

RESIDENZE  
I LARICI



Per maggiori informazioni commerciali:



Migliorcasa di Lauro Massimo  
Via Monte Grappa n.1  
22070 Fenegrò (CO)

031-93.53.21  
info@migliorcasa.eu



Le **RESIDENZE I LARICI** sono il nuovo complesso residenziale che nascerà a Cirimido, in un contesto ambientale tranquillo ed immerso nel verde.

La scelta della location è particolarmente felice per quanto riguarda la viabilità: le nuove abitazioni sorgeranno infatti in una posizione strategica per gli spostamenti in auto fra Milano, Como e Lugano grazie alla prossimità con il casello di Lomazzo Sud. Sempre nell'adiacente Lomazzo troviamo la stazione di Ferrovie Nord con i suoi treni per Milano e Como.

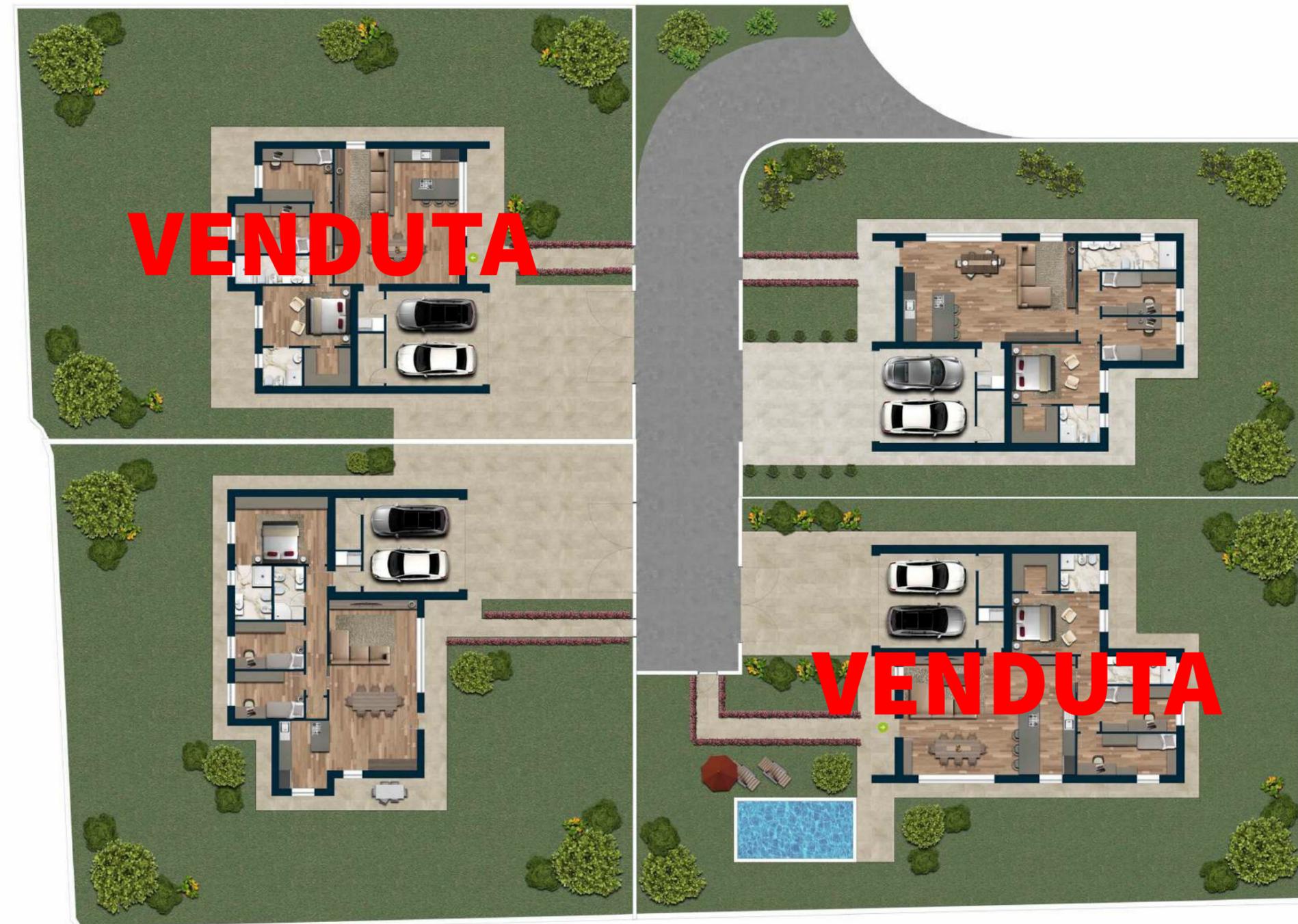
I tratti architettonici e la scelta strutturale sposano una filosofia di casa e di rispetto dell'ambiente, capace di soddisfare ogni tipo di esigenza e godere di tutti i comfort possibili.

