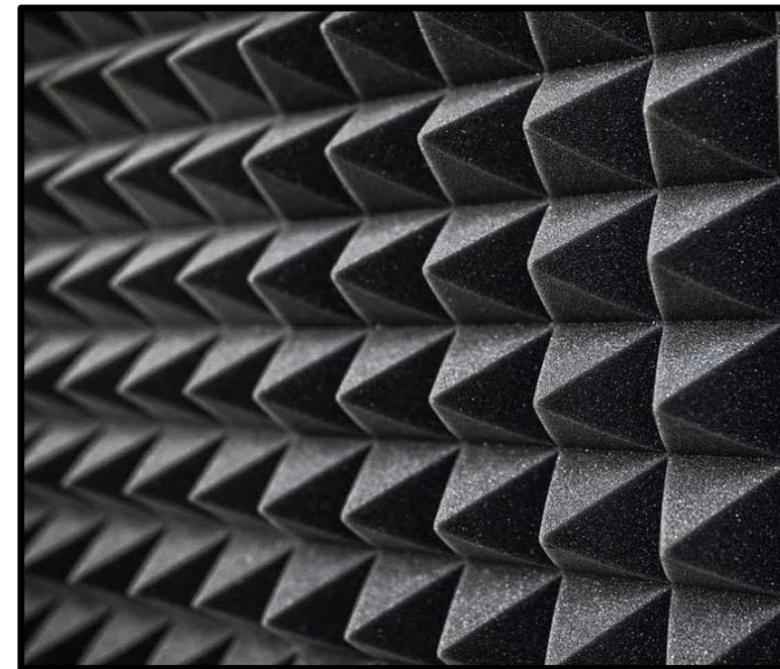
Una delle nostre priorità nel progettare, costruire e ristrutturare le nostre case è certamente l'ecosostenibilità.

Oggi le nuove tecnologie ci permettono di poter combattere i consumi su due fronti, con ISOLAMENTI TERMICI (che PERMETTONO di consumare meno energia) e con IMPIANTI TECNOLOGICI più efficienti (che GARANTISCONO il consumo di meno energia).



## ISOLAMENTO TERMICO

Per garantire un ottimo confort ambientale in tutte le stagioni, viene utilizzato un sistema di coibentazione come previsto dai calcoli dei nostri Ingegneri e Architetti. Questo sistema permette di eliminare i ponti termici evitando così spiacevoli inconvenienti, con vantaggi importanti in termini di risparmio energetico, sia dal lato economico abbattendo i costi di gestione, sia da quello ecologico.



## ISOLAMENTO ACUSTICO

L'isolamento acustico è il ramo della tecnica che si occupa di limitare la diffusione del suono.

Nelle nostre abitazioni vengono adottati tutti gli accorgimenti necessari al fine di dare il miglior risultato possibile. Questo percorso nasce dall'analisi del sito, da un progetto acustico che dà tutte le prescrizioni da seguire in fase di costruzione e ristrutturazione dei nostri immobili.



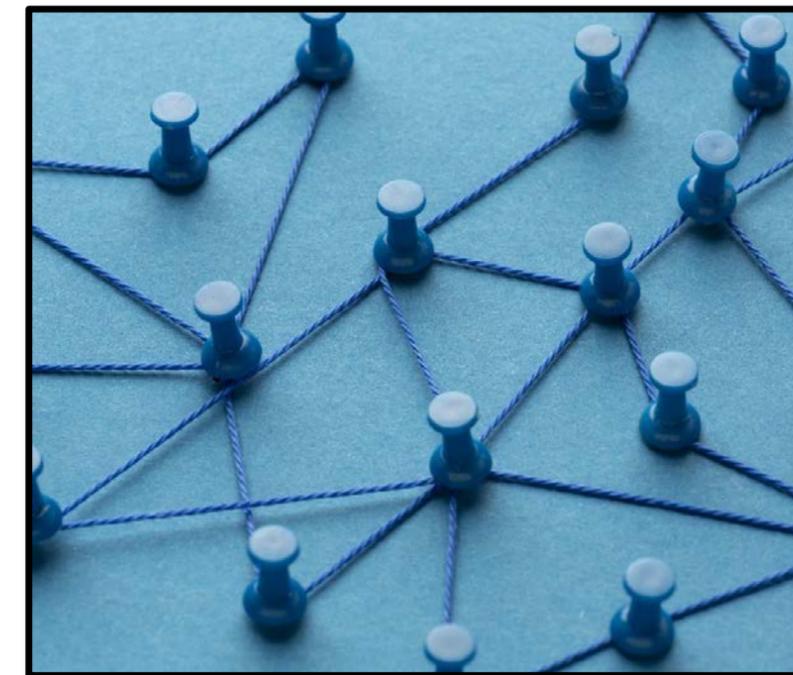
### **IMPIANTO SOLARE TERMICO**

Gli impianti con pompe di calore previste in tutte le nostre operazioni immobiliari, sono una soluzione efficiente, economica ed ecologica per riscaldare e raffreddare la propria casa, garantendo un notevole risparmio energetico e un minore impatto ambientale.



