



## NUOVA EDIFICAZIONE COMMERCIALE E RESIDENZIALE

**GIORGIO FONTANA s.r.l. – 4 EMME s.r.l**

indirizzo: Via Cà Bassa n° 26 - Varese 21100

mail: [g.fontanacostruzioni@libero.it](mailto:g.fontanacostruzioni@libero.it)

tel: 0332 334012

Il progetto nasce con l'obiettivo di realizzare un edificio di alto profilo architettonico, caratterizzato da linee sobrie e regolari e dall'uso di materiali pregiati. Questo edificio si propone di coniugare l'eleganza architettonica con l'impiego di tecnologie impiantistiche all'avanguardia.

La costruzione è stata progettata nel rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della presentazione del Permesso di Costruire e viene eseguita in conformità con le leggi e i regolamenti in vigore. Particolare attenzione è stata rivolta alla statica delle strutture, alla sicurezza degli impianti, al contenimento del consumo energetico e ai requisiti di igiene e abitabilità.

## STRUTTURE PORTANTI

---

- La struttura portante sarà realizzata in calcestruzzo armato ordinario e comprende fondazioni, setti, pilastri e travi.
- Il solaio del piano interrato sarà realizzato on l'utilizzo di lastre prefabbricate (tipo predalles) con fondello in calcestruzzo e soletta superiore in calcestruzzo.
- I solai dei piani superiori saranno composti da travetti prefabbricati e blocchi di laterizio interposti, con una cappa superiore in calcestruzzo.
- La copertura sarà piana e dotata di pluviali, scossaline e cappellotti in lastre di lamiera zincata preverniciata di colore a discrezione della direzione lavori.

## MURATURE, TAVOLATI e DIVISORI

---

- Le murature perimetrali verso l'esterno e verso i pianerottoli saranno realizzate in blocchi Poroton P700 con uno spessore di 25 cm.
- I divisori del locale tecnico e delle cantine saranno costruiti con blocchi in conglomerato cementizio a vista, con uno spessore di 12 cm.
- I divisori interni degli appartamenti saranno realizzati in cartongesso con doppia lastra, di cui la prima ad alta resistenza, e lana di roccia interposta. Le lastre delle pareti divisorie dei locali umidi, come bagni e cucine, saranno idrorepellenti.

## ISOLAMENTO INTERNO

---

- Gli elementi perimetrali in calcestruzzo e muratura saranno rivestiti internamente con una controparte in cartongesso, con interposti pannelli isolanti in lana di roccia, in conformità ai requisiti dell'ex legge 10/91 e della D.G.R. 5018/2007 relativi al contenimento dei consumi energetici per edifici residenziali.

- La soletta di copertura piana sarà rivestita con un sistema di isolamento costituito da un doppio strato di pannelli in XPS spessore cm 10+10.

---

#### INTONACI – TINTEGGIATURA – FACCIADE

- Sulle pareti esterne dell’immobile è previsto la posa di pannelli in eps spessore cm.5, completi di rasatura a due riprese con interposta rete in fibra sintetica interni;
- Finitura facciata con utilizzo di rivestimento acri-silossanico sp. mm.1,5 colori a scelta della Direzione Lavori.

---

#### SCALE, BALCONI E INGRESSO

- Pavimento vani scala e pianerottoli saranno realizzati con utilizzo di piastrelle in grès porcellanato posato a correre con zoccolino simile al pavimento;
- Pedate, alzate e zoccolini scale e ripiani saranno realizzati in pietra naturale o piastrelle in grès con finitura levigata.
- Le soglie saranno in pietra naturale con finitura superiore spazzolata e levigata, a scelta della Direzione Lavori.
- I davanzali delle finestre saranno in lamiera preverniciata con colori a scelta della direzione lavori.
- Pavimento balconi, terrazzi e portico saranno di tipo “galleggiante” realizzati con piastrelle in grès porcellanato anti-scivolo e anti-gelivo, posate su dischetti di supporto.
- Zoccolini balconi saranno in grès porcellanato in analogia ai pavimenti o in lamiera preverniciata, con colore a scelta della Direzione Lavori.

---

#### IMPERMEABILIZZAZIONE

- Impermeabilizzazione delle pareti interrate sarà realizzata con l’applicazione di uno strato di membrana bituminosa polimero elastoplastomerica dello spessore di 4 mm, flessibilità al freddo -10°C. La membrana verrà applicata al supporto per termo

fusione del compound della facciata inferiore e saldata sui sormonti sempre per termo fusione con fiamma prodotta da bruciatore a gas propano. Le sovrapposizioni delle giunzioni di saldatura dei teli delle membrane saranno di 8-10 cm.

