

IMMOBILIARE  
 **CONTI**

**NOVA**   
North of VArese

| CAPITOLATO |



<b>INTRODUZIONE</b>	<b>Pag. 3</b>
Vicino a te	Pag. 4
La posizione	Pag. 5
<b>GLI APPARTAMENTI</b>	<b>Pag. 6</b>
<b>I NOSTRI PARTNER</b>	<b>Pag. 8</b>
<b>CAPITOLATO FINITURE E ARREDO BAGNO</b>	
Pavimenti	Pag. 9
Rivestimenti	Pag. 13
Porte e maniglie	Pag. 16
Arredo bagno	Pag. 19
<b>CAPITOLATO ARCHITETTONICO ED IMPIANTISTICO</b>	<b>Pag. 24</b>
<b>SOGGETTI E RUOLI</b>	<b>Pag. 28</b>

## | INTRODUZIONE |

NOVA – NOOrth of VArese non è solo un nuovo complesso residenziale, è **l'essenza della tua nuova casa.**

Lasciati guidare dalle **combinazioni di materiali** e scopri in anteprima il comfort abitativo di nuova generazione che ti aspetta.

Ogni partner è stato selezionato tra i **migliori fornitori** per garantirti funzionalità e massima resa estetica.  
La parola chiave? **Personalizzazione**: sarai tu a poter scegliere le porte, i pavimenti, i rivestimenti e come arredare ogni spazio.

Comfort e servizi sono realizzati con l'obiettivo di mettere **al centro il benessere** della persona e della famiglia nel totale rispetto dell'ambiente.

Sfoggia il capitolato e immergiti nello spirito green e moderno di NOVA.



## | VICINO A TE |

NOVA nasce da un'attenta rigenerazione urbana di un' area industriale dismessa, sviluppando **tre edifici pluripiano** di nuova costruzione in linea con i **più stringenti standard di efficienza energetica**.

Gli appartamenti saranno dotati di **giardini privati, ampi terrazzi e ingressi completamente privati** per garantirti massimo comfort e privacy.

Questo nuovo progetto è dotato di **molteplici servizi** come **parcheggi interni privati, locker per deposito pacchi e parcheggio per biciclette** per un'efficienza a 360°.

Tutto sarà quindi a misura di una vita più facile, in cui potrai riscoprire i tuoi tempi e i tuoi spazi.



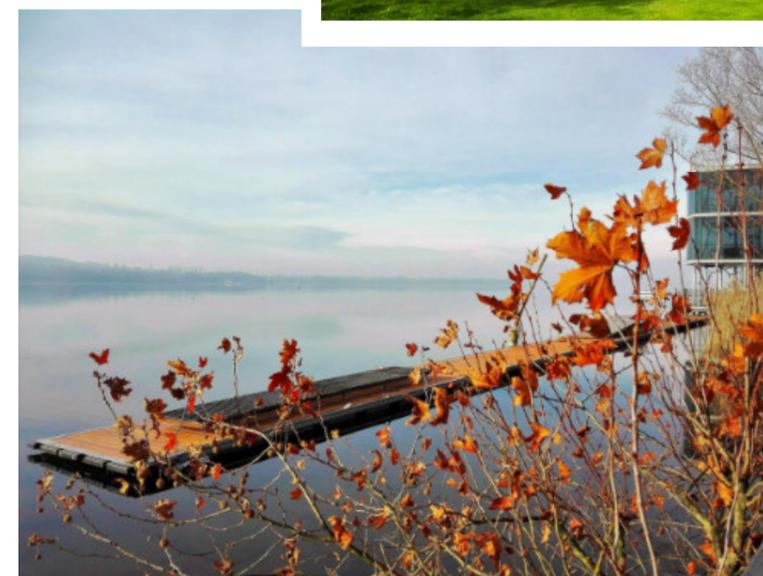
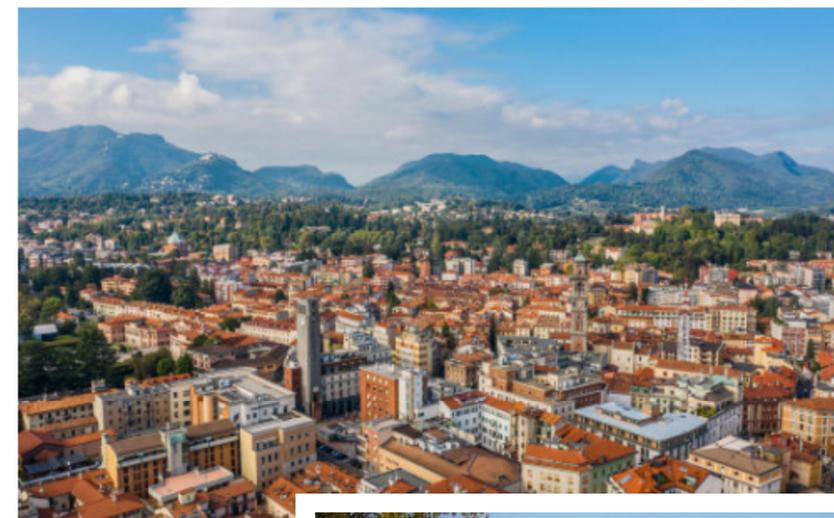
## | LA POSIZIONE |