### **IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Tutti i nostri progetti immobiliari saranno dotati di impianti fotovoltaici che sfrutteranno la fonte di energia gratuita e pulita per eccellenza: il Sole. Gli impianti fotovoltaici garantiranno la copertura di buona parte della spesa annua di energia elettrica. Inoltre prevediamo per ogni posto auto una colonnina elettrica di ricarica dedicata.



### **RETI TECNOLOGICHE**

Tutte le nostre iniziative immobiliari sono dotate di reti tecnologiche necessarie quali: rete fognaria con allacciamento alla pubblica fognatura e/o come disposto dall'ente comunale; rete di distribuzione dell'energia elettrica; rete di distribuzione dell'acqua potabile; i contatori dell'energia elettrica saranno posizionati in appositi contenitori collocati in aree idonee su indicazione degli enti erogatori.



## **COME SONO FATTI I NOSTRI APPARTAMENTI**



## MURATURE INTERNE

Le murature interne di divisione di ogni singola villetta saranno realizzate con sistema di tramezzi in laterizio forati da 8/12 cm e relativa intonacatura.

## COPERTURE

Il tetto, a falde, è stato completamente ristrutturato. Sono stati sostituiti tutti gli elementi (travi e listelli), garantendo la massima stabilità e durata nel tempo. La copertura è stata completamente rimossa e sostituita con un nuovo manto di copertura in tegole colore grigio antracite. Il manto è stato posato a regola d'arte, rispettando le normative vigenti e garantendo un'ottima impermeabilizzazione e resistenza agli agenti atmosferici. Inoltre è stato installato un adeguato isolamento termico sotto il manto di copertura, utilizzando materiali isolanti ad alta densità e a basso impatto ambientale. L'isolamento termico contribuisce a migliorare l'efficienza energetica dell'edificio, riducendo le dispersioni di calore e garantendo un maggiore comfort abitativo.



## LATTONERIA

Canali, pluviali, scossaline e tutte le opere di lattonerie per coperture sono state realizzate in lamiera preverniciata completa di ogni accessorio, con colore grigio antracite.

## SOTTOFONDI

Tutti i sottofondi e i massetti sottopavimenti saranno completi di rete elettrosaldata annegata nel getto. I sottofondi saranno eseguiti con un primo sottofondo alleggerito a copertura delle tubazioni e successiva posa di sottofondo di sabbia e cemento tirato a staggia pronto per la posa del pavimento.





## LE NOSTRE PROPOSTE DI FINITURA

## PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

**Bagni:** pavimento in gres porcellanato da cm. 30x60 o 60x60 come da campionario.  
Rivestimento pareti fino ad un'altezza massima di 2,00 m. in gres porcellanato da cm. 60x60, come da campionario. Marca Emil Group.

**Cucina:** pavimento in SPC Decò Clap! GO effetto legno listoni da cm. 18 x 122 oppure in gres porcellanato da cm. 30x60 o 60x60 come da campionario.

**Soggiorno e Disimpegno:** pavimento in SPC Decò Clap! GO effetto legno listoni da cm. 18 x 122 oppure in gres porcellanato da cm. 30x60 o 60x60 come da campionario.

**Camere:** pavimento in SPC Decò Clap! GO effetto legno listoni da cm. 18 x 122 oppure in gres porcellanato da cm. 30x60 o 60x60 come da campionario.

