



RESIDENZA
CORTE DEL SOLE

Il Lusso di una Nuova Vita

Scoprite ogni dettaglio delle finiture e delle tecnologie che rendono unico il vostro futuro appartamento.

una costruzione di



IMMOBILIARE MONEGHERIO S.R.L.



RESIDENZA
CORTE DEL SOLE

Capitolato Descrittivo delle Opere

Benvenuti nella "Residenza Corte Del Sole", situata in Via Mongherio. Un'opportunità esclusiva per chi cerca un appartamento di nuova costruzione con le più moderne tecnologie e finiture di pregio. Questo capitolato descrittivo fornisce una panoramica dettagliata delle opere e dei materiali impiegati per la realizzazione delle unità abitative, tutte in Classe Energetica A4, dotate di un sistema Full Electric e domotica Smart.

La nostra priorità è offrire ai futuri proprietari un'abitazione che sia non solo esteticamente gradevole, ma anche efficiente, confortevole e tecnologicamente avanzata. Ogni dettaglio è stato curato per garantire la massima qualità e durabilità, nel pieno rispetto delle normative vigenti e con un occhio di riguardo all'innovazione e alla sostenibilità. Esplorate le sezioni seguenti per scoprire tutti i particolari che rendono la "Residenza Corte Del Sole" la scelta ideale per il vostro prossimo investimento abitativo.

Valutazioni Preliminari

Criteri, Qualità e Conformità Normativa

Le descrizioni delle opere riportate nel presente allegato sono da intendersi come indicative e schematiche, con il solo scopo di individuare e fissare gli elementi fondamentali della costruzione. Tali descrizioni si intendono sempre comprensive di tutto ciò che, pur non essendo esplicitamente specificato, è necessario — secondo le buone regole dell'arte — a dare le opere, gli impianti e le forniture, finite e perfettamente funzionanti in opera.

Tutte le opere e le forniture si intendono comprensive di ogni onere relativo a materiali, manodopera, assistenza e quant'altro necessario alla loro realizzazione. Potranno essere modificate, con materiali e rifiniture di pari valore, in qualsiasi momento a discrezione della Direzione Lavori.

Il presente capitolato descrittivo è stato redatto tenendo in considerazione le più recenti normative e regolamenti in materia di nuove costruzioni residenziali. Tutte le lavorazioni dovranno rispettare le normative vigenti in materia di sicurezza, essere svolte nel rispetto delle procedure dettate dal Piano Operativo della Sicurezza e su indicazione del Coordinatore della Sicurezza in fase di esecuzione.

L'accuratezza nell'illustrazione delle fasi lavorative consente il raggiungimento di elevati standard qualitativi, sia per la precisione esecutiva delle opere che per la qualità e tipologia dei materiali impiegati.

L'esecuzione dei lavori comprenderà tutto quanto necessario — anche in via accessoria e complementare — per la completa realizzazione a perfetta regola d'arte, in conformità con le prescrizioni della presente descrizione, le normative vigenti, i disegni allegati e quanto non indicato ma necessario alla perfetta esecuzione delle opere interne ed esterne.

Tutte le opere e le installazioni soggette alla normativa antincendio, con particolare riferimento alle autorimesse, saranno eseguite in conformità con le normative di prevenzione incendi vigenti e successive integrazioni. Agli acquirenti saranno forniti tutti i certificati e/o le dichiarazioni di corretta installazione richieste.

Qualora si riscontrassero incongruenze tra la presente descrizione, le tavole architettoniche, i disegni esecutivi o altra documentazione consegnata, sarà il Direttore dei Lavori a individuare la corretta tipologia esecutiva ai fini della giusta realizzazione del complesso.

Scavi, Fondazioni e Struttura Portante

Solidità e Precisione Ingegneristica

Scavi e Fondazioni Gli scavi generali e parziali saranno eseguiti con idonei mezzi meccanici fino alle quote di progetto. Tutti gli scavi dovranno essere realizzati in profondità fino a raggiungere un terreno con carico unitario conforme a quanto individuato dall'apposita perizia geotecnica. Il materiale di scavo sarà conferito in idonee discariche autorizzate. Le fondazioni e le strutture saranno realizzate in cemento armato $R_{ck} > 300 \text{ Kg/cm}^3$, come da progetto di cementi armati depositato presso il Comune.

