RESIDENZA
IL VISCONTEO



CAPITOLATO DELLE OPERE

VIA DIETRO CASTELLO, INVORIO (NO)

L'AREA

INVORIO

Invorio è un comune situato nella parte meridionale della provincia di Novara, in Piemonte, in posizione strategica tra il bacino del Lago Maggiore e le principali direttrici di collegamento del Nord-Ovest. Il territorio si caratterizza per un contesto residenziale tranquillo, immerso nel verde e contraddistinto da una qualità ambientale elevata, tipica dell'area collinare novarese.

L'area beneficia della prossimità a poli di forte attrattività turistica e commerciale. A breve distanza si trovano Arona e Borgomanero, centri di riferimento per servizi, attività economiche e infrastrutture. Il collegamento con Milano risulta agevole grazie alla rete autostradale e ferroviaria, rendendo Invorio interessante anche per chi necessita di accessibilità verso il capoluogo lombardo.

Dal punto di vista paesaggistico e identitario, Inviorio si distingue per il tipico scenario prealpino, con vedute aperte, presenza di aree boschive e un tessuto urbano armonicamente integrato nel contesto naturale. Il comune conserva un carattere autentico, con elementi architettonici tradizionali, piazze di dimensione raccolta e un'atmosfera che coniuga dimensione locale e funzionalità moderna.

Grazie alla combinazione di tranquillità, vicinanza ai laghi, accesso ai principali centri urbani e qualità della vita, Inviorio rappresenta una località di interesse per iniziative residenziali e commerciali orientate a un target attento al comfort abitativo e alla valorizzazione del territorio.



IL PROGETTO

Villa singola a Invorio – comfort, luce e tranquillità

A Invorio, in posizione comoda ai servizi e agli ingressi autostradali,
sorgono due ville singole libere su quattro lati che uniscono eleganza, funzionalità e benessere abitativo.

Gli spazi sono pensati per vivere ogni momento con armonia:
camere accoglienti, soggiorno spazioso con affaccio su spazio esterno grazie alla grande vetrata che regala luminosità, cucina open space che invita alla convivialità, uno studio e bagni moderni e ben rifiniti.

All'esterno, un giardino di circa 350 mq offre il piacere della natura privata,
uno spazio ideale per il relax, il gioco o la compagnia degli amici.

La costruzione combina tradizione e innovazione:
realizzata in parte con struttura a casseri in polistirolo e finiture a secco,
garantisce un eccellente isolamento termico e acustico
per un'abitazione efficiente, silenziosa e confortevole in ogni stagione.
L'edificio è inoltre realizzato con struttura antisismica, per offrire maggiore sicurezza e solidità nel tempo.
È inoltre presente un sottotetto lasciato al grezzo, già predisposto per il recupero abitativo, ideale per ricavare ulteriori spazi secondo le proprie esigenze.

Le ottime finiture, unite alla praticità di uno sviluppo su due livelli, fanno di queste ville una dimora che accoglie, protegge e rispecchia uno stile di vita sereno e contemporaneo.

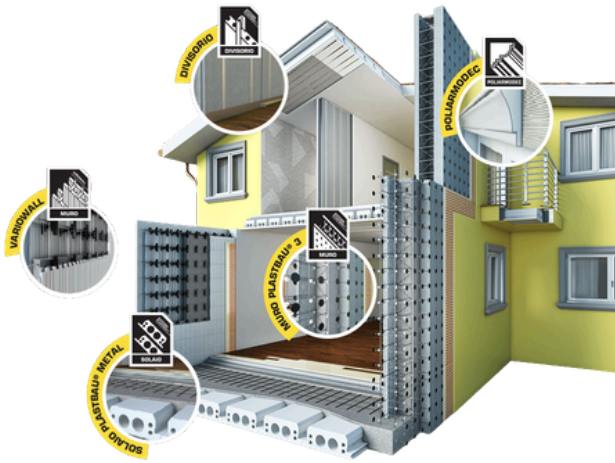
Completa una delle proprietà un ampio e funzionale portico/tettoia collegato all'immobile dall'interno.

Consegna prevista: 8 mesi dalla proposta.



IL FABBRICATO

La seguente descrizione dei lavori si intende sommaria e schematica, al fine di individuare gli elementi fondamentali della costruzione.



MURATURE e COIBENTAZIONI TERMICA + ACUSTICA

Casseri in polistirene espanso (EPS) con configurazione stratificata composta da isolamento esterno di spessore 10 cm, nucleo strutturale in calcestruzzo armato (CLS) di spessore 15 cm e isolamento interno di spessore 5 cm, progettati per garantire elevate prestazioni in termini di efficienza energetica e comfort abitativo. Il sistema costruttivo assicura un eccellente isolamento termo-acustico, contribuendo alla riduzione delle dispersioni termiche, al miglioramento dell'inerzia della struttura e all'attenuazione dei rumori provenienti dall'esterno, oltre a offrire elevata solidità, durabilità e piena conformità ai requisiti delle normative antisismiche vigenti.

