

# Capitolato tecnico di costruzione per la vendita



PIEVE DI TREMOSINE (BS)

ULTIMO AGGIORNAMENTO MAGGIO 2025

# 1 PREMESSA

La descrizione dei lavori, riportata nel presente documento, s'intende semplicemente sommaria e schematica, con il solo scopo d'individuare e fissare gli elementi fondamentali e più significativi della costruzione in oggetto.

La Proprietà, il progettista e il Direttore Lavori, nel caso in cui se ne rilevasse la necessità, si riservano la facoltà di apportare in ogni momento nel corso dell'esecuzione dell'opera modifiche agli impianti, ai materiali e alle finiture indicate nella presente descrizione mantenendo equivalente qualità e prestazioni.

## 1.1 AREA DI INTERVENTO E PROGETTO

La Proprietà possiede il complesso immobiliare in corso di costruzione sito in località Pieve, comune di Tremosine del Garda (BS), che insiste all'interno del Piano di Lottizzazione "Castello" sui terreni identificati al Catasto Terreni al foglio 1, mappali 1336, 1348, 5439, 5440, 5496, 5499, 6742, 6745, 6762, 7035, 6794.

Trattasi di un complesso immobiliare a destinazione in parte residenziale e in parte ricettiva, la cui costruzione è autorizzata in forza della Convenzione urbanistica "Variante al PL Castello" del 3.10.2003 e dei seguenti successivi titoli: Permesso di Costruire n.50/2015, Autorizzazione Paesaggistica n.17/2015 del 4.08.2015 per la realizzazione dei corpi di fabbrica denominati A, B e C; Autorizzazione Paesaggistica n.21/2017 del 7.06.2017 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione; Autorizzazione Paesaggistica n.29/2016 del 23.11.2016 per le finiture dei copri di fabbrica A, B e C; SCIA n.2/2003 prot. 90 del 5.01.2023 per riduzione volumetrica di edifici esistenti all'interno del PL Castello.

L'odierna Proprietà ha rilevato il complesso risultando completate solo le opere di elevazione, le principali opere interrato, le coperture, i tamponamenti esterni allo stato rustico e la maggior parte dei divisori interni tra alloggi allo stato rustico. La Proprietà darà corso all'ultimazione della costruzione del complesso in conformità al presente capitolato, al progetto redatto da professionisti abilitati incaricati dalla Proprietà nonché dal Direttore dei Lavori.

Il complesso è costituito da tre corpi di fabbrica di due piani fuori terra che ospitano appartamenti d'abitazione in parte residenziali ed in parte ricettivi.

L'accesso pedonale e carrabile alla proprietà avviene dalla via Benaco; dalla suddetta via si accede ad un piazzale destinato a parcheggi. Una strada carrabile a senso unico alternato conduce dal piazzale di monte fino ad un piccolo piazzale a valle, posto nei pressi dei fabbricati e destinato alla sosta e parcheggio delle autovetture.

Ciascuna unità immobiliare ha diritto di utilizzo di un posto auto all'interno del condominio. Eventuali ulteriori posti auto eccedenti il numero delle unità potranno essere utilizzati a rotazione. Sempre nei pressi dell'accesso alla proprietà, prospiciente al piazzale di monte è presente un fabbricato, che ospita locali tecnici del complesso immobiliare nonché una cabina elettrica MT/BT concessa in uso esclusivo perpetuo all'ente di distribuzione.

Nell'area a valle, nei pressi dei fabbricati, è prevista la realizzazione di una piscina in corso di autorizzazione da parte degli enti competenti.

È altresì presente un solarium panoramico condominiale posto sul tetto del fabbricato B.

Una scoscesa area a bosco, di proprietà condominiale, si estende intorno ai fabbricati; l'area è accessibile solo ai fini manutentivi.

## 2 OPERE EDILI

Le fondazioni sono del tipo a platea. Le opere di elevazione sono realizzate parte in c.a. e parte in muratura portante; i solai d'interpiano sono realizzati in c.a. con elementi di alleggerimento in laterizio; le coperture sono prevalentemente realizzate con tetto a falde in legno e copertura in coppi; alcuni tetti sono del tipo piano con struttura in c.a. ed elementi di alleggerimento in laterizio.

