

CAPITOLATO DELLE OPERE

FABBRICATO
AD USO RESIDENZIALE

r.r.r.r.r.

GARBEN ESPERIA





Capitolato delle opere

01 **Precisazioni**
p.02

02 **Involucro edilizio**
p.04

03 **Impianti tecnologici**
p.08

04 **Interni e finiture**
p.12

05 **Esterni e finiture**
p.20

01.Precisazioni

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento prevede la realizzazione di quattro villette a schiera di nuova costruzione in Via Roma a Garbagnate Milanese (MI). Le unità si sviluppano su quattro livelli: piano interrato, piano terra, piano primo e piano sottotetto. Ogni abitazione dispone di giardino privato, logge coperte, autorimessa e cantina.

DATI URBANISTICI E DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI ABITATIVI

Superficie territoriale: circa 791,35 mq.

Superficie fondiaria: circa 724,19 mq.

Superficie coperta: circa 196,56 mq.

Superficie permeabile: circa 267,12 mq.

Volume urbanistico complessivo: circa 796,74 mc.

ORGANIZZAZIONE FUNZIONALE DELLE UNITÀ

Al piano interrato sono previsti box auto privati, cantine e collegamenti verticali. Al piano terra trovano posto ingresso, soggiorno, zona pranzo con cucina, bagno e loggia coperta con affaccio sul giardino. Al piano primo sono presenti una camera matrimoniale, una camera singola, un bagno e una loggia. Il piano sottotetto ospita un locale accessorio e un terrazzo.

PRESTAZIONI ENERGETICHE

Classe energetica prevista: A4.

EPgl, nren previsto: circa 57,48 kWh/m² anno.

L'intervento integra soluzioni orientate alla riduzione dei consumi energetici e all'impiego di fonti rinnovabili.





.Involucro edilizio

Fondazioni, struttura, impermeabilizzazione e isolamenti



SISTEMA STRUTTURALE

Le fondazioni sono realizzate in cemento armato con travi rovesce e vespaio aerato. La struttura portante è costituita da pilastri e travi in cemento armato con solai in laterocemento. La copertura è prevista con struttura in legno lamellare e manto metallico. Le strutture controterra saranno realizzate in calcestruzzo armato gettato in opera, con spessori fino a 30 cm, opportunamente impermeabilizzate e integrate con sistemi di drenaggio e protezione delle superfici interrato.

INVOLUCRO EDILIZIO

L'involucro edilizio è progettato secondo criteri di elevata efficienza energetica, continuità termoigrometrica e durabilità delle superfici esterne. Questo risultato viene raggiunto mediante l'impiego di sistemi naturali integrati, studiati appositamente per garantire l'isolamento, la regolazione della diffusione del vapore e la protezione complessiva dell'edificio.

ISOLAMENTO TERMICO DELLE FACCIATE ESTERNE

Le superfici opache verticali esterne saranno realizzate mediante l'applicazione dell'intonaco termoisolante Diathonite Thermactive.037 prodotto da Diasen, steso per uno spessore medio pari a 3 cm. Il materiale è costituito da una miscela premiscelata a base di calce idraulica naturale, sughero espanso granulare, farine diatomeiche e componenti minerali naturali. Grazie alla sua elevata porosità e alla ridotta conducibilità termica ($\lambda D \approx 0,037 \text{ W/mK}$), il sistema migliora le prestazioni energetiche dell'involucro incrementando la resistenza termica delle pareti, mitigando i ponti termici, controllando i fenomeni condensativi e mantenendo la totale traspirabilità della muratura.



STRATO DI FINITURA PROTETTIVA ESTERNA

A completamento del pacchetto di facciata sarà realizzato il ciclo di finitura esterna mediante l'utilizzo del rivestimento decorativo Decork Mediterraneo prodotto da Diasen, applicato come strato finale di protezione. Il prodotto è una finitura colorata in pasta a base di sughero naturale micronizzato (granulometria 0-300 μm), leganti in dispersione acquosa, argille e cere tecnologiche. Sviluppata per applicazioni esterne ad elevata traspirabilità, questa finitura risulta perfettamente compatibile con i sistemi di intonaco termico della linea Diathonite. Essa garantisce inoltre elevata permeabilità al vapore acqueo, comportamento idrorepellente, resistenza agli agenti atmosferici e ai raggi UV, nonché un'elasticità superficiale che contribuisce al controllo delle microcavillature.