Struttura Portante Le strutture in cemento armato saranno realizzate secondo le specifiche tecniche contenute negli elaborati grafici depositati presso il Comune e saranno oggetto di collaudo da parte di tecnico abilitato. Dovranno essere rispettate dimensioni e posizionamento dei ferri di armatura. Le opere comprendono:

1

Magrone di sottofondazione

2

Opere di fondazione di tipo continuo o a plinti isolati

3

Opere di elevazione: muri perimetrali e di ambito dei vani scala, pilastri, travi, solette di balconi e scale in calcestruzzo armato gettato con casseri, con densità prevista dal progettista delle strutture

Tutti i getti saranno opportunamente vibrati così da ottenere strutture prive di ferri affioranti.

Solai e Copertura

Tecnologia Costruttiva e Isolamento Performante

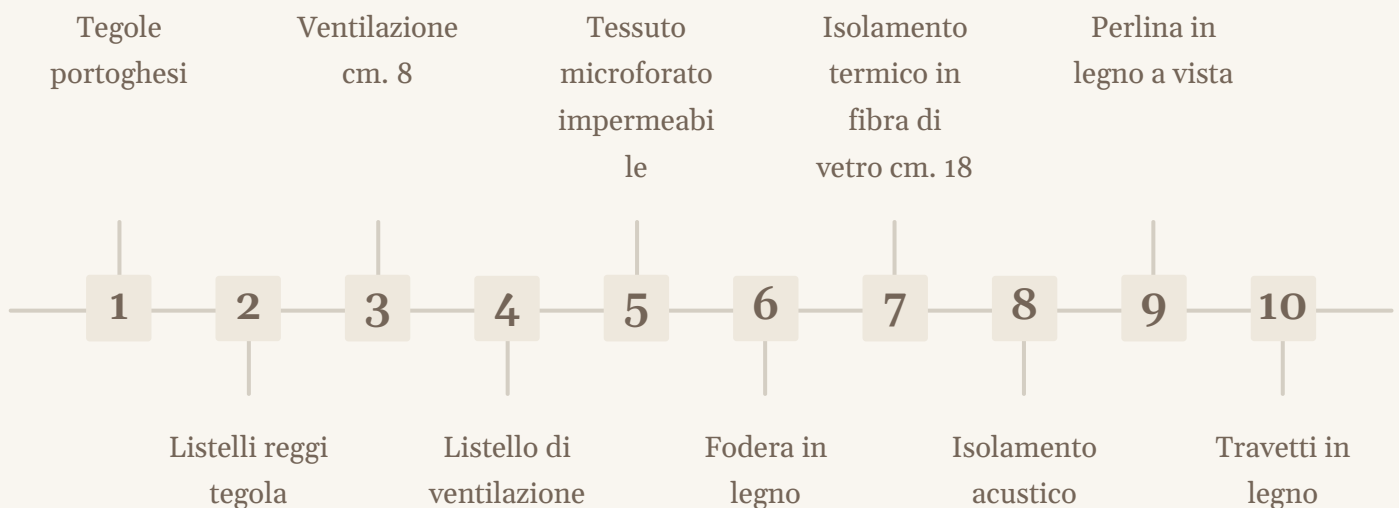
Solai Il solaio di copertura delle autorimesse e del corsello di manovra sarà realizzato del tipo a piastra con intradosso in calcestruzzo a faccia a vista (Predalles), con interposti blocchi di polistirolo, per uno spessore complessivo di cm. 25.

I solai dei piani abitativi saranno del tipo in laterizio con travetti ad interasse di cm. 40 e getti integrativi. La cappa soprastante, di spessore indicativo di cm. 5, sarà armata con rete elettrosaldata per un'adeguata distribuzione dei carichi.

I solai di terrazzi e balconi saranno realizzati in laterizio e cemento armato come da progetto strutturale; saranno successivamente isolati secondo la relazione energetica e impermeabilizzati con guaina catramata, massetto di pendenza e impermeabilizzazione supplementare con materiale isolante speciale tipo "Mapelastic".

