



CAPITOLATO
PROGETTO ARCHITETTONICO

1

BORGO VERDE GIUSSAGO



Via Papa Giovanni XXIII, n.100
27010 Giussago (PV)



22 MAGGIO 2026

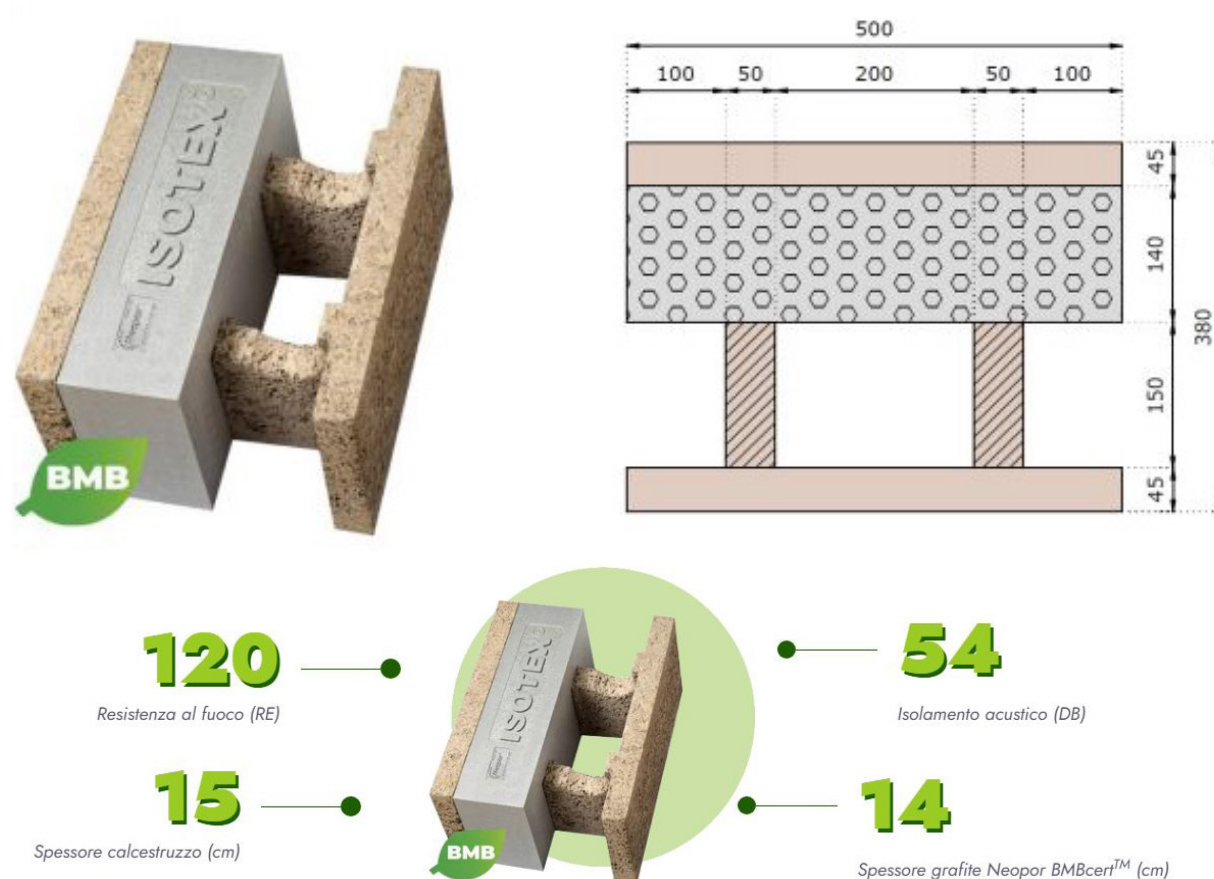


CAPITOLATO

STRUTTURE

- MURATURE ESTERNE IN ISOTEX
- ISOLAMENTO TERMICO A CAPPOTTO
- MONOBLOCCO TERMICO
- COPERTURE

MURATURE ESTERNE A SECCO IN ISOTEX



La tecnologia costruttiva ISOTEX rappresenta un punto di riferimento a livello internazionale, definendo nuovi standard nella progettazione e realizzazione degli edifici.

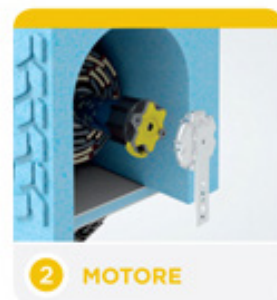
Il sistema si basa su blocchi ad alto isolamento termico, ideali per la costruzione di murature portanti esterne, che garantiscono elevate prestazioni in termini di resistenza al fuoco, sicurezza antisismica ed efficienza energetica. La posa avviene a secco, con l'inserimento dell'armatura orizzontale a ogni corso nelle apposite lunette, seguita dal getto in calcestruzzo che completa e consolida le pareti, assicurando solidità, durabilità e comfort abitativo di alto livello.



