A modern, two-story residential building with a light beige facade and dark grey accents. The building features a carport on the left with a blue car parked inside. A dark grey metal gate with horizontal slats is partially open in the foreground. The roof is dark grey with a gabled design. There are several windows with dark frames and light-colored curtains. A small garden with various plants and flowers is visible in the foreground. The sky is blue with light clouds.

edilcosma srl costruzioni

Residenziale

Gardena

via Montrucco n. 22 - Voghera





**EDILCOSMA S.R.L.**

**COSTRUZIONI**

**CORSO XXVII MARZO N. 94**

**27058 VOGHERA (PV)**

**TEL. 0383 641124**

[www.edilcosma.com](http://www.edilcosma.com)

[info@edilcosma.com](mailto:info@edilcosma.com)

## **Residenziale Gardena**

La Vostra casa in un contesto residenziale esclusivo in una delle zone più belle della città, circondati dal verde e dalla tranquillità - ville indipendenti con terrazzo o giardino, autorimessa e posto auto



# Progetto

Il complesso residenziale Gardena verrà realizzato in via Montrucco n. 22 su un ampio lotto di terreno, libero su tutti i lati. La sua posizione privilegiata in prossimità nel quartiere denominato Baratta, consente di godere della luce del sole sino a tarda ora. Le ville sono state sapientemente orientate per godere al massimo dell'esposizione solare. L'accesso al complesso avverrà tramite la via Montrucco con un cancello carraio e pedonale posto al centro dell'insediamento che isola in complesso dall'esterno, garantendo una privacy totale. Il centro cittadino è raggiungibile in un attimo, nelle immediate vicinanze si trovano numerosi percorsi pedonali e ciclabili, nonché un centro servizi raggiungibile a piedi

Ogni edificio è articolato su due livelli di abitazione oltre ad un livello cantina/taverna ed è costituito da otto ville unifamiliari e due ville quadri familiari, tutte di nuova concezione che adottano i criteri per ottenere il massimo comfort. Non sono presenti impianti alimentati con combustibili fossili e il complesso è totalmente gas free. Tutte le unità saranno in classe energetica A.

Lo stile architettonico integra soluzioni che consentano il massimo sfruttamento della luce, con ampie finestrate nella zona giorno. I colori delle facciate saranno in toni caldi con uno stile moderno e razionale.

Ogni unità ha a disposizione una autorimessa ed un posto auto con accesso tramite cancello carraio.

Le unità hanno spazi esterni di proprietà esclusiva a giardino o porticato in parte coperti.

Verranno impiegati materiali e prodotti di altissima qualità, impianti tecnologicamente avanzati, finiture interne ed esterne di alto livello.





Vista generale da via Montrucco





VILLA TIPO MAGNOLIA VISTA FRONTALE





VILLA TIPO MAGNOLIA VISTA TRE QUARTI





VILLA TIPO AZALEA VISTA FRONTALE





VILLA TIPO AZALEA VISTA FRONTALE





VISTA GIARDINO RETRO









# Planimetrie

Ogni villa è composta da:

**Piano Terra** con soggiorno, cucina abitabile, bagno, lavanderia;

**Piano Primo** con tre camere da letto e bagno;

**Piano interrato** con locale cantina / taverna.

**Autorimessa, posto auto**

**Giardino fronte e retro**

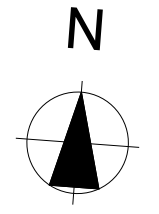






viabilità prevista  
Piano di Coordinamento  
ATR/RE 12

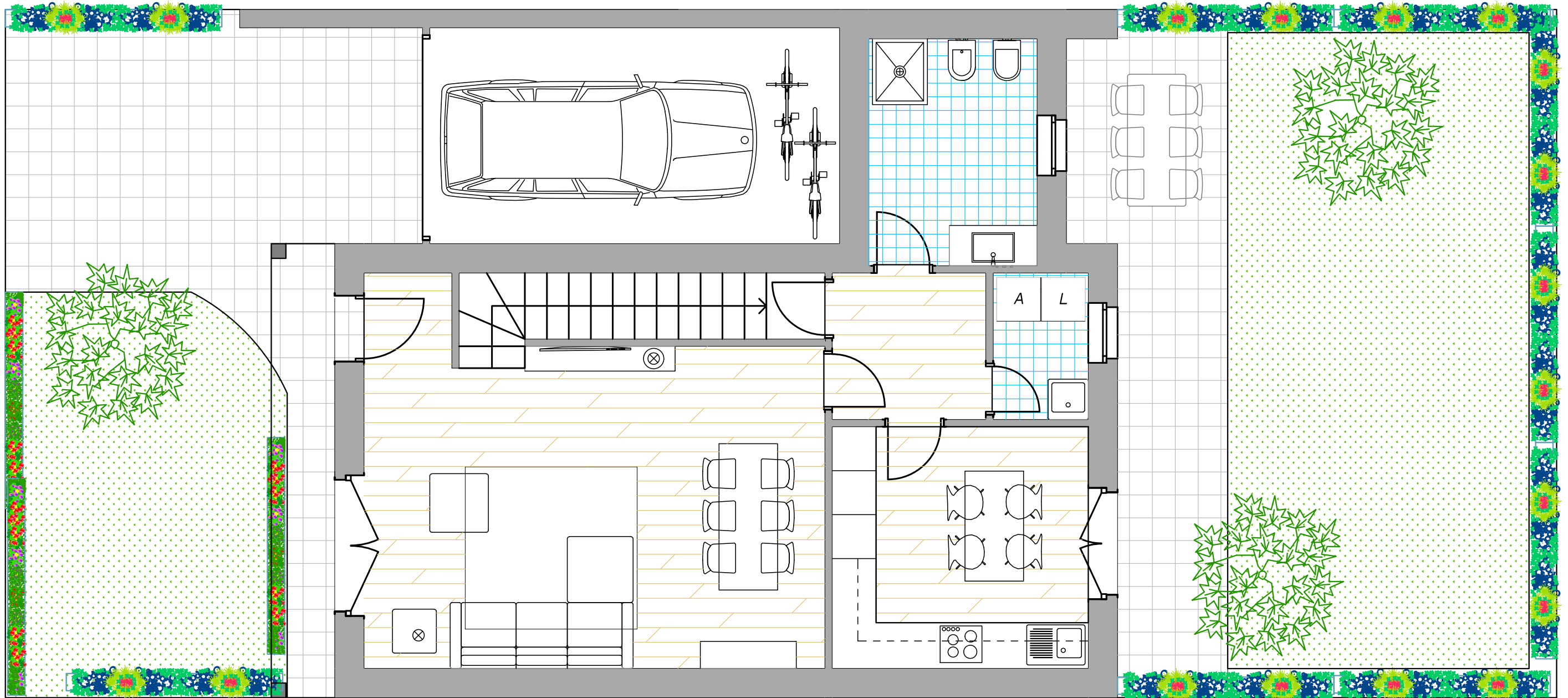
**STRADA MONTRUCCO**





# VILLA MAGNOLIA

PT

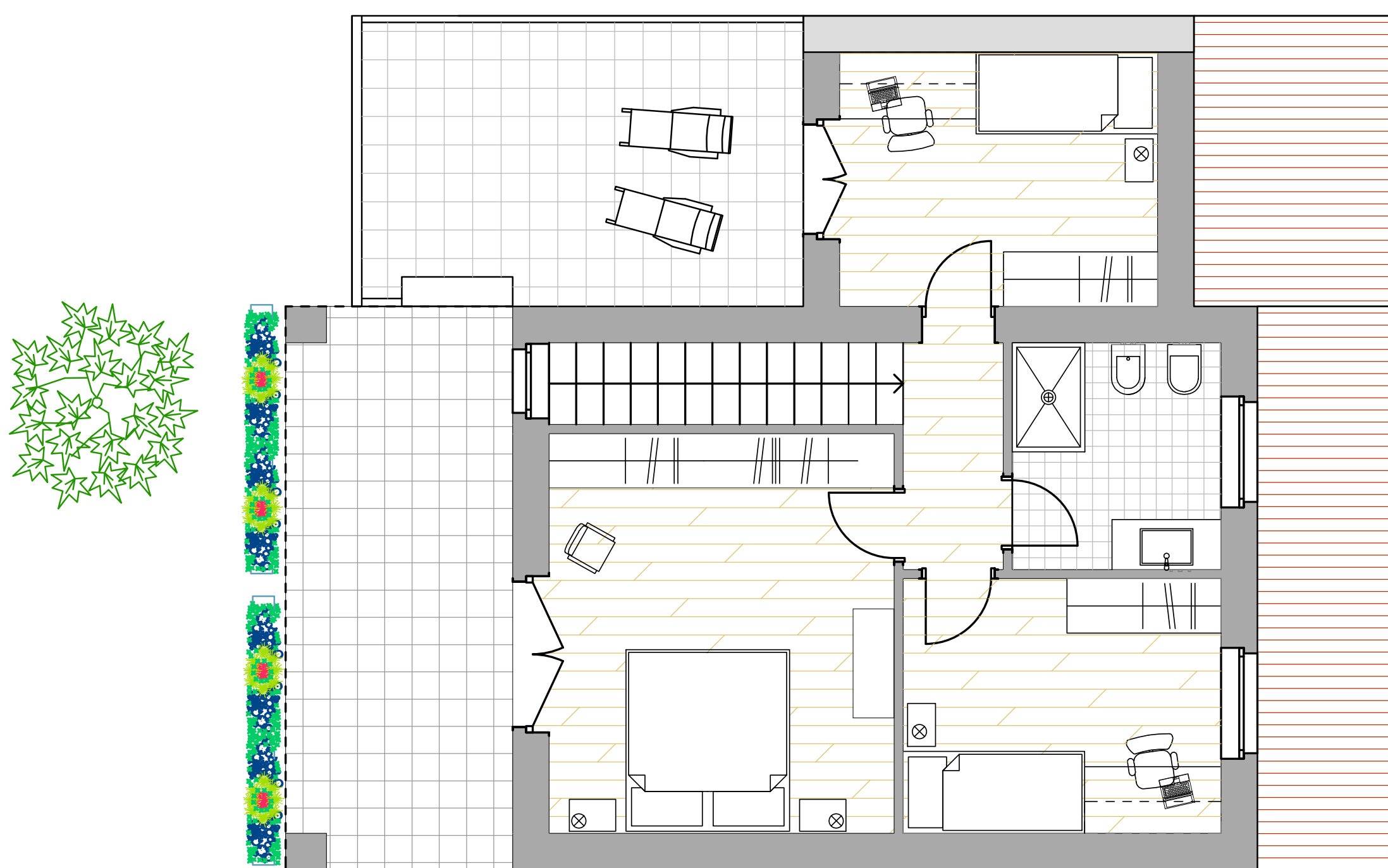


PIANO TERRA



# VILLA MAGNOLIA

# P1

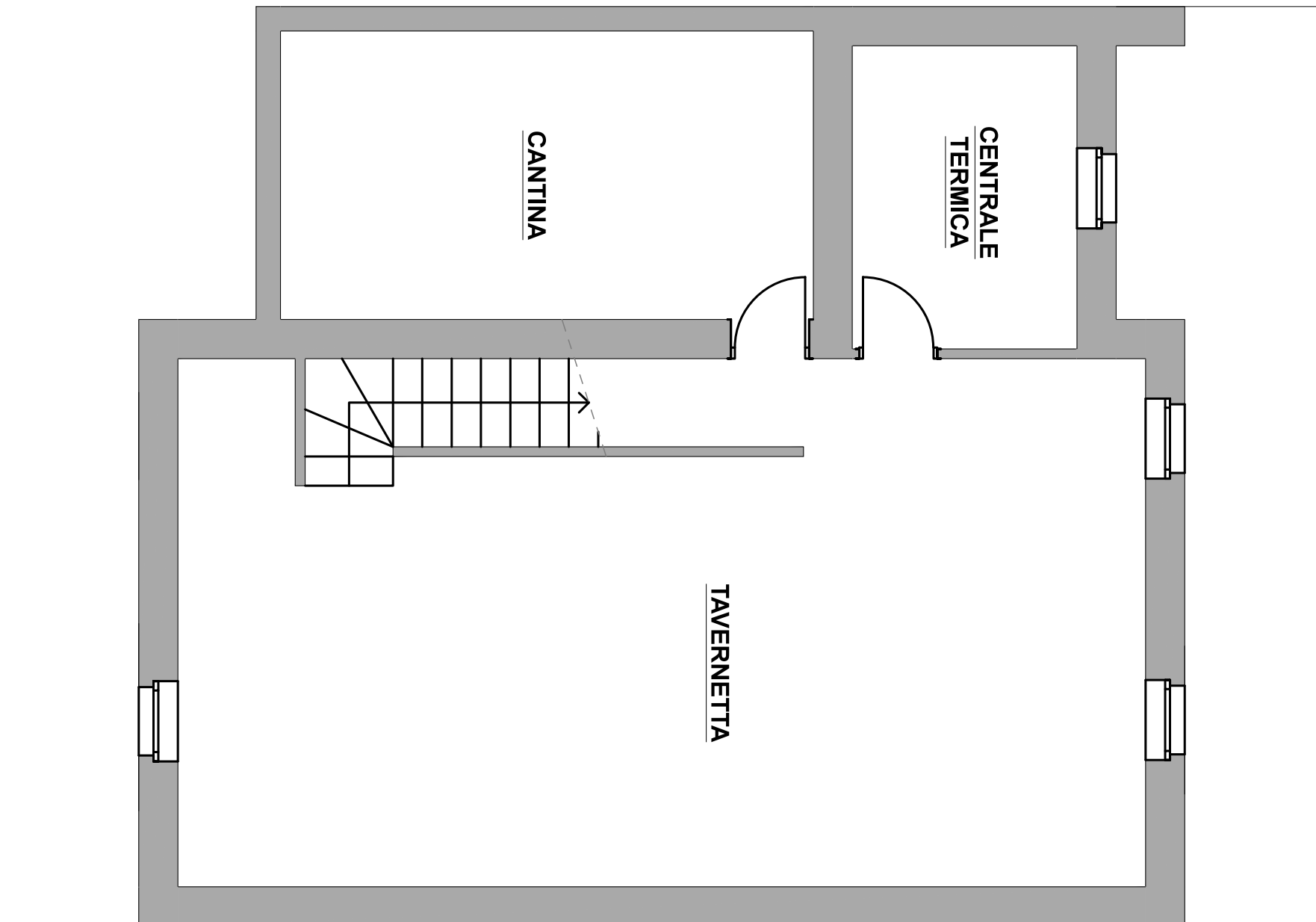


PIANO PRIMO



