

— Ville —
Ronago

CAPITOLATO

Ville Ronago

Ville Ronago
INDICE

01

PAG.07

VILLE RONAGO IL PROGETTO

02

PAG.11

CAPITOLATO OPERE DI FINITURA

Premessa

Caratteristiche Tecnico strutturali

03

PAG.17

CAPITOLATO PREMIUM

Pavimenti e rivestimenti

Sanitari e rubinetteria

Impianti termoidraulici

Impianto elettrico

Serramenti esterni

Serramenti interni



01

VILLE RONAGO

IL PROGETTO



Il progetto

Nel cuore di Ronago, emerge un esclusivo quartetto di moderne ville indipendenti che raccontano una storia di *eleganza, innovazione e intimità*. Qui, il silenzio è solo interrotto dal fruscio delle foglie del bosco circostante, una scenografia naturale che abbraccia le dimore e racchiude il parco riservato.

Le Ville risvegliano il senso di un ritiro idilliaco, un invito a staccare dalla frenesia quotidiana. Immerse in questa oasi, offrono un ambiente di vita su un ampio livello al piano terra, aperto verso l'esterno, dove la luce danza e permea liberamente. La possibilità di realizzare una piscina privata arricchisce l'esclusività di questa realizzazione, e lascia ai futuri proprietari la possibilità di personalizzare la propria abitazione come si preferisce.

Il design pulito e di gran classe è destinato a coloro che ricercano un'esistenza elevata, vicino al cielo, ma radicato nelle bellezze della terra.

02

CAPITOLATO

OPERE DI FINITURA



Selezionati da noi per voi

Questo volume racchiude tutte le informazioni relative alla costruzione e realizzazione delle Ville Ronago. Contiene i dettagli tecnici, il racconto delle scelte tecnologiche, l'elenco delle opzioni disponibili che contribuiranno a rendere unica la vostra villa.

Illustra le possibilità di scelta dei materiali, delle finiture e dei complementi tra cui scegliere per dare un tocco personale alla vostra residenza. Ogni partner è stato selezionato tra i migliori brand dell'interior design per garantirvi sempre la massima qualità e resa estetica. Ed è così che la vostra idea di casa inizia a prendere forma concreta.

Premessa

L'intervento consiste nella realizzazione di un comparto residenziale di prestigio, in classe A, individuato da quattro ville singole, ciascuna con ampio giardino di proprietà e con la possibilità di realizzare una elegante piscina privata.

L'intero comparto, sui fronti nord, sud ed ovest è delimitato da un ampio bosco comunale che si ricongiunge al vicino confine svizzero, mentre il lato est segue la via Ronco, mitigato rispetto questa da un'alta siepe.

Nella sua parte nord trovano disegno i lotti che accolgono le ville, provviste ciascuna di piano terra e interrato, giardino privato con possibilità di realizzare la piscina ad uso esclusivo.

