



---

**CAPITOLATO**

---

**LE VILLE DI CASATENOVO  
LE RESIDENZE IDEALI PER UNO STILE DI VITA SUPERIORE**

## IL PROGETTO

Le Ville di Casatenovo uniscono il prestigio dell'abitare indipendente, il privilegio di spazi esterni privati e la qualità di una costruzione di alto standing.

Questo progetto, volto a realizzare un residence di sole ville unifamiliari con giardini privati, nasce in un contesto urbano caratterizzato da nuclei edilizi a bassa densità e circondato da campi agricoli e dai boschi tipici delle zone collinari della Brianza.

Ogni villa dispone di un proprio giardino, un ampio portico coperto, vetrate luminose e box auto doppio; con la possibilità, su richiesta, di realizzare una piscina.

Un network di architetti e artigiani potrà, su richiesta, supportare la progettazione dell'arredo con soluzioni che daranno una personalità unica agli interni.

## LA ZONA

A pochi passi dal centro di Casatenovo e di Lesmo, sulla direttrice tra Lecco e la tangenziale est per Milano, nelle immediate vicinanze di scuole, asili, supermercato, farmacia...

Ci troviamo nel cuore della Brianza tra il "Parco di Montevicchia e Valle del Curone" e il "Parco dei Colli brianzoli", zone che offrono notevoli scorci paesaggistici, innumerevoli itinerari per passeggiate e la possibilità di praticare sport all'aria aperta.

## DETTAGLI DI PREGIO

Sistemi costruttivi all'avanguardia; innovazione architettonica; elevati standard di isolamento termico e acustico; efficienza energetica; utilizzo di fonti di energia rinnovabile; soluzioni domotiche; sistema di videosorveglianza H24 delle parti comuni; finiture di elevato standard estetico, qualitativo e di design.

**Scopri l'esclusività di abitare in una moderna villa  
con giardino, tra le colline della Brianza**

## LA STRUTTURA

Scavo eseguito con mezzi meccanici compreso carico e trasporto del materiale.  
Platea e travi di fondazione eseguite in calcestruzzo armato compreso ferro e casseri.  
Vespai con soprastante caldana in calcestruzzo.

Murature perimetrali antisismiche eseguite con blocchi in EPS e calcestruzzo armato.  
Per le ville a copertura piana solaio piano di copertura in c.a. adeguatamente isolato, secondo normativa vigente e impermeabilizzato.  
Per le ville con copertura a falde inclinate solaio di copertura in legno con gronda in c.a. e rivestimento con tegole secondo progetto.

## LE FACCIATE

Rivestimento delle pareti esterne mediante una finitura materica ad alto valore estetico: la texture scelta secondo progetto è quella del cemento spazzolato nei colori sabbia, tortora o simili. Il cemento spazzolato interpreta la texture lievemente materica del microcemento, traducendo sulle superfici il fascino delle variazioni cromatiche tono su tono e l'immagine di una materia forte e duratura.

Soglie e davanzali saranno in pietra naturale o quarzite, con gocciolatoi e biselli. Dimensioni da progetto.

Controtelai, monoblocchi in EPS completi di rinforzi in acciaio con fianchi in multistrato fenolico, barriera acustica e voltino preformato isolato per alloggio dei frangisole.

## I SERRAMENTI ESTERNI

Serramenti in PVC VEKA 82 ad alto isolamento termico, con apertura scorrevole o a battente/ribalta, in base alle indicazioni di progetto.

Dispongono di 7 camere d'isolamento nel telaio e 6 nell'anta, efficiente sistema di ermeticità con 3 guarnizioni che proteggono dal rumore, dall'umidità e dallo scambio termico con l'esterno. Completati di vetro spessore mm48 a doppia camera, sensori magnetici per antifurto e accessori.

I profili di anta e telaio adottano un sistema di rinforzo perimetrale in acciaio zincato assicurando stabilità e funzionalità a lungo nel tempo; inoltre sono altamente resistenti ai fattori esterni.

Colore in finitura opaca secondo indicazioni di progetto.

Frangisole in alluminio verniciato, a lamelle orientabili e impachettabili, colore secondo progetto. Motorizzate.



Portoncino di primo ingresso in alluminio realizzato con sistema SCHUCO, assicura un isolamento termico ai vertici della categoria e un alto livello di sicurezza antieffrazione. Anta esterna con fresate orizzontali, colore opaco secondo indicazioni di progetto, completo di maniglione in acciaio inox e accessori. Anta interna liscia colore opaco bianco. Apertura con elettro serratura.