Nelle immediate vicinanze di NOVA troverai **ristoranti, palestre, bar, scuole, farmacie con centro prelievi e analisi**, ambulatori medici e la **stazione ferroviaria**.

Inoltre, la posizione è vantaggiosa grazie alla **vicinanza al confine svizzero** e al **centro di Varese**, che garantisce collegamenti rapidi e comodi.

Un ulteriore valore aggiunto arriva con la **riqualificazione dell'area dell'ex Solai & Travi**, dove, oltre alle nostre **residenze**, saranno sviluppati **4.000 metri quadrati di attività commerciali**.

Il progetto include anche **parcheggi, marciapiedi, una pista ciclabile** e una **rotatoria** per migliorare la viabilità e l'accessibilità, rendendo la zona ancora più dinamica e funzionale.



## | GLI APPARTAMENTI |

**28 appartamenti, in palazzina di 2 o 3 piani.**

**Molteplici tipologie** per soddisfare l'esigenza di ogni cliente: da ampi bilocali ad attici panoramici.

Gli appartamenti NOVA sono dotati delle **migliori tecnologie abitative sostenibili e delle massime performance di risparmio energetico.**

Ogni unità abitativa è dotata di tutti i comfort, sia dal punto di vista impiantistico che di finitura.

Gli **impianti autonomi a pompa di calore**, i **pannelli fotovoltaici di ultima generazione** (allacciati direttamente agli appartamenti), i serramenti ad alto isolamento termico e acustico, l'involucro edilizio ai massimi standard di coibentazione permettono di ottenere abitazioni in **classe energetica A3/A4 iper performante.**

- **Classe energetica A4**
- **Pompe di calore autonome**
- **Impianto fotovoltaico**
- **Isolamento termico**
- **Isolamento acustico**
- **Predisposizione aria condizionata**



| I NOSTRI PARTNER |



CERIM



the.artceram



NOBILIS





| PAVIMENTI |

GRES PORCELLANATO  
RAGNO – Serie Sound  
60x60cm



*Off white*



*Cream*



*Pearl*



*Smoke*



| PAVIMENTI |

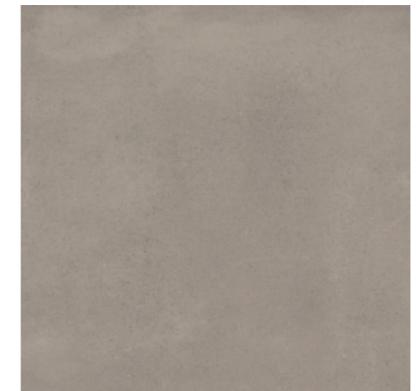
GRES PORCELLANATO  
RAGNO – Serie Replace  
60x60cm