Caratteristiche tecnico-strutturali

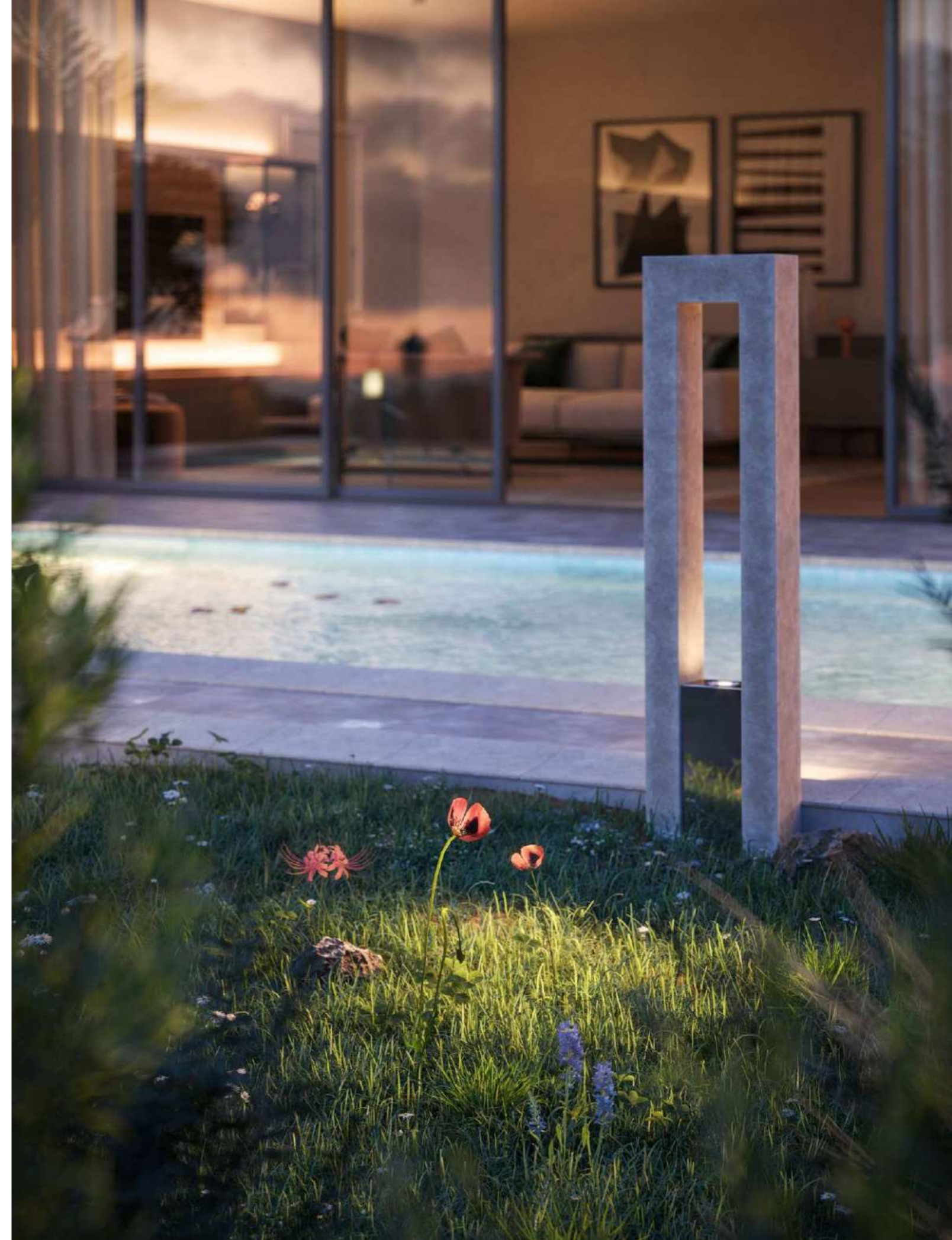
Le strutture in elevazione saranno costituite da muratura in calcestruzzo armato per la porzione interrata (opportunamente isolate con cappotto perimetrale esterno), e da muratura portante tipo "ARGISOL" per la parte fuori terra.

Le pareti perimetrali del PT in Argisol, sono costruite con una serie di elementi cassero modulari nelle varie forme (elemento base, angoli, elementi a T, architravi, inserti di chiusura, ecc).

I vari elementi sono costituiti da due lastre in Neopor, di BSF SE; di altezza e lunghezza variabili, nonché di spessore differenziato, distanziate da staffe in lamiera di acciaio zincato, inglobate nel polistirene in fase di stampaggio, che rendono solide ed equidistanti le due lastre, riempite da gettata di cls.

Le ville saranno realizzate in classe A e saranno dotate di:

- Impianto di raffrescamento idronico con split canalizzato e fancoil da incasso.
- Impianto di riscaldamento e produzione ACS mediante pompa di calore alimentata elettricamente con impianto fotovoltaico da 3,35KW.
- Integrazione ACS con impianto solare termico.
- Possibilità di piscina in c.a. rivestita con telo gommato e predisposizione per eventuale futuro riscaldamento.



03

CAPITOLATO

PREMIUM



Pavimenti e rivestimenti

PARQUET

pavimenti zona giorno / zona notte

Serie: **STUDIOPARK**

Dimensioni: **10x150x1700**



Colore: **Crema**



Colore: **Creta**



Colore: **Farina**



Colore: **Farro**



Colore: **Mandorla**



Colore: **Mocca**



Colore: **Sasso**

BAUWERK

Parkett

Posa: **diritta ortogonale**

Zoccolino in legno (colore parquet/stipiti porte): **50 mm**







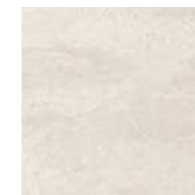
Pavimenti e rivestimenti

GRES CERAMICO RETTIFICATO

pavimenti zona giorno / zona notte

FLORIM

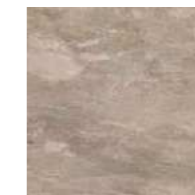
Serie: **REX ARDOISE**
Dimensioni: **80x80 cm**