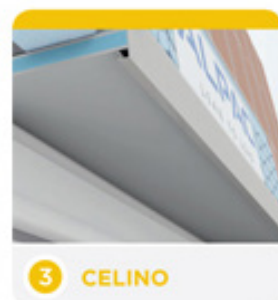
MONOBLOCCO TERMICO



1 CASSONETTO



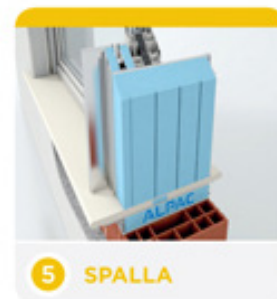
2 MOTORE



3 CELINO



4 AVVOLGIBILE



5 SPALLA

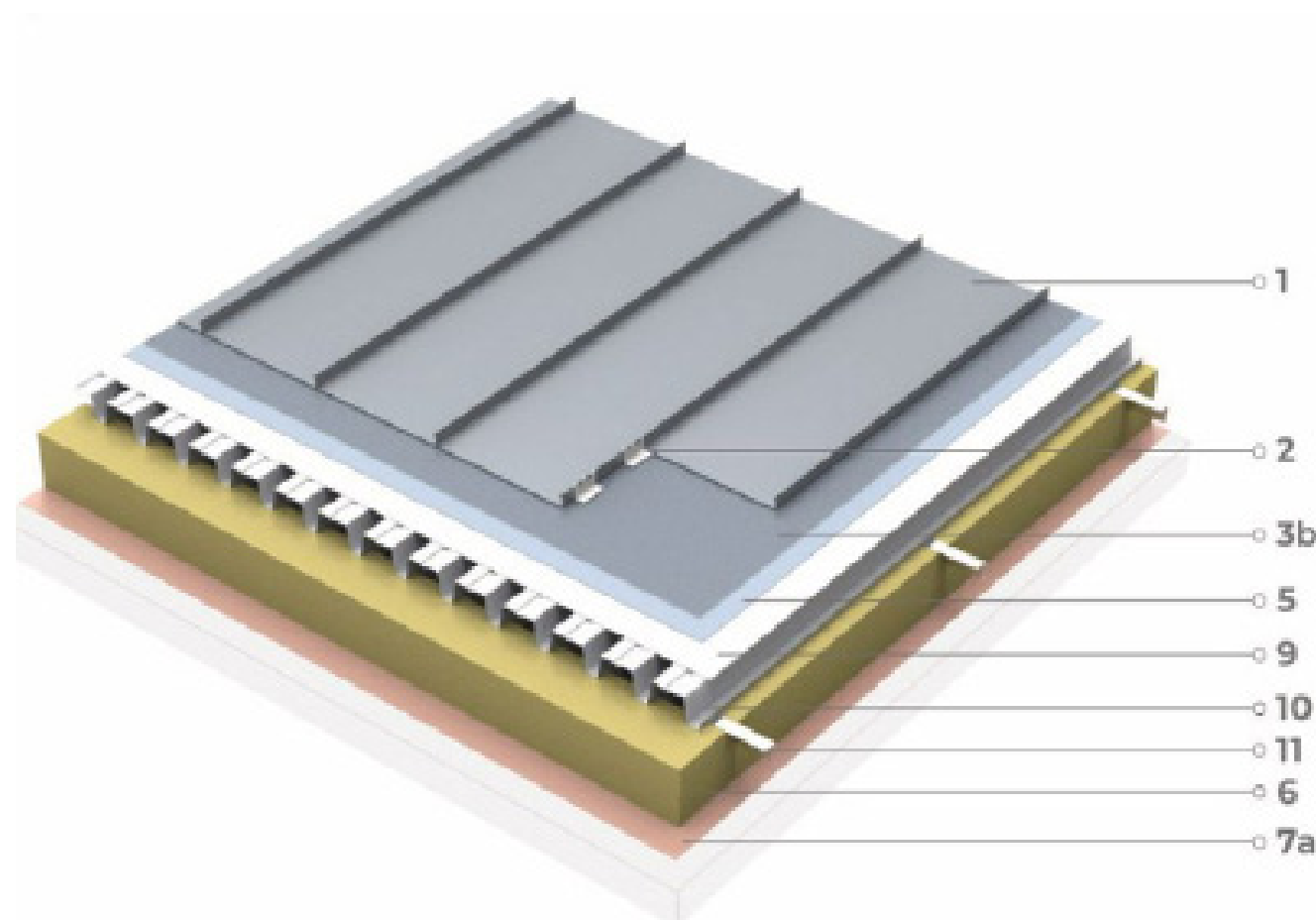


6 SOTTOBANCALE

Il monoblocco è un sistema di connessione tra muratura e infisso ad alte prestazioni tecnologiche che garantisce un elevato livello di isolamento termico ed evita la formazione di ponti termici. L'utilizzo di sistemi monoblocco per i serramenti esterni ne facilita l'installazione e ha ottimi vantaggi in termini di prestazioni energetiche.



COPERTURA TETTO METALLICO IN LAMIERA AGGRAFFATA



1. Rivestimento di copertura in lastre zintek®
aggraffato

2. Graffette di fissaggio

3b. Stuoia a filamenti drenante anti-rombo h. 14 mm

5. Membrana impermeabile in bitume elastomerico con
pellicola esterna in alluminio

6. Strato isolante termo-acustico

7a. Freno al vapore / barriera al vapore da verificare con
apposite valutazioni termo-igrometriche

9. Lamiera in metallo

10. Lamiera grecata in metallo di supporto e
intercapedine aerata

11. Profili di supporto in metallo

La copertura metallica aggraffata rappresenta una delle soluzioni più performanti attualmente disponibili sul mercato, distinguendosi per la sua durabilità, sicurezza ed elevata resistenza agli agenti atmosferici. Grazie alla sua struttura, garantisce stabilità e protezione efficace delle superfici sottostanti, risultando particolarmente indicata per edifici fortemente esposti alle intemperie.

Il materiale zinco-titanio, impiegato in ambito architettonico, rispetta le normative vigenti in materia di qualità ed efficienza energetica, in quanto naturale, ecologico e completamente riciclabile.



CAPITOLATO

FINITURE CONDOMINIO

- SERRAMENTI ESTERNI A TAGLIO TERMICO
- PORTONCINO INGRESSO
- RIVESTIMENTI DI FACCIATA E FRANGISOLE
- PAVIMENTAZIONE ESTERNA
- RECINZIONE ESTERNA / CANCELLO PEDONALE E CARRAIO
- PORTONE GARAGE

SERRAMENTI ESTERNI IN PVC A TAGLIO TERMICO

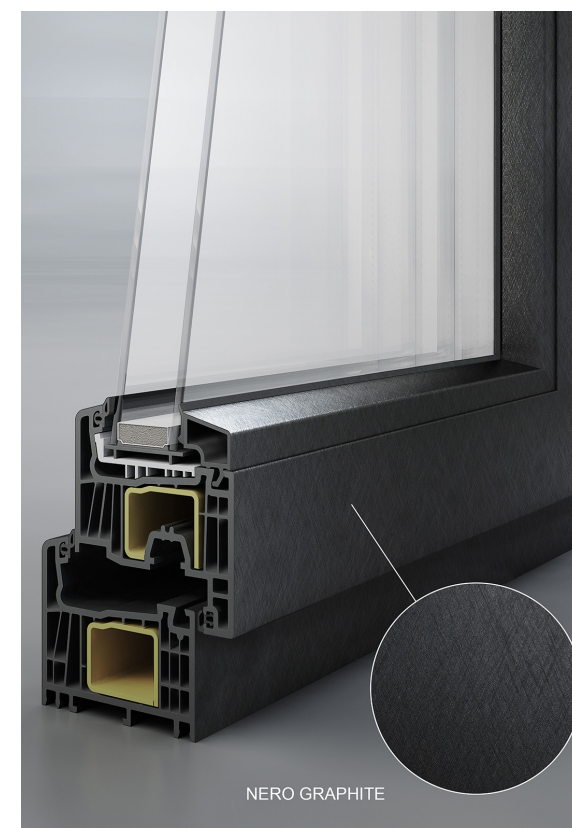


I serramenti esterni realizzati in PVC con finitura interna ed esterna colore grigio canna di fucile opaco uniscono funzionalità ed eleganza. Le grandi superfici vetrate, con anta a battente/vasistas o sistema scorrevole con alzante, creano continuità tra gli spazi interni ed esterni e garantiscono luce naturale agli ambienti. Tutti i serramenti saranno dotati di doppio vetro con vetrocamera per un alto livello di comfort: la vetrocamera protegge infatti da rumori esterni, aumenta la sicurezza degli infissi e migliora le prestazioni energetiche degli edifici. Tutti i serramenti saranno inoltre conformi alle prescrizioni di legge e tali da garantire l'efficienza energetica di classe A.