Copertura Il solaio di copertura è previsto con struttura in legno a travi lamellari e perline a vista. Sulle falde inclinate previste in progetto saranno posate tegole tipo "Portoghese" colore rosso, con colmi in cotto. La copertura sarà di tipo ventilato con listelli posati sulla struttura portante, griglie anti-volatili e coppi ventilati. L'isolamento termico sarà realizzato a cappotto in fibra di vetro da cm. 18.

Stratigrafia della Copertura



Saranno previsti fermaneve o incorporati nelle tegole, nonché torrini prefabbricati con cappello aeratore per la ventilazione dei sottotetti non accessibili. La posa delle tegole sarà eseguita in modo da prevenire scorrimenti in caso di precipitazioni nevose. È altresì prevista la fornitura e posa di idonea Linea Vita di sicurezza sulla copertura degli immobili.

Opere da Lattoniere e Tavolati

Tenuta, Isolamento e Compartimentazione

Opere da Lattoniere Tutte le opere da lattoniere — canali, converse, scossaline, cappellotti, colmi, grembiulini dei camini, discendenti dei pluviali e relativi sporti — saranno realizzate in lattoneria preverniciata, necessarie a garantire l'efficienza di tenuta e il corretto smaltimento delle acque meteoriche. I pluviali saranno fissati con braccioli idonei e avranno diametro di cm. 10.

Tavolati e Murature Le stratigrafie dei pacchetti murari rispetteranno la relazione energetica secondo il progetto depositato presso gli Uffici Comunali. Le tipologie costruttive adottate sono le seguenti:

1 Murature Perimetrali

Mattoni tipo "Acustic Block" sp. cm. 12 con isolante esterno cm. 14 a cappotto. Finiture ai piani primo e secondo con rivestimento ai silicati colore giallo "Milano" chiaro o simile.

2 Divisori Interni

Pareti in mattoni forati con interposto isolante acustico.

3 Divisori tra Appartamenti

Doppio corpo di laterizio con isolante acustico in lana di vetro pressata e strato di isolamento termoacustico.

4 Piano Interrato e Autorimesse

Muri in cemento armato a vista sul lato esterno.

5 Murature Autorimesse

Blocchetti in calcestruzzo autoportanti REI 90.

6 Murature Contro Terra

Impermeabilizzate con guaina bituminosa da mm. 4, compresi pannelli in polistirolo o onduline da posarsi prima del reinterro.

Struttura e Finiture Esterne

Robustezza ed Eleganza

La solidità e l'estetica della nostra Residenza Corte Del Sole sono garantite da scelte progettuali e materiali di altissima qualità. L'isolamento termico è affidato a un sistema a cappotto di ultima generazione, elemento chiave per il raggiungimento della prestigiosa Classe Energetica A4, sinonimo di massimo risparmio energetico e comfort abitativo. Le facciate esterne, con la loro finitura raffinata, conferiscono alla residenza un aspetto moderno e duraturo.

Isolamento Termico Superiore

Sistema a cappotto con pannelli in EPS grafite da 14 cm, fondamentale per la Classe Energetica A4 e per un comfort termico ottimale.

Finitura delle Facciate

Intonachino ai silicati-silossanici con colorazione giallo "Milano" chiaro o similare, che garantisce resistenza agli agenti atmosferici e un'estetica impeccabile.

Elementi Architettonici Distintivi

Rompitratta interpiano (marcapiano) con finitura in mattoncino faccia vista, come dettagliato nei render, per un tocco di eleganza.

Sicurezza e Durabilità

Parapetti robusti realizzati in ferro e cemento armato, copertine e davanzali in marmo o pietra naturale resistente.

Ogni componente è stato selezionato per contribuire alla sostenibilità dell'edificio e per minimizzare i costi di gestione futuri. Le finiture esterne sono state pensate per integrarsi armoniosamente nel contesto urbano, mantenendo al contempo un'identità architettonica distintiva.

Infissi e Serramenti:

Sicurezza, Efficienza e Stile

La scelta di infissi e serramenti è cruciale per la sicurezza, l'isolamento acustico e termico, e l'estetica interna ed esterna di un'abitazione. Nella "Residenza Corte Del Sole", abbiamo optato per soluzioni che combinano tecnologia avanzata, design raffinato e prestazioni elevate, garantendo un ambiente sereno e protetto.