Colore: **Blanc**



Colore: **Ivoire**



Colore: **Ecrù**



Colore: **Gris**



Colore: **Plomb**



Colore: **Noir**

Posa: **diritta ortogonale**

Pavimenti e rivestimenti

GRES CERAMICO RETTIFICATO

pavimenti zona giorno / zona notte

FORIM

Serie: **FLOOR GRES INDUSTRIAL**
Dimensioni: **80x80 cm**



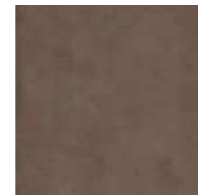
Colore: **Ivory**



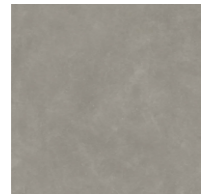
Colore: **Toupe**



Colore: **Sage**



Colore: **Moka**



Colore: **Steel**



Colore: **Plomb**

Posa: **diritta ortogonale**





Pavimenti e rivestimenti

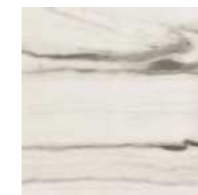
GRES CERAMICO RETTIFICATO

pavimenti zona giorno / zona notte

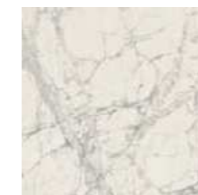
FORIM

Serie: **REX PREXIUS**

Dimensioni: **80x80 cm**



Colore: **White fantasy**



Colore: **Mountain treasure**



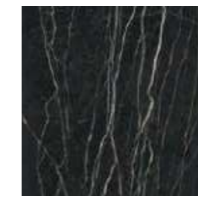
Colore: **Pearl attraction**



Colore: **Charming amber**



Colore: **Dream arabesque**



Colore: **Thunder night**

Posa: **diritta ortogonale**

Pavimenti e rivestimenti

GRES CERAMICO RETTIFICATO

zona giorno / zona notte

FORIM

Serie: **REX PLANCHES**

Dimensioni: **20x120 cm**



Colore: **Amande**



Colore: **Miel**



Colore: **Noisette**



Colore: **Perle**



Colore: **Choco**

Posa: **diritta ortogonale**





Pavimenti e rivestimenti

GRES CERAMICO RETTIFICATO

pavimenti zona giorno / zona notte

FORIM

Serie: **CERIM HI WOOD**

Dimensioni: **20x120 cm**



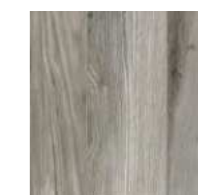
Colore: **Almond**



Colore: **Walnut oak**



Colore: **Grey oak**



Colore: **Smoke grey**



Colore: **Dark oak**

Posa: **diritta ortogonale**

Pavimenti e rivestimenti

GRES CERAMICO RETTIFICATO

rivestimenti bagni

FORIM

Serie: **NATURAL STONE**

Dimensioni: **30x60 cm**

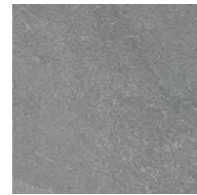
Altezza massima: **220 cm**



Colore: **White**



Colore: **Fossil**



Colore: **Mineral**



Colore: **Cream**



Colore: **Coal**

Posa: **diritta ortogonale**





Pavimenti e rivestimenti

GRES CERAMICO RETTIFICATO

rivestimenti bagni

FLORIM

Serie: **MAPS**

Dimensioni: **30x60 cm**

Altezza massima: **220 cm**



Colore: **White**



Colore: **Light grey**



Colore: **Dark grey**



Colore: **Graphite**



Colore: **Beige**

Posa: **diritta ortogonale**

Pavimenti e rivestimenti

GRES CERAMICO RETTIFICATO

rivestimenti bagni

FLORIM

Serie: **ARTIFACT**

Dimensioni: **30x60 cm**

Altezza massima: **220 cm**



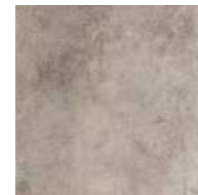
Colore: **Aged white**



Colore: **Worn sand**



Colore: **Used grey**



Colore: **Vintage taupe**



Colore: **Worked charcoal**

Posa: **diritta ortogonale**



Pavimenti e rivestimenti

GRES CERAMICO RETTIFICATO

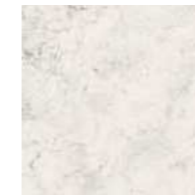
rivestimenti bagni

FLORIM

Serie: **EXALT**

Dimensioni: **30x60 cm**

Altezza massima: **220 cm**



Colore: **Magic white**



Colore: **Fairy white**



Colore: **Silver light**



Colore: **Amber symphony**



Colore: **Oyster shade**

Posa: **diritta ortogonale**

Pavimenti e rivestimenti

GRES CERAMICO

pavimenti scala interna / locali accessori

FLORIM

Serie: **NATURAL STONE**

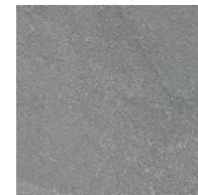
Dimensioni: **30x60 cm**



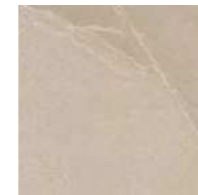
Colore: **White**



Colore: **Fossil**



Colore: **Mineral**



Colore: **Cream**



Colore: **Coal**



Sanitari e Rubinetteria

SANITARI

→ FLAMINIA.

Serie: **APP**
Dimensione: **54x36 cm**



Water



Bidet

Serie: **NUDA 60 / MINIWASH 60** - *appoggio*
Dimensione: **60x39x14 cm** - *appoggio e sospeso*



Lavabo Nuda 60



Lavabo Miniwash 60

SANITARI



Serie: **SOLITUD - ULTRA FLAT S**
Dimensione: **140x70 / 170x80 cm**



Piatto doccia

Ove prevista verrà posata una vasca da bagno da incasso 170x75 cm, da rivestire nella parte a vista con pannello di piastrelle o altro materiale a scelta (da considerarsi come extra) e colonna di scarico.