MATERIALE
PVC finitura grigio
canna di fucile opaco

APERTURA
battente/vasistas
scorrevole

TRASMITTANZA
 $U_w = 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$



PORTONCINO DI INGRESSO BLINDATO



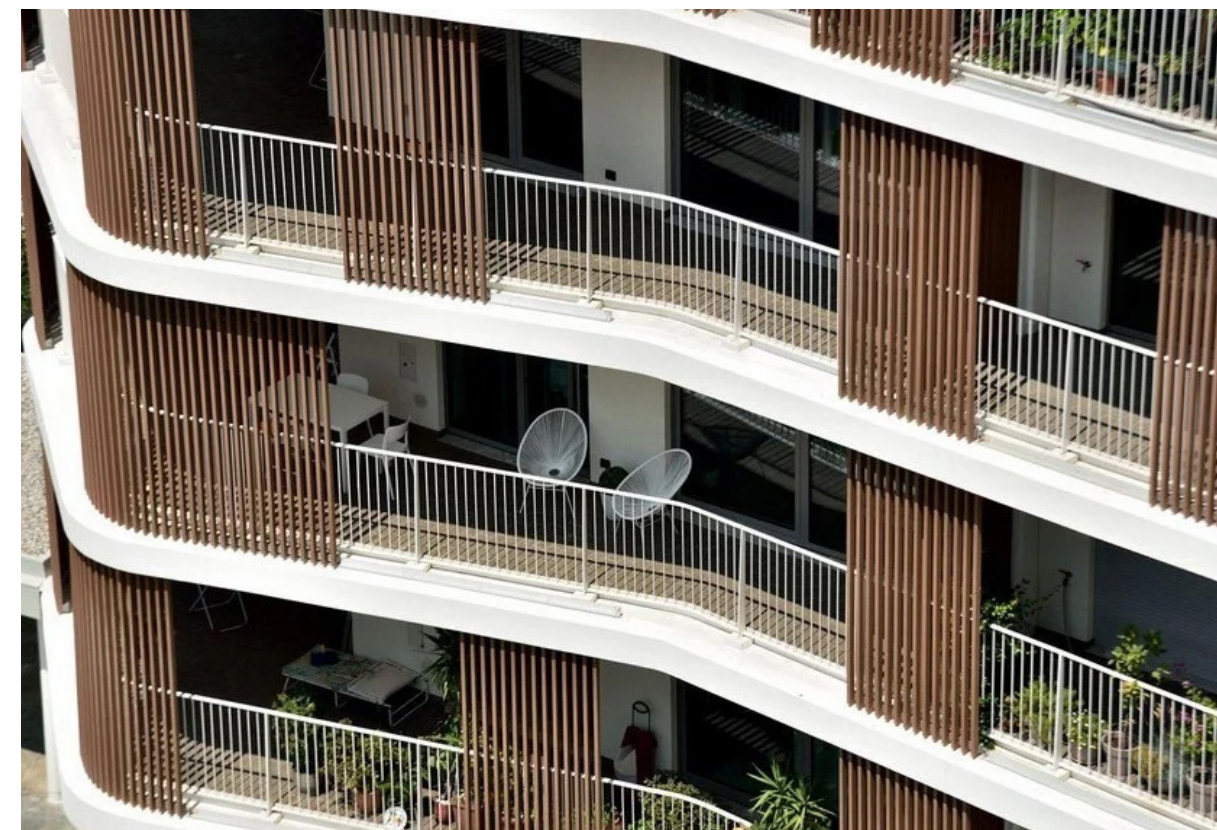
Il portoncino d'ingresso di ciascuna villa, delle dimensioni complessive di 90x210 cm, sarà blindato e realizzato in alluminio, completo di pannelli laterali. Il pannello pantografato avrà una finitura grigio scuro opaco, mentre il maniglione, a disegno lineare, sarà di colore nero, per conferire all'insieme un aspetto moderno ed elegante.

MATERIALE
alluminio
finitura grigio scuro opaco

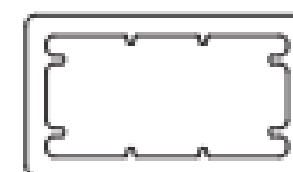
DIMENSIONI
90x210 cm

APERTURA
battente

RIVESTIMENTI DI FACCIATA FRANGISOLE EFFETTO LEGNO



La facciata sarà impreziosita da moderni frangisole in legno composito che conferiscono agli spazi esterni una estetica raffinata e una gradevole ombreggiatura dei balconi, assicurando la privacy e la protezione dai raggi solari e migliorando al tempo stesso le prestazioni energetiche degli edifici. Grazie alle sue elevate prestazioni tecniche, il legno composito garantisce ottimi risultati in termini di resistenza al fuoco e agli agenti chimici ed atmosferici, garantendo qualità di lunga durata e facilità di manutenzione.



sezione profilo



finitura terra di siena

MATERIALE
legno composito

DIMENSIONI
profilo 70x40 mm

ORIENTAMENTO
verticale

PAVIMENTAZIONE ESTERNA IN GRES PORCELLANATO



La pavimentazione esterna sarà realizzata con grandi lastre 60x120 cm in gres porcellanato effetto pietra. L'utilizzo di questo materiale conferisce all'edificio un aspetto moderno ed elegante, garantendo al tempo stesso una superficie ad alto coefficiente antiscivolo e priva di ruvidità.

MATERIALE
gres porcellanato

DIMENSIONI
60x120 cm

SUPERFICIE
finitura
antiscivolo

RECINZIONE ESTERNA CANCELLO PEDONALE E CARRAIO



La recinzione esterna sarà realizzata in doghe di alluminio preverniciato colore grigio canna di fucile. Con la stessa finitura saranno realizzati anche il cancellino pedonale con apertura automatizzata per il controllo da videocitofono interno e il cancello carrabile con apertura scorrevole automatizzata per il controllo remoto da telecomando.

MATERIALE
doghe di alluminio
preverniciato grigio

APERTURA
a battente/scorrevole
elettrica



PORTONE GARAGE



Il portone per garage sarà in alluminio preverniciato con finitura grigio canna di fucile e pantografato a doghe orizzontali per un aspetto elegante e moderno. Sarà inoltre prevista predisposizione per automatizzazione dell'apertura.