# VILLA MAGNOLIA

# PS1

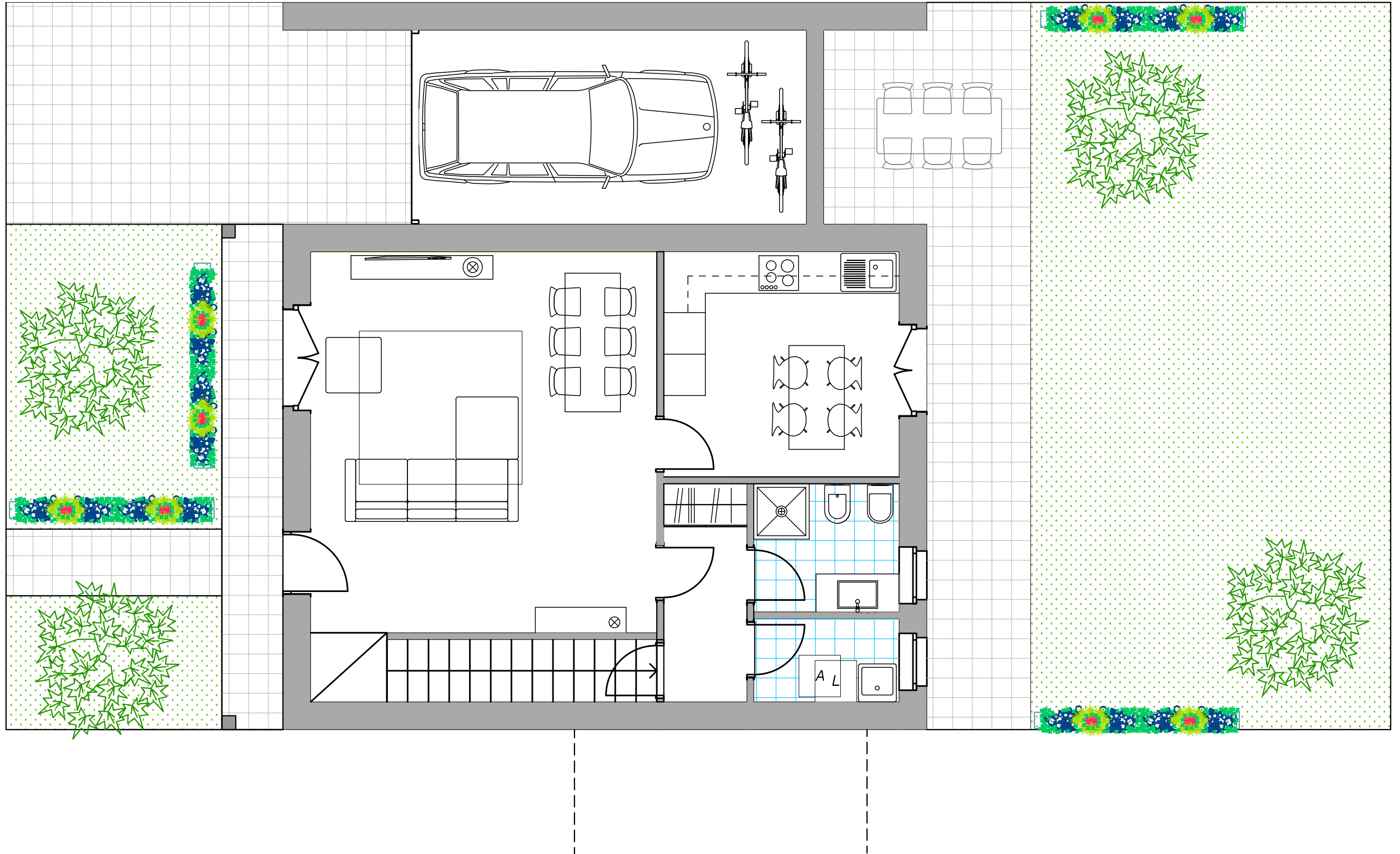


PIANO SEMINTERRATO



# VILLA AZALEA

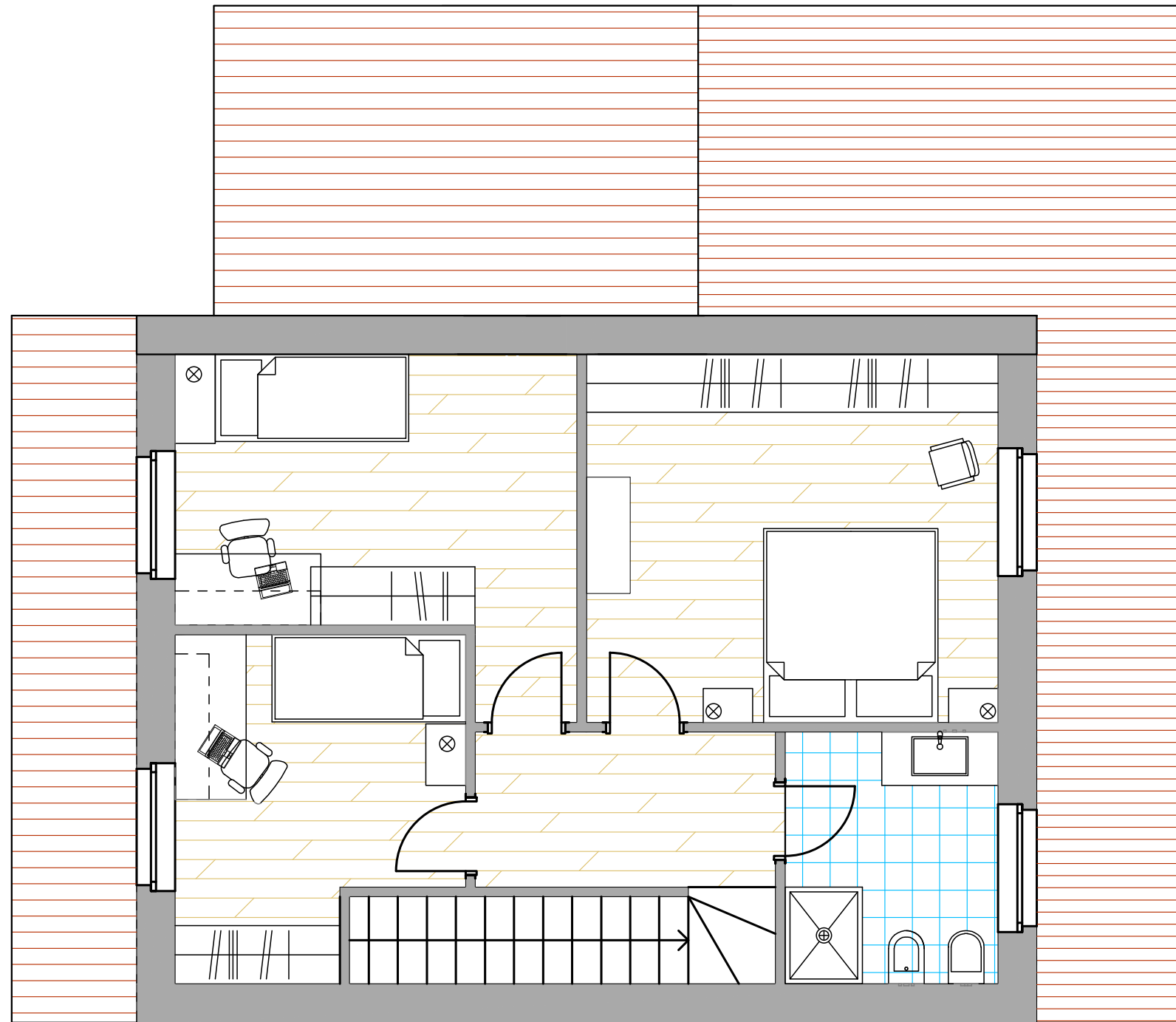
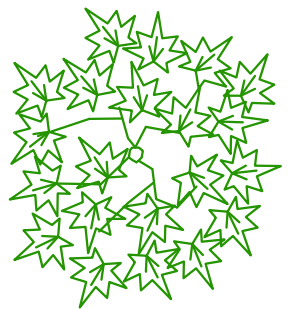
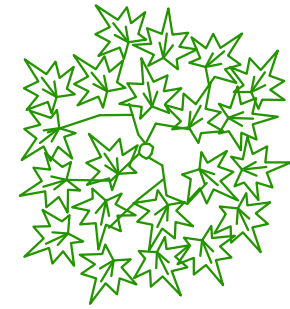
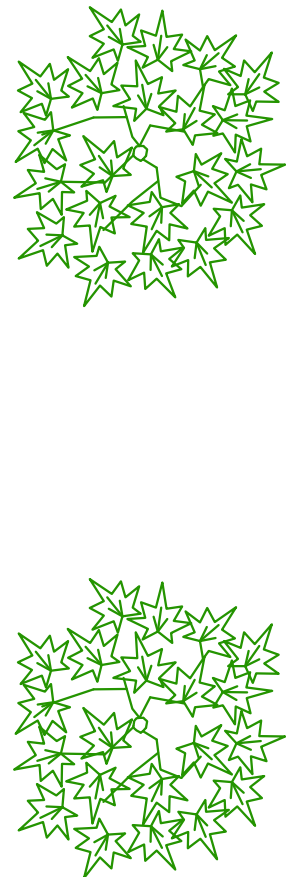
# PT