Sanitari e Rubinetteria

RUBINETTERIA

Serie: **RETTANGOLO**
Dimensione: **54x36 cm**



Miscelatore lavabo



Miscelatore bidet

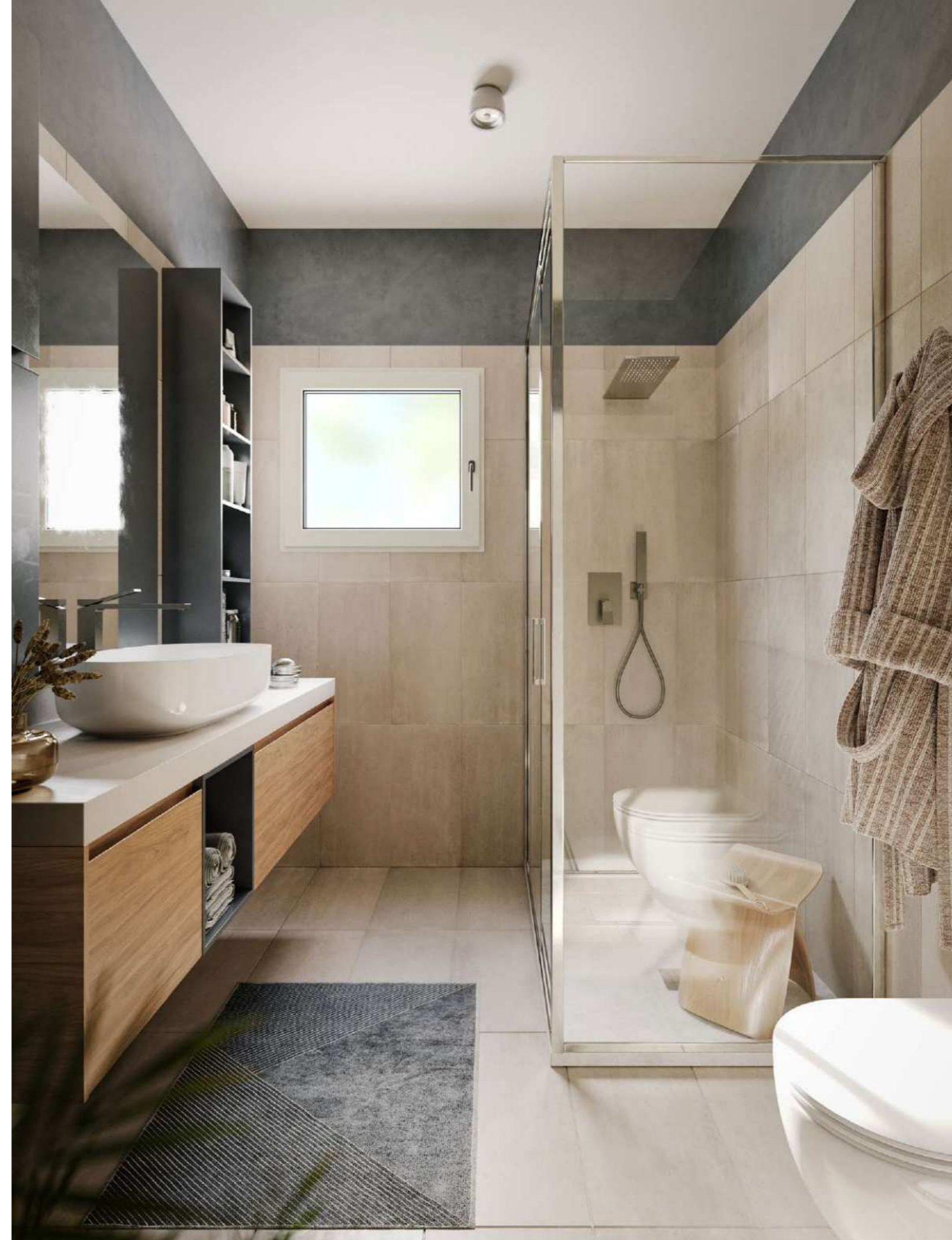


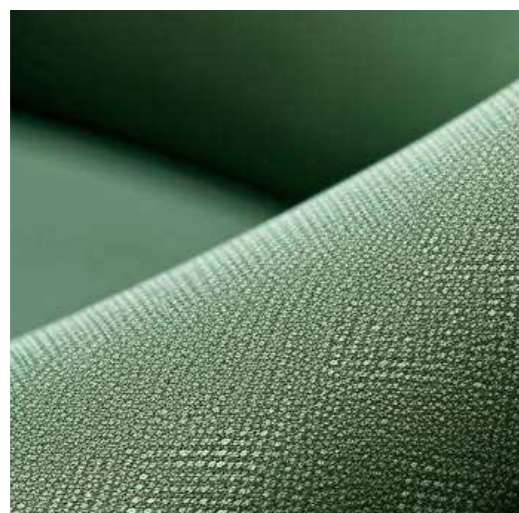
Set miscelatore doccia/vasca



Soffione doccia

GESSI





Impianti termoidraulici

CENTRALE TERMICA

Pompa di calore aria/acqua con tecnologia modulante inverter per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria marca Viessmann mod. Vitocal 100-S tipo AWB-E-M o similare. Sistema splittato composto da unità esterna con scambiatore ad aria abbinato tramite tubazioni freon ad unità interna con distribuzione idronica. Unità esterna dotata di compressore modulante mediante tecnologia Dc Inverter, valvola di espansione elettronica (EEV), valvola deviatrice 4 vie, separatore di liquido, batteria alettata con tubazioni in rame ed alette in alluminio, ventilatore/i del tipo assiale a velocità variabile, cavo scaldante raccolta condensa e carica refrigerante R32.

Unità interna completa di regolazione climatica con sonda esterna, predisposta per l'allacciamento lato gas refrigerante e lato idraulico. Completa di attacchi gas di aspirazione e liquido, sensore temperatura gas liquido, sensore temperatura gas aspirazione, scambiatore a piastre saldobrasato in acciaio inox, sensore di temperatura mandata e ritorno impianto, resistenza elettrica integrativa da 3-6-9 kW, flussostato di sicurezza, sfiato, valvola deviatrice 3 vie per commutazione ACS/riscaldamento, vaso di espansione lt.10, pompa di circolazione circuito di riscaldamento ad alta efficienza, valvola di sicurezza 3 bar e rubinetto di riempimento.

L'unità è dotata di regolazione Vitotronic 200 tipo WO1C digitale climatica in funzione delle condizioni climatiche esterne.

È prevista regolazione temperatura del bollitore sanitario e controllo di eventuale resistenza elettrica integrativa e di una pompa di ricircolo. Gestione dell'integrazione solare termica per la produzione sanitaria tramite accessorio.