### **LE CONTROPARETI, I DIVISORI INTERNI E I CONTROSOFFITTI**

Contro pareti perimetrali realizzate con struttura metallica, rivestita da una lastra in gesso rivestito accoppiato con alluminio avente funzione di barriera al vapore e una lastra speciale ad elevata densità, Knauf tipo “Kasa” o similare. Isolamento inserito nell’intercapedine con pannelli idrofobi in lana minerale.

Pareti divisorie realizzate con “sistema a secco”: verrà installata una struttura metallica ad orditura semplice rivestita, per ogni lato, con una lastra in gesso rivestito e una lastra speciale ad elevata densità, Knauf tipo “Kasa” o similare. Nell’ intercapedine sarà inserito idoneo isolamento in lana di vetro ecologica con elevate prestazioni termiche ed acustiche. Tra le pareti e la soletta del pavimento verranno posate idonee membrane antivibranti.

Controsoffitti eseguiti con lastre di cartongesso applicate su struttura metallica.

## LE COLONNE DI SCARICO E LA FOGNATURA

Le colonne di scarico delle cucine e dei bagni e le relative esalazioni saranno di sezioni adeguate, in materiale plastico insonorizzato e rinforzato con giunti a bicchiere fissate alla muratura con idonei giunti antivibranti a collare.

## L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA

Impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria sarà del tipo a bassa temperatura con pannelli radianti a pavimento che garantiranno ideali condizioni di confort ambientale. Con questa tipologia di impianto è infatti possibile ridurre, oltre che i consumi energetici, anche il movimento delle polveri e migliorare le condizioni di confort abitative ed il livello igienico degli ambienti. I collettori saranno inseriti in cassette da incasso ispezionabili. L'impianto a pannelli sarà costituito da spire di tubazioni in polietilene reticolato posate su pannelli isolanti in polistirene bugnato e ricoperte da un massetto autolivellante.

La regolazione automatica della temperatura verrà realizzata mediante cronotermostato posizionato in ogni locale che agirà direttamente sulle valvole elettrotermiche poste sul collettore di distribuzione. Il fabbisogno termico per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria sarà assicurato da una pompa di calore elettrica ad energia rinnovabile, arotermica, incassata nella muratura perimetrale.

## L' IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO ESTIVO

Impianto di raffrescamento realizzato con idrosplit di design alimentati dalla pompa di calore.

## L' IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Le reti distribuzione di utenza acqua calda e fredda verranno realizzate sottotraccia con tubazioni multistrato e raccordi a pressare. Le distribuzioni di acqua calda e fredda saranno intercettabili per ogni elemento in apposito collettore.

Le tubazioni di distribuzione dell'acqua calda saranno provviste di isolamento termico dimensionato in relazione alle prescrizioni di legge sul risparmio energetico.

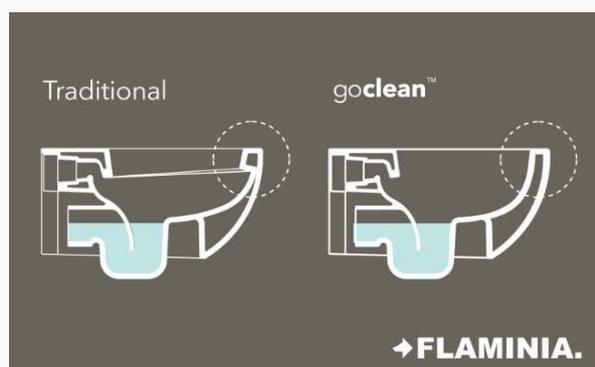
## GLI IDROSANITARI E LA RUBINETTERIA

La scelta di questi prodotti ha privilegiato il made in Italy.

Aziende con produzione di qualità conosciute in tutto il mondo, cura del design e delle innovazioni tecnologiche applicate al settore degli idrosanitari e della rubinetteria in ottone cromato.

## VASO E BIDET

Modello sospeso, marca Ceramica Flaminia, serie APP o similare, vaso senza brida con sistema GOCLEAN, sedile slim, colore bianco lucido



## LAVABI

modelli da appoggio, marca Ceramica Flaminia, serie APP62 e NUDA SLIM75 (design Ludovica+Roberto Palomba) o similare, colore bianco lucido



## RUBINETTERIA

La rubinetteria dei bagni è della marca Alpi, serie Blue o similare, finitura cromata. Miscelatore a parete per i lavabi, da appoggio per il bidet e a doppio comando nelle docce per alimentare in autonomia soffione e doccia.