*Antracite*



*Grigio*



*Tortora*



*Bianco*

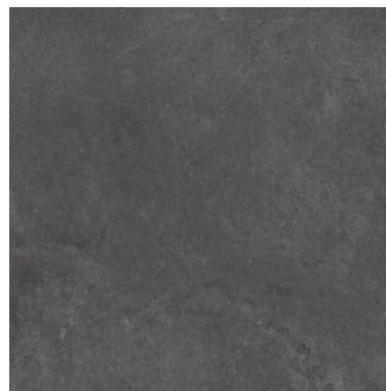


*Beige*



## | PAVIMENTI |

GRES PORCELLANATO  
RAGNO – Serie Creek  
60x60cm



*Antracite*



*Grigio*



*Bianco*



*Beige*



*Avorio*



**| PAVIMENTI |**

GRES PORCELLANATO  
RAGNO – Serie Key  
14,5x60,5cm



*Corteccia*



*Natura*



*Arbusto*



*Linfa*



*Taupe*



*Grey*



## | RIVESTIMENTI |

GRES PORCELLANATO  
RAGNO – Serie Creek  
20x50cm



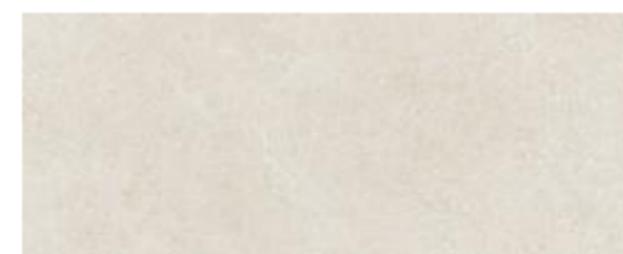
*Bianco*



*Grigio*



*Avorio*



*Beige*



## | RIVESTIMENTI |

GRES PORCELLANATO  
RAGNO – Serie Replace  
25x76cm



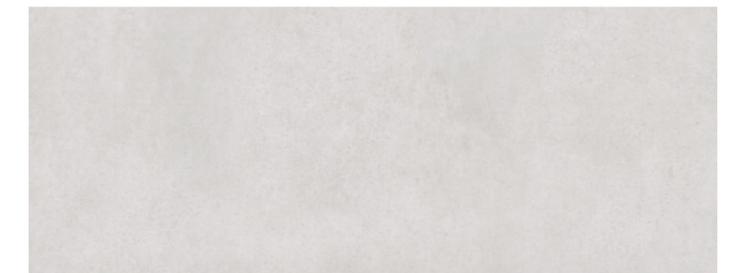
*Bianco*



*Beige*



*Tortora*



*Grigio*



## | RIVESTIMENTI |

PASTA BIANCA  
RAGNO – Serie Candy  
20x50cm



*Puro*



*Cenere*



*Oceano*



*Oltremare*



*Ecrù*



*Mostarda*



*Granata*



**| PORTE |**

COCIF  
Modello Larson Laminato



*Acero Nordico*



*Palissandro Bianco*



*Larice naturale*



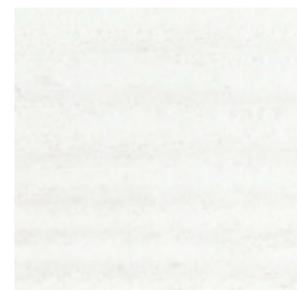
*Cedro*



*Sequoia*



*Quercia cenere*



*Bianco matrix*



*Castagno*

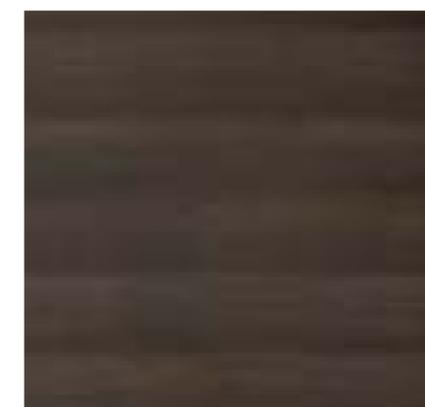


| PORTE |

COCIF  
Modello Rubicone Laminato



*Gallia bianco*



*Gallia wenge*



| MANIGLIA |

COCIF  
Modello Susy



*Susy*



| **SANITARI** |

ART CREAM  
Linea Smarty



*Wc sospeso*



*Bidet sospeso*



**| PIATTO DOCCIA |**

IDEAL STANDARD



*Ideal Standard  
Linea Ultra Flat 80x80*



*Ideal Standard  
Linea Ultra Flat 80x100*



| SANITARI |

LAVABO



*Geberit – Linea Selnova*



*Art Ceram*



## | RUBINETTERIA |

NOBILI  
Linea Blues



*Miscelatore per lavabo*



*Miscelatore per bidet*



*Miscelatore per Doccia*



*Asta Sali e Scendi  
con doccino*



## | RUBINETTERIA |

MAMOLI  
Linea logos



*Miscelatore per lavabo*



*Miscelatore per bidet*



*Miscelatore per Doccia*



*Asta Sali e Scendi  
con doccia*

Al fine di garantire i più elevati standard qualitativi:

- Tutti i materiali impiegati sono a norma di regolamento 305/2011 (ex direttiva europea 89/106/CEE) relativo ai prodotti da costruzione e marcatura CEE;
- Tutti i processi operativi dell'impresa di costruzione sono a qualità assicurata e sono certificati secondo le norme UNIEN ISO 9001-2008;
- Le unità abitative saranno dotate di certificazione energetica, secondo quanto stabilito dal D.L. 311/2006 e dal DGR 3868/17 luglio 2015, e saranno di classe minima A3/A4.