Le murature esterne sono in blocchi di laterizio intonacati; le murature di divisione tra alloggi sono anch'esse in laterizio intonacato; le tramezze interne sono realizzate in tavelle di laterizio intonacate oppure con struttura metallica rivestita in lastre di cartongesso con interposto materiale isolante, secondo le indicazioni di progetto.

I plafoni sono intonacati oppure, nelle unità immobiliari dove è presente la copertura in legno, presentano travetti in legno a vista. In alcuni locali, secondo progetto, ai fini dell'alloggiamento di impianti tecnologici è previsto un controsoffitto in cartongesso.

L'isolamento termico è realizzato mediante rivestimento a cappotto esterno delle pareti perimetrali; il tetto è isolato con pannelli isolanti dimensionati secondo progetto e ulteriore isolamento termoacustico interno con pannelli in lana di roccia.

I balconi e le terrazze sono impermeabilizzati con idonei strati di tenuta all'acqua tipo guaine bituminose.

I parapetti sono in muratura intonacata con copertina in pietra naturale ed elemento terminale in profilati metallici verniciati per resistere alla corrosione, oppure sono interamente in profilati metallici, a disegno semplice, verniciati per resistere alla corrosione.

Pluviali e lattonerie sono in rame oppure in lamiera di acciaio zincato preverniciato in colore secondo progetto.

I cancelli sono in profilati metallici, a disegno semplice, verniciati per resistere alla corrosione, mentre la recinzione perimetrale del complesso è realizzata con rete metallica plastificata su paline di acciaio ed è posata solo nelle porzioni confinanti con aree accessibili sia pubbliche, sia di proprietà di terzi.

## 3 PORTE E FINESTRE

I serramenti esterni (finestre e porte-finestre) sono del tipo con profili in pvc e vetrocamera, con apertura ad anta e maniglia color acciaio satinato. Le finestre e porte-finestre sono protette da oscuranti in alluminio preverniciato e sono del tipo ad anta con stecche inclinate (persiana).

Le porte di ingresso delle unità immobiliari sono realizzate con profili in pvc analoghi a quelli dei serramenti esterni, vetrocamera satinato ove non protetto da oscurante, apertura ad ante, serratura a chiave con cilindro europeo e maniglie color acciaio.

Le porte interne agli alloggi hanno apertura a battente, hanno ante tamburate rivestite con pannelli impiallacciati lisci e ciechi, di colore bianco, maniglie e ferramenta in cromo satinato, telaio e coprifili con finitura identica alle ante.

## 4 FINITURE

In tutti i locali interni delle unità immobiliari i pavimenti sono realizzati con doghe rigide ad incastro in materiale vinilico pregiato con effetto legno naturale, altamente resistente all'usura e all'acqua, con zoccolino battiscopa coordinato.

Le pareti dei bagni sono parzialmente rivestite con lastre di materiale vinilico rigido pregiato, incollato, con effetto pietra o cemento altamente resistente all'usura e all'acqua.

Tutte le pareti interne non rivestite sono finite con idropittura in colore chiaro (bianco).

I pavimenti esterni dei balconi e dei portici sono realizzati con piastrelle in gres incollato, idoneo per ambienti esterni.

Le soglie di finestre e porte-finestre sono in pietra naturale tipo "nero africa".

## 5 IMPIANTI

### 5.1 IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

Lo stabile è allacciato all'acqua di rete; la produzione dell'acqua calda sanitaria (a.c.s.) avviene mediante sistema autonomo con pompa di calore elettrica e accumulo interno all'appartamento (vedi successivo punto 5.2); la distribuzione verticale ed orizzontale dell'a.c.s. avviene in tubi coibentati.