La location combinata al tratto architettonico dell'iniziativa sono il frutto di un'accurata selezione e uno studio approfondito di esperti designer e architetti, che da mesi lavorano al progetto.

Il Design dalle linee pulite, le grandi vetrate sui giardini e la totale ergonomia degli spazi sono il tratto distintivo di questo progetto giovane e accattivante. Dall'isolamento al riscaldamento, dalla termoregolazione ai serramenti, dal fotovoltaico alla Pompa di calore fino ad arrivare alla gestione domotica delle abitazioni. Niente è lasciato al caso, nessuna voce di capitolato rappresenta un compromesso.

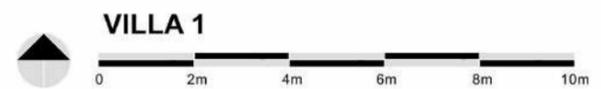
Il team di progettazione ha studiato tutto in ogni minimo particolare, per garantire una casa moderna, efficiente e soprattutto funzionale.

Le **RESIDENZE I LARICI** sono composte da quattro Ville Singole su un unico livello abitativo con box doppio e ampio giardino.



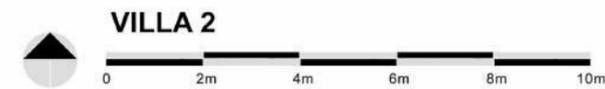


**VENDUTA**



**SUPERFICIE IMMOBILE**

Abitazione	133,51 mq
Box	39,78 mq
Giardino	527,00 mq



**SUPERFICIE IMMOBILE**

Abitazione	122,89 mq
Box	39,78 mq
Giardino	394,00 mq



VILLA 3



**SUPERFICIE IMMOBILE**

Abitazione 125,89 mq  
 Box 39,78 mq  
 Giardino 589,00 mq



VILLA 4



**SUPERFICIE IMMOBILE**

Abitazione 121,65 mq  
 Box 39,78 mq  
 Giardino 566,00 mq



**COME È FATTA  
LA NOSTRA CASA**

## SCAVI

Scavo generale di sbancamento fino al piano d'appoggio della platea di fondazione, determinato dai calcoli effettuati dall'Ingegnere Strutturista, supportato dalla relazione geologica redatta a seguito delle indagini effettuate da un geologo abilitato.



## STRUTTURE DI FONDAZIONE E STRUTTURE PORTANTI

Le strutture di fondazione saranno costituite da platea in calcestruzzo, armata con barre di acciaio ad aderenza migliorata. Le strutture portanti delle unità saranno costituite da setti e pilastri in calcestruzzo armato con barre di acciaio ad aderenza migliorata.



## MURATURE PERIMETRALI

Le murature perimetrali esterne saranno di spessore da definire (dai 37 ai 45 cm) e realizzate in muratura in laterizio tipo poroton con cappotto. Il tutto nel rispetto di quanto indicato nella Legge 10 e nel rispetto degli attuali limiti previsti dalla Regione Lombardia in materia di risparmio energetico.

Le murature esterne saranno rasate e tinteggiate con prodotto ai silicati (colore a scelta della Direzione Lavori), con appretto acrilico.

Alcune porzioni delle facciate esterne saranno rivestite con materiale di finitura effetto legno debitamente ancorato.



## MURATURE INTERNE

Le murature interne di divisione di ogni singola villetta saranno realizzate con sistema di tramezzi in laterizio forati da 8/12 cm e relativa intonacatura.

## COPERTURE

Il solaio di copertura sarà in laterocemento oppure in alleggerito con lastre Predalles e calcestruzzo armato a completamento con impermeabilizzazione esterna realizzata con doppia guaina bituminosa.

Internamente è previsto un abbassamento in cartongesso piano in alcuni punti strategici per permettere il passaggio dei canali degli impianti.

Verrà previsto su ogni singola copertura il posizionamento di dispositivi relativi ai rischi anticaduta dall'alto, consistenti in dispositivi di ancoraggio ai fini del rispetto del Regolamento Locale di Igiene Prov. di Como Titolo III cap. 3 art. 2 punto 10.