Portoncino Blindato

Modello tipo Bunker Thermoenergy, Classe antieffrazione 4 di sicurezza. Dimensioni standard 90x210 cm, con pannello interno bianco e esterno effetto legno bruno per un'eleganza discreta e una robustezza affidabile.

Porte Interne

Porte laccate bianche, dimensioni 80x210 cm, dotate di cerniere a scomparsa e serratura magnetica. Un design pulito e funzionale per tutti gli ambienti interni.

Maniglie

Maniglie modello Hoppe Amsterdam in acciaio satinato, scelta per la sua resistenza all'usura e per l'estetica moderna che si adatta perfettamente agli interni.

Serramenti Esterni

Infissi in PVC con triplo vetro camera, garantendo un isolamento termico e acustico eccezionale. Colore interno bianco per la luminosità, colore esterno RAL 7035 (Grigio Luce) per un'integrazione armonica con la facciata.

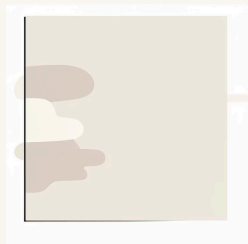
Oscuranti

Persiane in alluminio coordinate nel colore RAL 7035, combinando funzionalità di oscuramento e protezione con l'estetica complessiva dell'edificio.

Ogni elemento è stato pensato per offrire il massimo della funzionalità senza compromettere lo stile. Il triplo vetro camera dei serramenti esterni contribuisce significativamente al raggiungimento della Classe Energetica A4, riducendo le dispersioni termiche e migliorando l'efficienza energetica dell'appartamento.

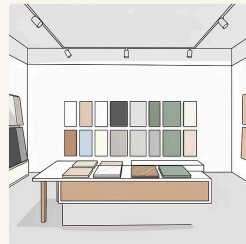
Pavimenti e Rivestimenti: Eleganza e Durabilità Personalizzabili

La scelta dei pavimenti e rivestimenti è un aspetto fondamentale nella definizione dell'atmosfera e del carattere di ogni ambiente. Presso la "Residenza Corte Del Sole", offriamo soluzioni di alta qualità che uniscono estetica raffinata, resistenza all'usura e facilità di manutenzione, con ampie possibilità di personalizzazione.



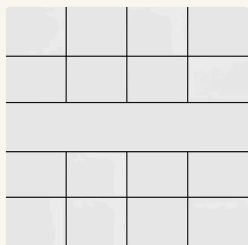
Materiali di Primaria Marca

Fornitura di gres porcellanato di primaria marca. Materiali selezionati per la loro bellezza e le eccellenti proprietà tecniche.



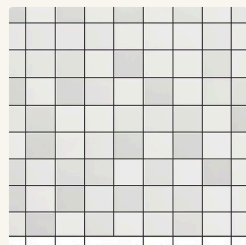
Ampia Scelta e Personalizzazione

Campionario disponibile presso la sede della Proprietà con articoli di capitolato ed extra. È possibile effettuare una scelta libera presso un fornitore convenzionato, per adattare gli ambienti al proprio gusto.



Tipologia di Posa Standard

Inclusa la posa standard diritta "a correre", che offre un effetto moderno e pulito. Qualsiasi posa particolare (a spina, a sfalso, ecc.) è considerata extra-capitolato.



Altezze dei Rivestimenti

Posa dei rivestimenti fino a un'altezza di 180 cm. All'interno del box doccia, l'altezza di posa è di 220 cm per una protezione completa. Ogni quota superiore sarà considerata extra.

La flessibilità nella scelta dei materiali e delle finiture permette ad ogni acquirente di creare un ambiente unico, che rifletta il proprio stile e le proprie esigenze. Ci impegniamo a fornire solo prodotti che garantiscano longevità e prestazioni impeccabili, contribuendo al valore complessivo della vostra nuova casa.

