

LE VILLE DEL MONVISO - CAPITOLATO DESCRITTIVO

Costruzione di sei ville in Via Bausone, Moriondo Torinese (TO)



SOMMARIO

INTRODUZIONE	4
VISTE DI PROGETTO.....	5
IL MARCHIO DELLA QUALITÀ DEL VIVERE	9
SICUREZZA.....	11
ISOLAMENTO TERMICO.....	12
ISOLAMENTO ACUSTICO	14
TERMOREGOLAZIONE	16
IMPIANTI DI RISCALDAMENTO.....	17
IMPIANTO FOTOVOLTAICO	18
VANTAGGI DEL RISCALDAMENTO RADIANTE A PAVIMENTO	19
PRESA D'ARIA ACUSTICA.....	20
IMPIANTO IDRICO E SANITARIO.....	21
TRATTAMENTO ACQUA SANITARIA	22
CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE DEGLI APPARECCHI IGIENICO SANITARI.....	23
RUBINETTERIE	24

IMPIANTO ELETTRICO	25
IMPIANTO ELETTRICO UNITA' ABITATIVA.....	26
IMPIANTO ELETTRICO AREE ESTERNE.....	28
IMPIANTO VIDEOCITOFONICO	29
PAVIMENTI INTERNI.....	30
RIVESTIMENTI INTERNI.....	31
PORTE INTERNE.....	32
ACCESSI CARRABILI E PEDONALI, PERCORSI E MARCIAPIEDI	33
STRUTTURA PORTANTE.....	34
SISTEMAZIONI ESTERNE PERTINENTI AI FABBRICATI.....	36
LIBRETTO DI MANUTENZIONE E FASCICOLO TECNICO.....	37

INTRODUZIONE



La presente descrizione ha lo scopo di evidenziare le caratteristiche principali degli edifici, tenendo conto che le dimensioni indicate nel progetto approvato dall'amministrazione comunale potranno subire leggere variazioni durante la fase di costruzione.

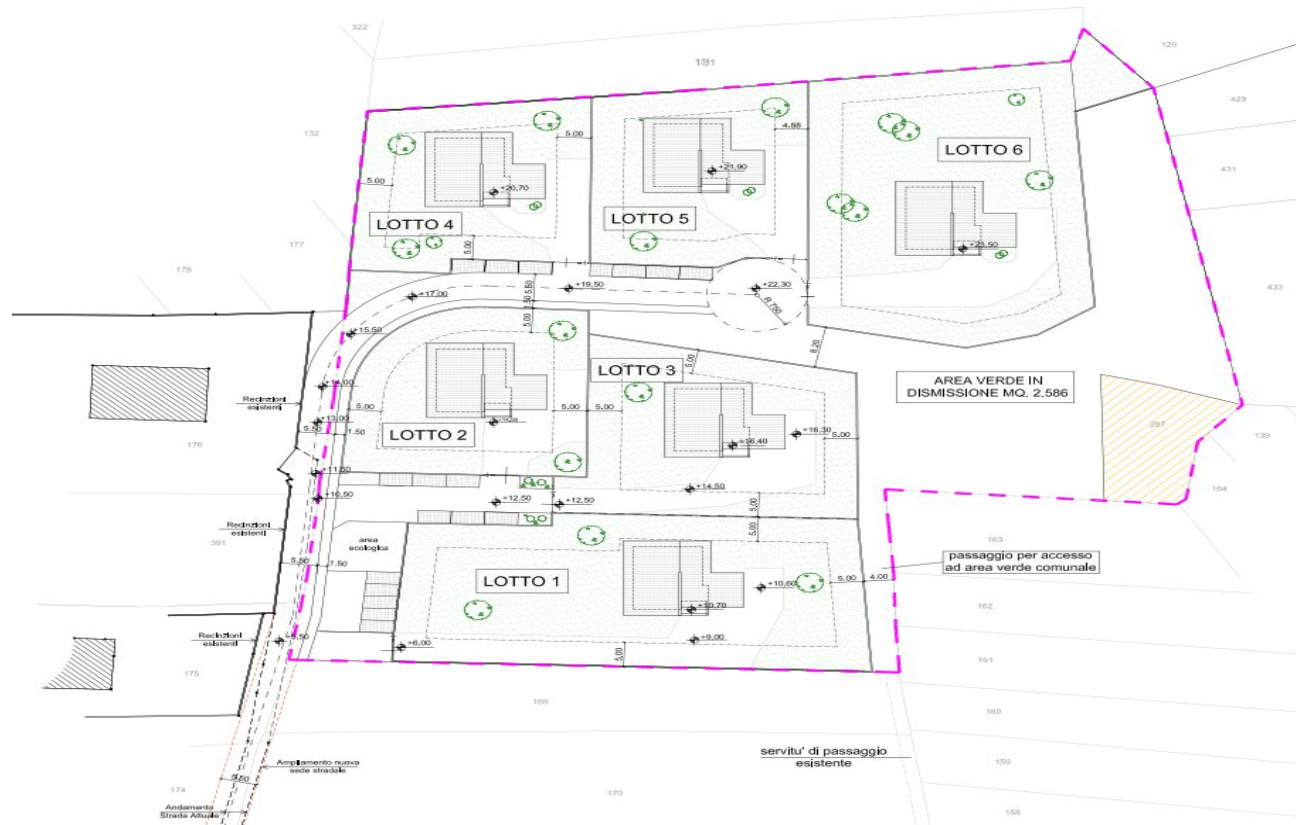
La Direzione Lavori e/o la società proprietaria si riservano la possibilità di apportare modifiche o variazioni che riterranno necessarie per motivi tecnici o estetici, in relazione alle procedure urbanistiche, a condizione che tali interventi non comportino una riduzione del valore tecnico e/o economico delle unità immobiliari.