## LATTONERIA

Canali, pluviali, scossaline e tutte le opere di lattoneria per le coperture saranno realizzate in lamiera preverniciata completa di ogni accessorio, con colore a scelta della Direzione Lavori.

## SOTTOFONDI

Tutti i sottofondi e i massetti sottopavimento saranno completi di rete elettrosaldata annegata nel getto. I sottofondi saranno eseguiti con un primo sottofondo alleggerito a copertura delle tubazioni e successiva posa di sottofondo di sabbia e cemento tirato a staggia pronto per la posa del pavimento.

Verrà inoltre previsto il vespaio areato completo di idonee bocchette di aerazione.





**LE NOSTRE PROPOSTE  
DI FINITURA**

---

## PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

**Cucina, soggiorno, disimpegno e camere:** pavimento in gres porcellanato da cm 30x60 o 60x60 come da campionario oppure in parquet tipo «Clap» marchio Déco.

**Bagni:** pavimento in gres porcellanato da cm 30x60 o 60x60 come da campionario. Rivestimento pareti fino ad un'altezza massima di 2,10 metri in gres porcellanato da cm 30x60 o 60x60 come da campionario.

**Portici e Marciapiedi:** pavimento in gres antigelivo a scelta della Direzione Lavori.

**Corsello Box:** il pavimento della parte frontistante il box sarà in autobloccanti per consentire il transito delle auto, colore e forme scelte dalla Direzione Lavori.

**Box e centrali termiche:** pavimento in cemento liscio di tipo industriale o in ceramica a scelta della Direzione Lavori.

Tutti i pavimenti e i rivestimenti saranno realizzati con materiali di prima scelta. Nei locali di abitazione, con esclusione dei bagni e delle pareti attrezzate delle cucine, saranno posati zoccolini in MDF bianco da incollare/inchiodare.

Imbiancatura generale, colore bianco, di tutto l'esterno dell'immobile.



## DAVANZALI E SOGLIE

I davanzali delle finestre saranno in serizzo o similare a scelta della Direzione Lavori, dello spessore di 3 cm con testa squadrata completi di gocciolatoio.

Le soglie delle porte finestre e dei portoncini d'ingresso delle unità saranno in serizzo o similare a scelta della Direzione Lavori dello spessore di 3 cm con testa squadrata.

## SERRAMENTI ED INFISSI

Finestre e porte finestre in PVC con tapparelle motorizzate, con apertura a battente e meccanismo Vasistas.

Porte interne in laminato in 4 varianti di colori, complete di falso telaio, copri fili, cerniere a vista e maniglie.

Porte di ingresso del tipo blindate con finitura a scelta della Direzione Lavori.

Porta di ingresso del box tipo sezionale/basculante motorizzata.