Bagni e Apparecchi Igienici: Modernità e Funzionalità

I bagni sono spazi dedicati al benessere e alla cura personale, per questo abbiamo selezionato elementi che garantiscono funzionalità, design contemporaneo e alta qualità. Le dotazioni di base per gli appartamenti della "Residenza Corte Del Sole" sono state scelte per offrire un ambiente elegante e confortevole fin dal primo utilizzo.

Sanitari

Verranno installati sanitari della serie Ideal Standard i.life B (o similare), modello a terra filo muro, in colore bianco. Questa scelta offre un design moderno, facile da pulire e ottimizza lo spazio.

Rubinetteria

La rubinetteria è della serie CRISTINA PRIME, in finitura cromo. Inclusi sono il rubinetto per il lavabo, il rubinetto per il bidet e una colonna doccia base, tutti caratterizzati da un design pulito e funzionale.

Piatto Doccia

Il piatto doccia è realizzato in resina di colore bianco, con dimensioni massime fino a 70x120 cm. La resina garantisce resistenza, un tocco moderno e una superficie antiscivolo. Misure superiori sono considerate extra-capitolato.

- ☐ Si precisa che il mobile lavabo, il lavabo stesso e il box doccia (cristalli) sono espressamente esclusi dal capitolato standard, offrendo la libertà di personalizzazione agli acquirenti.

Ogni componente è stato selezionato per garantire una lunga durata e per mantenere inalterate le sue caratteristiche estetiche e funzionali nel tempo. L'attenzione ai dettagli e la selezione di marchi affidabili contribuiscono a creare un bagno accogliente e pratico, pronto per essere completato con le finiture personali di ogni acquirente.

Impianti Termotecnici:

Efficienza Full Electric per il Comfort Totale

La Residenza Corte Del Sole adotta una filosofia completamente elettrica per gli impianti termotecnici, garantendo la massima efficienza energetica, rispetto ambientale e costi di gestione contenuti. Questa scelta, allineata con i più recenti standard di sostenibilità, elimina la necessità della rete gas e offre un sistema integrato per il riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria.



01

Generatore ad Alta Efficienza

Pompa di calore autonoma aria-acqua tipo BAXI Alya. Installata sul balcone dentro un cassone zincato, include l'unità tecnica e l'accumulo per l'acqua calda sanitaria.

02

Riscaldamento a Pavimento Radiante

Sistema di riscaldamento a pavimento con controllo di zona, per una distribuzione uniforme del calore e un comfort ottimale. Collettori di distribuzione con sportello incasso filo muro in alluminio bianco.

03

Raffrescamento Canalizzato

Sistema di raffrescamento canalizzato a zona (tipo BAXI) per un controllo climatico preciso e discreto in ogni ambiente.

04

Assenza della Rete Gas

L'edificio è progettato senza rete gas, né predisposizioni né vani contatori dedicati, in linea con l'approccio Full Electric e le moderne esigenze di sostenibilità.

05

Ventilazione Meccanica Controllata

Ogni unità sarà dotata di VMC puntuale per un ricambio d'aria costante, con riduzione dell'umidità e contenimento delle dispersioni termiche, in funzionamento silenzioso e autonomo.

L'adozione di un sistema Full Electric non solo riduce l'impronta carbonica dell'edificio, ma offre anche una maggiore indipendenza dalle fluttuazioni dei prezzi del gas, garantendo un futuro più sereno e sostenibile per gli abitanti. La gestione integrata degli impianti assicura un controllo intuitivo e personalizzato della temperatura in ogni area della casa.

Impianto Fotovoltaico Condominiale: Energia Rinnovabile e Autoconsumo

Il fabbricato sarà dotato di un impianto fotovoltaico da 45 kWp, finalizzato all'autoconsumo collettivo e alla riduzione degli oneri energetici delle parti comuni e delle unità immobiliari, in coerenza con la filosofia Full Electric della Residenza Corte Del Sole.



Architettura Tecnica e Suddivisione per Scala

L'impianto sarà suddiviso in tre sezioni indipendenti, una per ciascuna scala (A, B, C). Ogni sezione avrà potenza nominale di 15 kWp, inverter trifase e accumulo dedicato.