Eventuali varianti saranno realizzate previa approvazione della Direzione Lavori e della Committente, nel rispetto delle normative vigenti e degli strumenti urbanistici.

IN PROGETTO													
AREA	S.T.	S.F.	t.	f.	S.l.p.	R.c.	Vani	Abit.	DISTANZE		ALTEZZA		Confron.
									Strade	Confini		p.f.t.	
	(mq)	(mq)	(mq/mq)	(mq/mq)	(mq)	(mq/mq)	(n.)	(n.)	(ml)	(ml)	(ml)	(n.)	(ml)
	1	2	3	4	5 (1X3)	6	7 (8x1,5)	8 (5:44)	9	10	11	12	13
PEC 1	13.960	11.280	0,05	0,10	698	0,30	24	16	10,00	5,00	7,50	2	10,00

VISTE DI PROGETTO

PLANIMETRIA DISTRIBUZIONE DEI LOTTI
RAPP. 1/500









IL MARCHIO DELLA QUALITÀ DEL VIVERE

Abitare in un edificio a marchio FA.SA Srl significa vivere in una costruzione con una forte identità, che riflette la filosofia e i valori del nostro Gruppo.

La nostra vision e i nostri valori si concretizzano in una costante attenzione alla ricerca di tecniche costruttive innovative, rispettose dell'ambiente, e nell'importanza attribuita alle esigenze delle persone che abiteranno questi edifici.

FA.SA Srl rappresenta oggi l'insieme di questi valori, esprimendo un forte senso di appartenenza verso i nostri clienti, che ci hanno scelto e dimostrato fiducia, spingendoli a investire nel nostro marchio.

I nostri edifici, realizzati con cura e attenzione al dettaglio, sono un punto di riferimento nel mercato immobiliare del territorio e sinonimo di qualità per i nostri clienti. Desideriamo che ogni acquirente si senta soddisfatto e sereno, consapevole di aver scelto un bene di grande valore da una società attenta, responsabile e sempre presente.

***COSTRUIRE IN MODO RESPONSABILE, VIVERE IN
MODO CONFORTEVOLE***

Osservandole, le nostre case si distinguono nel panorama del mercato immobiliare, raggiungendo un livello di eccellenza unico.



SICUREZZA

Gli edifici sono progettati e realizzati con soluzioni tecniche avanzate, mirate a garantire un elevato livello di protezione e affidabilità.