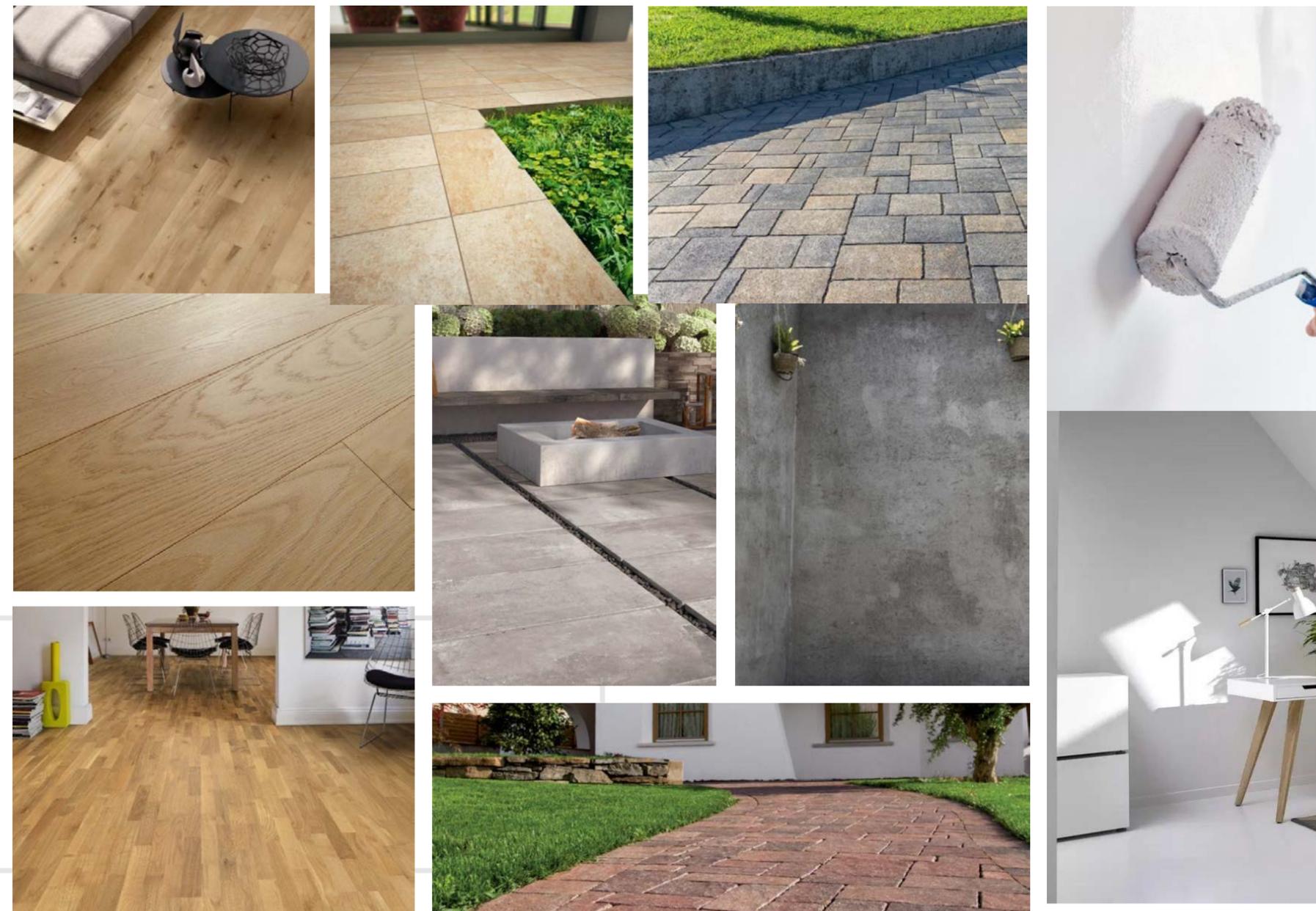
**Terrazzi e Ballatoi:** pavimento in Gres antigelivo da cm. 30 x 60 oppure 60 x 60 a scelta della D.L.

**Corsello posti auto e aree comuni:** il pavimento della parte dedicata ai posti auto e aree comuni sarà in autobloccanti, colore e forme scelte dalla D.L.

**Centrale termica:** pavimento in cemento liscio con finitura al quarzo.

**Area piscina:** pavimento deck Decò Ultrashield Doga, colore e modello a scelta della DL.

Tutti i pavimenti e i rivestimenti saranno realizzati con materiali di prima scelta. Nei locali di abitazione, con esclusione dei bagni e delle pareti attrezzate delle cucine, saranno posati zoccolini in MDF bianco da Incollare/inchiodare.



## DAVANZALI E SOGLIE

I davanzali delle finestre saranno in serizzo o simile a scelta della D.L., dello spessore di 3 cm. con testa squadrata completi di gocciolatoio. Le soglie delle porte-finestre e dei portoncini d'ingresso delle unità saranno in serizzo o simile a scelta della D.L. dello spessore di 3 cm. con testa squadrata.