STRUTTURE PORTANTI

Le ville sorgono su solide fondamenta realizzate in calcestruzzo, garanzia di stabilità e durabilità nel tempo.
Il solaio del piano terra è realizzato in calcestruzzo, con rinforzi in armature di acciaio ad alta resistenza, da rete elettrosaldata e da cassero in polistirolo isolante.
Un moderno sistema di drenaggio, ottenuto con tubazioni in PVC forato e uno strato di ghiaione, assicura la perfetta gestione delle acque intorno al perimetro dell'edificio. Questa tecnologia assicura robustezza, comfort abitativo e durabilità.



N. B.:
Tutte le immagini contenute nella presente descrizione hanno uno scopo puramente illustrativo e non costituiscono elemento contrattuale. È facoltà della Proprietà e della Direzione Lavori apportare variazioni alle voci sopradescritte, purché tali variazioni non modifichino sostanzialmente il tipo di finitura delle unità immobiliari e delle parti comuni.



INTONACI ESTERNI

Le facciate verrano completate con cassero polistirolo cappotto con finiture ai silicati

La tinteggiatura interna, di colore bianco è compresa, mentre l'esterno sarà rasato in silicato con colori scelti dalla direzione lavori, per equilibrarsi al meglio con l'architettura e l'ambiente circostante.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Tutti i sottofondi sono eseguiti in cemento cellulare a protezione delle tubazioni, completi di zoccolini in legno per assicurare comfort e durabilità.
Gli ambienti interni delle ville si distinguono per la qualità dei materiali scelti: pavimenti in gres porcellanato di prima scelta, provenienti da rinomate ceramiche italiane. I bagni sono rivestiti con piastrelle in gres porcellanato. Verranno utilizzati formati 60x60, 60x120, 20x120 e 20x60 di prima scelta, che uniscono design contemporaneo e grande praticità

COPERTURA - TETTO

Il tetto è realizzato con solaio inclinato in polistirolo isolante, impermeabilizzato con guaine e completato con copertura in tegole di cemento, una soluzione costruttiva che garantisce elevato isolamento termico e acustico, ottima impermeabilizzazione e resistenza agli agenti atmosferici, assicurando durata nel tempo, comfort abitativo e ridotti costi di manutenzione.



INGRESSO e CANCELLATE

I portici e i marciapiedi vengono realizzati con pavimentazione in gres porcellanato di prima scelta, garantendo resistenza, facilità di manutenzione ed un gradevole risultato estetico nel tempo.
I corselli dei box sono realizzati in autobloccanti di spessore 6 cm, posati su adeguato fondo di sabbia, soluzione che assicura stabilità, durata e corretto drenaggio delle acque.
I cancelli carrai sono costruiti su disegno della Direzione Lavori, per un risultato unico e personalizzato che valorizza l'ingresso di ogni abitazione.

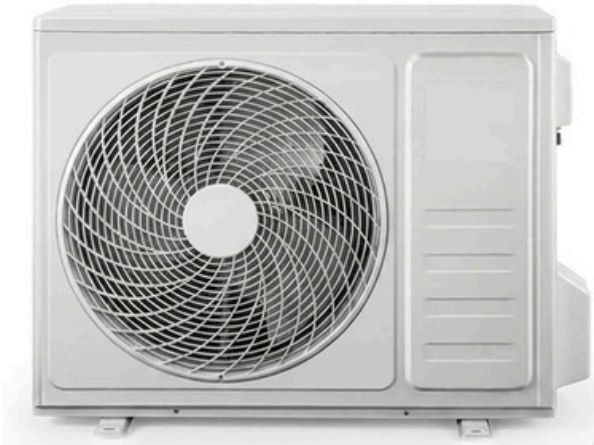
N. B.:
Tutte le immagini contenute nella presente descrizione hanno uno scopo puramente illustrativo e non costituiscono elemento contrattuale. È facoltà della Proprietà e della Direzione Lavori apportare variazioni alle voci sopradescritte, purché tali variazioni non modifichino sostanzialmente il tipo di finitura delle unità immobiliari e delle parti comuni.



RISCALDAMENTO E RAFFREDDAMENTO

Ogni villa è dotata di impianto di climatizzazione con linee dedicate per le unità esterne e gli split interni. È inoltre presente un sistema di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC), con un'unità dedicata a ciascuna camera da letto, che assicura un costante ricambio dell'aria negli ambienti. La produzione di acqua calda sanitaria è affidata a uno scaldacqua a pompa di calore, soluzione ad alta efficienza energetica che contribuisce alla riduzione dei consumi.