Gestione di un eventuale generatore di calore in integrazione sia in ACS che in riscaldamento, con comando della valvola miscelatrice. Controllo di un circuito di riscaldamento/raffrescamento diretto, di un circuito di riscaldamento e raffrescamento miscelato controllato direttamente da regolazione e di un circuito di riscaldamento e raffrescamento miscelato mediante kit di completamento esterno accessorio.

Possibilità di attuare delle strategie di ottimizzazione del consumo dell'energia elettrica autoprodotta con impianto fotovoltaico (con accessori). Gestione degli apparecchi di ventilazione Vitovent direttamente dalla regolazione della pompa di calore.

Gestione dei circuiti da ambiente tramite telecomandi Vitotrol 200-A o da remoto tramite interfaccia Vitoconnect per App Viessmann. Ulteriori accessori collegabili tramite KM-BUS.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Adduzione acqua fredda di rete, con montante dedicato a partire dal relativo contatore volumetrico posto in nicchia o pozzetto al piano di campagna. Distribuzione orizzontale a due tubi (calda e fredda) fino all'interno dei servizi e della cucina dove sono previsti rubinetti di arresto ad incasso per intercettazione di zona acqua calda e fredda. La rete di scarico orizzontale sarà realizzata in tubo di polietilene tipo Geberit fino alla braga della colonna di scarico.

L'impianto idrico-sanitario sarà realizzato con tubazione multi-strato marca Rehau mod. Titan con isolamento e raccorderia in ottone; collettore degli scarichi sino alla braga al piano realizzato con tubazione in erilene dei diametri necessari e relativa raccorderia.

Le colonne di scarico saranno realizzate con parte verticale con esalatore a tetto con tubazione in erilene insonorizzata completa di curve, staffaggi, sifoni ed ispezioni; tratto orizzontale sino alla dorsale.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO A PANNELLI RADIANTI A PAVIMENTO

Impianto di riscaldamento di tipo termoautonomo con sistema in pompa di calore.

Impianto di distribuzione a pannelli radianti a pavimento per i piani terra e interrato, con presenza di temoarredi in supporto ai bagni, tipo Irsap colore bianco 1500x450.

L'impianto sarà realizzato in tubo multistrato Uponor/Viessmann corredato da curve, raccordi e pezzi speciali nelle grandezze e quantità occorrenti per la formazione dei collegamenti della rete di distribuzione riscaldamento a partire dalla centrale termica sino ai collettori dell'impianto di riscaldamento a pavimento.

IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO - SISTEMA A ESPANSIONE DIRETTA (solo PT) COMPOSTO DA:

Unità esterna posizionata in copertura: unità interna da incasso posizionata nel controsoffitto, bocchette di mandata complete di plenum, plenum isolati per unità ventilante, tubazione flessibile isolata, griglia di ripresa aria; linea scarico condensa, staffaggi, certificazione di collaudo.

IMPIANTI EVACUAZIONE FUMI APPARECCHI DI COTTURA

È prevista la realizzazione di canna di esalazione in p.v.c. o similari.

COMPLETAMENTO COLONNE SCARICO VERTICALI

Ogni servizio e cucina sarà allacciato ad una rete di scarico verticale con funzione anche di ventilazione, realizzata con tubazioni in polietilene tipo Geberit.

Le colonne di scarico si estenderanno dalla sommità del fabbricato (presa di ventilazione a tetto) fino all'allacciamento delle stesse al collettore fognario.

ALLACCIAMENTO ALLA FOGNATURA

Realizzazione di linea di scarico a partire dai bagni e cucina in tubazione ad innesto DN110 con guarnizioni di tenuta, braghe e curve nei numeri necessari al raggiungimento della dorsale principale antistante le singole abitazioni.





Impianto elettrico

La distribuzione dell'energia avrà origine dalla rete ENEL in bassa tensione al manufatto contatori, sia per le parti comuni che per le singole unità abitative, e attraverso uno schema di tipo radiale semplice andrà ad alimentare le varie unità abitative.

L'impianto elettrico di ogni unità abitativa sarà costituito da quadro elettrico generale, impianto forza motrice, prese per gli elettrodomestici, impianto illuminazione (escluso corpi illuminanti), prese impianto TV satellitare e digitale terrestre (prevista installazione di un ricevitore parabolico condominiale), impianto videofonico a colori con vivavoce marca BTicino; predisposizione impianto antifurto volumetrico e perimetrale, predisposizione infrastrutture multiservizio per sviluppare impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica (escluso impianti, in quanto di competenza della società di servizio).