## SERRAMENTI ED INFISSI

Finestre e porte finestre in pvc monoblocco con tapparelle motorizzate, con apertura a battente e meccanismo Vasistas

Porte interne in laminato in 4 varianti di colori, complete di falso telaio, copri fili, cerniere a vista e maniglie.

Porte ingresso del tipo blindate con finitura a scelta della D.L.

Porta ingresso centrale termica del tipo REI 30.



## OPERE ESTERNE

Il cancello pedonale d'ingresso e il cancello carraio antistante i posti auto, saranno in ferro a disegno semplice con comando elettrificato. Il cancellone carraio sarà a battente.

Le divisioni interne tra i giardini di proprietà e le aree comuni saranno costituite da paletti in ferro con rete in ferro.

La recinzione esterna sarà composta da muretto in c.a. a vista di circa h=50 cm e di rete metallica elettrosaldata h= 1,20 m.

Sarà prevista, alla fine del cantiere, la sistemazione delle parti esterne (giardini) la cui terra verrà spianata e resa idonea alla semina di corpo erboso. Sono escluse dal presente capitolato tutte le opere di giardino quali siepi, alberi, irrigazioni e prato.





## **GLI IMPIANTI TECNOLOGICI**

## IMPIANTO IDROSANITARIO E DOTAZIONI

Tutte le tubazioni correranno incassate nei muri o a pavimento e saranno protette con guaina isolante. Ove necessario i raccordi degli elementi di scarico dei sanitari verranno realizzate con tubazione in polietilene.

Tutti gli apparecchi sanitari saranno in ceramica di colore bianco Marca Ideal Standard modello Tesi sospesi o similari.

È escluso dal presente capitolato qualsiasi accessorio da bagno ed il box doccia.

Rubinetteria: marca Paffoni, Jacuzzi o similari.

Per un maggior confort estivo, tutte le nostre abitazioni vengono consegnate con la predisposizione per un impianto di condizionamento in tutti i locali destinati alla residenza (sistema a split), ad esclusione di bagni e corridoi.



Ideal Standard



ENJOY WATER®

### Bagno 1

- n. 1 vaso con scarico a muro completo di cassetta da incasso con gruppo di riempimento silenzioso, sedile bianco;
- n.1 bidet con scarico a muro;
- n.1 lavabo con semicolonna;
- n.1 piatto doccia compreso di miscelatore ed asta saliscendi;
- n.1 attacco lavatrice (a scelta nel bagno o nel locale disimpegno).

### IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, Produzione di calore

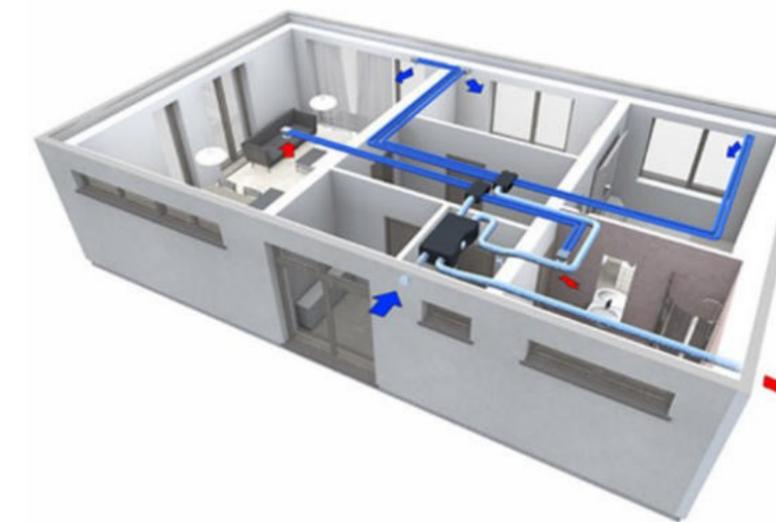
Sarà del tipo autonomo a pompa di calore di marca primaria, posizionata a discrezioni della D.L. in accordo con le ditte installatrici.

I generatori di calore sopra indicati potranno subire delle variazioni imposte dalla loro evoluzione, saranno comunque di primarie marche attive sul mercato oltre che provviste di serbatoio d'accumulo termico correttamente dimensionato e coibentato.

La loro potenza dipenderà dal dimensionamento dell'impianto come prescritto dalle vigenti normative relative al basso consumo degli edifici e sarà dettagliato in fase di progetto impianto.