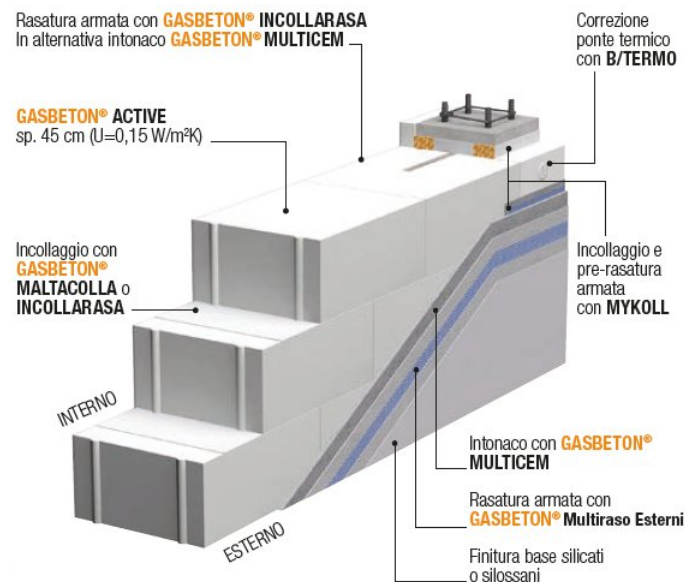


ISOLAMENTO TERMICO

Gli isolamenti utilizzati nelle nostre costruzioni offrono prestazioni superiori del 20-30% rispetto alla media del mercato immobiliare standard. Tutti i materiali isolanti impiegati, come fibre naturali, di vetro e di roccia, sono scelti con grande attenzione all'ambiente.

Le murature perimetrali sono altamente isolate grazie all'uso di blocchi in Gasbeton. Questa soluzione, caratterizzata da blocchi ad alte prestazioni termiche con una forometria ottimizzata, è ideale per la realizzazione di pareti esterne monostrato. Queste murature garantiscono un'elevata inerzia termica senza necessità di strati isolanti aggiuntivi, migliorando l'efficienza energetica e il comfort abitativo.

MURATURA INTONACATA



ISOLAMENTO ACUSTICO



Isolamento acustico: un prodotto Made in Italy

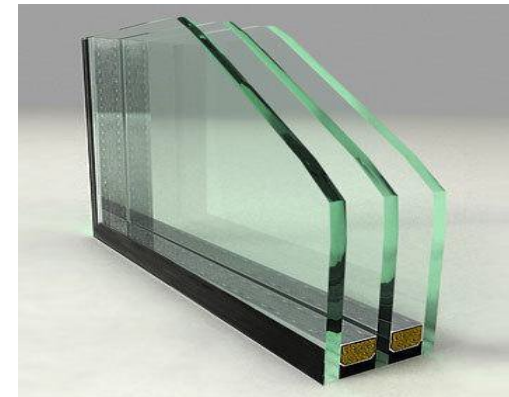
I materiali isolanti utilizzati nelle nostre case garantiscono un'eccellente attenuazione dei rumori esterni, rispettando pienamente le normative vigenti. Questo assicura un comfort acustico di altissimo livello, migliorando la qualità della vita all'interno degli ambienti abitativi.

Per garantire un eccellente isolamento termico e acustico, i serramenti offerti sono equipaggiati con vetri tripli composti da tre lastre, capaci di raggiungere prestazioni superiori.

I serramenti in PVC presentano triplo vetro da 84 mm di spessore, con struttura a 6 camere e 3 guarnizioni di tenuta tra telaio e anta, caratteristiche che assicurano un isolamento ottimale sia termico che acustico.

Alcune caratteristiche:

- Vetri: configurazione 3+3+3
- Porte balcone con soglia termica
- Porte balcone dotate di soglia termica
- Sistema anta a ribalta su tutti i serramenti
- Rinforzi interni in acciaio per una maggiore resistenza
- Chiusura perimetrale ogni 70 cm.
- Garanzia di 10 anni



TERMOREGOLAZIONE



APP HOME + CONTROL

Gestire la tua casa con l'app è più facile!