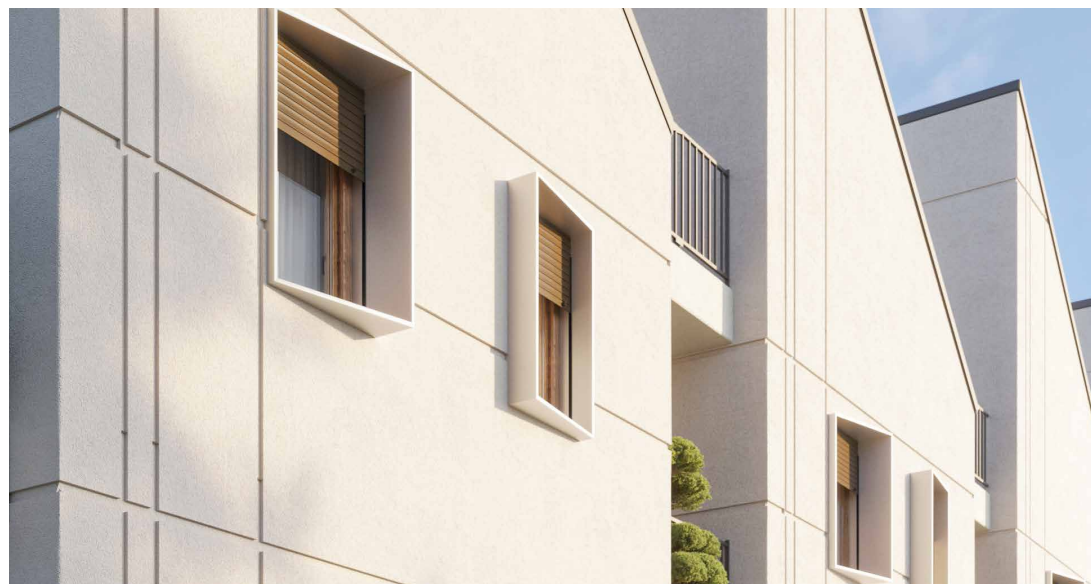


RESA ESTETICA E ARCHITETTONICA DEI PROSPETTI

L'effetto finale previsto per le superfici esterne è di tipo materico opaco, caratterizzato da una tessitura naturale e uniforme. Per valorizzare i volumi edilizi e l'omogeneità compositiva del complesso è stata selezionata la tonalità Bianco Domus. Questa scelta cromatica e materica è finalizzata a conferire ai prospetti un'immagine architettonica luminosa e spiccatamente contemporanea, mantenendo al contempo una continuità prestazionale con il sistema di isolamento adottato.



BIANCO DOMUS



COMFORT ACUSTICO E IGROMETRICO DEGLI SPAZI INTERNI

Per quanto riguarda le superfici interne, sarà impiegato l'intonaco fonoassorbente Diathonite Acoustix prodotto da Diasen, applicato in uno spessore medio pari a 2 cm. Il prodotto è costituito da leganti minerali naturali e aggregati porosi dotati di un'elevata capacità di assorbimento acustico. La sua applicazione contribuisce significativamente alla riduzione del riverbero e al miglioramento generale del comfort abitativo interno, garantendo parallelamente elevate prestazioni di traspirabilità e una costante regolazione igrometrica degli ambienti.





03. Impianti tecnologici

Opere elettriche, idrauliche e fognarie



IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE

Impianto di climatizzazione invernale ed estiva mediante pompa di calore reversibile ad alta efficienza.
Riscaldamento mediante pannelli radianti a pavimento e raffreddamento estivo mediante unità interne tipo split.
Produzione di acqua calda sanitaria mediante accumulo da circa 175 litri.
Regolazione su due zone indipendenti con sonda climatica esterna.



IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Impianto fotovoltaico dedicato a ciascuna unità.
Potenza indicativa: 6,00 kWp.
Moduli monocristallini installati in copertura.
Superficie impianto indicativa: 26,54 mq.



PREDISPOSIZIONE IMPIANTO ANTINTRUSIONE

Per il sistema di sicurezza è prevista predisposizione impiantistica mediante tecnologia Comelit.

La predisposizione comprenderà:

- canalizzazioni dedicate per centrale di gestione;
- predisposizione per sensori volumetrici interni;
- predisposizione per contatti magnetici sui serramenti;
- predisposizione per dispositivi ottico-acustici;
- predisposizione per eventuale controllo remoto del sistema;
- possibilità di futura integrazione con il sistema videocitofonico.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico delle unità immobiliari sarà realizzato nel rispetto delle normative vigenti applicabili agli impianti elettrici residenziali e progettato per garantire elevati standard di funzionalità, sicurezza e comfort abitativo. Le dotazioni elettriche saranno realizzate mediante serie civile BTicino MatixGO, con finitura bianca, scelta per garantire continuità estetica, pulizia formale e integrazione armoniosa con gli ambienti interni.

La serie MatixGO rappresenta una soluzione evoluta per il settore residenziale e si caratterizza per modularità installativa, qualità costruttiva e predisposizione verso future implementazioni tecnologiche e sistemi di gestione evoluta dell'abitazione.

L'impianto comprenderà:

- punti luce distribuiti secondo progetto esecutivo;
- punti presa per alimentazione ordinaria e servizi;
- comandi dedicati per illuminazione interna ed esterna;
- linee dedicate per elettrodomestici e utenze principali;
- alimentazioni dedicate per impianti tecnologici;
- quadro elettrico di distribuzione completo di protezioni e sezionamento;
- predisposizioni per eventuali future implementazioni smart.

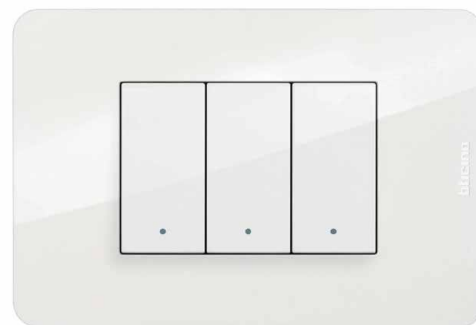
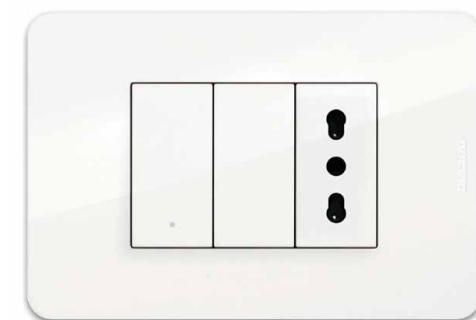
La configurazione dell'impianto sarà studiata per garantire praticità d'utilizzo, flessibilità gestionale e possibilità di evoluzione nel tempo.

IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

Per il sistema di videocitofonia e controllo accessi è prevista fornitura Comelit.

L'impianto sarà predisposto per consentire:

- comunicazione audio e video tra ingresso e abitazione;
- gestione dell'apertura degli accessi direttamente dall'interno dell'unità;
- elevata qualità di trasmissione audio/video;
- semplicità di utilizzo e integrazione con gli ambienti domestici;
- eventuale predisposizione per gestione da dispositivi mobili (in funzione della configurazione definitiva).





04 .Interni e finiture

Infissi, porte, pavimenti e pitture

SERRAMENTI E OSCURAMENTI

Serramenti in PVC ad elevate prestazioni energetiche.

Vetri stratificati di sicurezza e controllo solare.

Fattore solare indicativo $g=0,37$.

Trasmissione luminosa indicativa 0,45.

Oscuramenti mediante avvolgibili in alluminio in color legno con cassonetti coibentati ad alta efficienza e dotati di motore elettrico.