MATERIALE
alluminio finitura
grigio opaco

DIMENSIONI
280x240 cm

APERTURA
basculante
elettrica



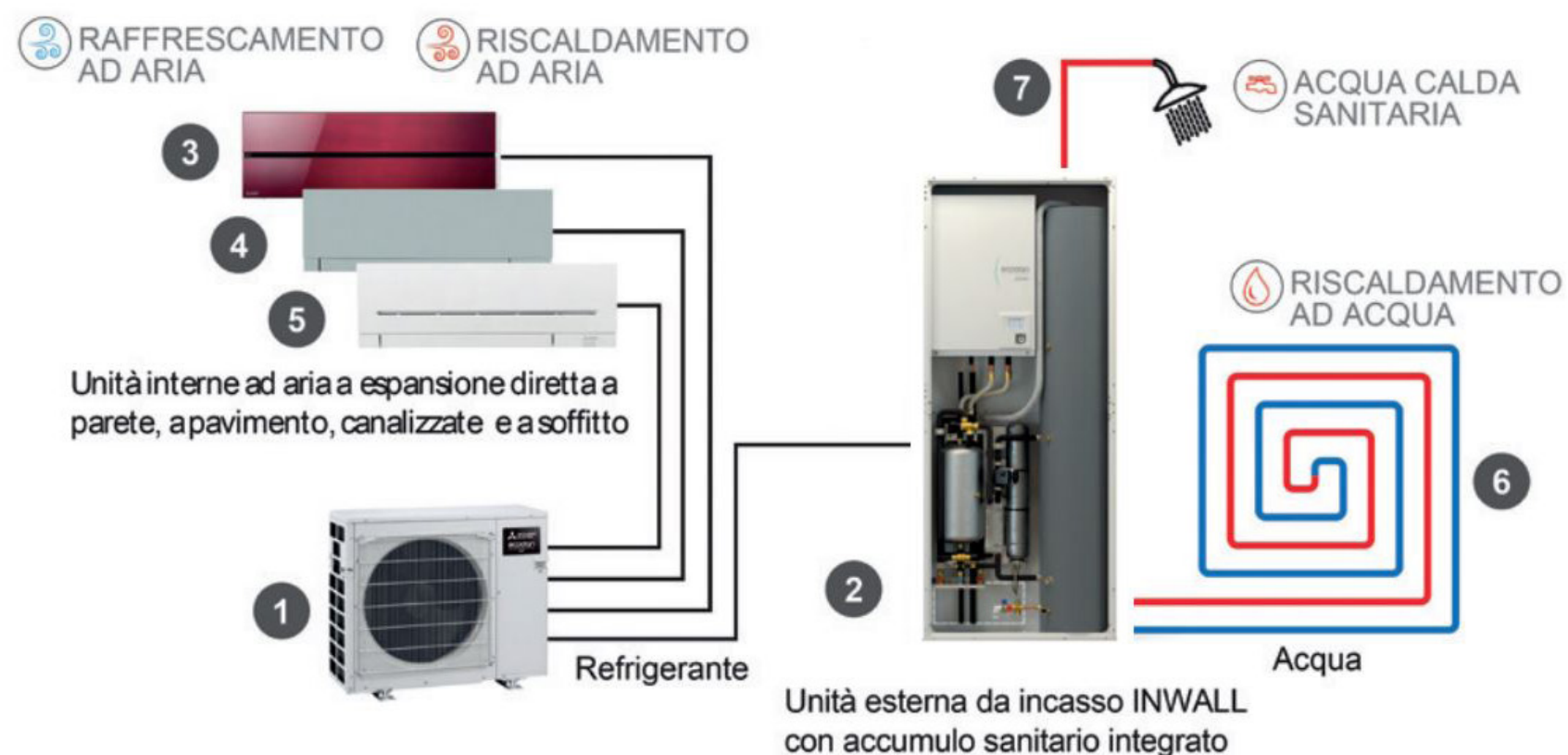
CAPITOLATO

DOTAZIONI E IMPIANTI

13

- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO
- IMPIANTO FOTOVOLTAICO
- TAPPARELLE ELETTRICHE
- PRESE E INTERRUTTORI
- CRONOTERMOSTATO E VIDEOCITOFONO

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO



Ogni unità immobiliare sarà dotata di impianto autonomo per la climatizzazione invernale ed estiva, costituito da sistema radiante a pavimento per il riscaldamento e il raffreddamento. La soluzione impiantistica, interamente elettrica è basata su pompa di calore ad alta efficienza, idonea sia per produzione di acqua calda per il circuito radiante sia per il raffreddamento tramite aria.

Il sistema integra un modulo interno di tipo "Inwall" a incasso, progettato per garantire la produzione di acqua calda sanitaria (ACS) e per ottimizzare gli spazi interni grazie alla completa integrazione architettonica. Tale soluzione si distingue per il design compatto e a scomparsa, particolarmente adatto a edifici di nuova costruzione e ad abitazioni ad elevata efficienza energetica.

La gestione dell'impianto è affidata a un sistema di regolazione evoluto, in grado di modulare automaticamente il funzionamento della pompa di calore in base alla temperatura esterna, ottimizzando i consumi e riducendo gli sprechi energetici.

È inoltre prevista la piena integrazione con l'impianto fotovoltaico, al fine di massimizzare l'autoconsumo dell'energia prodotta e migliorare ulteriormente le prestazioni energetiche complessive dell'edificio.

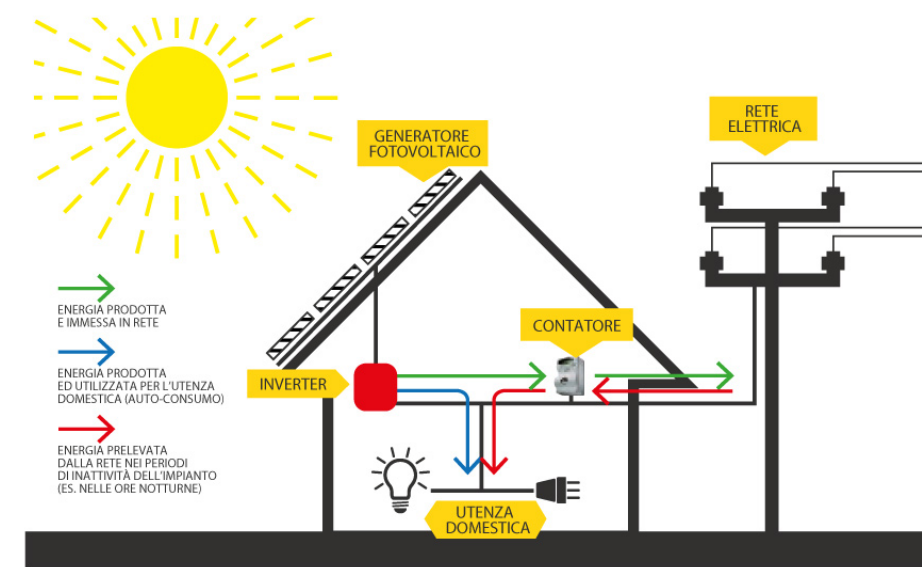
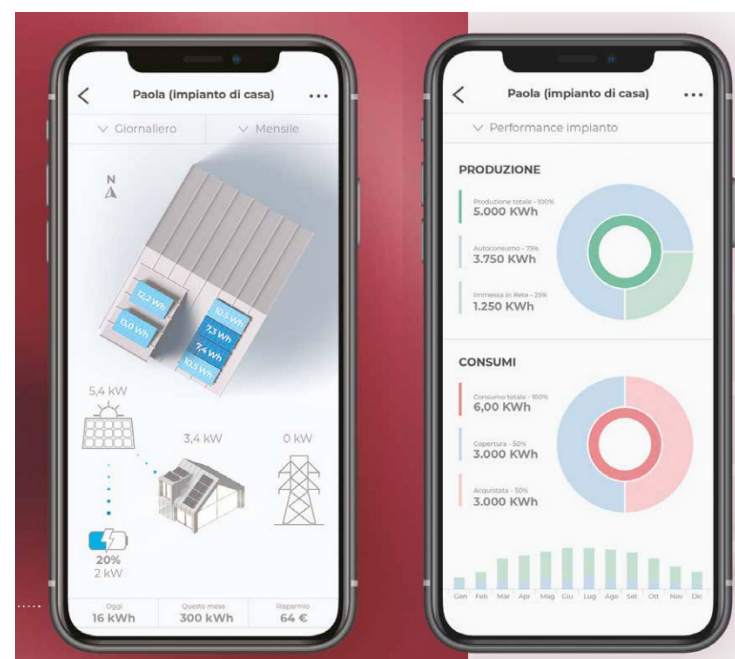
IMPIANTO FOTOVOLTAICO



Tecnologia Solaredge.

Gli impianti Immerenergy® sono dotati di accessori che forniscono immediatamente tutte le informazioni su:

- energia prodotta
- energia in esubero
- livello di potenza istantaneo



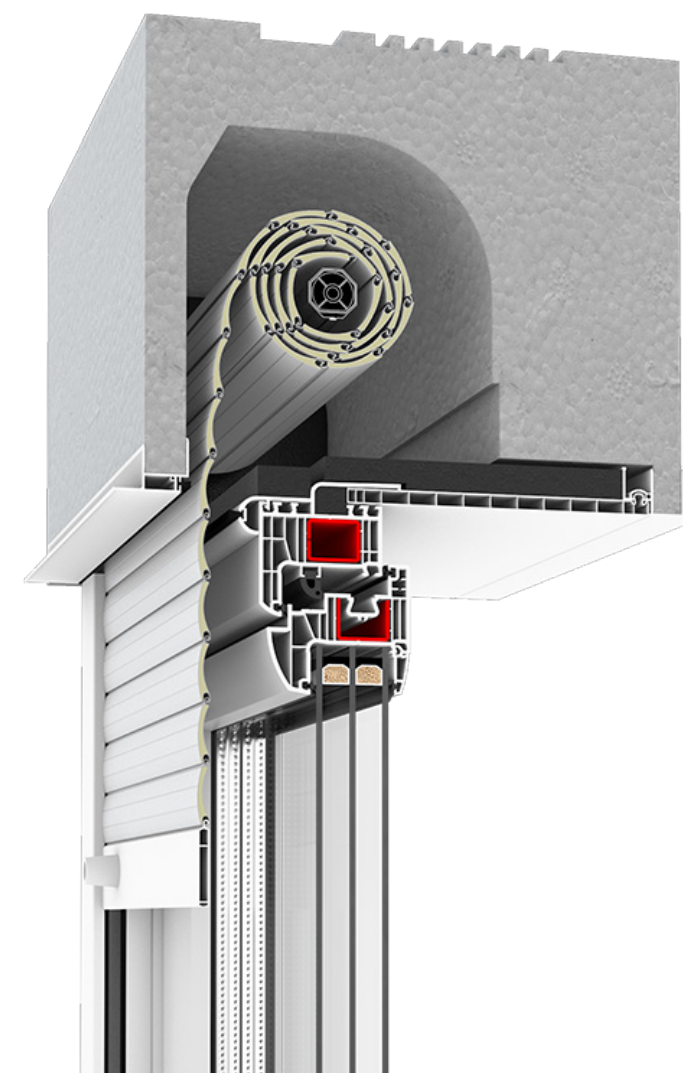
Ogni unità immobiliare sarà dotata di impianto fotovoltaico indipendente di potenza pari a 3kW. L'impianto fotovoltaico è un impianto elettrico che sfrutta l'energia solare per la produzione di energia elettrica e consente quindi di ottenere ottime prestazioni a fronte di un basso impatto ambientale e consumi ridotti. Ogni impianto sarà composto da un campo fotovoltaico di n. 8 pannelli installati in copertura, un sistema di batterie d'accumulo per il mantenimento dell'energia non direttamente utilizzata e una colonnina di ricarica per veicoli elettrici.