Tutte le tubazioni principali del liquido scaldante saranno realizzate con tubazioni in multistrato nelle tipologie a norme di legge. I corpi scaldanti saranno del tipo a "pavimento" radianti negli appartamenti al piano terra e del tipo a "soffitto" negli appartamenti al piano primo, con passo variabile a seconda dei singoli locali. Verranno in ogni caso rispettate le prescrizioni dettate nella L. 10/91 e delle attuali normative vigenti in materia di risparmio energetico della Regione Lombardia. Potranno essere valutate alternative migliorative al sistema impiantistico; le eventuali variazioni migliorative potranno essere apportate dalla D.L. ai fini del rispetto degli attuali limiti della classe energetica "A".





## IMPIANTO ELETTRICO

Gli impianti saranno realizzati a perfetta regola d'arte ed in ottemperanza alle leggi in vigore (Legge 46/90 e successive integrazioni).

Tutte le linee elettriche correranno sottotraccia in tubi flessibili in PVC di tipo pesante, impiegando un numero di scatole di derivazione sufficiente a consentire un facile infilaggio e sfilaggio dei conduttori. L'impianto elettrico, sarà costituito da collegamento al contatore posto all'esterno in opportuno manufatto o nicchia, quadretto di utenza con interruttore generale differenziale, centralino con interruttori automatici di protezione ai circuiti dei punti e delle prese luce, delle prese forza e della caldaia; i frutti e le placche saranno della BTICINO serie LIVING INTERNATIONAL con placche antiurto o similari, a scelta della D.L.

Tutti gli impianti elettrici saranno eseguiti in osservanza delle norme emanate dal CNR o dal CEI.

Come tecnologia DOMOTICA di base saranno presenti due interruttori all'ingresso:

- Chiusura automatica delle tapparelle motorizzate dell'abitazione;
- Spegnimento automatico di tutte le luci dell'abitazione.

Per ogni unità immobiliare saranno previsti linee e corpi illuminanti esterni in ragione di 1 punto per ogni villa in facciata e n. 2 lampioncini a fungo esterno in giardino per gli appartamenti al piano terra. Verranno previste nelle aree comuni e piscina n. 6 lampioncini a fungo esterno.

Restano escluse dal presente capitolato gli oneri e i costi per dotare le unità di ogni tipo di contatore e le prestazioni che dovranno effettuare le maestranze ENEL per consentire gli allacciamenti e l'erogazione di energia elettrica. Impianto massa terra esterna con paline zincate come disposto dalla legge 46/90.









## PANNELLI FOTOVOLTAICI

È prevista l'installazione di impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica come da Legge 10, rispondente alle prescrizioni sull'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, come da normative vigenti in materia.

Sono incluse nel presente capitolato gli oneri, i costi e le pratiche tecnico professionali necessarie per attivazioni dell'impianto fotovoltaico da presentarsi all'ente fornitore.

Il sole in modo silenzioso ed economico rende disponibile una grande quantità di energia immagazzinabile con diverse tecnologie. Il sole è fonte di irraggiamento di energia migliaia di volte superiore a quella fossile.

La maggior parte dell'approvvigionamento di energia necessaria oggi dipende da risorse naturali non rinnovabili come i combustibili fossili; se il loro continuo sfruttamento manterrà i ritmi attuali, queste risorse saranno destinate ad esaurirsi in breve tempo. A fronte di un problema così serio si rende necessaria la ricerca di nuove fonti rinnovabili di energia come quella solare. Questa energia, inoltre, viene definita pulita in quanto per la sua produzione non viene emessa CO2 nell'atmosfera.

Al giorno d'oggi la tecnologia ha messo a disposizione la possibilità di sfruttare questa risorsa per migliorare il tenore di vita, grazie a uno strumento semplice ma efficace: il collettore solare.

I vantaggi di questa tecnologia sono evidenti:

- Risparmio economico: ci si svincola in maniera decisa dall'uso di un combustibile ottenendo notevoli benefici economici già dal primo anno di utilizzo dell'impianto.
- Salvaguardia dell'ambiente: l'energia che otteniamo non è più ottenuta dall'utilizzo di sistemi tradizionali ma proviene dall'unica fonte eterna, rinnovabile ed alternativa di cui l'uomo disponga.
- Assenza di emissione di CO2: l'energia generata dal sole è energia pulita in quanto gli impianti ambientali associati sono irrilevanti se paragonati a quelli delle fonti convenzionali soprattutto se si considera la totale assenza di emissioni di CO2 nell'atmosfera.