# VILLA AZALEA

# P1

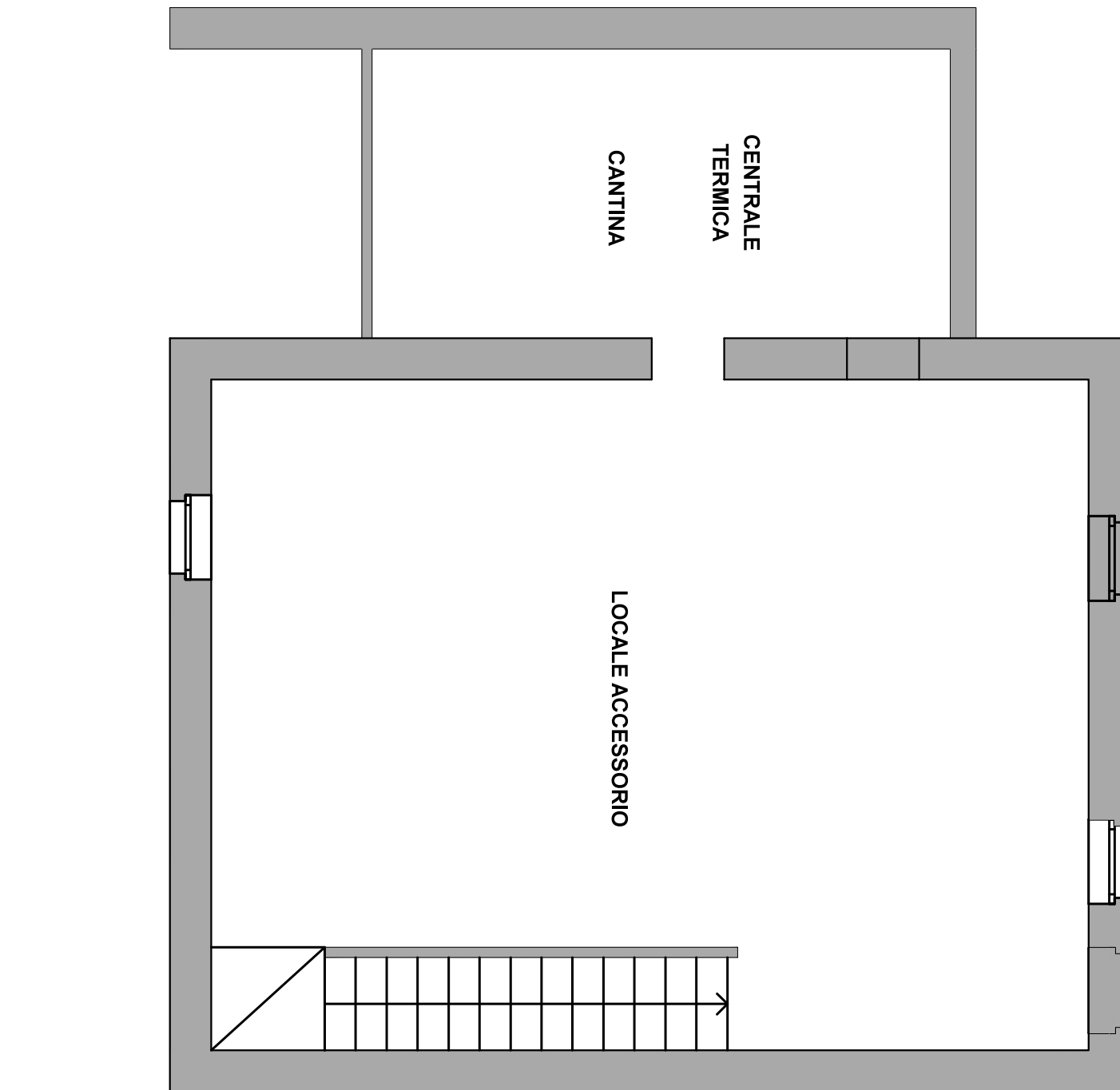


PIANO PRIMO



VILLA AZALEA

PS1



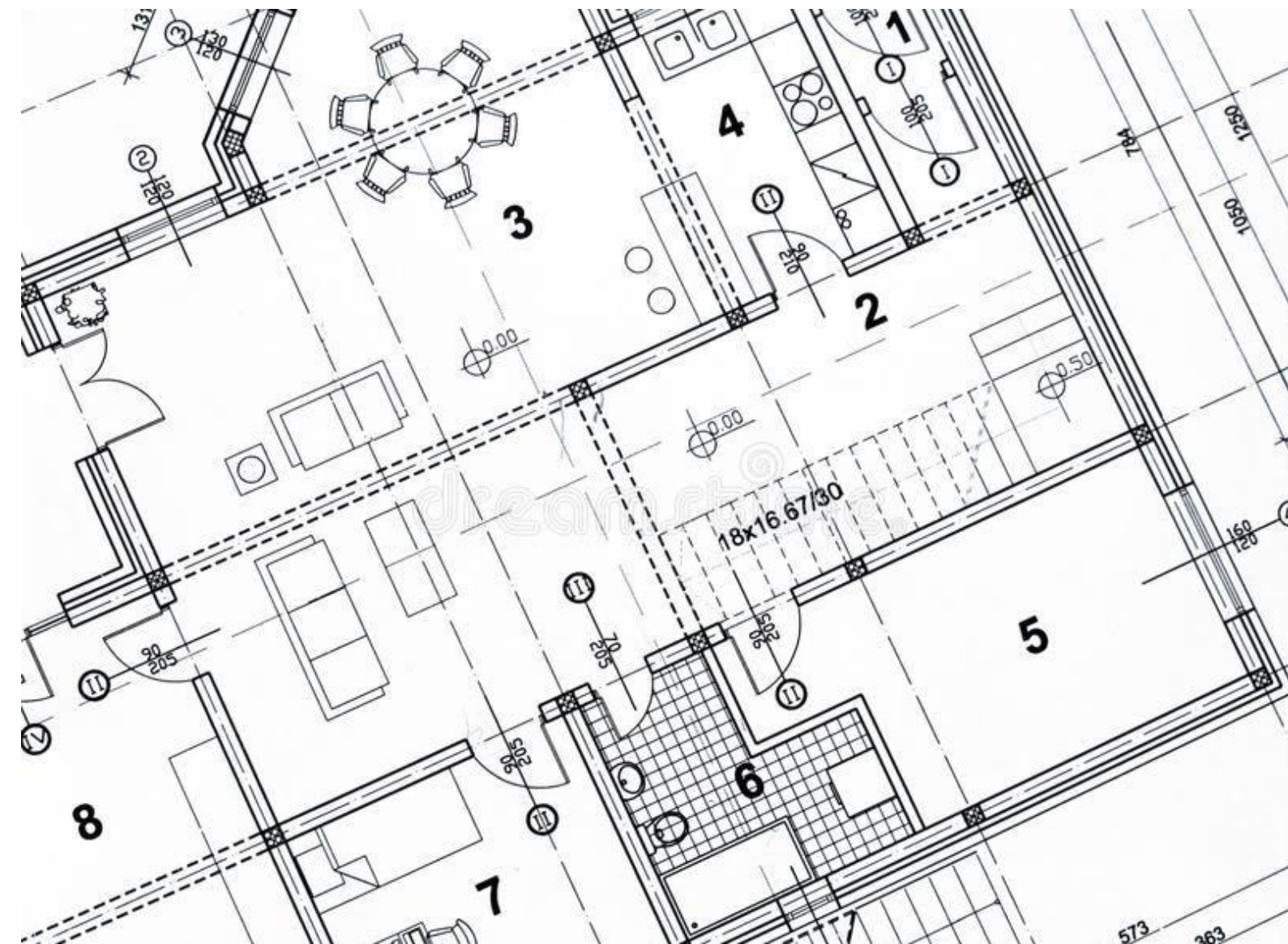
PIANO SEMINTERRATO





## Descrizione delle finiture

Capitolato fotografico e descrittivo delle lavorazioni e dei materiali impiegati nella costruzione. Tutti i materiali impiegati saranno di qualità certificata, controllati prima dell'impiego e dotati di garanzie di Legge. Tutte le opere realizzate verranno collaudate secondo le prescrizioni di Legge e secondo le normative vigenti





# Partizioni verticali

## Divisioni tra unità immobiliari

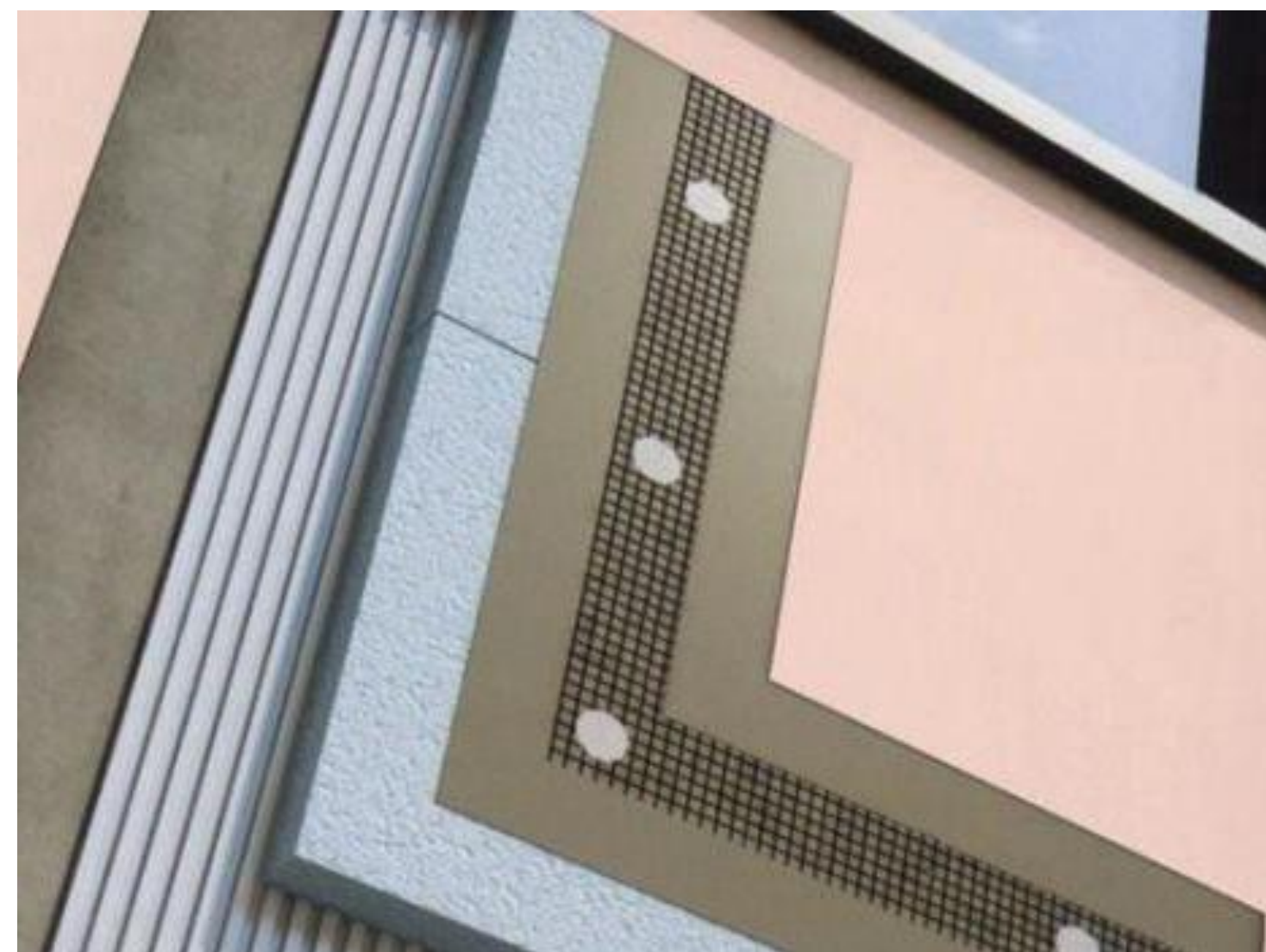
Le pareti di divisione tra unità immobiliari saranno a doppia parete di laterizio con interposto materassino in materiale fonoassorbente.

## Opere murarie e isolamenti

Le opere murarie saranno tali da soddisfare e migliorare le caratteristiche richieste dalle vigenti norme in materia d'isolamento termico, tali da raggiungere un grado di isolamento di "classe A") utilizzando materiali con caratteristiche tecniche rispondenti a quelle di legge. I tamponamenti esterni verranno realizzati con di laterizio dello spessore di cm 30.

## Isolamento termico chiusure perimetrali

Gli isolamenti perimetrali verranno realizzati con rivestimento a cappotto, utilizzando prodotti certificati in EPS e grafite. Spessori di progetto. Pacchetto costituito da lastra cappotto fissata a parete con colla e tasselli, spalmatura collante e posizionamento rete sulla superficie esterna. Rasatura a colla e completamento con intonaco rasante a base resinosa.





# Partizioni orizzontali

## Solai di calpestio

**Piano terra** il solaio di copertura al piano terra sarà realizzato in predalles isolate con fondo liscio a vista per il soffitto del locale al piano interrato.