L'impianto elettrico per ogni appartamento sarà composto da punti luce e relativi punti di controllo, punti prese in numero adeguato per ogni locale - compresi i balconi, punti TV in soggiorno e camere da letto, tapparelle elettriche, piano a induzione per la cucina, videocitofono, predisposizione per allarme antieffrazione. L'impianto sarà realizzato in linea con le normative vigenti.

TAPPARELLE ELETTRICHE



Tutti i serramenti saranno dotati di avvolgibili in alluminio coibentato verniciato con finitura grigio canna di fucile opaco. Gli avvolgibili, oltre alla facilità di pulizia e manutenzione, donano un design moderno alla facciata e hanno ottime caratteristiche di isolamento acustico e di sicurezza antieffrazione in classe RC2. Tutti gli avvolgibili saranno di tipo elettrico con gestione manuale e saranno completi di zanzariere esterne.



MATERIALE
alluminio coibentato
finitura grigio canna di fucile
opaco

APERTURA
avvolgibile elettrico

SICUREZZA
classe RC2

PRESE E INTERRUTTORI CRONOTERMOSTATO E VIDEOCITOFONO



Le prese e gli interruttori delle unità immobiliari saranno realizzati con placche di tipo ultrasottile con finitura bianca e saranno adeguatamente distribuiti nei singoli ambienti interni.

Gli appartamenti saranno inoltre dotati di cronotermostato con alimentazione a batterie da incasso per la gestione dell'impianto di riscaldamento e condizionamento. Grazie alla programmazione, i cronotermostati consentono di effettuare la regolazione della temperatura per ogni ora del giorno e, in modo differenziato, per tutti i giorni della settimana garantendo la completa gestione della temperatura in casa e il risparmio energetico.



Gli appartamenti saranno dotati di videocitofono integrato nel sistema elettrico. La pulsantiera esterna sarà illuminata per garantire una buona visibilità anche di notte, mentre la placca di comando interna sarà dotata di ampio display e tasti multifunzione. L'impianto sarà costituito da due videocitofoni posti all'entrata del vialetto di accesso pedonale e all'ingresso del vano scala condominiale.



CAPITOLATO

FINITURE VILLE

18

- PORTE INTERNE
- PERGOLATO
- PAVIMENTI
- RIVESTIMENTI VERTICALI
- SANITARI
- RUBINETTERIA

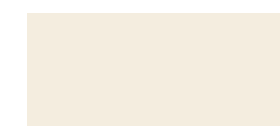
PORTE INTERNE



Le porte interne di dimensioni 80x210 cm saranno di tipologia con apertura a battente o scorrevole a scrigno. Tutte le porte avranno anta cieca con finitura di colore bianco opaco e maniglie in acciaio cromo satinato. Lo zoccolino battiscopa in legno multistrato sarà rifinito come le porte interne con altezza 7 cm e sarà realizzato in