MONITORAGGIO CONSUMI

Tieni sempre sotto controllo i consumi, tracciando la temperatura e il tempo di accensione

IMPOSTAZIONE PROGRAMMI

Imposta programmi personalizzati giornalieri o settimanali, in base alle tue esigenze

FUNZIONE BOOST

Aumenta rapidamente il riscaldamento o il raffrescamento per un tempo limitato (30, 60 o 90 minuti)

CONTROLLO REMOTO

In qualsiasi momento puoi comandare tutta la casa da remoto tramite l'app



Gli impianti delle nostre abitazioni garantiscono l'autonomia di ciascun impianto singolo, offrendo sicurezza e massima efficienza energetica. Grazie all'installazione di cronotermostati in ogni unità abitativa, è possibile regolare individualmente la temperatura, assicurando comfort personalizzato per ogni ambiente.

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO



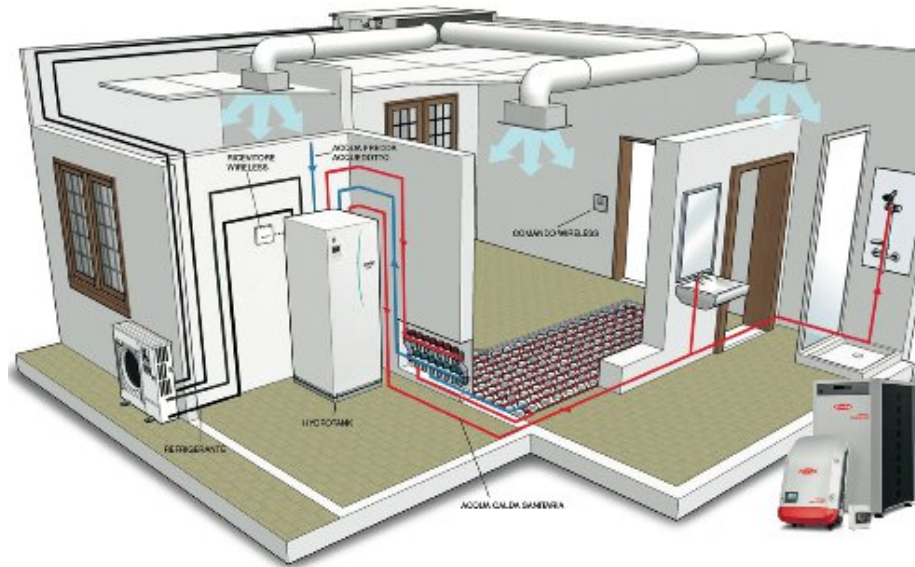
Gli impianti di riscaldamento autonomi sono gestiti tramite pompe di calore, garantendo un'elevata efficienza energetica e un consumo ridotto. Come da nostra consuetudine, poniamo particolare attenzione non solo al risparmio, ma anche alla tutela dell'ambiente.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO



Tutte le nostre iniziative immobiliari saranno equipaggiate con impianti fotovoltaici, progettati per sfruttare al meglio la più grande fonte di energia gratuita e sostenibile: **il sole**.

VANTAGGI DEL RISCALDAMENTO RADIANTE A PAVIMENTO



Il riscaldamento è garantito da pannelli radianti a pavimento, che diffondono il calore uniformemente attraverso tutta la superficie, assicurando una distribuzione omogenea della temperatura. Questo sistema consente un trasferimento naturale del calore nell'ambiente, creando spazi confortevoli.

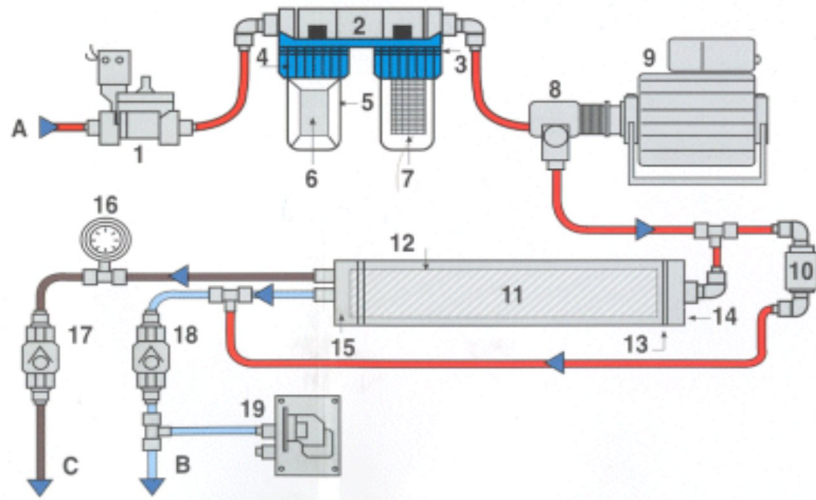
Inoltre, offre massima libertà nella gestione del riscaldamento, con la possibilità di regolare la temperatura in modo indipendente per ogni stanza.