Sistema di Contabilizzazione e Ripartizione (Energy Sharing)

La ripartizione dei benefici seguirà il modello di Autoconsumo Collettivo (AUC). Ogni unità sarà dotata di Smart Meter per il monitoraggio dei consumi e della produzione condivisa.



Criterio di Riparto dei Benefici

A chiusura dell'esercizio, l'Amministratore utilizzerà i report dei contabilizzatori per determinare energia condivisa e incentivi. Le quote saranno detratte dalle spese condominiali in base all'effettivo utilizzo rilevato.



Conformità Normativa e Certificazioni

L'impianto sarà realizzato secondo le norme CEI 0-21 e predisposto per l'interfacciamento con il portale GSE. I misuratori fiscali saranno certificati MID, a garanzia della validità delle letture.

La soluzione fotovoltaica condominiale consente una significativa riduzione dei costi energetici. Contribuisce inoltre agli obiettivi di sostenibilità della Residenza Corte Del Sole.

Impianto Elettrico e Domotica Smart: La Casa del Futuro

Il Complesso "Residenza Corte Del Sole" è progettato per offrire un'esperienza abitativa all'avanguardia grazie a un impianto elettrico moderno e un sistema domotico smart integrato. Questa tecnologia permette di gestire e monitorare la vostra casa in modo intuitivo, ottimizzando il comfort, la sicurezza e l'efficienza energetica.



Serie Civile GEWISS CHORUS SMART

Tutti gli apparati elettrici sono della serie GEWISS CHORUS SMART, in colore bianco. Questa scelta garantisce un'estetica moderna e pulita, integrandosi perfettamente in ogni ambiente. Qualsiasi altra colorazione o finitura è considerata extra-capitolato.



Funzioni Smart Avanzate

Il sistema domotico include il controllo dei carichi, il monitoraggio dei consumi energetici, la gestione centralizzata della termoregolazione smart, tutto gestibile comodamente anche tramite App dal vostro smartphone o tablet.



Dotazione Punti Luce Standard

La dotazione di punti luce è basata su stime generali per locale, pensata per garantire un'illuminazione adeguata in ogni ambiente. Qualsiasi variazione, spostamento o aggiunta rispetto alla dotazione base verrà quotata a parte, per consentire la massima personalizzazione.

La domotica smart non è solo una questione di comfort, ma anche di risparmio e sicurezza. Potrete monitorare i consumi energetici, programmare l'accensione e lo spegnimento delle luci o la regolazione delle temperature desiderata in ogni ambiente, anche quando non siete a casa. Questo sistema intelligente contribuisce attivamente alla Classe Energetica A4, permettendovi di vivere in un ambiente più efficiente e responsabile.

Parti Comuni e Sicurezza: Qualità e Tranquillità

Le parti comuni della "Residenza Corte Del Sole" sono state progettate per offrire non solo funzionalità e praticità, ma anche un elevato standard di sicurezza e un'estetica curata. Dagli accessi agli spazi di servizio, ogni dettaglio contribuisce a creare un ambiente residenziale esclusivo e protetto.

Ascensore Moderno

Impianto Schindler (o similare), con interni in acciaio, specchio a tutta parete e pulsantiera touch screen. Un'esperienza di trasporto verticale elegante e fluida.

Videosorveglianza Avanzata

Sistema TVCC Full IP ad alta risoluzione, che copre l'intero perimetro, gli ingressi, gli atrii, i vani scale e il corsello box, garantendo una sicurezza costante 24/7.

Illuminazione Architettonica

Segnapassi LED e luci d'accento architettoniche nelle zone comuni creano un'atmosfera accogliente e sicura, oltre a valorizzare gli spazi.

Isola Ecologica Dedicata

Uno spazio esterno, pavimentato e schermato, dedicato alla raccolta differenziata, per una gestione dei rifiuti efficiente e discreta.

La tranquillità dei residenti è una priorità, per questo abbiamo investito in soluzioni tecnologiche avanzate per la sicurezza e in una progettazione attenta degli spazi comuni. Ogni elemento è stato pensato per contribuire al benessere e alla qualità della vita all'interno del complesso.