BIANCO
OTTICO



BIANCO
AVORIO



GRIGIO CANNA
DI FUCILE



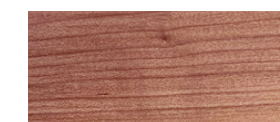
LACCATURA
RAL A SCELTA



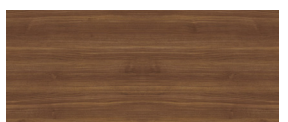
LEGNO
SBIANCATO



LEGNO
NATURALE



CILIEGIO



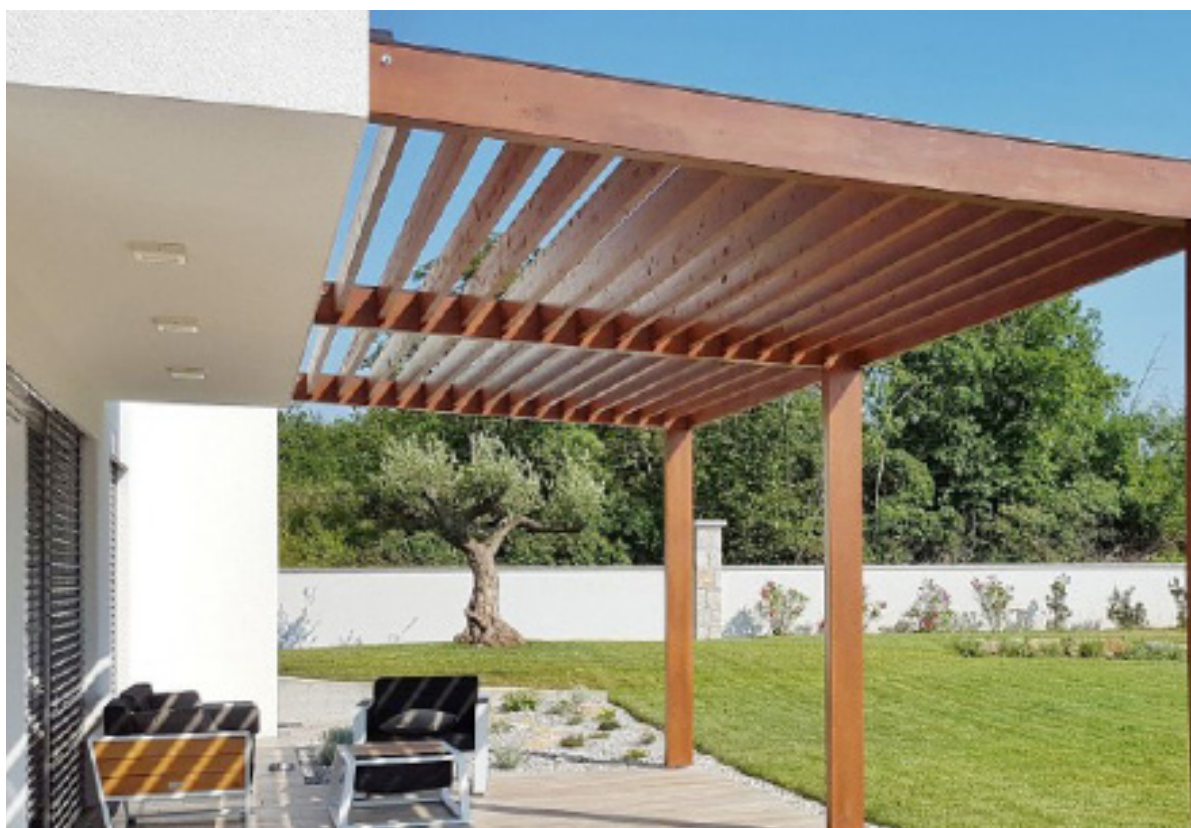
NOCE

FINITURA
bianco opaco

DIMENSIONI
80x210 cm

APERTURA
a battente
scorrevole

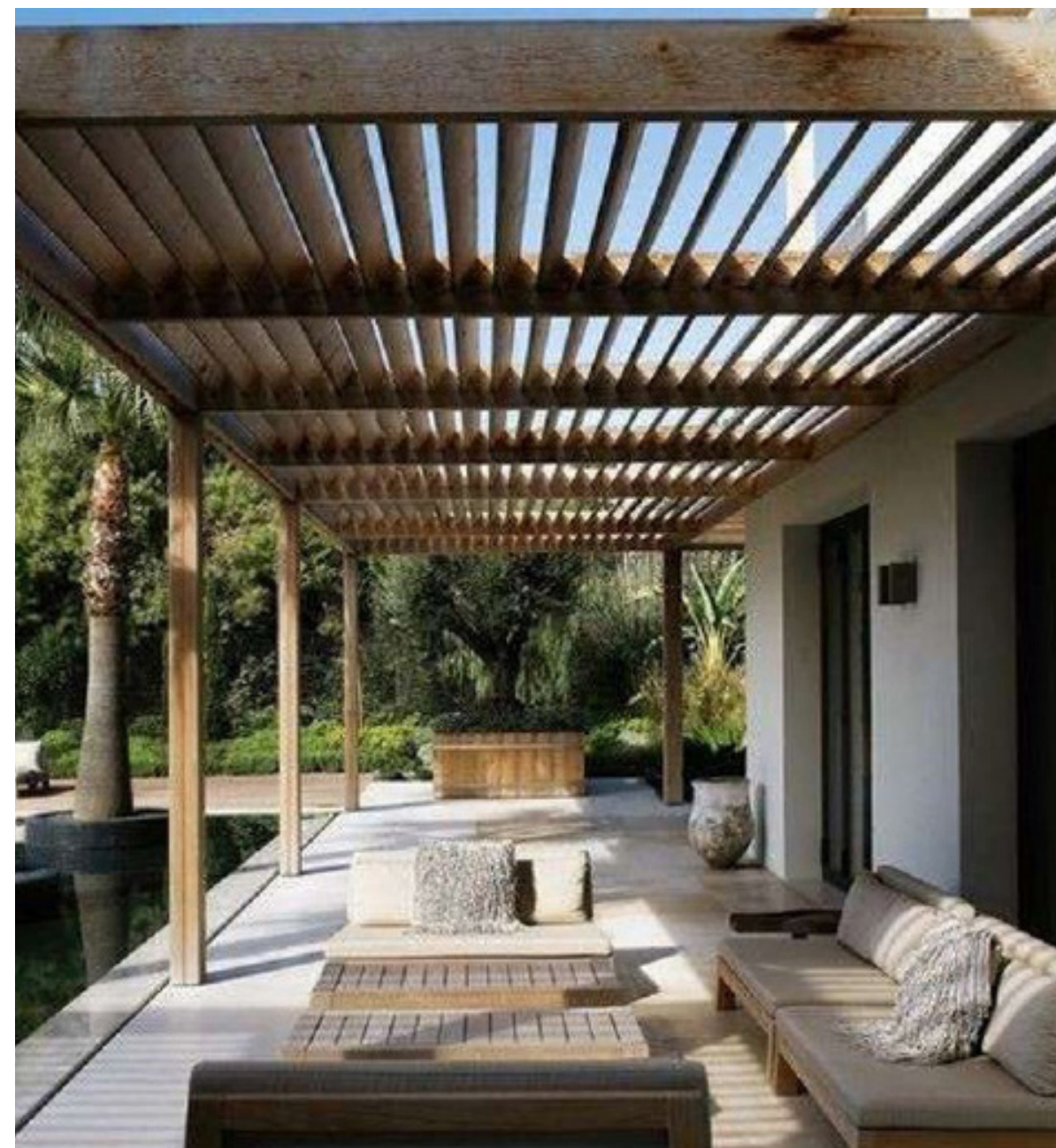
PERGOLATO



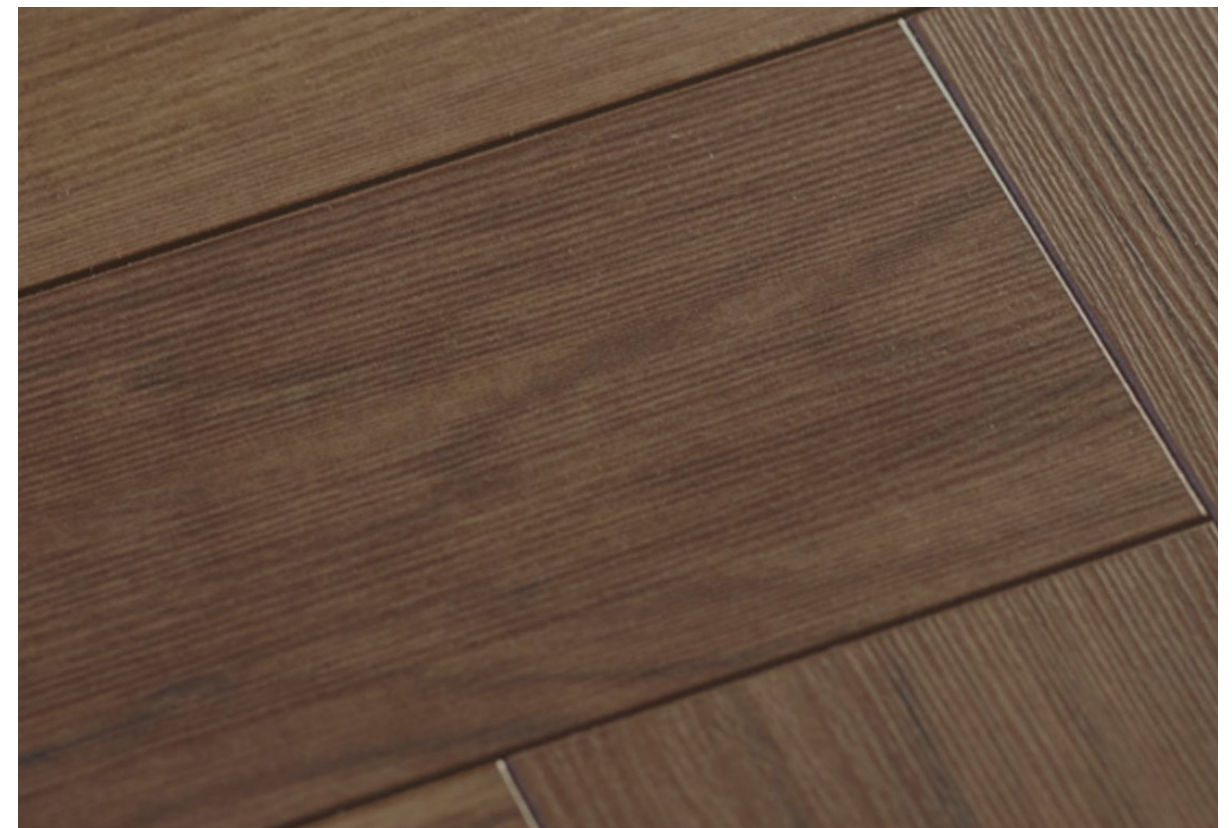
Il pergolato, oltre a rappresentare un elemento architettonico decorativo per eccellenza all'interno di un giardino, offre una protezione efficace degli spazi esterni grazie alle sue caratteristiche di aerazione naturale e ombreggiatura, garantendo così un elevato comfort ambientale anche durante le mezze stagioni. Realizzato con una struttura portante essenziale e una serie di traverse, è progettato per resistere agli agenti atmosferici e per sostenere coperture fisse o mobili, a seconda delle esigenze progettuali.