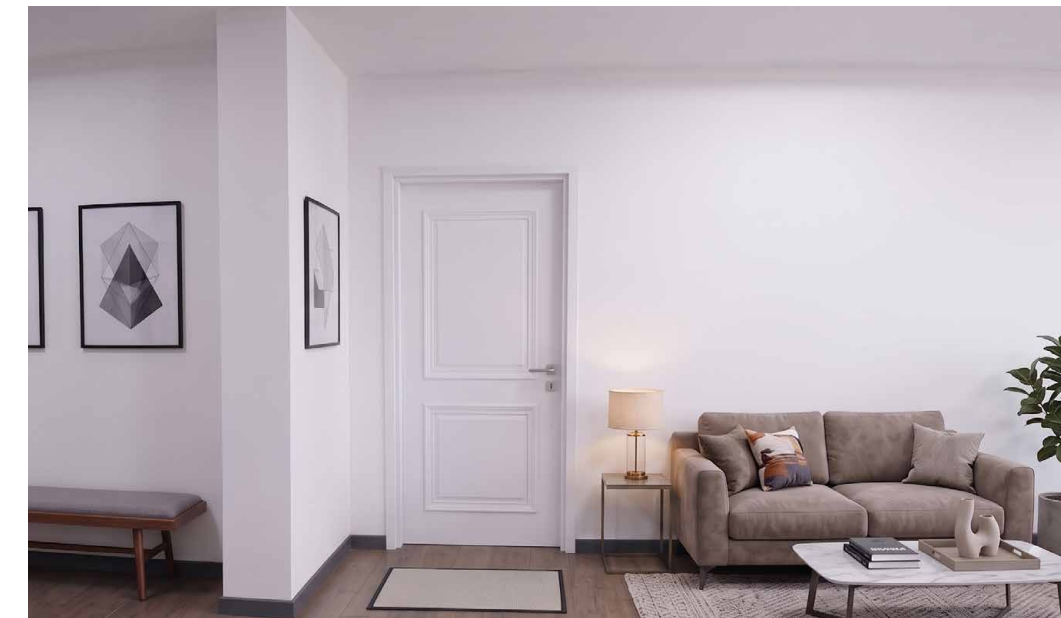
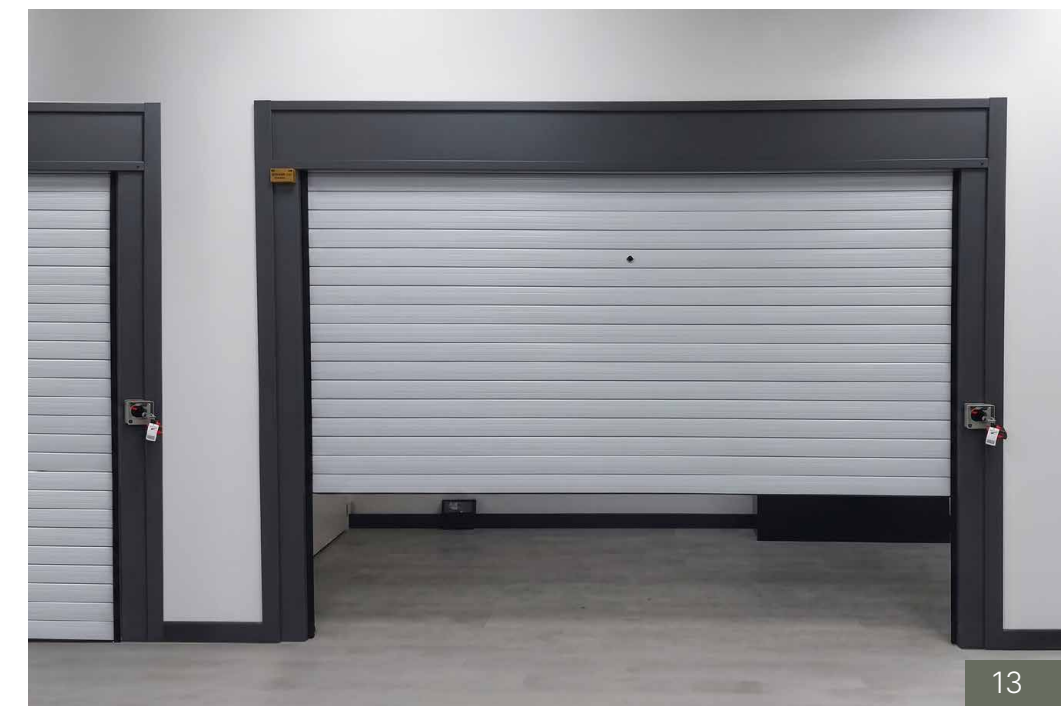
PORTONCINO BLINDATO