- Impermeabilizzazione della copertura piana sarà realizzata con l'applicazione di doppio strato di membrana bituminosa polimero elastoplastomerica dello spessore di 4+4 mm, flessibilità al freddo -10°C. Le membrane verranno applicate al supporto per termo fusione del compound della facciata inferiore e saldata sui sormonti sempre per termo fusione con fiamma prodotta da bruciatore a gas propano. Le sovrapposizioni delle giunzioni di saldatura dei teli delle membrane saranno di 8-10 cm.
- Impermeabilizzazione dei terrazzi sarà realizzata con doppio strato di membrana bituminosa polimero elastoplastomerica dello spessore di 4+4 mm, flessibilità al freddo -10°C, come indicato al punto precedente.

---

#### PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

- Le pavimentazioni saranno realizzate a scelta tra le campionature presenti presso la sede dell'Impresa Edile Giorgio FONTANA S.r.l., in ceramiche/grès porcellanato formato 30x60 cm o 60x60 cm posate dritte e fugate.
- I rivestimenti dei locali bagno, saranno realizzati a scelta tre le campionature presenti presso la sede dell'Impresa Edile Giorgio FONTANA S.r.l. in ceramica/grès porcellanato, formato 30x60 cm o 60x60 cm posate dritte e fugate per un'altezza pari a cm 180, mentre nelle docce fino a cm 240.  
Si precisa che qualora la parte acquirente scelga rivestimenti inferiori ad un'altezza di 200 cm, la parte venditrice non riconoscerà nessun scompenso monetario. Sono esclusi decori, torelli e qualsiasi altro pezzo speciale.
- I battiscopa saranno in legno. Si ritiene escluso zoccolino in tinta con finitura porte scelte.

- La pavimentazione dell'autorimessa, locale tecnico e locale cantine saranno realizzate in calcestruzzo tipo industriale con finitura in pastina di quarzo sferoidale colore grigio.

NOTE:

- In caso di modalità di posa in opera differente da quanto previsto in capitolato (posa dritta e fugato) la parte acquirente riconoscerà l'eventuale sovrapprezzo da determinarsi in base al tipo di posa in opera e di formato scelto.
- Si precisa che qualora la parte acquirente scelga un materiale di valore inferiore a quanto previsto a capitolato, la parte venditrice non riconoscerà nessuno scomputo monetario.

---

**PORTE E SERRAMENTI**

- Finestre e porte finestre saranno realizzate in alluminio.
- PROFILI al\_72plu, AL\_COM
- Trattamento RAL a campione.
- Coefficiente trasmittanza termica 1,11 Wm2K.

- Finestre e porte finestre saranno installate su cassonetti tipo "sotto- trave" in EPS con grafite completo di spalle termiche, in multistrato marino (18mm) accoppiato ad EPS; tutti i componenti e relativi collegamenti sono ottimizzati per evitare ponti termici e per garantire una tenuta stagna del cassonetto.

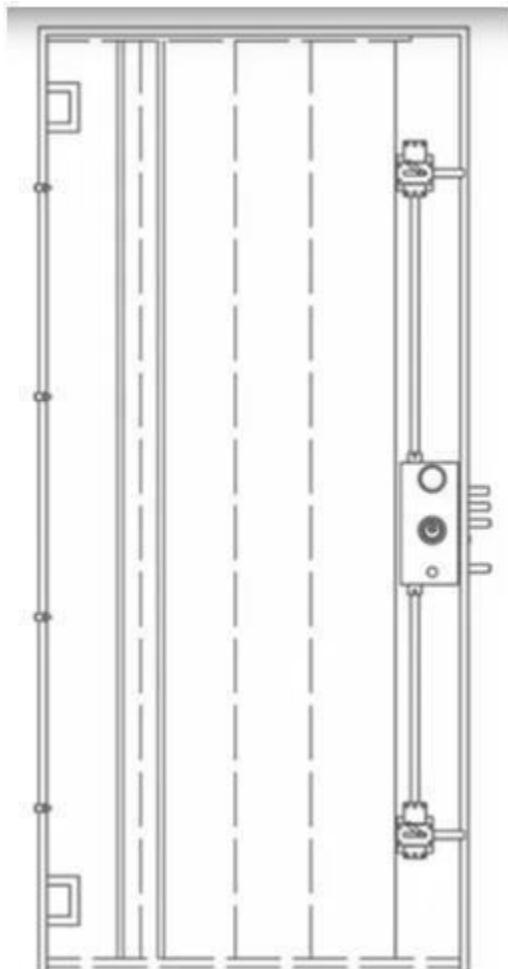
## SKN



- ✓ tipo di telo dell'avvolgibile: alluminio  
riempito di schiuma poliuretanica o PVC
- ✓ binari in PVC e alluminio
- ✓ riempimento di cassonetti architravi
- ✓ tubo di avvolgimento fi60 di serie
- ✓ supporti laterali che includono il fissaggio di un'unità di azionamento selezionata inclusa nel set

- I serramenti sono provvisti di tapparelle motorizzate colori standard a scelta della Direzione Lavori.