PRESA D'ARIA ACUSTICA

Nel caso in cui venga fornito l'impianto a gas metano con relativo contatore, le unità abitative saranno dotate di prese d'aria prefabbricate e certificate, progettate per garantire l'aerazione naturale dei locali cucina e/o soggiorno, in conformità alle normative vigenti sugli impianti a gas.



IMPIANTO IDRICO E SANITARIO



L'impianto sarà alimentato direttamente dall'acquedotto del Monferrato e/o da SMART (Società Metropolitana Torino) tramite tubazioni in polipropilene. Ogni unità abitativa avrà un contatore privato, alloggiato in un apposito pozzetto dedicato, per consentire una gestione autonoma e precisa della lettura dei consumi.

TRATTAMENTO ACQUA SANITARIA



I nostri edifici sono dotati di un avanzato sistema di filtrazione, che, nel caso di utilizzo di pompe di calore, include una gestione dedicata per la prevenzione della legionella.

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE DEGLI APPARECCHI IGIENICO SANITARI

Gli apparecchi sanitari installati saranno di marca Ideal Standard o di qualità equivalente.

Cucina

- 1 Attacco carico/scarico per lavastoviglie
- 1 Attacco carico/scarico per lavello

Bagno

- 1 Lavabo con semicolonna
- 1 Vaso igienico a sedere
- 1 Bidet
- 1 Piatto doccia o vasca

Lavanderia di Servizio (eventuale)

- 1 Lavatoio Ideal Standard
- 1 Vaso igienico a sedere
- 1 Attacco carico/scarico per lavatrice

RUBINETTERIE



Le rubinetterie installate saranno di marca Ideal Standard o di qualità equivalente.

La doccia sarà dotata di un miscelatore ad incasso o di un'asta saliscendi della stessa linea Ideal Standard, nella versione da 60 cm o equivalente, completa di flessibile e mensola portasapone, per garantire comfort e funzionalità.

IMPIANTO ELETTRICO



L'impianto elettrico di ogni unità abitativa sarà realizzato con materiali di alta qualità forniti da marchi primari come Gewiss, Bticino o equivalenti. Sarà costituito da condotti in tubi di plastica rigida e/o flessibile del tipo incassato o similare, con cavi in rame isolati e dimensionati correttamente, il tutto progettato e realizzato in conformità alle normative vigenti

Nota: i corpi illuminanti non sono inclusi nel presente impianto.

IMPIANTO ELETTRICO UNITA' ABITATIVA

Soggiorno:

- 2 punti luce interrotto
- 2 punti luce deviato
- 5 prese bipasso 10/16 A
- 1 punto suoneria
- 1 punto TV

Cucina:

- 1 punto luce interrotto
- 2 interruttore bipolare
- 3 prese bipasso 10/16 A
- 2 attacchi superiore 1000 W
- 1 punto TV

Disimpegno:

- 1 punto luce invertito
- 1 presa bipasso 10/16 A

Bagno: 1

- 2 punto luce interrotto
- 1 prese bipasso 10/16 A
- 1 pulsante tirante

Bagno: 2

- 2 punto luce interrotto
- 1 prese bipasso 10/16 A
- 1 pulsante tirante

Lavanderia/bagno servizio (se previsto):

- 1 punto luce interrotto
- 2 prese bipasso 10/16 A

Camera matrimoniale:

- 3 punti luce
- 3 prese bipasso 10/16 A
- 1 punti TV

Camera singola 1:

- 2 punto luce invertito
- 3 prese bipasso 10/16 A

Camera singola 2:

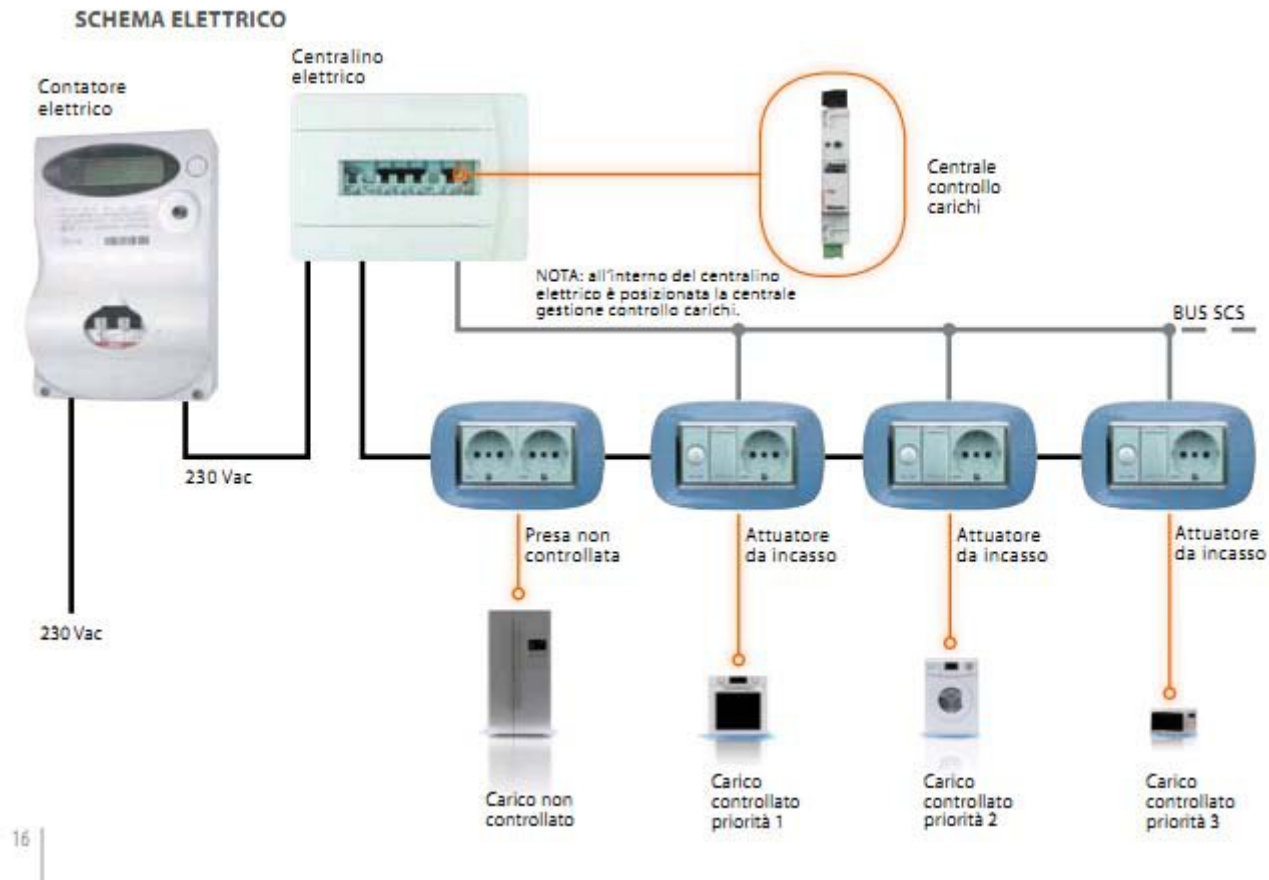
- 2 punto luce
- 3 prese bipasso 10/16 A

Atorimessa

- 2 punto luce
- 2 prese bipasso 10/16 A



CENTRALINO GESTIONE DEI CARICHI



IMPIANTO ELETTRICO AREE ESTERNE



L'impianto elettrico delle aree esterne sarà realizzato in conformità con quanto previsto dal progetto approvato. L'illuminazione sarà garantita da corpi illuminanti di aziende di primaria importanza, dotati di lampade a basso consumo energetico, in linea con i più elevati standard di efficienza e sostenibilità.