L'accesso alle abitazioni è protetto da portoncino blindato prodotto dall'azienda Dierre modello Abaco, con configurazione a doppia bugna, completo di pannello esterno Aluform colore Siena con maniglione luminoso e accessori di serie.

SEZIONALI

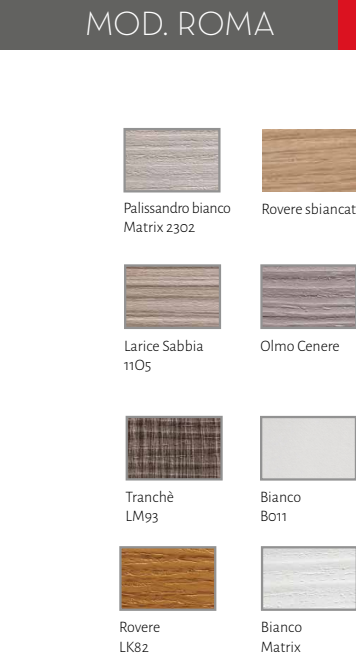
Per l'accesso alle autorimesse è prevista l'installazione di chiusura avvolgibile motorizzata prodotta dall'azienda A.Z. Perasole – Sistema MODULO, soluzione progettata per applicazioni residenziali di nuova generazione e caratterizzata da un'elevata integrazione tra prestazioni tecniche, affidabilità e qualità estetica. Il sistema è costituito da una struttura metallica con componenti integrati e predisposti per l'alloggiamento dei collegamenti elettrici, studiata per garantire ordine costruttivo, riduzione degli ingombri e pulizia architettonica.

La movimentazione automatizzata mediante motorizzazione integrata consente un utilizzo pratico e confortevole, mentre il principio di funzionamento avvolgibile permette di ottimizzare gli spazi dell'autorimessa e ridurre gli elementi meccanici tradizionali.



PORTE INTERNE

Porte interne fornite dall'azienda DGP Giordano, serie Roma. Finitura a scelta. Ferramenta e accessori con finitura cromo satinato. Presenza di porte battenti e scorrevoli in funzione della distribuzione interna.



BAGNI – SANITARI

Sanitari RAK Ceramics serie Metropolitan sospesi o a pavimento:
1) Vaso filo muro con sedile rallentato.
2) Bidet filo muro.
3) Sistema di scarico con cassetta Geberit Sigma 8.



BAGNI – RUBINETTERIA

Rubinetteria Daniel serie Reflex finitura cromata per:
1) Miscelatore lavabo.
2) Miscelatore bidet.
3) Colonna doccia esterna.



ZONE DOCCIA

Piatto doccia Relax Design dalle dimensioni di cm 80 × 130.

Colore bianco. Finitura effetto ardesia.



RIVESTIMENTI BAGNI

I rivestimenti dei locali bagno saranno realizzati mediante l'impiego di materiali ceramici di primaria qualità, selezionati per garantire durabilità, facilità di manutenzione e coerenza estetica con il progetto architettonico dell'intervento. Le superfici saranno progettate per assicurare elevata resistenza all'umidità e all'usura, contribuendo al comfort e alla funzionalità degli ambienti. Per consentire la personalizzazione degli spazi interni, sarà disponibile una selezione di sei differenti campionature di rivestimento, caratterizzate da finiture, texture e formati diversi realizzati dall'azienda Duraker. Le soluzioni proposte sono state individuate al fine di offrire un'ampia varietà di scelte estetiche, mantenendo elevati standard qualitativi e prestazionali. Di seguito vengono riportate le tipologie disponibili e le relative caratteristiche dimensionali.