## 1. **STRUTTURE**

### A. Fondazioni

Le fondazioni sono previste in calcestruzzo armato (c.a.) a platea con altezze diverse secondo le specifiche del progetto strutturale.

### B. Strutture verticali ed orizzontali

La maglia strutturale sarà in calcestruzzo armato realizzata con pilastri e solai a piastra gettati in opera.

## 2. **COPERTURE**

### A. Pacchetto di copertura

Struttura a piastra in c.a., barriera vapore, doppio pannello coibente, impermeabilizzazione con doppia guaina bituminosa, impermeabilizzazione in guaina ardesiata.

### B. Gronde e lattonerie

Le gronde saranno realizzate in c.a., sormontate da cappellotto in alluminio o lamiera preverniciata. Canali, pluviali e scossaline saranno in alluminio o lamiera preverniciata. I colori delle gronde e delle lattonerie verranno scelti dalla DL.

## 3. **OPERE EDILI**

### A. Involucro opaco

L'involucro, progettato per garantire i più elevati standard di efficienza energetica, sarà in pareti a secco triplo strato, con interposte lastre in fibrogesso e pannelli isolanti termo/acustici in lana minerale di densità 70 kg/mc montati su strutture in acciaio zincato ed ancorate alle strutture portanti.

### B. Divisori interni – intonaci

Le pareti divisorie tra appartamenti saranno realizzate con sistema a secco mediante accoppiamento alternato di doppio strato di lastre in fibrogesso rivestite e pannelli isolanti termo/acustici in lana minerale di densità 70 kg/mc montati su strutture in acciaio zincato ancorate alle strutture portanti. Il sistema costruttivo adottato è certificato antieffrazione. Le pareti divisorie interne agli appartamenti saranno realizzate con lastre in fibrogesso (due per lato) con interposto pannello isolante termo/acustico in lana minerale montati su strutture in acciaio zincato ancorate alle strutture portanti. Le doppie lastre in vista sono progettate per sostenere i carichi di mobili pensili standard

### C. Massetti e sottofondi

Per tutti i locali di abitazione verrà eseguito uno strato di sottofondo in cemento cellulare alleggerito allo scopo di proteggere gli impianti posati. Successivamente alla stesura dei pannelli radianti a pavimento verrà eseguito un massetto in sabbia e cemento atto a ricevere la posa dei pavimenti.