Box, Cantine e Accessi:

Funzionalità e Sicurezza Quotidiana

La "Residenza Corte Del Sole" non si limita alle singole unità abitative, ma offre anche soluzioni pratiche e sicure per il parcheggio e lo stoccaggio, oltre a garantire accessi controllati e ben definiti per residenti e visitatori. La cura dei dettagli si estende a tutti gli spazi accessori, progettati per massimizzare la comodità e la tranquillità.

Pavimentazione Box e Corselli

Pavimentazione industriale in cemento lisciato ad elicottero con finitura al quarzo, sia nei box che nei corselli. Questa soluzione offre elevata resistenza all'usura, durabilità e facilità di pulizia.

Basculanti Manuali

Basculanti in acciaio zincato con manovra manuale. Si specifica che la predisposizione per l'automazione non è inclusa nel capitolato standard, offrendo flessibilità per future implementazioni.

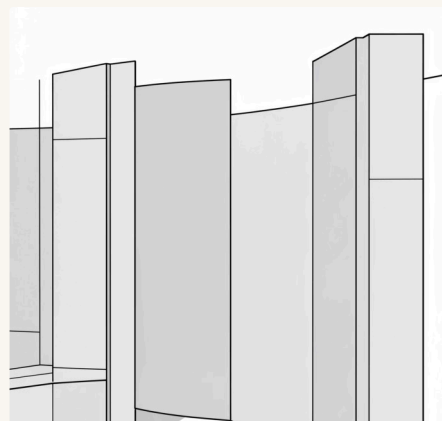
Dotazione Box

Ogni box è dotato di 1 punto luce LED e 1 presa 10/16A, entrambi collegati al contatore privato dell'appartamento, per garantire autonomia e controllo sui consumi.

Wallbox per Veicoli Elettrici

È prevista la predisposizione con canalizzazione vuota per la futura installazione di wallbox per la ricarica di veicoli elettrici, rispondendo alle crescenti esigenze di mobilità sostenibile.

L'insieme di queste soluzioni per box, cantine e accessi è stato studiato per offrire il massimo della funzionalità e della sicurezza, arricchendo l'esperienza abitativa all'interno della "Residenza Corte Del Sole" e garantendo serenità nella gestione quotidiana.



Recinzione Perimetrale

Recinzione in latero-cemento a tutta altezza lungo tutto il perimetro del complesso, con finitura intonaco color facciata. Questo assicura privacy e sicurezza.

Accessi Controllati

- Ingresso pedonale in ferro con tettoia e zona posta, per un accesso agevole e protetto.
- Cancelli carrabili a 2 ante battenti elettrico con telecomando, per un ingresso veicolare comodo e sicuro.

Clausola di Salvaguardia: Flessibilità e Trasparenza

È fondamentale comprendere che il presente capitolato ha un carattere descrittivo e di massima. Sebbene sia stato redatto con la massima precisione per illustrare le caratteristiche principali della "Residenza Corte Del Sole", la Direzione Lavori e la Proprietà si riservano la facoltà di apportare varianti costruttive o sostituzioni di materiali.

La Direzione Lavori e la Proprietà si riservano la facoltà di apportare varianti costruttive o sostituzioni di materiali con altri di pari livello qualitativo per necessità tecniche, di cantiere o di reperibilità, ai sensi degli Articoli 1661 e 1375 del Codice Civile Italiano.

Queste modifiche potrebbero rendersi necessarie per diverse ragioni, tra cui ottimizzazioni tecniche durante la fase di costruzione, esigenze specifiche del cantiere o difficoltà di reperimento sul mercato di materiali specifici. È importante sottolineare che qualsiasi eventuale sostituzione verrà effettuata con materiali di **pari o superiore livello qualitativo**, al fine di mantenere inalterato lo standard elevato del progetto e garantire la piena conformità con le specifiche di Classe Energetica A4.

- ☐ Si precisa inoltre che i render e le immagini illustrative presenti nel materiale informativo sono puramente indicativi e hanno lo scopo di presentare un'idea generale del progetto. Essi non costituiscono un vincolo contrattuale e potrebbero differire leggermente dalla realizzazione finale.

Questa clausola è inserita a tutela della buona esecuzione dell'opera e per garantire la sua conclusione nei tempi e modi previsti, nel rispetto della qualità promessa.