I bagni delle unità immobiliari sono dotati delle seguenti apparecchiature:

- Bidet in ceramica colore bianco, tipo **Duravit** serie **D-Neo** o similare. Rubinetteria: miscelatore monocomando cromato, tipo **IB-Rubinetti** serie **Whynot?** o similare, completo di scarico e piletta.
- Vaso igienico in ceramica colore bianco, tipo **Duravit** serie **D-Neo** o similare, completo di sedile bianco, cassetta di risciacquo da incasso in materiale plastico e placca di copertura di colore bianco.
- Piatto doccia in acrilico colore bianco, tipo **Gielle** serie **UltraGLo** o similare, per posa filo pavimento. Rubinetteria: miscelatore monocomando da esterno tipo **Ceraplan** di **Idealstandard**, asta saliscendi con doccino e tubo flessibile.
- Per il lavabo è prevista la sola formazione del punto acqua (adduzione calda/fredda) e relativo scarico; la fornitura dell'arredo bagno e del miscelatore è a cura e spese dell'acquirente.

Nei bagni ciechi sono realizzate condotti di esalazione con estrattore elettrico a muro azionato dal punto luce bagno e con timer per spegnimento automatico.

In ciascun appartamento nel bagno o nell'angolo cottura (o in altra posizione da progetto) è realizzato un punto di carico/scarico per la lavatrice.

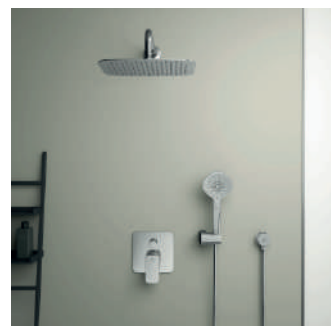
Nelle cucine sono realizzati l'adduzione di acqua calda e fredda e uno scarico per il collegamento del lavello e dell'eventuale lavastoviglie/lavatrice.



Duravit serie D-Neo



IB-Rubinetti serie Whynot?



Ceraplan di Idealstandard

## 5.2 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/CLIMATIZZAZIONE

Le unità immobiliari sono dotate di impianto autonomo in pompa di calore marca **Daikin** o similare, alimentato elettricamente, con unità esterna motocondensante posta nei pressi dell'abitazione e unità interne tipo split a parete, uno in ciascuna stanza ad eccezione del bagno che è riscaldato mediante termoarredo elettrico.



## 5.3 IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico delle unità abitative è compatibile con una fornitura da 6 kW; è realizzato a partire dal quadro elettrico, che è allestito con gli interruttori di protezione e sezionamento.

La serie civile con la quale sono realizzati i frutti, i componenti di comando, le prese elettriche, ecc. è tipo **BTicino** serie **MatixGo** o similare, con frutti di colore bianco, completa di placche in tecnopolimero, a scelta del Direttore dei Lavori, di colore bianco.

Gli appartamenti sono forniti con dotazione compatibile con la distribuzione degli ambienti e in numero non superiore al Livello I della norma 64-8. Sono esclusi dalla fornitura tutti gli apparecchi illuminanti che non siano quelli delle terrazze e dei portici, per cui sono fornite lampade a parete da esterno di primaria marca a scelta del Direttore Lavori.

Le cucine sono dotate di punto di alimentazione per piano di cottura elettrico; nel complesso, infatti, non è prevista la realizzazione della rete di distribuzione gas per gli appartamenti.

L'impianto TV è centralizzato; all'interno di ogni appartamento sono installate le prese finali di utenza TV; numero e posizione sono compatibili con la distribuzione degli ambienti e in quantità non superiore al Livello I della norma 64-8.

Ogni unità immobiliare è raggiunta da una via di cavo per l'installazione di un collegamento telefonico/dati, realizzato a cura del fornitore del servizio che ogni acquirente intenderà attivare a proprie spese.



## 6 CLASSE ENERGETICA

Tutti i materiali, le finiture e le dotazioni impiantistiche e tecnologiche sono state scelte al fine di garantire caratteristiche di elevato livello tecnico, tali da consentire un fabbisogno energetico annuo riconducibile alla classe energetica A.