Box, cantine e locali tecnici interrati saranno dotati di pavimento industriale eseguito mediante lisciatura meccanica superficiale con finitura al quarzo delle platee di fondazione.

Per le rampe di accesso ai box il pavimento verrà realizzato in calcestruzzo con pastina di quarzo.

### D. Isolanti interni termo-acustici

Per tutte le unità abitative, sui solai e oltre allo strato alleggerito a protezione degli impianti, verrà steso uno strato di isolamento acustico a pavimento in fibra di poliestere, accoppiato a membrana bituminosa, con risvolto sulle pareti.

Per quanto riguarda le pareti divisorie e di tamponamento verrà applicato sotto la struttura metallica un isolamento acustico mediante posa di nastri adeguati al sistema costruttivo in essere.

L'isolamento acustico delle colonne di scarico sarà eseguito mediante utilizzo di tubazioni tipo SILENT. L'isolamento termico del piano terreno sarà eseguito in pannelli di polistirene espanso estruso come da normativa.

### E. Opere in pietra naturale

I davanzali delle finestre saranno in pietra (serizzo) con gocciolatoio. Le soglie delle porte-finestre, loggiato escluso, saranno della stessa tipologia dei davanzali. Vani scale: pedate spessore 3 cm., alzate spessore 2 cm., pavimenti ripiani intermedi spessore 1,5 cm., zoccolini altezza 8 cm. e spessore 1,5 cm.

#### **F. Impermeabilizzazioni**

Sotto la platea di fondazione e sui risvolti perimetrali verrà posato una barriera alla risalita dell'umidità e giunto bentonitico sulle riprese di getto orizzontali e verticali. Le murature del piano interrato saranno impermeabilizzate mediante il sistema "vasca bianca". Il solaio di piano terreno sarà impermeabilizzato con una doppia guaina bituminosa elastomerica armata con fibre di poliestere sp. 4+4 mm con flessibilità a freddo – 15°risvoltata sul muretto perimetrale degli edifici a contenimento del vespaio.

### **4. SERRAMENTI ESTERNI**

Falsi-telai tipo monoblocco completi di cassonetto, spalle coibentate pronte per verniciatura e certificazione al contenimento energetico.

Serramenti in pvc a filo interno colore bianco con valore di trasmittanza medio  $U_w \leq 1,3$  W/m<sup>2</sup>K.

I serramenti esterni saranno dotati di avvolgibili in alluminio colore a scelta della DL.

### **5. FINITURE INTERNE**

#### **A. Pavimenti e rivestimenti**

Sono previsti pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato, con posa a correre, a colla, con fuga 3mm, di riconosciute primarie marche. Per pavimenti camere bagni e soggiorno sono previste lastre di gres porcellanato formato 60x60cm o 15x90cm effetto legno posate a correre.

Il rivestimento dei bagni è posato su tutte le pareti per un'altezza di m 2,20 Il rivestimento delle cucine o angolo cottura è posato sulla sola parete attrezzata, e comunque per una lunghezza non superiore a ml. 4,00, e per un'altezza non superiore a m. 1,60. I formati previsti sono 25x38 o 25x76cm o 20x50cm.

Per i pavimenti esterni di logge, balconi e terrazzi sono previste lastre di gres a scelta della DL.

Il battiscopa, ove previsto, è in legno inchiodato o incollato in tinta con le porte da Capitolato.