APOLLO DECO FON 30X90 cm



APOLLO 30X90 cm



ELITE AZZURRO 60X120 cm



ROMA IVORY 60X120 cm



ELITE GREEN 60X120 cm



HERMESS BLACK 60X120 cm



PAVIMENTAZIONI INTERNE

Le pavimentazioni interne saranno realizzate mediante l'impiego di materiali ceramici di elevata qualità forniti dall'azienda Duraker, selezionati per garantire elevate prestazioni tecniche, comfort abitativo e qualità estetica. Le finiture previste saranno caratterizzate da resistenza all'usura, facilità di manutenzione e continuità compositiva tra i diversi ambienti dell'abitazione, nel rispetto degli standard qualitativi dell'intervento.

Al fine di consentire un adeguato livello di personalizzazione degli spazi abitativi, sarà resa disponibile una selezione composta da dieci differenti modelli di pavimentazione Duraker. Le proposte comprenderanno diverse finiture, tonalità e formati, accuratamente selezionati per soddisfare differenti esigenze estetiche e progettuali, mantenendo uniformi gli standard qualitativi e prestazionali previsti per l'intervento. Di seguito vengono riportate le tipologie disponibili e le relative caratteristiche tecniche e dimensionali.

ROMA IVORY 60X60 cm

ROMA GREY 60X60 cm

DURAWOOD WHITE 60X120 cm

DURAWOOD FRASSINO 60X120 cm

ROMA SAND 60X60 cm

ROMA ANTRACITE 60X60 cm

DURAWOOD BRANO 60X120 cm

DURAWOOD HONEY 60X120 cm

LAS PALMAS GREY 60X60 cm

LAS PALMAS BEIGE 60X60 cm



05

.Esterni e finiture

Opere nelle aree comuni



INTEGRAZIONE E CONTINUITÀ DEGLI SPAZI ESTERNI

Gli spazi esterni sono progettati come parte integrante del sistema abitativo e concorrono alla definizione della qualità architettonica complessiva dell'intervento, garantendo continuità funzionale e percettiva tra gli ambienti interni e le aree di pertinenza privata. Ogni unità abitativa sarà dotata di area esterna ad uso esclusivo, costituita da giardino privato, percorsi di accesso e spazi di relazione esterni direttamente collegati alla zona giorno e alle logge coperte.

GESTIONE DELLE SUPERFICI E PERMEABILITÀ DEL LOTTO

Le sistemazioni esterne saranno organizzate mediante una combinazione equilibrata di superfici permeabili a verde e superfici pavimentate. Questa scelta è finalizzata al mantenimento della permeabilità del lotto, alla corretta gestione delle acque meteoriche e al miglioramento del comfort ambientale.

SVILUPPO E FUNZIONE DELLE AREE A VERDE

I giardini privati saranno realizzati prevalentemente a verde, con predisposizione delle superfici per utilizzo residenziale e mantenimento della continuità visiva con il sistema architettonico dell'edificio. Le aree verdi contribuiranno attivamente al controllo del microclima locale, alla mitigazione dell'irraggiamento estivo e alla valorizzazione della qualità abitativa degli spazi esterni.

VIABILITÀ PEDONALE E ACCESSI ALLE UNITÀ

I percorsi pedonali e gli accessi alle singole unità abitative saranno realizzati mediante superfici pavimentate dedicate. Tali percorsi saranno perfettamente integrati con le aree verdi e progettati per garantire fruibilità, durabilità e continuità compositiva dell'intero intervento.



DELIMITAZIONE DELLE PROPRIETÀ PRIVATE

Le delimitazioni delle proprietà saranno realizzate mediante recinzioni metalliche verniciate. Il disegno scelto sarà semplice e contemporaneo, strettamente integrato con il progetto architettonico e finalizzato a garantire la chiara riconoscibilità delle singole pertinenze mantenendo, al contempo, la permeabilità visiva dell'intero complesso.