## 7 AVVERTENZE FINALI

- a) La parte venditrice fino alla completa vendita di tutte le unità immobiliari che compongono l'intero compendio condominiale, si riserva:
  - i. la facoltà di apportare alle parti comuni tutte le varianti tecniche e impiantistiche o di destinazione d'uso o di consistenza o di volumetria che riterrà utili o opportune, a suo insindacabile giudizio;

- ii. il diritto di poter frazionare o raggruppare le varie unità immobiliari di sua proprietà, scorporandone e/o raggruppandone eventualmente alcune, con le loro pertinenze, nel rispetto delle vigenti disposizioni edilizie ed urbanistiche;
  - iii. la facoltà di stipulare convenzioni urbanistiche, atti unilaterali d'obbligo, istituire servitù, presentare pratiche amministrative, edilizie ed urbanistiche, intendendosi a ciò delegata dai promissari acquirenti ove occorra;
  - iv. la facoltà di mantenere il proprio ufficio vendite nell'ambito del complesso, di apporre sulle facciate cartelli di segnalazione, di cantiere o cartelli pubblicitari promozionali che potranno essere mantenuti sino alla vendita dell'ultima unità immobiliare di proprietà della venditrice stessa, il tutto senza nulla dovere agli acquirenti;
- b) Nei casi in cui la presente Descrizione Tecnica prevedesse in alternativa diversi tipi e qualità di materiali e/o lavorazioni, diverse qualità di manufatti, diversi sistemi di impianti etc., sarà facoltà della Direzione Lavori, a suo insindacabile giudizio, decidere i tipi, le qualità, le lavorazioni ed i sistemi di impianto che riterrà più adatti.
- c) Il Direttore dei Lavori ha facoltà di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto, in sede esecutiva ed a suo insindacabile giudizio, quelle variazioni o modifiche che riterrà necessarie per motivi tecnici, funzionali od estetici, purché non comportanti una riduzione del valore tecnico e/o economico dell'immobile e/o delle unità immobiliari.
- d) Le tubazioni acqua potabile, fognatura, energia elettrica condominiale, gas, etc. potranno essere collocate in vista nelle cantine, nei corselli, nei corridoi della zona cantine ed ove altro opportuno; nelle stesse zone potranno trovarsi pilastri.
- e) Ai fini della accettabilità dell'alloggio sono ritenuti difetti di piccola entità e come tali non pregiudizievoli all'accettazione del bene o al suo deprezzamento:
- imperfezioni superficiali e piccoli graffi di serramenti e porte;
  - stuccature di piccola entità delle pareti verticali;
  - stuccature di piccole entità delle opere in pietra (soglie, davanzali, gradini) lievi tolleranze o ondulazioni delle piastrelle.
- f) Il promissario acquirente potrà richiedere modifiche in variante (le personalizzazioni) della propria u.i. mediante modifica della distribuzione interna, modifica della tipologia e dimensione delle porte interne, modifica dei pavimenti e rivestimenti, modifica dell'impianto elettrico ed idrico. La parte venditrice e il Direttore Lavori, a proprio insindacabile giudizio, stabiliranno quali modifiche potranno essere introdotte nel progetto in funzione dello stato di avanzamento del cantiere, dei tempi di approvvigionamento dei materiali variati, del tempo necessario all'esecuzione delle varianti di personalizzazione rispetto alla data di consegna dell'u.i. pattuita, del rispetto della normativa tecnica, urbanistica ed edilizia. Per quelle varianti di personalizzazione che saranno giudicate ammissibili dovrà essere sottoscritto un accordo economico tra le parti affinché si possa dare corso all'esecuzione delle varianti stesse. Nessuna personalizzazione potrà essere realizzata direttamente dal promissario acquirente o affidata a fornitori diversi da quelli individuati dall'impresa appaltatrice dei lavori.
- g) Nel caso di varianti e personalizzazioni che includono particolari cure nel mantenimento del bene, i maggiori oneri per la protezione contro i danneggiamenti saranno a carico del promissario acquirente. Nel caso le varianti e le personalizzazioni includano la posa di prodotti per i quali si rendessero necessari tempi di posa o di installazione diversi da quelli pattuiti per la consegna dell'u.i. la mancata posa nei tempi della consegna non è ragione per sottrarsi alla stessa ed ai relativi adempimenti



WINDOWGARDA

INSIDE THE GREEN ABOVE THE BLUE

UNA INIZIATIVA:

BORGO  RE

SVILUPPATA DA:

TINVEST Srl

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