Nelle unità abitative è previsto l'utilizzo di supporti della ditta Bticino Living Now Smart, con placche colore bianco.

Predisposizione impianto antintrusione con tubazione in PVC flessibile (per contatti magnetici, inseritori, sirena, rilevatori e centrale).

Nell'area esterna adibita a parcheggio al piano terra sarà predisposta una tubazione vuota per eventuale colonna per ricarica di auto elettriche.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Fornitura e posa di 8 moduli fotovoltaici in Silicio monocristallino TRINA SOLAR modello VERTEX S TSM-405 isolamento in classe II della potenza di targa di Wp 405, certificato CEI EN 61215. Fornitura e posa di struttura di supporto in alluminio anodizzato e/o acciaio zincato a caldo adeguatamente dimensionata ed ancorata, adatta alla collocazione dei moduli fotovoltaici su tetto piano (Sunballast). Fornitura e posa di quadri elettrici in corrente continua ed alternata, completi e cablati a regola d'arte, costituiti da cassette da interno ed esterno aventi dimensioni sufficienti per il contenimento delle apparecchiature di protezione.

Fornitura e posa di gruppo statico di conversione da corrente continua a corrente alternata, costituito da numero 1 inverter da 6000 Wp SOLIS ZERO CO2 6K.

Fornitura e posa delle linee elettriche di collegamento tra tutte le parti dell'impianto, compreso l'allacciamento dell'uscita del gruppo statico di conversione al contatore GSE e di questo al quadro elettrico generale. Linee elettriche posate entro tubi e/o canali, comprese le minuterie. Progettazione completa dell'impianto in tutte le sue parti, a firma di tecnico abilitato, compresa la redazione della documentazione l'allacciamento alla rete elettrica e compresa la pratica GSE di Scambio sul Posto o RID. Compreso montaggio e collaudo impianto e progetto.

O similare secondo disponibilità.

Serramenti esterni

PORTONCINO DI SICUREZZA, ALBA-PENTA GRUPPO

Modello Urano.

Classe anti-effrazione 3.

Rivestimento bifacciale: grigio lato esterno, bianco lato interno.

Maniglione esterno verticale: misure indicative 100/120H e maniglia interna per porta di ingresso principale (entrambi in acciaio inox).

Maniglie tradizionali per gli accessi secondari e di servizio.