## LAVATOIO CON MOBILE E MISCELATORE

Per la lavanderia lavatoio ceramico da incasso, marca Ceramica Dolomite, modello Lago60 o similare, colore bianco lucido, completo di mobile a due ante colore bianco.

La rubinetteria della lavanderia è della marca Nobili, serie Web o similare, con doccetta estraibile, finitura cromata.



### CASSETTA DEL WC

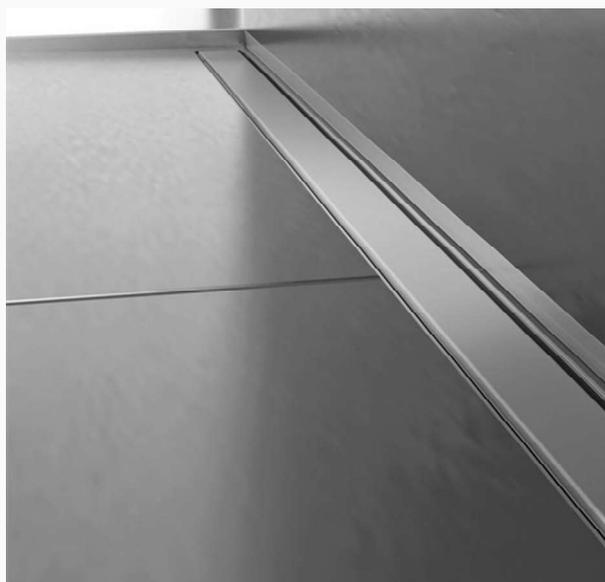
La cassetta è incassata nel muro, marca Geberit o similare, placca a doppio comando per il contenimento del consumo idrico, finitura cromo.



### PIATTI DOCCIA

Sistema doccia a filo pavimento, modello Slim Drain o similare, realizzato mediante l'utilizzo di canaline in acciaio inox sagomato complete di un telaio regolabile che può adattarsi ai diversi spessori del rivestimento scelto, garantendo la perfetta integrazione della canalina stessa.

Il risultato estetico è quello di una doccia filo pavimento che mantiene la continuità della pavimentazione scelta nel bagno, senza stacchi di colore o materiale.



## L' IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA

Al fine di garantire il ricambio d'aria costante in tutti i locali sarà realizzato l'impianto di ventilazione meccanica controllata a doppio flusso a basso assorbimento elettrico che garantisce altissime efficienze nel recupero del calore, completo di bocchette terminali.

## L' IMPIANTO ELETTRICO DOMOTICO

Realizzazione di impianto domotico con impiego di tubazioni flessibili, scatole da incasso e conduttori flessibili, completi di touch screen 10" e quadro generale. Gli impianti elettrici consisteranno essenzialmente in:

- ° impianto illuminazione interno e di facciata (corpi illuminanti esclusi);
- ° impianto forza elettrodomestica;
- ° impianto TV terrestre e satellitare, compreso parabola centralizzata;
- ° impianto segnalazione acustica;
- ° impianto telefonico;
- ° impianto dati;
- ° impianto di messa a terra;
- ° tubazioni vuote per predisposizione impianto allarme;
- ° impianto videocitofono;
- ° frutti di comando B-Ticino serie Living now o similari con placche in tecno-polimeri colore bianco.

## IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante utilizzo di fonte rinnovabile.

Impianto da 6 KWp, completo di moduli monocristallini, inverter e relativi quadri elettrici e collegamenti.

## LE PORTE INTERNE

° Porte interne in legno, *con cerniere a scomparsa*, complete di anta telaio e coprifili piatti minimali, serratura con scrocco magnetico.

Una porta moderna, dal design essenziale che esprime la massima eleganza.

Disponibile nelle seguenti finiture: laccato bianco opaco o laminato bianco lares/ riso matrix/ acero neve



Le maniglie saranno di Frosio Bortolo, azienda leader del mercato made in Italy dal 1952, realizzate in ottone, con finitura cromo satinato Ecotech



## I PAVIMENTI, I RIVESTIMENTI E I BATTISCOPI INTERNI

I pavimenti di tutta l'abitazione e i rivestimenti dei bagni (in altezza mt.2,40) saranno disponibili in un ampio ventaglio di scelta:

° in gres porcellanato di prima scelta, effetto pietra/cemento/resina/marmo, nei formati di dimensioni pari a cm. 30x60, 60x60, 40x80, 80x80 o 60x120, a secondo della serie, disponibili in diverse tonalità di colore.

Posato diritto unito, su sottofondo.