**Piano primo** il solaio di calpestio al piano primo sarà in laterocemento di spessore e armatura di progetto

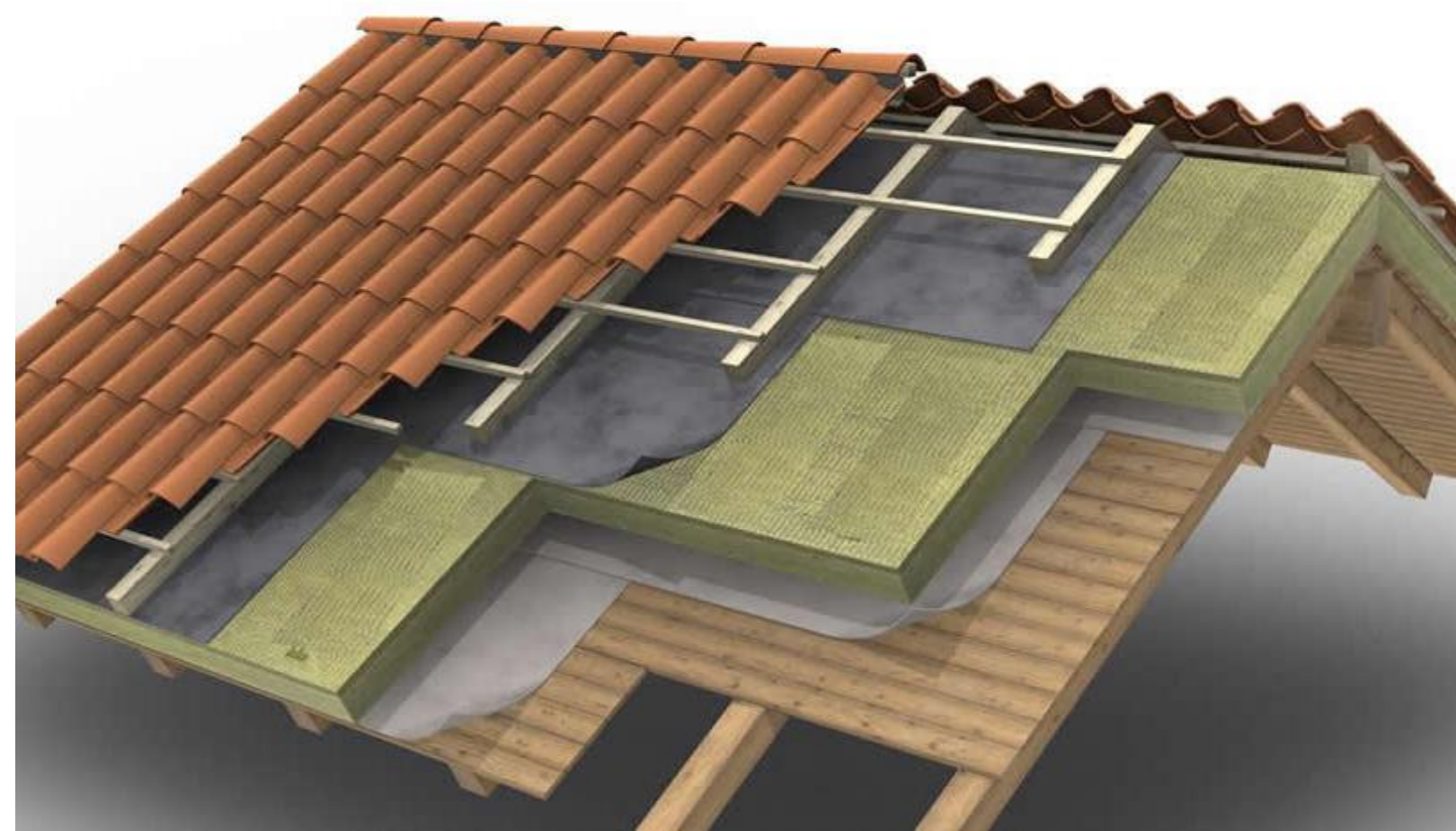
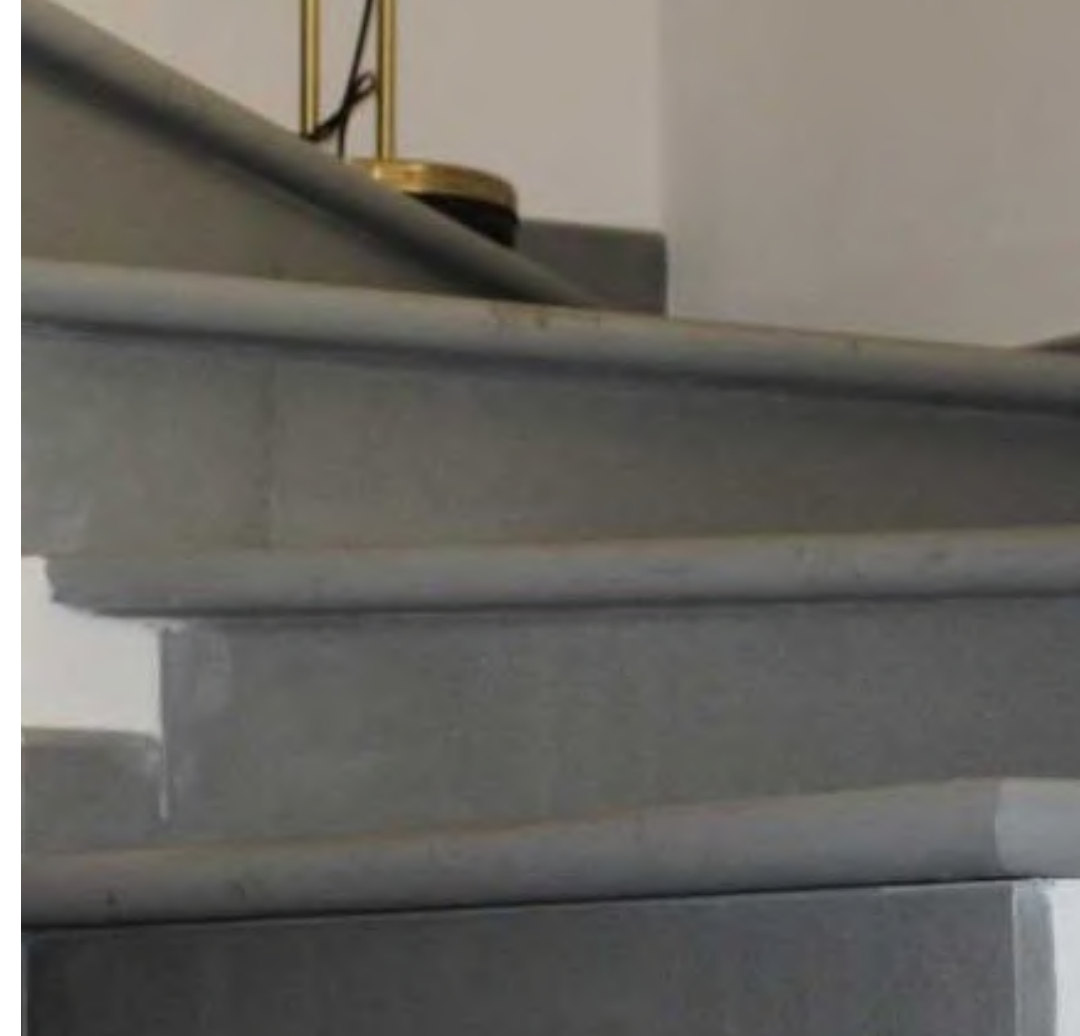
## Tetti di copertura

I solai dei tetti e i cornicioni verranno realizzati in legno impregnato colore bianco. Il tetto sarà di tipo ventilato, con isolamento termico, barriera a vapore e copertura con tegole di cemento colore ardesia. I cornicioni saranno sempre in legno a vista colore bianco.