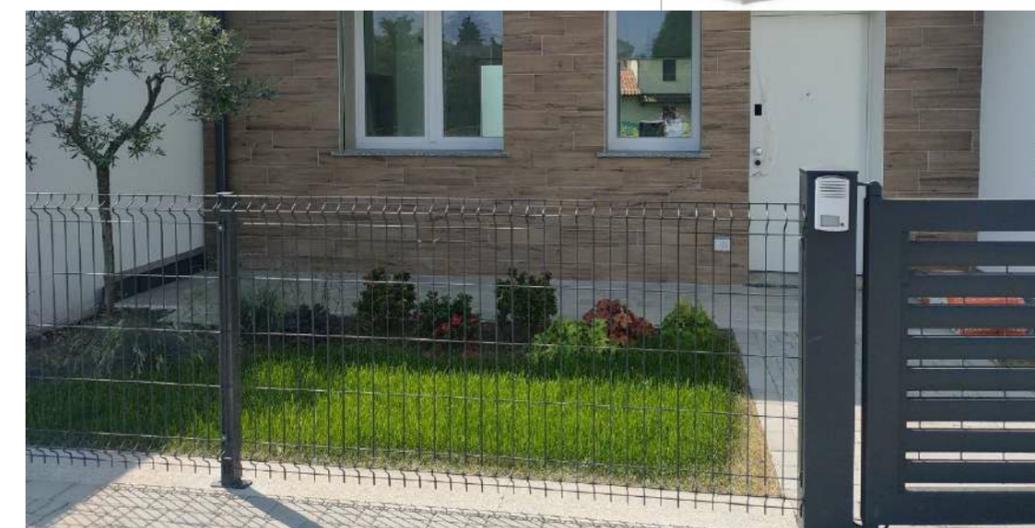
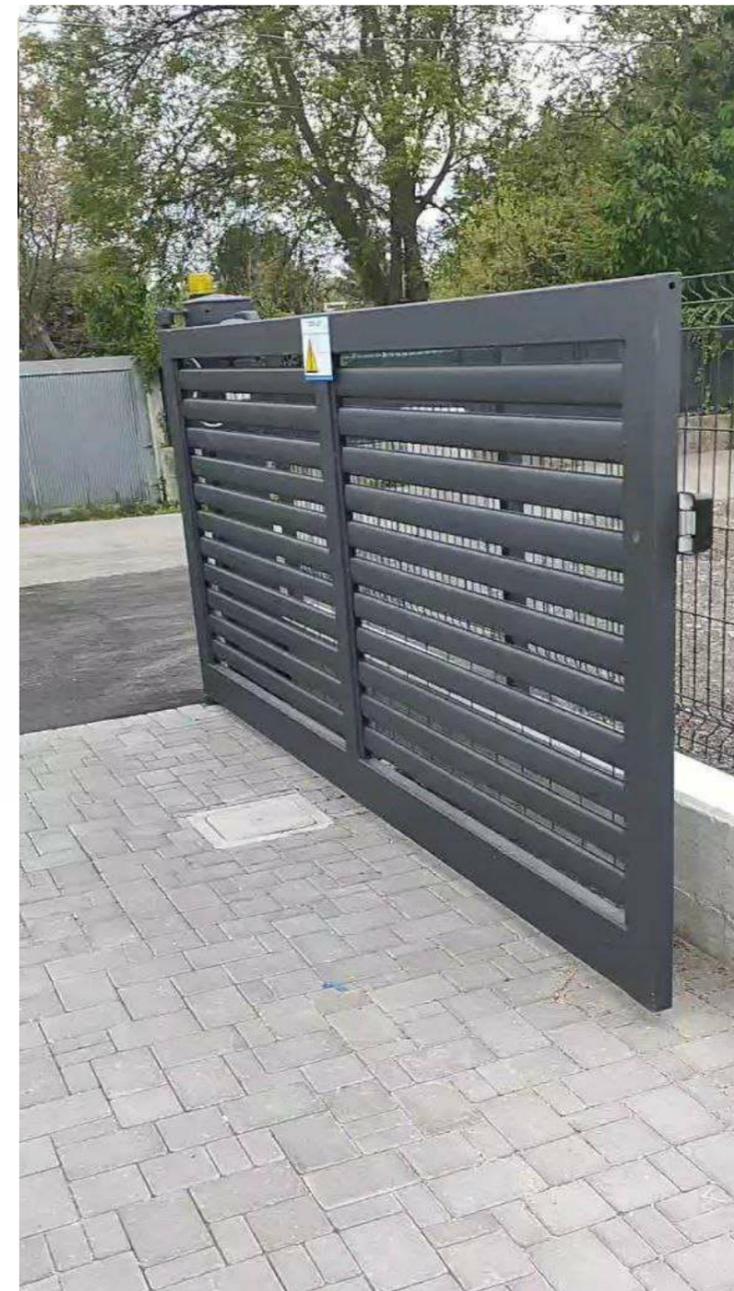
## OPERE ESTERNE

Il cancello pedonale d'ingresso alla singola abitazione e il cancello carraio antistante il garage saranno in ferro a disegno semplice con comando elettrificato. Il cancellone carraio sarà a battente.

Le divisioni interne tra le proprietà saranno costituite da paletti in ferro con rete in ferro plastificata.

La recinzione esterna sarà composta da muretto in cemento armato a vista di altezza 20 cm e di rete metallica di altezza 1,50 m.

Sarà prevista, alla fine del cantiere, la sistemazione delle parti esterne (giardini) la cui terra verrà spianata e resa idonea alla semina di corpo erboso. Sono escluse dal presente capitolato tutte le opere di giardino quali siepi, alberi, irrigazioni e prato.





**GLI IMPIANTI  
TECNOLOGICI**

---

## IMPIANTO IDROSANITARIO E DOTAZIONI

Tutte le tubazioni correranno incassate nei muri o a pavimento e saranno protette con guaina isolante. Ove necessario i raccordi degli elementi di scarico dei sanitari verranno realizzati con tubazione in polietilene.

Tutti gli apparecchi sanitari saranno in ceramica di colore bianco Marca Ideal Standard serie Connect sospesi o similari.