COERENZA MATERICA E ARCHITETTONICA D'INSIEME

Particolare attenzione sarà riservata all'integrazione complessiva tra superfici costruite, aree a verde e percorsi esterni, con il preciso obiettivo di realizzare spazi aperti che risultino non solo funzionali e ordinati, ma anche pienamente coerenti con il linguaggio materico del corpo dell'edificio.

PAVIMENTAZIONI ESTERNE

Le pavimentazioni esterne saranno realizzate mediante l'impiego di materiali ceramici per esterni forniti dall'azienda Duraker, selezionati per garantire elevate prestazioni tecniche, durabilità nel tempo, resistenza agli agenti atmosferici e continuità estetica con il progetto architettonico dell'intervento.

Le superfici esterne saranno sviluppate secondo differenti requisiti funzionali in relazione alla destinazione d'uso degli spazi, distinguendo le superfici sopraelevate quali balconi e logge dalle aree esterne a contatto con il terreno destinate ai percorsi e alle zone pertinenziali dei giardini

PAVIMENTAZIONI BALCONI E LOGGE

Le superfici esterne sopraelevate, comprensive di balconi e logge coperte, saranno realizzate mediante posa di pavimentazione in gres porcellanato per esterni Duraker, idonea per applicazioni in esterno e caratterizzata da elevata resistenza meccanica, ridotto assorbimento d'acqua e stabilità dimensionale.

La finitura sarà di tipo materico con caratteristiche antiscivolo e adeguata resistenza all'esposizione continuativa agli agenti atmosferici. Il sistema di posa sarà realizzato con idonee pendenze e dettagli costruttivi finalizzati al corretto smaltimento delle acque meteoriche e alla durabilità delle superfici. La soluzione adottata è stata selezionata per garantire uniformità estetica, continuità compositiva con le facciate dell'edificio e qualità architettonica degli spazi esterni e corrisponde al modello Roma Sand 30×60 cm.



ROMA SAND 30X60 cm

PAVIMENTAZIONI PERCORSI ESTERNI E GIARDINI

Le superfici esterne a servizio dei giardini privati e dei percorsi pedonali saranno realizzate mediante pavimentazione in gres porcellanato per esterno Duraker, idonea per applicazioni in aree pertinenziali esterne e progettata per garantire elevata resistenza all'usura, agli agenti atmosferici e ai cicli gelo-disgelo. La pavimentazione sarà integrata con le sistemazioni a verde previste dal progetto e contribuirà alla definizione dell'immagine architettonica complessiva dell'intervento, assicurando continuità materica e coerenza compositiva con gli spazi esterni e con il sistema edilizio nel suo complesso.

Di seguito viene riportata la tipologia prevista e le relative caratteristiche dimensionali: modello Roma Sand 60×60 cm.



ROMA SAND 60X60 cm



Contatti



📍 Via per Cesate, 100 - 20024 Garbagnate Milanese (MI)