° in gres porcellanato di prima scelta, effetto legno nel formato cm 20x120, diverse tonalità di colore, posato diritto.



I battiscopa saranno in gres porcellanato di prima scelta e verranno coordinati con le pavimentazioni scelte, sia come finitura (effetto pietra/cemento/resina/legno/marmo) che come tonalità di colore.

I pavimenti esterni del porticato e dei marciapiedi perimetrali saranno disponibili:

° in gres porcellanato di prima scelta, materiale ingelivo, con superficie che enfatizza l'estetica delle lastre effetto pietra richiamando la resistenza agli agenti atmosferici, dimensioni 30x60 o 40x80 a secondo della serie, diverse tonalità di colore, posato diritto su sottofondo.



## LE FINITURE DEL BOX

Serranda sezionale motorizzata, a doghe orizzontali, colore opaco secondo progetto.

Pavimentazione in gres porcellanato dimensione cm 30x30/30x60 posato dritto unito su sottofondo con battiscopa coordinato, secondo indicazioni di progetto.

## LE SISTEMAZIONI ESTERNE

Pavimentazione dell'accesso carraio e del vialetto pedonale in autobloccanti antiusura posati su sottofondo in calcestruzzo, colore e disegno secondo progetto.

Recinzione lato strada costituita da muretto in calcestruzzo con soprastante recinzione metallica a disegno semplice, verniciata secondo progetto. Le altre recinzioni costituite da paline e rete metallica preverniciata di colore verde.

Cancello carraio a doppio battente, realizzato in acciaio verniciato, colore e disegno secondo progetto, completo di motorizzazione.

Cancelletto pedonale in acciaio verniciato, completo di tettoia in c.a., pluviale, elettro serratura.

Rete di smaltimento acque meteoriche come da progetto di invarianza idraulica.

Rete di smaltimento acque nere compreso allacciamento alla fognatura.

Allacciamenti alla rete pubblica per Enel e Telecom compreso tubazioni fino al punto di ingresso.

Pavimentazione in autobloccanti antiusura posati su sottofondo in cls della strada di accesso compreso realizzazione di caditoie, massicciata di sottofondo in ghiaia e relativa costipazione.

## LE AREE A VERDE

Sistemazione dell'area a giardino privato con riporto di terreno vegetale e predisposizione punto acqua e corrente all'esterno della casa (escluso impianto di irrigazione, impianti elettrici e piantumazioni).

## LE PARTI COMUNI

Impianto videosorveglianza remoto delle parti comuni.

Impianto videocitofonico e cassette postali.

Strada interna di accesso alle ville realizzata su massicciata in ghiaia, sottofondo in calcestruzzo e pavimentazione con masselli autobloccanti antiusura, compresi sottoservizi.

Impianto di illuminazione mediante pali di primaria marca, di design, con tecnologia led.

Cancello carraio di ingresso a doppio battente, realizzato in acciaio verniciato, colore e disegno secondo progetto, completo di motorizzazione.

## MODIFICHE E VARIANTI PROGETTUALI

La proprietà ed il progettista si riservano il diritto di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto, in sede esecutiva, quelle variazioni o modifiche che riterranno necessarie per motivi tecnici, funzionali od estetici, purché non comportanti una riduzione del valore tecnico e/o economico dell'unità immobiliare.

Gli spazi occupati dalle strutture, dagli impianti e dagli scarichi saranno quelli effettivamente necessari, risultanti dai calcoli progettuali e situati nelle posizioni designate in fase di esecuzione delle opere.

Le dimensioni risultanti dal tipo planimetrico possono essere suscettibili di leggere variazioni trattandosi di tipo di progetto in scala 1:100/200/500.

La proprietà dà le più ampie garanzie per i vizi occulti delle parti strutturali ed impiantistiche che si dovessero manifestare nell'unità immobiliare o nelle parti comuni. Da dette garanzie devono considerarsi escluse le manifestazioni dovute al normale assestamento del fabbricato e all'uso improprio di manufatti ed impianti, nonché alla mancanza di manutenzione degli stessi.

L'acquirente prende atto ed accetta che la formazione di fenditure, nodi e spaccature delle opere in legno non pregiudicano in alcun modo la loro stabilità e che la peculiarità del legno è quella di essere un materiale vivo con la conseguenza che tali caratteristiche sono da considerarsi normali e non frutto di vizi di materiale.

La proprietà infine non risponderà di inconvenienti tecnici di qualsiasi natura qualora essi derivino da manomissioni od interventi effettuati dall'acquirente su manufatti ed impianti, che già si individuano come espressamente vietati.