N. B.:

Tutte le immagini contenute nella presente descrizione hanno uno scopo puramente illustrativo e non costituiscono elemento contrattuale. È facoltà della Proprietà e della Direzione Lavori apportare variazioni alle voci sopradescritte, purché tali variazioni non modifichino sostanzialmente il tipo di finitura delle unità immobiliari e delle parti comuni.

IMPIANTO IDROSANITARIO



Le ville saranno dotate di impianto idrico-sanitario alimentato con acqua ad uso potabile proveniente dall'Acquedotto cittadino. Tutte le tubazioni orizzontali in vista e le colonne montanti saranno adeguatamente protette con rivestimento isolante, barriera anticondensa e antirumore. La cucina avrà un attacco acqua calda e fredda, uno scarico per lavello ed un attacco per carico e scarico lavastoviglie.

I bagni sono completi di sanitari sospesi bianchi con rubinetteria in ottone cromato, comprendenti lavabi, wc con cassette ad incasso, bidet e piatti doccia.
Ogni bagno sarà inoltre dotato di scaldasalviette elettrico, soluzione pratica e funzionale che garantisce comfort, asciugatura rapida e un piacevole benessere in ogni stagione.
Ogni dettaglio è pensato per unire estetica, praticità e funzionalità.



N. B.:
Tutte le immagini contenute nella presente descrizione hanno uno scopo puramente illustrativo e non costituiscono elemento contrattuale. È facoltà della Proprietà e della Direzione Lavori apportare variazioni alle voci sopradescritte, purché tali variazioni non modifichino sostanzialmente il tipo di finitura delle unità immobiliari e delle parti comuni.

I SERRAMENTI E LE PORTE

PORTONCINI e PORTE INTERNE

I portoncini di primo ingresso saranno di tipo blindato classe 3 antieffrazione. Saranno rifiniti sui due lati con pannelli in laminato effetto legno, colore bianco per l'interno e pantografato grigio tinto per l'esterno. Le maniglie delle porte di ingresso saranno in acciaio satinato. Ogni portoncino avrà una serratura di sicurezza con chiave a cilindro europeo e serratura di servizio con volantino interno, spioncino panoramico d'ispezione e lama para aria nella parte inferiore. Le porte interne alle unità saranno ad anta a battente.

Ogni porta sarà dotata di serratura con maniglia e ferramenta in acciaio satinato.

SERRAMENTI ESTERNI

Le ville sono dotate di serramenti in PVC bianco a un battente e a due battenti con profilo a 5 camere e rinforzi in acciaio, spessore 73 mm, triplo vetro basso emissivo con serramenta di qualità e maniglie color satinato.
Le avvolgibili, in alluminio coibentato motorizzato, sono di colore grigio e assicurano un isolamento termico e acustico ottimale.





N. B.:
Tutte le immagini contenute nella presente descrizione hanno uno scopo puramente illustrativo e non costituiscono elemento contrattuale. È facoltà della Proprietà e della Direzione Lavori apportare variazioni alle voci sopradescritte, purché tali variazioni non modifichino sostanzialmente il tipo di finitura delle unità immobiliari e delle parti comuni.

IMPIANTI ELETTRICI

Gli impianti elettrici sono progettati per garantire sicurezza, efficienza e comfort, utilizzando materiali di primissima qualità (Bticino).

Ogni villa dispone di:

- impianto citofonico completo,
- predisposizione automazione per cancello carraio con fotocellule, antenna, lampeggiante e chiave esterna,
- impianto fotovoltaico da 3 kW, che consente di raggiungere la Classe Energetica A. In alternativa, come variante, vi è la possibilità di aggiungere ulteriori 3 kW al fine di consentire la completa autonomia del fabbisogno energetico,
- Impianto elettrico tradizionale Bticino di serie commerciale,
- illuminazione esterna con lampioncini comandati da interruttore crepuscolare

BOX AUTO

Ogni villa dispone di un box auto con porta in acciaio zincato e verniciato.



AREE VERDI PRIVATE

Gli spazi esterni di ogni villa vengono consegnati con sistemazione del terreno pronta per la semina. Le aree verdi sono completamente delimitate da recinzione metallica elettrosaldata posata dove richiesto su un muretto in calcestruzzo. È inoltre previsto un impianto idrico esterno con un punto di attacco in pozzetto interrato.



N. B.:

Tutte le immagini contenute nella presente descrizione hanno uno scopo puramente illustrativo e non costituiscono elemento contrattuale. È facoltà della Proprietà e della Direzione Lavori apportare variazioni alle voci sopradescritte, purché tali variazioni non modifichino sostanzialmente il tipo di finitura delle unità immobiliari e delle parti comuni.

CASA
PARIANOTTI

IMMOBILIARE

ARONA

CORSO GUGLIELMO MARCONI 81

VIA CESARE BATTISTI 5

NEBBIUNO

VIA TORINO 1