✉ christian.capano@stylecasa.it

☎ +39 02 990 69 659 ☎ +39 331 776 8167

Una iniziativa



Partner

DIASEN

CRISCI
Ceramiche d'arredo

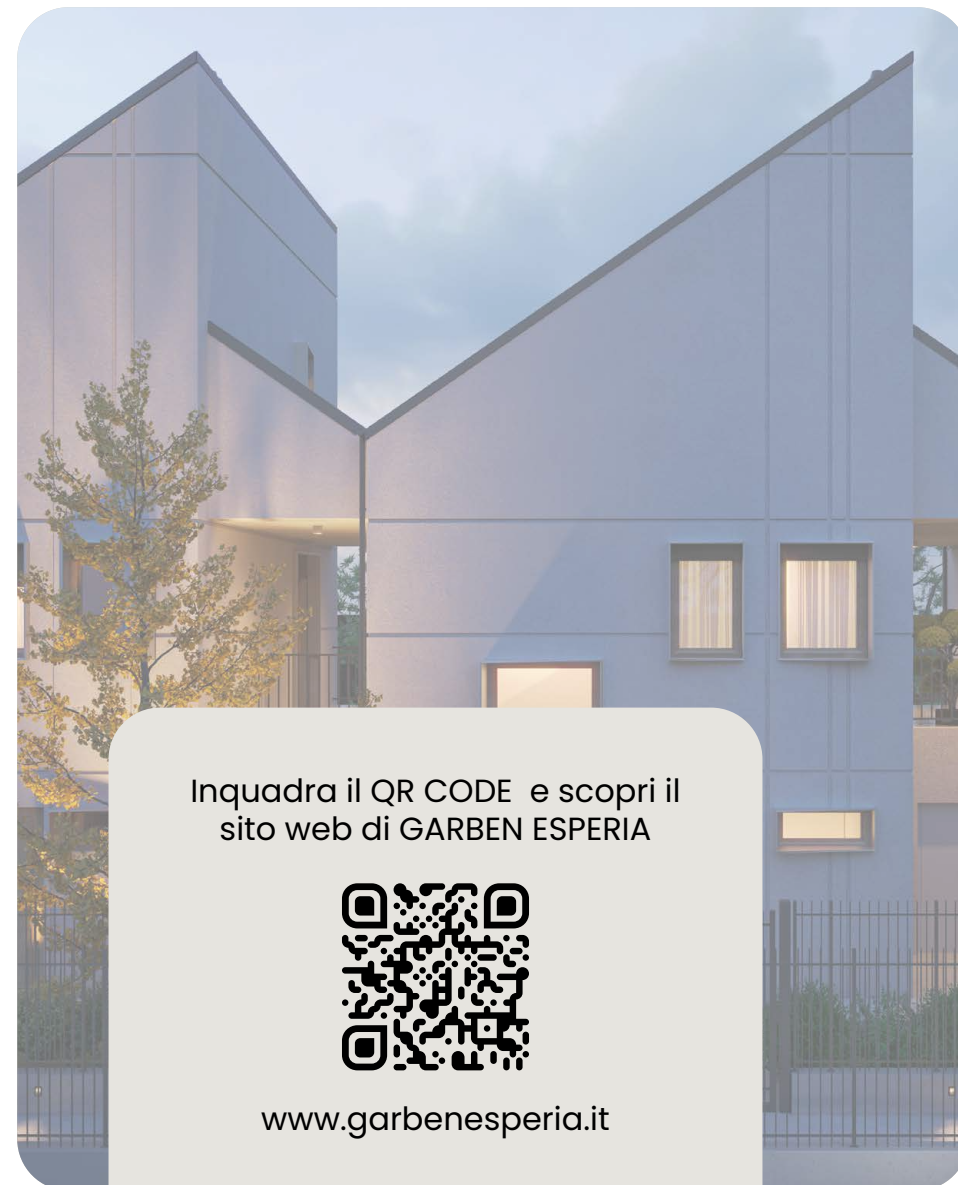
REGO
MARM

Duraker

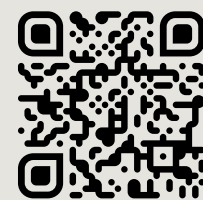


GRAFICHE E RENDER:

4REAL
STUDIO
www.4realstudio.com



Inquadra il QR CODE e scopri il
sito web di GARBEN ESPERIA



www.garbenesperia.it

GARBEN ESPERIA

Ogni informazione e descrizione qui contenuta ha scopo puramente indicativo, non è vincolante ed è suscettibile di variazioni. La parte venditrice si riserva la facoltà di apportare modifiche all'immobile proposto; pertanto, la presente documentazione non comporta alcuna responsabilità a carico di chi ha fornito tali dati. È vietata ogni riproduzione, totale o parziale, del testo e delle immagini, salvo previa autorizzazione scritta da parte della società. Ogni violazione sarà perseguita a norma di legge.



GARBEN ESPERIA