I canali ed i discendenti saranno in lamiera preverniciata colore testa di moro.

## Scala interna

La scala interna sarà in cemento armato rivestita in pietra naturale, con zoccolo battiscopa in pietra naturale. I gradini saranno a spigolo smussato, con alzate in pietra naturale





## Controsoffitti appartamenti

I controsoffitti degli appartamenti verranno realizzati esclusivamente su richiesta e potranno avere funzione estetica o per consentire il passaggio degli impianti tecnologici. I controsoffitti funzionali non potranno essere modificati.

## Pavimenti e Rivestimenti

I pavimenti ed i rivestimenti degli alloggi potranno essere liberamente scelti dal Cliente tra le campionature che verranno predisposte presso un fornitore di fiducia. Sarà altresì possibile scegliere altri materiali aventi uguale valore tra quelli presenti nello show room del fornitore.

I materiali utilizzati saranno i grès porcellanati nei vari formati e colori, sia di forma quadrata o rettangolare che a effetto parquet.

Verranno posati zoccoli battiscopa alle pareti, in coordinato con le porte interne. Gli zoccoli saranno in legno laccato.

I locali al piano interrato verranno consegnati al grezzo con pavimento in battuto di cemento.

Le autorimesse avranno pavimento in grès porcellanato a scelta d.l.

I porticati ed i camminamenti esterni avranno pavimentazione in grès porcellanato a scelta d.l. La zona di accesso carraio sarà pavimentata con masselli autobloccanti.







# Serramenti

## Serramenti Esterni

Tutti i serramenti esterni saranno caratterizzati da linee pulite e dal gusto minimale. Verranno realizzati con profili in PVC e porte finestre a doppia lastra stratificata e camera riempita con gas Argon.

Le aperture potranno essere scorrevoli o ad ante, secondo il tipo o la posizione del serramento. I serramenti con apertura ad anta avranno anche apertura a ribalta per la ventilazione.

Le tapparelle di chiusura saranno ad azionamento motorizzato con comando centralizzato per il sollevamento o l'abbassamento simultaneo di tutti i teli.

I serramenti avranno caratteristiche di tenuta termica, all'acqua, all'aria, al vento e isolamento acustico, conformi alla normativa vigente.

Tutte le finestre e porte finestre avranno le zanzariere a rullo con avvolgimento a scomparsa nel telaio.



## Porte Interne

Le porte interne di comunicazione tra i locali di abitazione saranno in legno laminato bianco, con pannello completamente liscio, battente con guarnizioni perimetrali, cerniere regolabili a vista.

Maniglia cromo satinata con rosetta

Serratura con chiave

Porte scorrevoli interno parete con cassone a scomparsa, tipo Scigno, maniglia cromo satinata con rosetta separata.

Le porte scorrevoli, se non indicate nel progetto di vendita, non vengono fornite in capitolato.



## Porta Blindata ingresso alloggi

La porta blindata di accesso agli appartamenti completa di coibentazione e insonorizzazione di anta e telaio. Telaio in acciaio murato a parete. Serratura con piastra anti trapano e chiave di tipo non riproducibile. Chiave di cantiere con rimappatura della serratura in sede di consegna. Chiusura laterale a più punti e occhio magico. Pannello esterno di tipo e colore a scelta D.L., pannello interno bianco. Imbotte perimetrale esterna in pietra naturale lavorata, coordinata con le scale.





# Impianti

## Impianto di Riscaldamento

Tutti gli appartamenti saranno dotati di impianto autonomo di riscaldamento in pompa di calore e diffusione a pavimento. Impianto in bassa temperatura a garantire comfort termico e risparmio nei consumi. Regolazione della temperatura tramite termostato ambiente. All'esterno verrà posizionata l'unità moto condensante.



## Impianto di produzione e distribuzione Acqua Calda ad uso Sanitario

L'impianto per la distribuzione di acqua calda sanitaria sarà autonomo con accumulo collegato alla pompa di calore del riscaldamento.

## Predisposizione impianto di raffreddamento

Predisposizione impianto di raffreddamento con sistema multi split, costituito da una predisposizione a cassetta a parete nella zona giorno ed una nel corridoio della zona notte. Tubazioni in rame, impianto di scarico sifonato. Tubi corrugati vuoti per alimentazione elettrica.





## Bagni

I bagni saranno dotati di sanitari marca **Ideal Standard**

I locali saranno completi di:

- piatto doccia ribassato, di ampie dimensioni in relazione al locale bagno, colore bianco con piletta di scarico in acciaio satinato. Dimensione a scelta d.l.
- sanitari serie **iLife di IDEAL STANDARD** in ceramica lucida; modello a pavimento e filo muro, wc con sistema di risciacquo Acqua Blade
- rubinetteria marca **IDEAL STANDARD** serie **Ceraplan 3** Rubinetteria doccia con erogatore alto e doccetta separata.
- attacchi per lavabo o mobile, con fornitura a parte di miscelatore da piano nella serie Ceraplan 3
- Termoarredo ad alimentazione elettrica, posizionato a parete nel luogo più opportuno. Finitura bianco lucido.
- Cassetta wc da incasso con placca a doppio flusso
- Tubazioni rete di distribuzione in multistrato alluminio-pert-alluminio



Ideal Standard serie iLife







Piatto doccia ribassato





Miscelatore doccia con deviatore e erogatore





## Impianto Elettrico

L'impianto elettrico verrà realizzato nel rispetto delle normative CEI, garantendo il numero minimo di punti presa e punti luce in funzione della tipologia di ogni locale. L'impianto elettrico per ogni alloggio risponderà ai requisiti minimi definiti dalla vigente normativa in materia. Alimentazione elettrica distribuita da ente erogatore in partenza da contatore installato in area condominiale, opportunamente protetta da quadro con punto di consegna alimentando l'impianto dell'appartamento con una potenza minima di 6 kW. Impianto di dispersione a terra opportunamente cablato costituito da picchetti infissi nel terreno e ai ferri di armatura dell'immobile.

Impianto TV terrestre con punti di consegna nei vari locali e satellitare con punto di consegna nella zona living.

Interruttori, punti presa, marca **Bticino** serie **Matix** placca bianca.