MATERIALE
legno lamellare

DIMENSIONI
ca. 290 x 640 cm



PAVIMENTO IN PARQUET PREFINITO IN ROVERE



LEGGERMENTE
FUMÈ



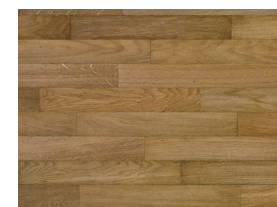
FARINA



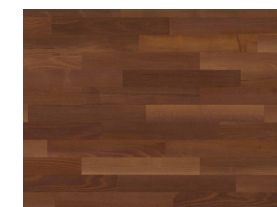
AVORIO



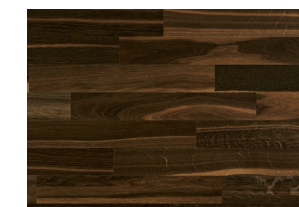
NATURALE



TABACCO



EVAPORATA



FUMÈ

PAVIMENTO IN GRES PORCELLANATO

effetto legno



TEAK ASIA



NOCE TINTO



NOCE
AMERICANO



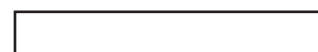
NOCE ITALIANO



NOCE
FRANCESE

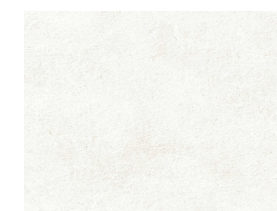


TEAK AFRICA

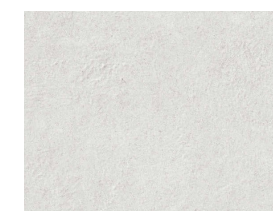


20x120

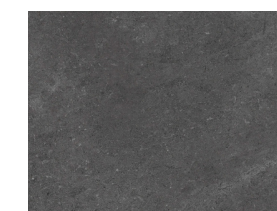
effetto pietra



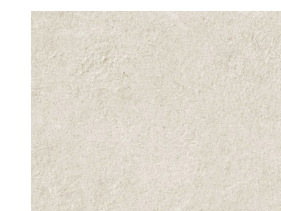
BIANCO



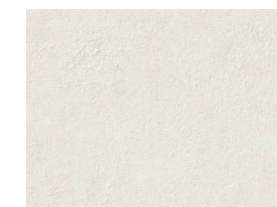
GRIGIO



ANTRACITE



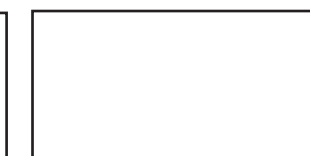
BEIGE



AVORIO



60x60



120x60

PAVIMENTO IN GRES PORCELLANATO

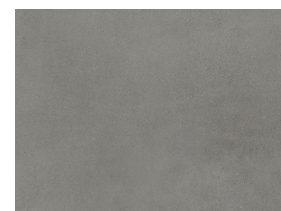
effetto cemento



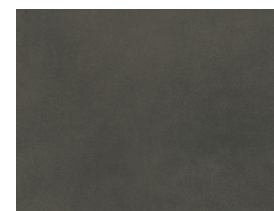
CENERE



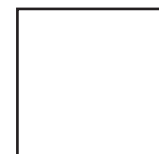
SABBIA



PIOMBO



ANTRACITE



60x60

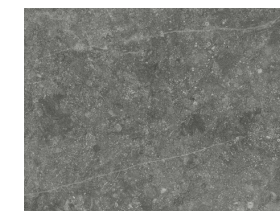


120x60

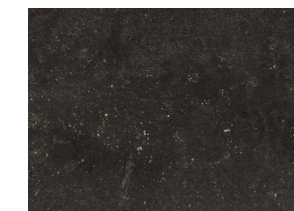
effetto pietra



GRIGIO



PIOMBO



ANTRACITE



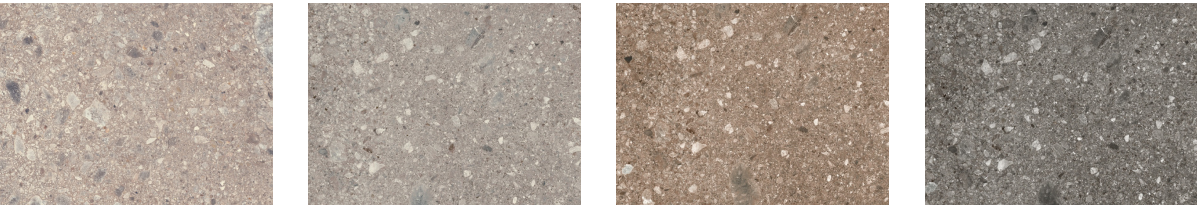
60x60



120x60

PAVIMENTO IN GRES PORCELLANATO

effetto pietra



GREIGE GRIGIO BEIGE ANTRACITE



60x60 120x60

effetto pietra



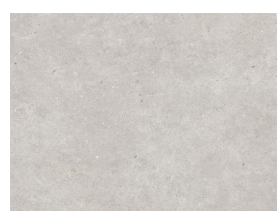
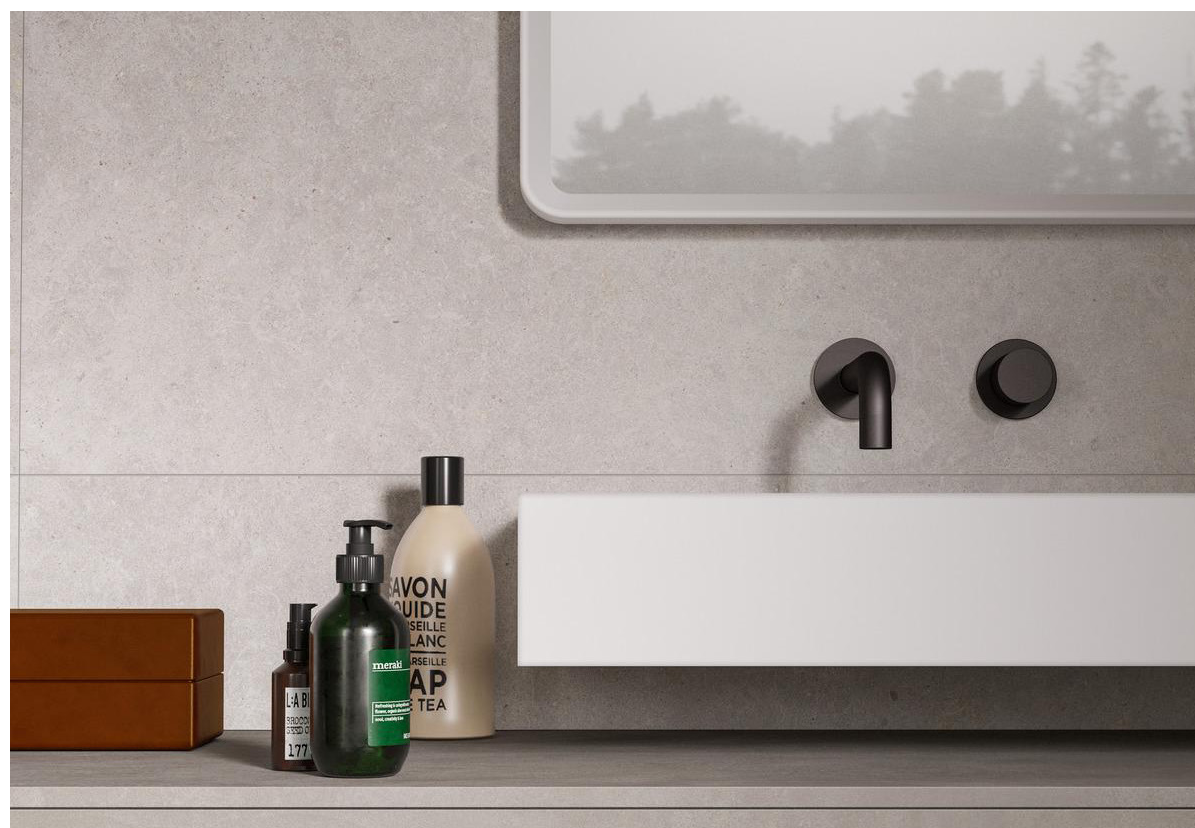
BEIGE CHIACCIO PLATINO NERO