IMPIANTO VIDEOCITOFONICO



Coordinamento estetico
con Kàdra della serie civile Nea
di Simon Urmet

Il sistema videocitofonico sarà fornito da una primaria azienda del settore e avrà funzionalità vivavoce. La pulsantiera esterna sarà collocata all'ingresso pedonale esterno, mentre un video ricevitore sarà installato all'interno, nella zona soggiorno di ogni unità abitativa. L'apparecchiatura scelta, tra le più moderne ed avanzate disponibili sul mercato, offrirà vantaggi estetici e funzionali, con un design incassato a muro e privo di cornetta ricevente.

Impianto Telefonico

È prevista l'installazione di una presa telefonica TELECOM situata nel soggiorno. La chiostrina o presa sarà fornita direttamente dall'ente di erogazione del servizio

Impianto terrestre e Satellitare

Ogni fabbricato sarà dotato di un'antenna TV installata sul tetto, con predisposizione di due prese TV all'interno dell'unità abitativa. È inoltre prevista la posa di un'antenna parabolica satellitare di primaria azienda, anch'essa posizionata sul tetto, pronta per il collegamento con un decoder (non incluso nella fornitura).

PAVIMENTI INTERNI



I rivestimenti delle pavimentazioni nelle zone giorno e nei disimpegni delle zone notte saranno realizzati in ceramica o gres porcellanato. Non sono inclusi nel capitolato elementi decorativi, fasce o pezzi speciali.

Le pavimentazioni verranno offerte in diverse opzioni di formato, con un valore medio indicato nel capitolato. Eventuali scelte diverse rispetto a quanto previsto comporteranno la possibilità di optare per prodotti in variante, con l'applicazione della differenza tra il costo del materiale da capitolato e quello scelto come variante.

RIVESTIMENTI INTERNI



Pavimenti e Rivestimenti dei Bagni

I pavimenti e i rivestimenti dei bagni saranno realizzati con piastrelle in ceramica di primaria ditta, disponibili in diversi formati. In caso di scelte differenti rispetto a quelle previste dal capitolato, verrà applicato il prezzo di listino per il prodotto scelto in variante.

Soglie e Davanzali

Le soglie e i davanzali delle porte-finestre saranno realizzati in pietra di Luserna.

I davanzali esterni delle finestre saranno in calcestruzzo (CLS) e rivestiti in acciaio, con colori coordinati al design complessivo.

Zoccolini in Ceramica

Tutti i locali saranno completati con zoccolini coordinati ai colori delle pavimentazioni, ad eccezione di quelli del bagno.

PORTE INTERNE



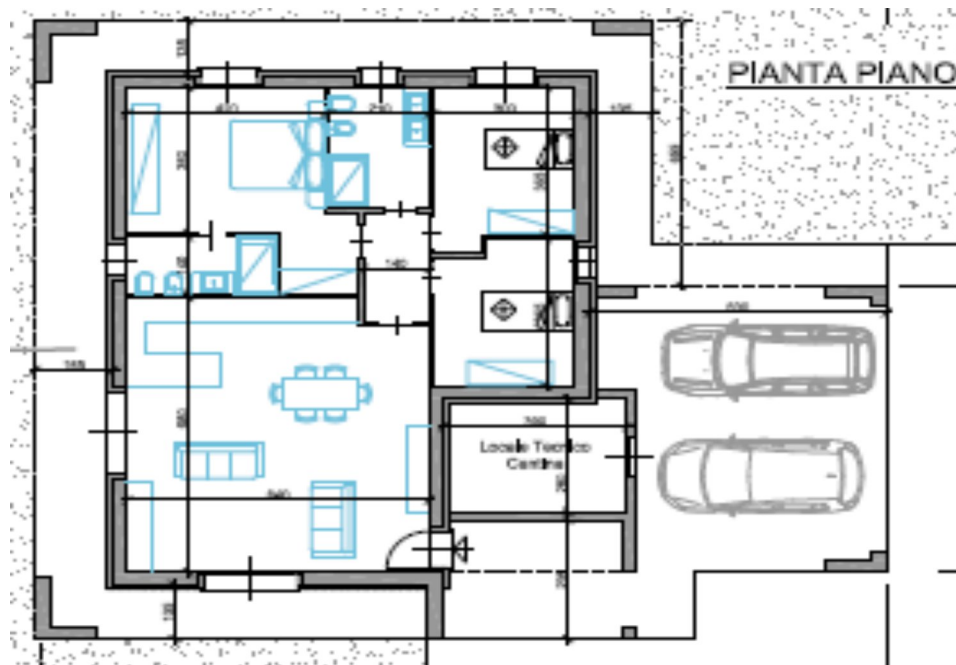
Le porte interne saranno fornite da una ditta primaria e appartengono a un segmento di qualità medio-alta. Saranno a una sola anta, a battente reversibile, e corredate da ferramenta in alluminio cromo-satinato. Le porte proposte rappresentano soluzioni innovative sia dal punto di vista del design che per le caratteristiche tecniche.