#### **B. Opere in ferro**

I parapetti dei loggiati del piano primo così come le schermature degli ingressi sono in ferro verniciato a disegno semplice. La schermatura dei vani scala e dei balconi sarà realizzata con doghe in alluminio estruso di sezione rettangolare predisposte di sistema aggancio a scatto e rivestite in legno ricomposto, montante a "pettine" in alluminio estruso appositamente lavorato a passo variabile (61mm- 81mm-108mm) per l'inserimento delle doghe. Compresa la fornitura di tappi laterali per doge in alluminio rivestita.

La schermatura sarà fissata ad una sottostruttura portante realizzata in carpenteria metallica verniciata come le doghe.

#### **C.Imbiancatura**

È prevista la sola tinteggiatura delle parti comuni (vani scale) ad esclusione di box, corselli, cantine e locali tecnici al piano interrato che saranno in calcestruzzo fondo cassero o in blocchetti di cemento faccia a vista.

### **6. PORTE E PORTONI**

#### **A. Porte interne**

Realizzate in legno ad anta battente o scorrevoli, di misura 80X120, laccato/laminato montate su falso telaio marca Cocif con maniglie tipo Susy tonda cromo satinato.

#### **COLLEZIONE**

LARSON

LARSON

LARSON

LARSON

LARSON

LARSON

LARSON

LARSON

RUBICONE

RUBICONE

#### **ESSENZA**

LAMINATO - ACERO NORDICO

LAMINATO - PALISSANDRO BIANCO

LAMINATO - LARICE NATURALE

LAMINATO - BIANCO MATRIX

LAMINATO - CEDRO

LAMINATO - SEQUOIA

LAMINATO - QUERCIA CENERE

LAMINATO - CASTAGNO

LAMINATO - GALLIA BIANCO

LAMINATO - GALLIA WENGE

#### **B. Portoncini di primo ingresso**

I portoncini di primo ingresso saranno blindati in classe antieffrazione 3 (env 1627-1) e finiti internamente con pannello liscio sp. 6 mm bianco. Il colore del pannello esterno sarà a scelta della DL. Ottima tenuta termica ed acustica (kit Clima Ud 1,0 W/m<sup>2</sup>k + 40 dB), maniglia interna ed esterna in alluminio argento.

#### **C. Porte autorimesse – cantine – locali tecnici**

Le porte basculanti di accesso ai box sono previste in lamiera zincata a scelta della DL e dotate di predisposizione per la motorizzazione.

Le porte delle cantine e dei locali tecnici sono previste in lamiera zincata a scelta della DL.

## 7. IMPIANTI MECCANICI

### A. Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento previsto è di tipo radiante a pavimento e autonomo per ogni unità immobiliare, realizzato con pompa di calore del tipo aria-espansione diretta ad alta efficienza alimentata elettricamente. I pannelli radianti a pavimento sono previsti in tutti i locali, compresi i bagni, ove è presente la predisposizione per l'aggiunta del termoarredo elettrico. L'impianto è a gestione bi-zona (zona giorno – zona notte) e la temperatura dell'acqua di mandata è compensata mediante apposito regolatore climatico.

### B. Impianto di produzione acqua calda sanitaria

L'impianto di produzione dell'acqua calda sanitaria, anch'esso autonomo per ogni unità immobiliare, è composto da un bollitore per l'accumulo da 180 litri con serpentina alimentata da pompa di calore esterna aria-espansione diretta. Sono previste tubazioni di distribuzione ed alimentazione dei collettori dell'impianto in multistrato e isolamento termico. È infine previsto apposito addolcitore per ridurre il deposito di calcare.

### C. Impianto di ricambio d'aria

Al fine di garantire elevati standard di IAQ (Indoor Air Quality), le unità immobiliari saranno dotate, nei soggiorni e nelle camere da letto, di impianto di ricambio d'aria del tipo "Alpac" integrato nei telai dei serramenti e munito di recuperatore di calore ad alta efficienza.

