



# ALPINE

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

# RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

## IL PROGETTO

Il Residence Alpine è situato a Folgaria, in posizione panoramica e dotato di ottima esposizione solare, inserito in un luogo magico dominato dal silenzio e circondato dai boschi, dove ritrovare pace e rilassarsi per staccare dalla vita frenetica della città.

La posizione del Residence Alpine è ideale per gli amanti della montagna; a breve distanza dal centro, è il punto di partenza per emozionanti escursioni verso la Cima Cornetto e il gruppo della Vigolana, attraverso splendide passeggiate nei prati verdissimi. Inoltre, si trova nelle immediate vicinanze della zona sportiva e del campo da golf. Durante l'inverno, i principali impianti sciistici sono facilmente raggiungibili a soli 1 km di distanza, offrendo non solo l'opportunità di sciare, ma anche di godersi rilassanti passeggiate con le ciaspole, divertirsi con lo snowboard e sperimentare molteplici attività sulla neve.

I nuovi appartamenti saranno realizzati a seguito di una integrale demolizione e ricostruzione del Residence, e sono stati progettati per offrire la migliore soluzione per gli amanti della montagna: dai comodi trilocali dotati di doppio servizio igienico, agli ampi quadrilocali per le famiglie numerose, fino agli esclusivi duplex, interpretando le molteplici esigenze di ogni nucleo familiare.

Gli appartamenti saranno realizzati in classe energetica A+, con una grande attenzione all'isolamento termico ed acustico, dotati di impianto fotovoltaico e riscaldamento a pavimento.

Punto di forza del Residence Alpi sono le ampie terrazze panoramiche di cui ogni unità è dotata, realizzate con la massima attenzione alla privacy e corredate di ampie vetrate dalle quali ammirare le montagne e il panorama circostante.



## LAVORI E MATERIALI



### TRAMEZZE, PARETI SEPARAZIONE UNITÀ E MURI DI TAMPONAMENTO

Le tramezzature interne di ogni singola unità immobiliare verranno realizzate con sistema a secco tipo Knauf W112 o similare a singola orditura metallica con strato isolante in lana di vetro e doppia lastra di rivestimento per ogni lato.

Le pareti divisorie tra le varie unità immobiliari saranno realizzate con sistema a secco tipo Knauf W 115+1 o similare, a doppia orditura metallica con strato isolante in lana di vetro e doppio lastra di rivestimento per ogni lato, ad alto abbattimento acustico.

Le murature perimetrali, realizzate sia in calcestruzzo armato che con pannelli XLAM, saranno completate con un sistema di contro- parete interna tipo Knauf W626 o similare, composta da orditura metallica e strato isolante in lana di vetro e doppia lastra di rivestimento. Per tutte le murature si predisporranno, secondo gli elaborati esecutivi, tutti i fori e i vani necessari per il passaggio e la installazione degli impianti tecnologici.

### INVOLUCRO

Le fondazioni saranno realizzate in calcestruzzo armato, così come le murature perimetrali dei primi tre piani dell'edificio e i primi tre solai, le scale comuni che distribuiscono ai vari livelli ed il vano ascensore, secondo quanto previsto dai calcoli strutturali. Gli ultimi due piani del complesso residenziale saranno realizzati con struttura portante in XLAM, composta da strati di tavole in legno di abete, reciprocamente incrociati. I pannelli XLAM sono certificati ETA 12/0347.

### INTERRATO

Le fondazioni saranno realizzate in calcestruzzo armato, così come le murature perimetrali interrato, il solaio di copertura, le scale comuni che distribuiscono ai vari livelli ed il vano ascensore, secondo quanto previsto dai calcoli strutturali.

### INVOLUCRO

I primi 3 livelli saranno realizzati in calcestruzzo armato e gli ultimi due saranno realizzati con struttura portante in pannelli XLAM, composti da strati di tavole in legno di abete, reciprocamente incrociati e incollati. I pannelli XLAM sono certificati ETA 12/0347.