Rubinetteria: marca Grohe serie Eurosmart o similari.

Sono esclusi dal presente capitolato qualsiasi accessorio da bagno e i box doccia.



### BAGNO 1

1 vaso con scarico a muro completo di cassetta da incasso con gruppo di riempimento silenzioso, sedile bianco;

1 bidet con scarico a muro;

1 lavabo con semicolonna;

1 piatto doccia compreso di miscelatore ed asta saliscendi.

### BAGNO 2

1 vaso con scarico a muro completo di cassetta da incasso con gruppo di riempimento silenzioso, sedile bianco;

1 bidet con scarico a muro;

1 lavabo con semicolonna;

1 piatto doccia compreso di miscelatore ed asta saliscendi o vasca tipo acrilica.

### LAVANDERIA

1 lavabo con semicolonna;

1 attacco lavatrice.

### GIARDINO

2 punti acqua per irrigazione.

## IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà di tipo autonomo a pompa di calore, posizionato a discrezione della Direzione Lavori in accordo con le ditte installatrici.

I generatori di calore sopra indicati potranno subire delle variazioni imposte dalla loro evoluzione, saranno comunque di primarie marche attive sul mercato oltre che provviste di serbatoio d'accumulo termico correttamente dimensionato e coibentato.

La loro potenza dipenderà dal dimensionamento dell'impianto come prescritto dalle vigenti normative relative al basso consumo degli edifici e sarà dettagliato in fase di progetto impiantistico.

Tutte le tubazioni principali del liquido scaldante saranno realizzate con tubazioni in multistrato nelle tipologie a norme di legge. I corpi scaldanti saranno a pavimento con passo variabile a seconda dei singoli locali. Verranno in ogni caso rispettate le prescrizioni dettate nella Legge 10 e delle attuali normative vigenti in materia di risparmio energetico della Regione Lombardia.

## IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO

Per un maggior comfort estivo, tutte le nostre abitazioni vengono realizzate con predisposizione per l'impianto di condizionamento in tutti i locali destinati alla residenza (sistema a split), ad esclusione di bagni, cabina armadio, corridoi e lavanderia.

Potranno essere valutate alternative migliorative al sistema impiantistico: le eventuali variazioni potranno essere apportate dalla Direzione Lavori ai fini del rispetto degli attuali limiti della classe energetica A.

## IMPIANTO ELETTRICO

Gli impianti saranno realizzati a regola d'arte e in ottemperanza alle leggi in vigore (Legge 46/90 e successive integrazioni).

Tutte le linee elettriche correranno sottotraccia in tubi flessibili in PVC di tipo pesante, impiegando un numero di scatole di derivazione sufficiente a consentire un facile infilaggio e sfilaggio dei conduttori.

L'impianto elettrico, di tipo domotico base, sarà costituito da:

- ✎ Collegamento al contatore posto all'esterno in opportuno manufatto o nicchia;
- ✎ Quadro di utenza con interruttore generale differenziale;
- ✎ Centralino con interruttori automatici di protezione ai circuiti dei punti e delle prese luce e della caldaia.

I frutti e le placche saranno di marca BTicino serie Living International con placche antiurto, o similari, a scelta della Direzione Lavori.

Tutti gli impianti elettrici saranno eseguiti in osservanza delle norme emanate dal CNR o dal CEI.

## CANNE DI ESALAZIONE

Ogni villa sarà provvista di canne per esalazione (cappe cucine e bagni) adeguatamente isolate e certificate sino alla copertura.

## IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

Per ogni unità abitativa verrà prevista la predisposizione al sistema di ventilazione meccanica controllata (VMC).

L'eventuale sistema impiantistico, da richiedere come opera extracapitolato, sfrutterà i passaggi predisposti nelle murature e prevederà controsoffittature in cartongesso nei disimpegni (se necessari) per garantire un'ottima integrazione architettonica degli ambienti esterni e interni.