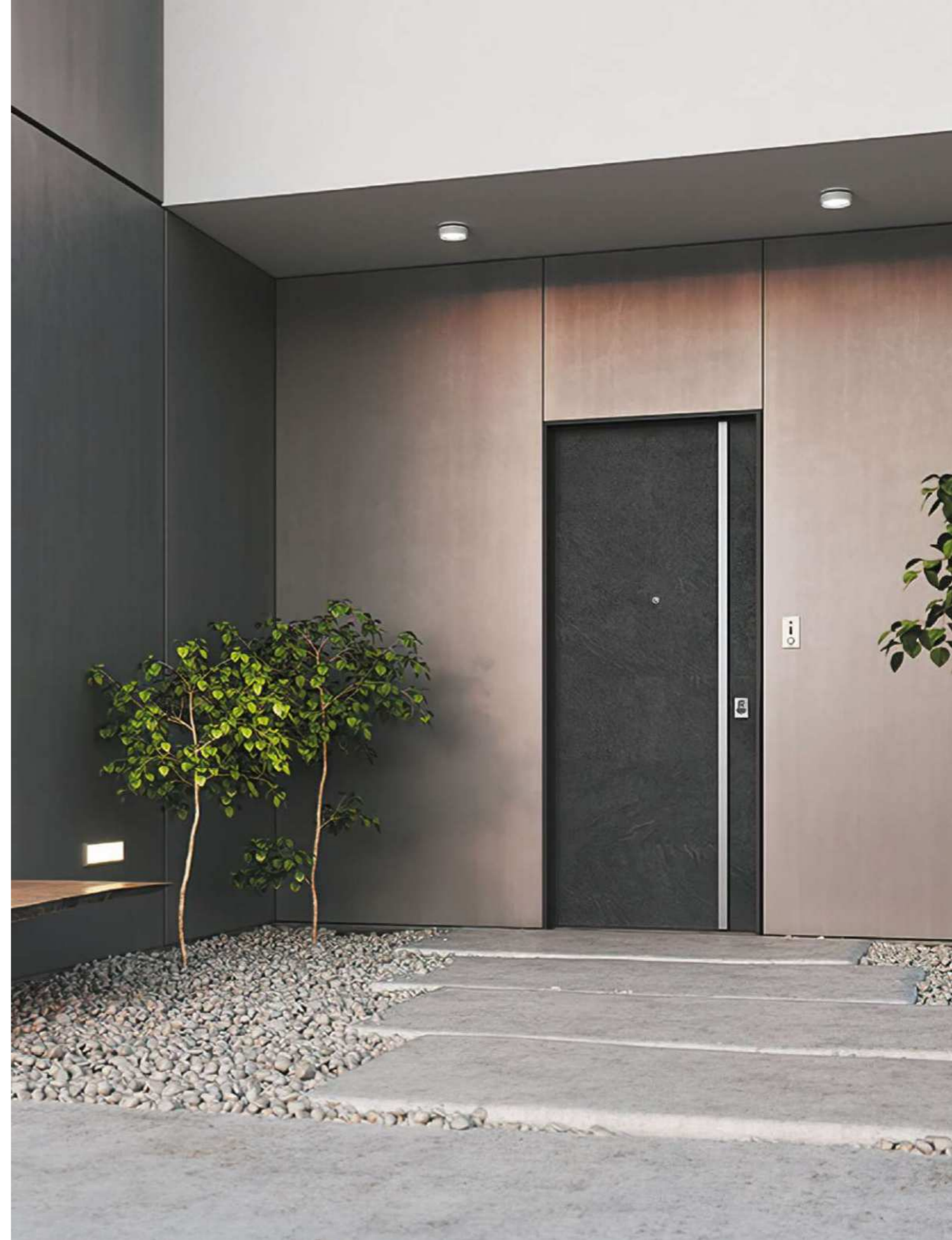
SERRAMENTI VETRATI IN LEGNO-ALLUMINIO

Struttura in essenza PINO, colore naturale da definirsi su gamma variabile da tinta chiara a scura + esterno in alluminio coloro nero/grigio scuro, doppi vetri. Eventuale possibilità di avere interno laccato colore a campione, con extra costo da definirsi in fase di scelta finale.

Sistema di apertura: anta unica+vasistas per camere, anta unica+vasistas per n.1 bagno, sistema di n.2 fissi laterali+n.2 scorrevoli centrali+anta zona giorno.

Valore di trasmittanza termica U_w secondo EN ISO 10077-1:2006: 1.10 W/m²K.

Sistema di oscuramento esterno (escluso bagni) a lamelle frangisole colore grigio antracite, con corde motorizzate. Comando singolo in prossimità del serramento + chiusura centralizzata in domotica.



Serramenti interni

PORTE

VIVA
MADE IN ITALY

Serie: **V0 - Battente rasomuro**
Finitura: **laccata bianca opaca**
Cerniere: **invisibili regolabili**
Serratura: **magnetica**

Serie: **V1 - Battente con coprifili**
Finitura: **laccata bianca opaca**
Cerniere: **invisibili regolabili**
Serratura: **magnetica**



Le maniglie saranno modello a scelta fra "Mi", "So" e "As".



VIALE GIULIO CESARE, 16/A - 22100 COMO

031 24.04.72

COMOHOUSE.IT

INFO@COMOHOUSE.IT

AGENCY:

COMO HOUSE
Un Mondo di Proposte Immobiliari

La presente pubblicazione costituisce esclusivamente una base illustrativa. Una parte delle immagini riportate nel documento è sviluppata con tecniche di computer grafica (rendering fotorealistico), con riferimento a particolari di facciata e prospetti, parti comuni, parti private ed interni degli appartamenti, al solo fine di prospettare un'ipotesi di futura realizzazione e/o potenzialità delle diverse soluzioni a seguito di personalizzazione degli utenti. Ragion per cui tutte le informazioni, descrizioni e immagini sono puramente indicative e soggette a variazioni. Questo documento non ha valenza contrattuale e non è vincolante per la società d'investimento che ne detiene i diritti e le informazioni riportate. Sono vietati, senza preventiva autorizzazione, la riproduzione e l'uso anche parziale dei testi e delle immagini. Classe Energetica A. Valore di progetto.