### D. Climatizzazione estiva

È prevista la predisposizione dell'impianto canalizzato idronico di raffrescamento, alimentato da acqua refrigerata dalla pompa di calore esterna aria-espansione diretta.

### E. Impianto idrico-sanitario

La rete di distribuzione dell'impianto idraulico comprende la tubazione dell'acqua fredda, dell'acqua calda e del ricircolo.

La tubazione dell'acqua fredda è del tipo multistrato e coibentata in funzione anticondensa. La tubazione dell'acqua calda sempre multistrato è termicamente isolata. In corrispondenza di ciascun bagno è presente un collettore con le valvole di chiusura e di apertura di ogni sanitario.

Le colonne di ventilazione e scarico delle acque nere sono in polietilene duro e con ventilazione primaria in copertura.

In prossimità delle aree a verde per ogni giardino privato sono collocati dei punti di presa

acqua esterna con portagomma alloggiato in apposito pozzetto in PVC o a muro, per terrazze, loggiati e balconi il punto di presa acqua esterna sarà a muro.

Gli apparecchi sanitari sono di tipo sospeso e sono previste due soluzioni:

#### ▪ Soluzione A

Vaso sospeso Geberit Selnova art. 500.260.01.7  
Bidet sospeso Geberit Selnova art. 500.264.01.7  
Lavabo Geberit Selnova art. 500.305.01.7  
Piatto doccia Ideal Standard Ultraflat dim.80x80

#### ▪ Soluzione B

Vaso sospeso Art CeramSmarty 2.0 art. SMV001  
Bidet sospeso Art Ceram Smarty 2.0 art. SMB001  
Piatto doccia Ideal Standard UltraFlat art. T446801 dim.80x100  
Piatto doccia Ideal Standard Ultraflat dim.80x100  
Lavabo Art Ceram art. TEL001 + TEC003

Sono infine previste due soluzioni di rubinetterie:

#### ▪ Soluzione A

Miscelatore per bidet Nobili Blues;  
Miscelatore per lavabo Nobili Blues;  
Miscelatore per doccia Nobili Blues;  
Asta Sali e Scendi per doccia Nobili Blues;

#### ▪ Soluzione B

Miscelatore per bidet Mamoli Logos;  
Miscelatore per lavabo Mamoli Logos;  
Miscelatore per doccia Mamoli Logos;  
Asta Sali e Scendi per doccia Mamoli Shower Program;

## 8. IMPIANTI ELETTRICI

### A. Alloggi

Per ogni alloggio è previsto: impianto di forza motrice, impianto di illuminazione, impianto TV SAT e telefonico, impianto citofonico. Il numero dei punti luce, delle prese di forza motrice, delle prese telefoniche e/o dati, e delle prese audio sono quelli stabiliti **dal livello 1 della normativa CEI 64-8 V3**. Ogni unità immobiliare sarà allacciata ad un contatore da 4,5 kW. Per ogni ambiente sono previste prese di forza motrice. Nell'angolo cottura le prese non accessibili e i punti di alimentazione diretta sono controllati da un interruttore di comando bipolare.

L'impianto TV è centralizzato con antenne riceventi per ogni palazzina e tutte le linee interne all'alloggio, così come per l'impianto telefonico, sono cablate e inserite in tubazioni in PVC sottotraccia.

Per ogni alloggio è previsto un impianto videocitofonico completo di pulsante apriporta. Frutti e placche sono della marca Bticino serie Living Light colore bianco.

È previsto che ogni alloggio sia dotato di pannelli fotovoltaici necessari a coprire la potenza richiesta da normativa (indicativamente 1,1 KWP) posti in copertura e collegati al relativo inverter installato nell'armadio tecnico presente sul loggiato (se presente).

### B. Parti comuni

Le parti comuni, i locali interrati e le aree a verde saranno dotati di corpi illuminanti con sorgenti a LED e, ove previsto, attivati mediante interruttore crepuscolare.