- Portoncino blindato modello METALPORT M,  $Ud=1.4W/m^2$ ; -38 Db con battente in acciaio, guarnizione perimetrale in gomma sul battente e tra telaio e muro, profilatura esterna a taglio termico, 7 punti di chiusura (4 rostri fissi lato cerniera), cerniere regolabili in acciaio, cilindro di sicurezza a profilo europeo, protetto da defender antistrappo e antitrapano. Rivestimento interno/esterno cieco liscio finitura laminata standard. Maniglia passante cromo satinata.



- Porte interne FERRERO LEGNO collezione REPLICA, modello LISS: finitura bianco opaco, telaio GENIUS. Ferramenta cromata satinata modello maniglie TOKYO.

- IMPIANTO ELETTRICO UNITA' ABITATIVA

Ogni appartamento sarà collegato ad un contatore predisposto dall'ente erogatore dell'energia elettrica allacciato direttamente con linea dimensionata per 6 kW monofase.

È prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici con potenza complessiva di 15 Kw in comunità energetica, alla quale ogni unità immobiliare potrà prenderne parte.

- DISTRIBUZIONE IMPIANTO ELETTRICO

Le unità interne saranno dotate di impianto elettrico a doppio circuito (illuminazione e prese energia) costituito da conduttori flessibili in filo di rame isolato di adeguata sezione e da condotti in tubo plastico corrugato incassato realizzato secondo le normative vigenti. Verrà inoltre previsto l'impianto di messa a terra che sarà allacciato al montante condominiale e realizzato secondo le vigenti normative di sicurezza sugli impianti. Non vi sarà alcun corpo illuminante all'interno dell'appartamento. Gli apparecchi di comando e derivazione saranno della ditta BTicino serie B.Ticino now connessa con placche in tecnopoliomer.



Sono esclusi tutti i corpi illuminanti interni ad ogni appartamento.

Sono compresi tutti gli oneri per dare l'opera perfettamente funzionante e le assistenze murarie per la regolare installazione.

**NOTA: la disposizione dei punti luce potrà essere concordata con l'Acquirente in conformità del progetto degli impianti.**

- PREDISPOSIZIONE IMPIANTO ANTINTRUSIONE

Verranno posate sotto traccia le tubazioni flessibili per la predisposizione del futuro impianto antintrusione corredate da scatole in cassette per la distribuzione dell'impianto stesso.

- IMPIANTO DOMOTICO MOTORIZZAZIONE AVVOLGIBILI (casa connessa)

All'interno degli appartamenti verrà prevista la realizzazione di impianto domotico per la gestione degli avvolgibili esterni con possibilità di comando degli stessi, tramite pulsanti locali per ciascuna finestra e comando generale (installato in prossimità dell'ingresso) per tutte le tapparelle.

- IMPIANTO ELETTRICO PARTI COMUNI:

- IMPIANTO TELEFONICO

È prevista la posa di tubazione flessibile completa di cavo da scatola predisposta nelle unità immobiliari fino a scatola di montante al piano.

#### - IMPIANTO VIDEOCITOFOONO

L'impianto prevede una pulsantiera esterna videocitofonica in corrispondenza dell'accesso pedonale comune della ditta LT TERRANEO modello NEWS SFERA con telecamera a colori.



All'interno delle unità immobiliari verrà installato un videocitofono da parete modello CLASSE 100 a colori della ditta Bticino con tasti a sfioramento.

#### - IMPIANTO TV-TERRESTRE E SATELLITARE

È prevista l'installazione dell'antenna per ricezione TV sulla copertura dell'edificio alla quale verrà aggiunto un centralino per amplificare il segnale e distribuirlo nei vari appartamenti tramite dorsale comune.

Sarà inoltre realizzato l'impianto di ricezione satellitare con la fornitura e posa di una parabola posta in copertura ed un ingresso satellitare all'interno delle singole unità abitative, funzionale per l'attacco del decoder.

## - IMPIANTO ILLUMINAZIONE

L'impianto elettrico dei vani scala e delle aree comuni sarà realizzato nel rispetto di quanto previsto dalle vigenti normative e prevede l'installazione di corpi illuminanti di primaria ditta a scelta della D.L., provvisti di lampade a risparmio energetico. L'illuminazione del vano scala sarà con accensione mediante pulsanti luminosi posizionati all'esterno di ogni abitazione ed in prossimità degli sbarchi ascensori.

Su ciascun atrio scala saranno predisposti prese di servizio incassate in numero adeguato alle esigenze del condominio.

## IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA

---

- DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMPIANTO

Verranno installati impianti autonomi per ogni singola unità commerciale e verrà installato impianto centralizzato per le unità abitative, per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria mediante sistema integrato in pompe di calore di tipo aria-acqua integrato al fine di ottenere il massimo risparmio energetico.

- CENTRALE TERMICA E MODULI DI UTENZA

Il sistema, sarà composto dalla pompa di calore esterna, dall'accumulo inerziale e dall'accumulo sanitario.

- IMPIANTO NELLE SINGOLE UNITÀ'

Il riscaldamento ambiente delle unità immobiliari sarà del tipo a pannelli radianti a pavimento a bassa temperatura, che associato al sistema di generazione in pompa di calore garantisce un'altissima efficienza energetica. Dal modulo di zona delle singole unità immobiliari il fluido termo vettore raggiungerà il collettore riscaldamento dal quale partono i circuiti dei pannelli radianti per i diversi ambienti. La distribuzione del fluido termo vettore sarà effettuata mediante tubi multistrato coibentati secondo la normativa vigente. La regolazione sarà di tipo ambientale, permettendo il controllo della temperatura in maniera autonoma. È inoltre previsto la predisposizione del raffrescamento canalizzato mediante bocchette.

- VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA CON RECUPERO DI CALORE

Al fine di garantire la corretta ventilazione degli ambienti, in ogni unità immobiliare sarà realizzato un sistema di ventilazione meccanica puntuale a scomparsa. Grazie allo scambiatore entalpico a scomparsa a doppio flusso incrociato garantisce il recupero del 91% dell'energia termica. Il doppio filtro in serie inoltre è in grado di arrestare oltre a pollini, batteri e sostanze nocive presenti nell'area anche le polveri sottili più fini come le PM10 e le PM2,5. Garantendo sia un perfetto ricambio che una sanificazione dell'aria.

## **IMPIANTO IDRICO E SANITARIO**

---

Bagno completo di apparecchi sanitari SERIE LIFE B in porcellana per i sanitari colore bianco e sono previsti;

Vaso sospeso is i. life b rimls+

Bidet sospeso i. life b is.

Sedile avvolgibile i. life b is.

Lavabo i. life b 65x48

Piatto doccia rettangolare ultrasottile realizzato in profil pietra, dim 80x90, 100x80, comprensivo di kit doccia round soffione + doccino.

Rubinetteria serie Rivo Zucchetti

Attacco lavatrice predisposto nel disimpegno/ bagno di servizio.

Sarà realizzata una colonna montante in acciaio zincato conforme alle norme UNI7129 di adduzione acqua, che collegherà il punto di consegna acquedotto comunale ad ogni singolo piano.

Tubazioni in multistrato con raccordi per le diramazioni e attacco cucina per acqua calda e fredda, rivestite con guaina isolante.

## **IMPIANTO ASCENSORE**

---

È prevista l'installazione di un ascensore di primaria ditta, avente una capacità di portata di 6 persone, portata massima 480 kg, cabina per portatori di handicap, munito di dispositivo di ritorno automatico al piano più vicino e apertura automatica porte in caso di mancanza di corrente.

Pulsantiera cabina plastificata comprensiva di chiamate, allarme e incisioni braille.

Porte di piano automatiche scorrevoli orizzontalmente a due ante telescopiche completamente rivestita in lamiera verniciata.

Pulsantiera di piano con pulsanti di chiamate, segnalazione di occupato.

Impianto telefonico predisposto in cabina.

## **SISTEMAZIONE ESTERNA**

---

- La pavimentazione della rampa di accesso ai box e posti auto scoperti sarà realizzata in autobloccanti drenanti come da progetto e secondo i dettami di invarianza idraulica e superficie renante, di colore a scelta delle Direzione Lavori.
- La pavimentazione delle parti comuni (accessi pedonali) sarà realizzato in marmette di cemento simil pietra.
- L'accesso ai box sarà regolarizzato da basculante/cancello automatizzato. I box coperti saranno delimitati da chiusura metallica basculante, secondo i dettami imposti da normativa prevenzione incendi. Motorizzazione di quest'ultima da contabilizzarsi a parte.
- Le sistemazioni esterne a verde saranno realizzate come da progetto.

*È COMUNQUE FACOLTA' DELLA SOCIETA' VENDITRICE DI APPORTARE VARIAZIONI ALLE VOCI SOPRACITATE PURCHE' TALI VARIAZIONI NON MODIFICHINO SOSTANZIALMENTE IL TIPO DI FINITURE DELLE UNITA' IMMOBILIARI E DELLE PARTI COMUNI.*

*I LOCALI POSTI AL PIANO INTERRATO (CANTINE, BOX E VANI TECNICI) E IL VANO SCALE POTRANNO ESSERE ATTRAVERSATI DA TUBAZIONI IN GENERE.*