### SOLAI E SOLETTE PIENE

I nuovi solai sono previsti in calcestruzzo armato per i primi tre piani e realizzati in legno lamellare di abete, trattato con una mano di impregnante neutro, costituito da travi, travetti e perline per gli ultimi due livelli dell'edificio.

### COPERTURA

Il tetto, della tipologia del tetto ventilato, avrà struttura portante in legno lamellare, travetti secondari in legno bilama e manto di finitura in lamiera di alluminio preverniciato tipo PREFA o similare.

### SCALE

Le scale interne alle unità saranno realizzate con rampe in XLAM e cunei in legno per la formazione dei gradini; tra i cunei di legno e il pannello XLAM verrà inserita una guaina acustica.



## COIBENTAZIONE TERMICA

La coibentazione termica della copertura sarà eseguita con pannelli di isolante per uno spessore di 20 cm.

L'isolamento termico dei muri perimetrali sarà effettuato mediante l'applicazione di un cappotto termico dello spessore di 16 cm, con eliminazione di tutti i ponti termici.

La coibentazione termica tra le unità abitative è garantita dalla posa di specifici isolanti sottocaldana (vedi coibentazione acustica) e dalla posa di pareti ad alta coibentazione termica (vedi pareti separazione unità).

## COIBENTAZIONE ACUSTICA

Il progetto acustico verrà redatto da un tecnico abilitato in progettazioni acustiche.

Il rumore da calpestio tra le varie unità verrà ridotto con la realizzazione di caldana galleggiante tramite strato acustico costituito da stuoia in polietilene espanso dello spessore di 10 mm, abbinato al riempimento dei controsoffitti con lana minerale.

Il rumore aereo (voce, TV ecc..) tra le unità verrà attenuato da pacchetti acusticamente certificati, contenenti

stratificazioni di materiali fonoassorbenti e fonoisolanti. Il rumore tra le varie unità e vano scala verrà attenuato tramite la posa di pareti certificate tipo Knauf W115+1 o similari, comunque in accordo a quanto previsto dal progetto acustico. Per attenuare la trasmissione del rumore aereo attraverso gli sfati verranno applicate specifiche isolazioni e/o accorgimenti durante la loro posa in opera. Altri accorgimenti per il contenimento dei rumori aerei: muri perimetrali caratterizzati da pacchetti acusticamente certificati, contenenti stratificazioni di materiali fonoassorbenti e fonoisolanti; serramenti a tripla guarnizione e triplo vetro per abbattimenti acustici elevatissimi; i portoncini di ingresso saranno ad elevato abbattimento acustico; il tetto avrà (un rivestimento interno in gesso ed) un ottimo isolamento termo-acustico.

## INTONACI

Le pareti interne saranno rasate a liscio. Sulla facciata esterna, ad esclusione di quanto espressamente indicato negli elaborati esecutivi e nei prospetti, sarà eseguita

rasatura specifica per il ciclo a cappotto, tirato con perfetti piani verticali e orizzontali, e finito con intonachino pre-tinto. Gli spigoli sporgenti o rientranti saranno eseguiti ad angolo vivo e rinforzati con un adeguato profilo metallico per tutti i vani interni.

## SOTTOFONDI

Il sottofondo dei pavimenti caldi e freddi dei piani da terra a copertura sarà costituito da un massetto in CLS alleggerito (ad elevato isolamento termico) per coprire gli impianti e preparare un piano di posa per l'isolamento termico e acustico.

## PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti dei singoli appartamenti saranno realizzati con parquet in legno prefinito di rovere rustico, con presenza di nodi e stuccature nella zona giorno e nelle stanze; piastrelle in ceramica monocottura o grès porcellanato come da nostra campionatura, formato da 60x60 cm posate a colla per i pavimenti e i rivestimenti nei bagni. Il battiscopa di tutti i locali, escluse le zone rivestite in ceramica, sarà in legno di sezione 60x9 mm in accompagnamento a porte e pavimenti.