Verranno forniti i corpi illuminanti a LED condominiali di facciata, posti su loggiati, terrazze e balconi.

Ogni corpo scala sarà dotato di un impianto ascensore dal piano interrato al piano 4° di primaria marca, indicativamente Schindler o Kone, con finitura della cabina a discrezione della DL.

È previsto un impianto di videosorveglianza centralizzato per l'intero lotto LB1 collegato alla guardiania.

## 9. AREE ESTERNE

Gli alloggi al piano terreno saranno dotati di giardino su entrambi gli affacci. È prevista la stesura di un manto erboso e di una siepe interposta alla recinzione perimetrale.

Le recinzioni dei confini del comparto e dei giardini privati saranno realizzate in rete metallica a maglia sciolta colore verde. L'altezza delle prime è di 1,7 mt circa e delle seconde di 1 mt circa.

Sono previsti percorsi carrabili e pedonali in masselli autobloccanti, ad esclusione dell'ingresso previsto in asfalto, su idoneo sottofondo e contenuti da cordoli in cemento vibrocompresso. Su tali percorsi sono previsti arredi esterni nel numero previsto da progetto.

Per gli accessi carrai e pedonali sono previsti cancelli in acciaio verniciati a disegno semplice.

Per le aree a verde condominiale è prevista la stesura di manto erboso e la piantumazione di essenze arboree come da indicazioni progettuali. È prevista la realizzazione di idoneo impianto di irrigazione.

## 10. VARIE

È prevista la predisposizione all'allacciamento delle colonnine di ricarica per le auto elettriche nei box

## 11. VARIANTI

I clienti potranno richiedere eventuali varianti in tema di distribuzione degli spazi interni e dell'impianto elettrico e in tema di rifinitura interna quali scelte dei sanitari, dei materiali di pavimentazione, dei materiali di rivestimento e la scelta delle porte interne purché consentite dalla direzione tecnica e non in contrasto con la normale programmazione dei lavori. Le eventuali varianti dovranno essere concordate per iscritto con un incaricato dell'impresa appaltatrice "Albini e Castelli s.r.l.", definendo l'eventuale maggior costo rispetto a quanto previsto e concordando direttamente con l'impresa le modalità di pagamento da saldare alla stessa.



## | SOGGETTI E RUOLI |

### *Impresa costruttrice*

General contractor presente sul mercato da più di 100 anni.  
*Albini e Castelli* è oggi tra le più importanti imprese di costruzioni attive nell'edilizia privata.

### *Intermediazione e gestione clientela*

Dal 1976 *Immobiliare Conti* accompagna i propri clienti nella scelta dell'immobile più adatto alle loro esigenze, assistendoli con professionalità e precisione nel corso dell'intero processo d'acquisto.

### *Esposizione Showroom e proposta arredo*

*ArredoPiù* è uno showroom di arredamento attivo a Varese dal 1987 con una proposta trasversale a tutto il mondo casa (living, cucine, notte e home decor) con servizi che coniugano il mondo dell'interior design a quello delle costruzioni.



## | CONTATTI |

0332.235138

[www.novainduno.it](http://www.novainduno.it)

[info@immobiliareconti.it](mailto:info@immobiliareconti.it)

## | UFFICIO VENDITE |

Induno Olona – Via Tabacchi, 44  
(sede Immobiliare Conti)

Tutte le informazioni, descrizioni e immagini sono puramente indicative e soggette a variazioni. Sono da ritenersi esclusi arredi, finiture, verde privato e quant'altro rappresentato nelle immagini che non sia espressamente incluso nella descrizione delle opere, degli impianti e delle finiture. 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.

Tutte le unità abitative sono progettate in classe energetica A4 ma le stesse potranno essere oggetto di variazioni energetiche al momento del collaudo effettuato dal tecnico certificatore. Le eventuali variazioni in negativo presenteranno comunque un valore minimo compreso all'interno del range di classe energetica A3.