Viene quindi prevista installazione di campo fotovoltaico per la produzione di energia elettrica con misura di picco di KW 7 come da indicazioni progettuali, rispondenti alle prescrizioni sull'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili per la produzione di energia elettrica, previste secondo D.Lgs. 3 marzo 2011, n.28 - Allegato 3 (D.G.R. n. 6480/2015 punto 6.13.c).

Verrà realizzata la predisposizione di impianto d'allarme per l'unità abitativa composto da:

- tubazioni di predisposizione per ogni punto di accesso all'immobile;
- tubazione di predisposizione per punto sirena esterno.
- sensori su porte e finestre

Sarà eventualmente possibile una valutazione extra capitolato consistente in un sistema di allarme alternativo che dovrà prima essere valutato con la D.L. e gli impiantisti.

## VARIANTI

I signori Acquirenti potranno richiedere, pagandone a parte ed anticipatamente la differenza di prezzo, eventuali modifiche purché siano compatibili con i vincoli tecnico-urbanistici e rispettanti le normative vigenti.

Qualsiasi variazione circa la suddivisione e la finitura dei locali della proprietà immobiliare promessa in vendita dovrà essere richiesta dalla parte acquirente per iscritto. Qualora le modifiche richieste dovessero comportare ritardi nella consegna dell'immobile da parte dell'impresa appaltatrice, rispetto ai termini previsti dal contratto di appalto, tutti gli eventuali oneri derivanti da tale ritardo saranno posti a carico di parte acquirente.

SVS Real Estate S.r.l. si riserva di apportare quelle modifiche e/o varianti che nel corso dei lavori, a loro insindacabile giudizio, si rendessero consigliabili, utili e/o necessarie a carattere strutturale, architettonico o impiantistico.

Resta inteso che i prospetti architettonici e i rendering sono puramente indicativi. Potranno essere apportate tutte le varianti architettoniche che la D.L. riterrà opportune, in modo semplificato: accessi carrai, colorazioni fabbricati, tettucci di copertura, ringhiere, cancelli ecc.

SVS Real Estate S.r.l. si riserva la facoltà di variare i tipi di materiali e finiture elencate nella presente descrizione, sia nell'ipotesi di necessità imposte da mancate forniture o cessazione della produzione e dell'attività delle case produttrici, sia nell'ipotesi di una migliore scelta offerta dal mercato in corso d'opera. Resta inteso che SVS Real Estate S.r.l. si impegna affinché le eventuali sostituzioni di materiali e finiture previste avverrà soltanto con materiali e finiture di valore e pregio pari o superiori a quelli descritti.

Gli ingombri dovuti alle strutture portanti (pilastri, riseghe), alle canne fumarie e di esalazione, agli impianti e agli scarichi saranno quelli effettivamente occorrenti e necessari.

La presente descrizione delle opere costituisce parte integrante del contratto, e le parti la sottoscrivono per accettazione.

**Rimane vietato l'accesso in cantiere alla parte acquirente se non dietro espressa autorizzazione del coordinatore della sicurezza o della Direzione Lavori e comunque da essi accompagnati.**

## CONDIZIONI GENERALI

Questa descrizione ha lo scopo di sottolineare i caratteri fondamentali degli edifici, tenuto debito conto che le dimensioni risultanti dal progetto approvato dall'amministrazione comunale potranno essere suscettibili di variazioni nella fase di esecuzione degli edifici stessi.

I marchi e le aziende fornitrici indicati nel presente documento sono citati in quanto indicano le caratteristiche dei materiali prescelti dalla società esecutrice delle opere.

SVS Real Estate S.r.l., a suo insindacabile giudizio, potrà comunque provvedere a scelte diverse durante l'esecuzione dei lavori. In fase esecutiva e/o se ritenuto indispensabile, si riserva, eventualmente, di apportare alla presente descrizione quelle variazioni o modifiche che ritenessero necessari per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistiche, purché le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico e/o economico delle unità immobiliari.

Ogni eventuale variazione verrà approvata, previa approvazione della Direzione dei Lavori e della Proprietà, con riferimento alle leggi ed agli strumenti edilizi vigenti.

**Qualora la parte acquirente manifestasse la volontà di non completare eventuali forniture e posa in opera di qualsiasi materiale, la Proprietà avrà la facoltà di concederne o meno la fattibilità; inoltre si specifica che l'eventuale fornitura e posa di detti materiali.**

I rendering e le finiture in essi contenuti hanno solo valenza indicativa e non costituiscono vincolo contrattuale.