I rivestimenti delle cucine saranno eseguiti sulla parete riservata alle attrezzature per un'altezza di 150-160 cm dal pavimento finito; i rivestimenti dei servizi igienici saranno eseguiti fino ad una altezza di 2.20 mt dal pavimento finito

## OPERE DA PITTORE

I soffitti e le pareti interne a liscio verranno tinteggiate con più mani di pittura a tempera traspirante (previa preparazione del fondo).

## SERRAMENTI

### SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti della facciata saranno realizzati in legno lamellare verniciato coprente, con ferramenta di portata e di chiusura adeguata, comprendono 3 battute e 3 guarnizioni di tenuta con telo avvolgibile in alluminio ove previsto.

Tutti i serramenti saranno dotati di vetrocamera isolante basso-emissiva, composta da 3 lastre di vetro. Avranno un falso telaio in profilo di legno con completa eliminazione dei ponti termici e una maniglia in alluminio modello Hoppe Dublin o similare.



### SERRAMENTI INTERNI.

Porte interne costituite da telaio fisso, battente apribile (di tipo tamburato liscio cieco), maniglia e serratura in ottone modello Hoppe Dublin o similare, con falso telaio in legno di abete.

I portoncini d'ingresso agli appartamenti saranno blindati e coibentati, con serratura di sicurezza a cilindro europeo, a un'anta di dimensioni 80-90 x 200 cm.

## IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA

L'impianto di climatizzazione invernale e di produzione di acqua calda è di tipo centralizzato con contabilizzatore dei singoli consumi.

La tipologia è a pannelli radianti a pavimento.

L'integrazione con l'impianto fotovoltaico consentirà di avere una climatizzazione ottimale invernale con costi di esercizio estremamente contenuti.

## IMPIANTO IDRO-SANITARIO

L'impianto sanitario comprende:

- piatto doccia in ceramica marca Artceram modello Lapis o in acrilico ultrasottile, sistema doccia Grohe Euphoria 260 o similare, composto da miscelatore monocomando a muro, soffione diametro 260 mm a 3 getti, doccetta a mano a 3 getti;
- wc in porcellana di tipo sospeso con cassetta ad incasso, placca doppio comando, sedile e coprisedile, marca Artceram modello File 2.0 o similare;
- bidet in porcellana di tipo sospeso marca Artceram modello File 2.0 o similare con miscelatore monocomando

marca Grohe Eurosmart modello Cosmopolitan o similare, rubinetti sotto bidet, tappo saltarello;

- lavabo in porcellana marca Artceram, modello sospeso (Quadro) o da appoggio (Cognac o Ghost), miscelatore monocomando marca Grohe Eurosmart modello Cosmopolitan o similare, tappo saltarello, rubinetti sottolavabo;
- attacco lavatrice con rubinetto portagomma e scarico sifonato; attacco per lavello cucina (quest'ultimo non di nostra fornitura) con attacchi acqua calda e fredda e scarico.

Tutte le tubazioni di alimentazione acqua calda e fredda sono in acciaio zincato o polietilene reticolato, isolate in guaina.

Le tubazioni di scarico sono in polietilene e adeguatamente protette. Le tubature di scarico principali in materiale afonizzato per il contenimento dei rumori: usiamo plastiche speciali (Wavin o Polokal) per le colonne verticali e ghisa sferoidale per gli attraversamenti orizzontali.



## IMPIANTO ELETTRICO ED ANTENNA TV

Ogni abitazione sarà dotata di quadro elettrico con dispositivo automatico di sicurezza e salvavita, impianto di citofono, apriporta e campanello, In particolare verranno installate nell'appartamento standard:

- soggiorno: 2 punti luce a parete comandati da interruttore unipolare, 5 biprese universali, 1 attacco antenna TV, 1 attacco antenna SAT ed 1 attacco telefono;
- camera da letto matrimoniale: 1 punto luce a parete comandato da 3 interruttori devianti, 5 biprese universali, 1 attacco telefono, 1 attacco antenna TV;
- altre camere da letto: 1 punto luce a parete comandato da interruttore unipolare, 4 biprese universali, 1 attacco antenna TV;
- ingresso ove previsto: 1 punto luce a parete comandato da interruttore unipolare, 1 bipresa universale;
- cucina: 1 punto luce a parete comandato da interruttore unipolare, 1 punto luce cappa, 5 biprese universali, 1 attacco antenna TV;
- bagno: 2 punti luce a parete comandati da interruttore unipolare, 2 biprese universali, 1 aspiratore aria per servizi ciechi;
- wc: 1 punto luce a parete comandato da interruttore unipolare, 2 biprese universali, aspiratore se il locale non è finestrato, presa lavatrice se non è stata prevista in altri locali;
- balconi, logge e terrazze: 1 punto luce a parete o soffitto comandato, 1 bipresa universale.

Tutti gli impianti, eseguiti a norma di legge, impiegheranno materiali di altissima qualità. I frutti di utilizzo saranno della



ditta Vimar o Biticino serie civile. Ingressi e parti comuni verranno dotati in maniera opportuna di corpi illuminanti;

Il complesso sarà dotato di impianto televisivo con antenna di tipo terrestre e satellitare centralizzata.

Saranno eseguiti:

- la rete di raccolta delle acque pluviali nel cortile e copertura edificio in pozzetti di calcestruzzo e chiusini a caditoia, successivamente convogliati nel collettore comunale, o in appositi pozzi a dispersione;

- la raccolta delle acque nere dei fabbricati con tubi in ghisa o polietilene, sifone firenze posto in prossimità del confine di proprietà e allacciamento alla fognatura comunale secondo le vigenti norme del regolamento comunale di igiene;
- l'allacciamento per l'alimentazione elettrica del quadro generale dei contatori del fabbricato alla rete Enel di pubblica distribuzione, a seconda delle norme;
- l'allacciamento alla rete telefonica.



**Tutte le opere elencate nei vari articoli saranno eseguite a perfetta regola d'arte e secondo le norme dei regolamenti vigenti in materia.**

Il costruttore, il venditore e la D.L. declinano ogni responsabilità per la formazione di condense nei locali interrati.

La Venditrice e la D.L. si riservano la facoltà di apportare eventuali revisioni a seguito di modifiche della progettazione esecutiva. Le eventuali modifiche introdotte nel corso dei lavori potranno anche essere contrastanti con quanto descritto nel presente capitolato tecnico ma sempre volte al miglioramento della qualità del progetto e sempre in conformità con la normativa di riferimento. Per quanto riguarda le opere di finitura eseguite precedentemente alla firma del presente capitolato tecnico e del preliminare di compravendita, sono da considerarsi accettate anche se difformi a quelle riportate nel presente documento.

## ACCESSO AL CANTIERE

L'accesso al cantiere è vietato: si declina fin d'ora ogni responsabilità per eventuali danni sia fisici che materiali subiti dal cliente in trasgressione a codesto divieto; in deroga è concesso al cliente di accedere al cantiere, previa autorizzazione, accompagnato da un incaricato della Direzione Lavori, solo se muniti di idonei D.P.I..

Il costruttore, il venditore e la Direzione Lavori si riservano il diritto di:

- introdurre modifiche al progetto, sia dal lato estetico che da quello tecnico, tanto in relazione ai piani che alle parti comuni, apportando quelle varianti che riterrà opportune a suo insindacabile giudizio e comunque quelle richieste dalle autorità competenti;
- completare le opere di finitura delle parti comuni e parti private dell'edificio in tempi successivi alla consegna dell'unità immobiliare;
- comunicare al compratore il giorno della consegna dell'unità immobiliare; in tale data verrà redatto il verbale di consegna. Le riparazioni o completamenti riconosciuti dalla D.L. in tale occasione saranno eseguiti il prima possibile senza che tale fatto possa spostare la data della consegna e relativi impegni.

Trento, \_\_\_\_\_

Il Cliente

La società