Ogni alloggio sarà munito di punti luce e presa così identificabili:

**Cucina** 1 punto luce centrale semplice, 1 punto luce parete interrotto, 4 prese bivalenti, 1 presa TV terrestre

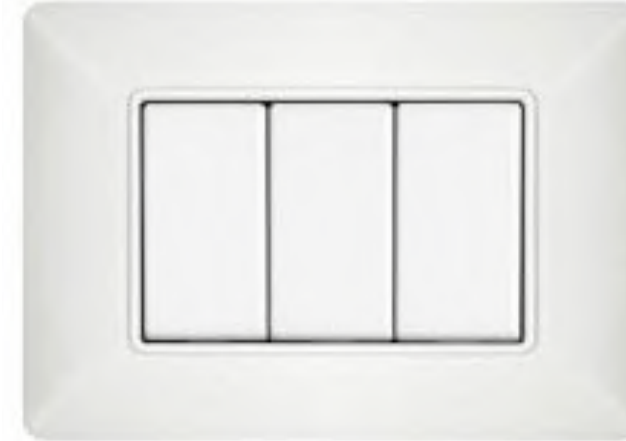
**Soggiorno** 1 punto luce centrale semplice, 4 prese bivalenti, 1 presa TV terrestre, 1 presa Tv SAT, 1 presa telefono

**Bagni** 1 punto luce centrale semplice, 1 presa parete, 1 presa lavatrice bagno di servizio, 1 punto luce specchio

**Camere da Letto** 1 punto luce centrale semplice, 4 prese a parete, 1 presa TV terrestre

**Corridoio** 1 punto luce centrale semplice, 1 presa a parete.  
**Ripostiglio** 1 punto luce. **Terrazzo** 1 punto luce 1 presa IP

Impianto **video - citofonico** marca **Bticino** con display LCD a colori 3,5"





# Opere varie di completamento

## Recinzioni cancelli e giardini

Le recinzioni verso strada saranno in ferro verniciato in colore e forma a scelta d.l. Il cancello pedonale sarà dotato di serratura elettrica. Il cancello carroia sarà ad apertura manuale. Le recinzioni del giardino retrostante saranno in rete metallica plastificata con muretto di calcestruzzo a vista.

Le aree verdi verranno consegnate con riporto di terreno di coltivo.

## Strada privata e accesso carroia

La strada di accesso dalla via Montrucco verrà completata con asfaltatura in tout venant. All'ingresso verrà installato un cancello ad apertura radiocomandata. Il gruppo citofonico verrà posizionato a fianco del cancello di accesso.

## Tinteggiature interne

La tinteggiatura interna delle unità immobiliari private sarà a carico degli Acquirenti.





## Verniciature Esterne

Le pareti delle facciate verranno rifinite a rasante colorato acrilico per esterni nei colori a scelta D.L.

## Verniciatura Parti in Metallo

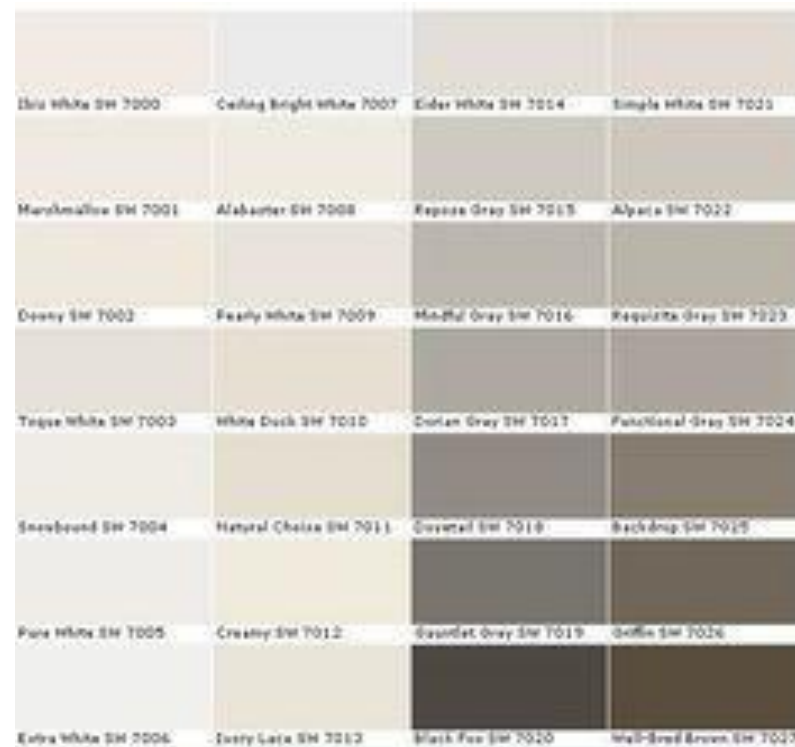
Le recinzioni ed i cancelli verranno verniciati a smalto o a polvere secondo situazione e posizione. Colore, disegno e forma a scelta d.l.

## Allacciamenti ai servizi pubblici

Le unità abitative verranno consegnate complete di tutte le opere e le forniture necessarie agli allacciamenti ai servizi pubblici elettrico, idrico, telefono e fognatura. Esclusa la richiesta del contatore a carico del Cliente finale.

## Impianto Fotovoltaico

Impianto fotovoltaico con pannelli installati sulla copertura degli edifici nelle parti ritenute più idonee al servizio. Potenzialità richiesta di legge valutata in base all'esposizione della falda e ai servizi già presenti sulla copertura. Escluso accumulo. Pratica di cessione energia a cura dell'acquirente.







# Norme Generali

## **Modifiche ai lavori e scelta dei materiali**

E' facoltà degli Acquirenti, previo consenso della Venditrice, di sostituire i materiali e le finiture di capitolato con altri di propria scelta, accordandosi direttamente ed esclusivamente con i fornitori indicati dalla Venditrice e dalla stessa autorizzati, concordando direttamente prezzi e pagamenti in differenza, incluse eventuali differenze dei costi di posa dei materiali scelti. E' condizione essenziale che le scelte vengano effettuate entro i tempi indicati dalla Venditrice, al fine di garantire la regolare esecuzione dei lavori e della consegna delle merci, senza arrecare sospensioni o ritardi al programma dei lavori. E' vietato introdurre in cantiere materiali, manufatti direttamente forniti dall'Acquirente ed anche effettuare prestazioni, lavori ed opere senza l'autorizzazione scritta della Venditrice. Gli eventuali incaricati degli Acquirenti, siano essi tecnici o prestatori d'opera, dovranno essere autorizzati all'accesso al cantiere dal Coordinatore della Sicurezza di cantiere, e obbligati a fornire tutta la documentazione dallo stesso richiesta.

## **Visite al cantiere**

Durante il corso dei lavori potranno essere effettuate visite solo se accompagnate ed autorizzate dalla Ditta Costruttrice onde evitare infortuni ed intralci nello svolgimento e nell'organizzazione



## Principi Generali del Contratto

Il presente capitolato non si intende parte integrante del contratto. Per quanto qui non specificato si farà riferimento alle disposizioni tecnico descrittive della Direzione Lavori in concerto con la Venditrice e le Autorità Competenti. Secondo le vigenti disposizioni tutti gli impianti saranno a norma di Legge e decreto dei requisiti minimi degli edifici, certificati.

La Direzione Lavori le Autorità competenti e la Venditrice si riservano insindacabilmente e disgiuntamente tra loro, di apportare quelle modifiche al progetto edilizio urbanistico (aumenti o diminuzioni delle unità, cambi di destinazione) alle scelte delle finiture con altre di equivalente o superiore valore tecnico e commerciale, in ogni caso le modifiche stesse non dovranno comportare diminuzioni o aumenti significativi delle porzioni immobiliari promesse in vendita, ed essere tali per cui non ne modifichino il valore.

Le eventuali varianti nella disposizione interna o nelle finiture, richieste dai singoli Proprietari successivamente al contratto, verranno rese esecutive solo ad avvenuta approvazione della Direzione Lavori e della Venditrice.

La consegna verrà effettuata mediante sopralluogo in contraddittorio, ed in tale occasione verrà redatto il verbale di consegna con accettazione delle opere in conformità al contratto. La mancata presa in consegna nei termini richiesti varrà come accettazione e silenzio assenso.

A carico della parte acquirente ogni onere relativo agli allacciamenti delle pubbliche utenze nonché ogni altra spesa relativa documentata