L'impianto elettrico è così composto:

#### **BOX**

1 presa 10 A  
1 punto luce deviato

#### **INGRESSO- SOGGIORNO**

1 presa 10/16 A  
3 prese 10 A  
2 punti luce deviati  
1 punto tv e satellitare  
1 punto telefono  
1 videocitofono  
1 luce esterna deviata  
1 cronotermostato digitale

#### **CUCINA**

4 prese 10/16 A  
3 prese 10 A  
1 punto tv  
1 punto luce interrotto

#### **BAGNO 1**

1 presa 10/16 A  
2 punti luce interrotti

#### **BAGNO 2**

1 presa 10/16 A  
2 punti luce interrotti

#### **LAVANDERIA**

1 presa 10/16 A  
1 punto luce interrotto  
1 presa 16 A lavatrice

#### **DISIMPEGNO**

1 punto luce invertito  
1 presa 10/16 A  
1 cronotermostato digitale

#### **CAMERA**

##### **MATRIMONIALE**

3 prese 10 A  
1 punto TV  
1 punto telefono  
1 punto luce invertito

##### **CAMERE SINGOLE**

3 prese 10 A  
1 punto TV  
1 punto telefono  
1 punto luce deviato

#### **ESTERNO**

4 punti luce interrotti



## PANNELLI FOTOVOLTAICI

È prevista l'installazione dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica come da Legge 10, rispondente alle prescrizioni sull'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili come da normative vigenti in materia.

Restano escluse dal presente capitolato gli oneri, i costi e le pratiche tecnico-professionali necessarie per l'attivazione dell'impianto fotovoltaico da presentarsi all'ente fornitore.

Viene prevista l'installazione di un impianto fotovoltaico con misura di picco di Kw 6 come da indicazioni progettuali, rispondenti alle prescrizioni sull'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili per la produzione di energia elettrica, previste secondo D.Lgs. 3 marzo 2011, n.28- Allegato 3 (D.G.R. n. 6480/2015 punto 6.13.c).

## DOMOTICA

Come tecnologia domotica di base saranno presenti due interruttori all'ingresso:

✎ Chiusura automatica delle tapparelle motorizzate dell'abitazione;

✎ Spegnimento automatico di tutte le luci dell'abitazione.

Restano escluse dal presente capitolato gli oneri e i costi per dotare le unità di ogni tipo di contatore e le prestazioni che dovranno effettuare le maestranze ENEL per consentire gli allacciamenti e l'erogazione di energia elettrica.

Impianto di messa a terra esterna con paline zincate come disposto dalla legge 46/90.

## IMPIANTO D'ALLARME

Verrà realizzata la predisposizione dell'impianto d'allarme per l'unità abitativa composto da:

✎ Corrugati di predisposizione per ogni punto di accesso all'immobile;

✎ Corrugati di predisposizione per punto sirena esterno.

Sarà eventualmente possibile una valutazione extracapitolato consistente in un sistema di allarme alternativo che dovrà prima essere valutato con la Direzione Lavori e gli impiantisti.









## VARIANTI

I signori Acquirenti potranno richiedere, pagandone a parte la differenza di prezzo, eventuali modifiche all'interno di ogni residenza purché siano compatibili con i vincoli tecnico-urbanistici e rispettanti le normative vigenti.

Qualsiasi variazione circa la suddivisione e la finitura dei locali dell'unità immobiliare promessa in vendita dovrà essere richiesta dalla parte acquirente per iscritto.

La Proprietà e la Direzione Lavori si riservano di apportare quelle varianti che nel corso dei lavori si rendessero consigliabili, utili e/o necessarie a carattere strutturale, architettonico, impiantistico o nell'ipotesi di necessità imposte da mancate forniture o cessazione della produzione delle case produttrici, sia nell'ipotesi di una migliore scelta offerta dal mercato in corso d'opera.

Resta inteso che la Proprietà si impegna affinché le eventuali sostituzioni di materiali e finiture previste avverrà soltanto con materiali e finiture di pregio pari o superiori a quelli descritti.

## CONDIZIONI GENERALI

Gli ingombri dovuti alle strutture portanti (pilastri, riseghe), alle canne fumarie e di esalazione, agli impianti e agli scarichi saranno quelli effettivamente occorrenti e necessari. Per eventuali parti comuni ad altre unità immobiliari la Proprietà si riserva di costituire servitù e di regolarne l'utilizzo.

Qualora la Parte Acquirente manifestasse la volontà di non completare eventuali forniture e posa in opera di qualsiasi materiale, la Proprietà avrà la facoltà di concederne o meno la fattibilità; inoltre si specifica che l'eventuale fornitura e posa di detti materiali, se effettuata dalla parte acquirente, potrà avvenire solo dopo il rogito notarile di compravendita salvo differenti accordi tra le parti.

Resta inteso che i prospetti architettonici, i rendering e le finiture rappresentati sono puramente indicativi e che la piscina e gli arredamenti non sono inclusi nel capitolato.