ACCESSI CARRABILI E PEDONALI, PERCORSI E MARCIAPIEDI

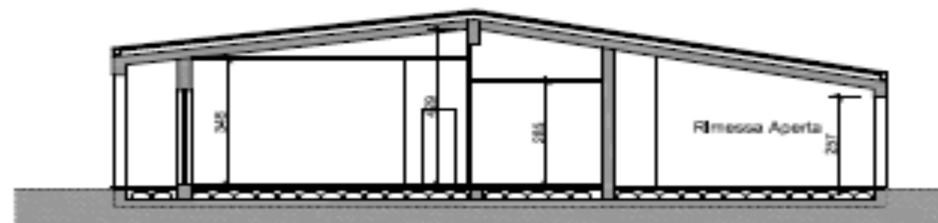


Le pavimentazioni dei percorsi privati al piano terra, dei marciapiedi attorno ai fabbricati e delle aree di collegamento di ciascuna unità abitativa saranno realizzate in grès o materiali simili, con colori a scelta. Lo zoccolino lungo il perimetro dei marciapiedi sarà realizzato in coordinato con la pavimentazione, per garantire un aspetto estetico armonioso.

STRUTTURA PORTANTE



SEZIONE A-A
Rapp. 1/100



Fondazioni

Le fondazioni saranno del tipo a platea, realizzate mediante getto in opera di calcestruzzo armato con adeguate caratteristiche di resistenza.

Struttura Verticale

Tutte le parti in elevazione dal piano saranno costituite da murature in Gasbeton.

Struttura Orizzontale

Il solaio a copertura del piano sarà realizzato con predalles prefabbricate, inglobate su muratura portante.



SISTEMAZIONI ESTERNE PERTINENTI AI FABBRICATI



È previsto il riporto di terra di coltura nelle zone a verde comuni e private, con uno spessore adeguato per consentire l'inerbimento o la piantumazione di piante a basso fusto. La piantumazione e la semina rimarranno a carico di ciascun proprietario.

La delimitazione dell'intero complesso sarà realizzata con strutture in legno e/o metallo, dotate di una rete leggera che non ostacola la vista dell'intero complesso ma ne definisce chiaramente i confini. Le proprietà saranno confinate mediante due cancelli metallici, uno carrabile e uno pedonale, posizionati all'ingresso dell'area privata. Le recinzioni di delimitazione dei singoli lotti di proprietà potranno essere realizzate in modo differente in base a eventuali vincoli o prescrizioni esistenti.

LIBRETTO DI MANUTENZIONE E FASCICOLO TECNICO

Gli edifici realizzati da FA.SA srl si distinguono per l'impegno nel garantire la qualità del vivere anche nel tempo. Per questo motivo, viene fornito un libretto di uso e manutenzione, uno strumento indispensabile per preservare la qualità della vostra unità abitativa.

Inoltre, ogni immobile è corredato da un fascicolo tecnico, che include tutte le informazioni necessarie per la successiva manutenzione delle parti comuni. In questo documento vengono raccolte le pratiche edilizie, il collaudo statico, le certificazioni di conformità degli impianti e tutta la documentazione tecnica e amministrativa utile.