60x60 120x60

RIVESTIMENTO VERTICALE IN GRES PORCELLANATO

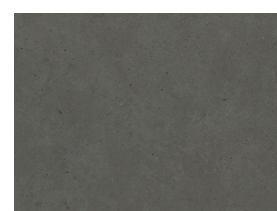
effetto pietra



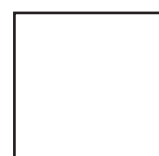
BIANCO



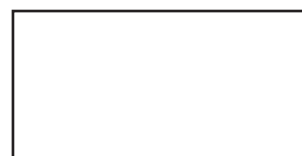
GRIGIO



ANTRACITE

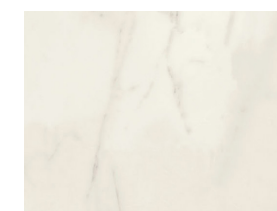
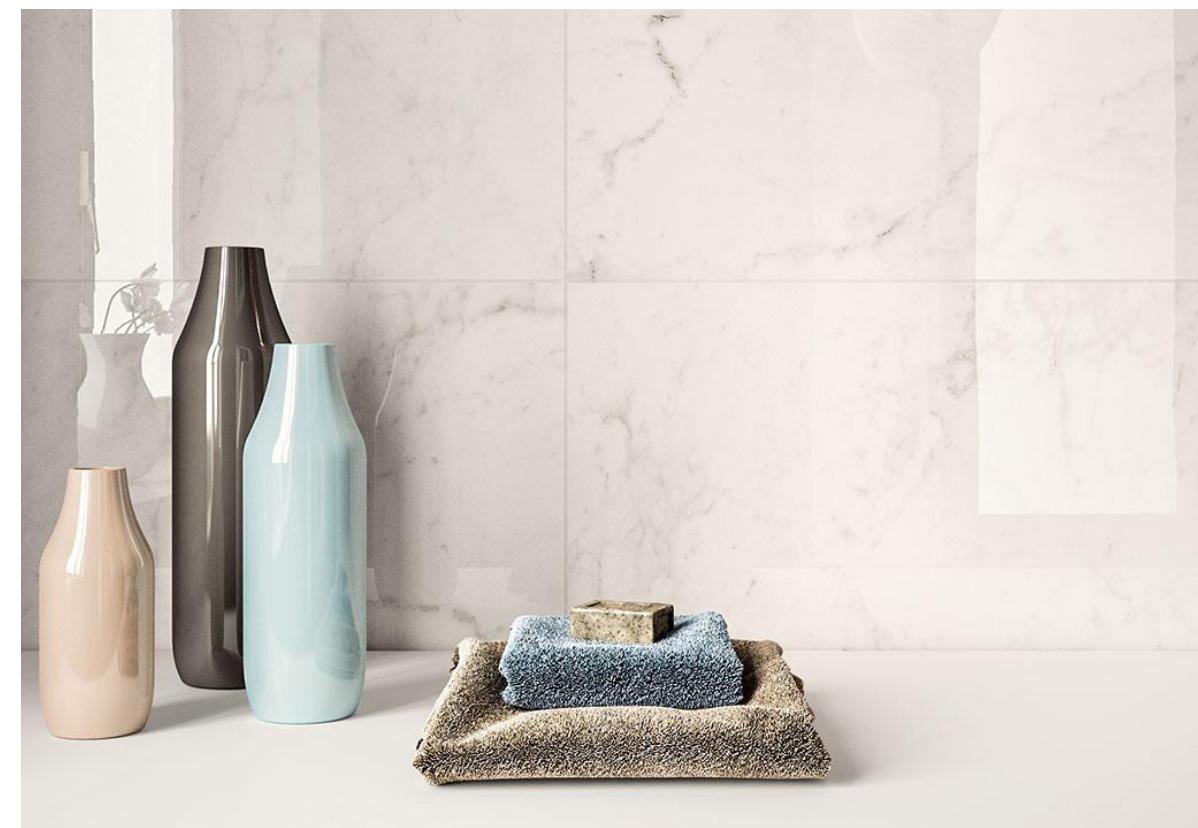


60x60



120x60

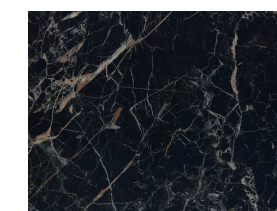
effetto marmo



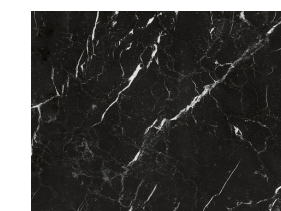
STATUARIO



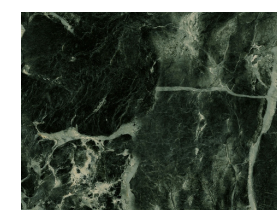
GOLDEN WHITE



SAINT LAURENT



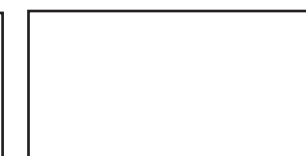
MARQUINIA



VERDE AVER



60x60



120x60

SANITARI



VASO
montaggio
a terra filoparete



BIDET
montaggio
a terra filoparete



VASO
montaggio
sospeso



BIDET
montaggio
sospeso

I sanitari saranno in ceramica di colore bianco con possibilità di scelta fra montaggio a terra filoparete o a sospensione. Il lavabo è da considerarsi escluso. Completano le ceramiche da bagno: la cassetta in PVC da incasso per il montaggio dei sanitari nascosto e la placca di comando per WC di colore bianco con finiture cromate.



**PLACCA
DI COMANDO**

PIATTO DOCCIA o CANALINA



BIANCO



SABBIA



ANTRACITE

Il piatto doccia sarà di tipo ultra sottile in marmoresina con possibilità di scelta fra tre finiture colore bianco, sabbia e antracite per un effetto moderno ed elegante. La rubinetteria sarà coordinata con un design moderno e funzionale con finitura in acciaio cromato così come i profili del vetro per doccia con chiusura angolare, a battente o scorrevole.

RUBINETTERIA



MISCELATORE
BIDET



MISCELATORE
DOCCIA CON DOCCINO



SOFFIONE
DOCCIA



VETRO DOCCIA
trasparente con profili cromati



CAPITOLATO

VISTE ESTERNE

- APPARTAMENTI IN VILLA

- VILLE BIFAMILIARI













BORGIO VERDE

Via Papa Giovanni XXIII
27010 Giussago (PV)

22 MAGGIO 2026

SZ | S T U D I O
A R C H I T E C T U R E & D E S I G N



SZ Studio
0382 154 5732



Arch. Stefano Zanni
333 484 1637

info@szstudio.eu
stefano.zanni@szstudio.eu



Piazza Emanuele Filiberto, 4
27100 Pavia (PV)