

CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE PER LA REALIZZAZIONE DI PALAZZINE RESIDENZIALI A PARATICO



COMPLESSO RESIDENZIALE RIVAGREEN

PRESENTAZIONE DELLA SOCIETA'

La società di costruzioni nasce nel 1956 come impresa Moraschi Giuseppe. Inizia i primi lavori nella realizzazione di strade e urbanizzazioni nelle province di Brescia e Bergamo e piccoli lavori edili.

Nel 1981, con l'entrata del figlio Geom. Moraschi Luciano, nasce la Benaco costruzioni S.r.l., società immobiliare e costruttore diretto di edifici residenziali, industriali e commerciali operante in tutto il nord Italia, con particolare attenzione al lago di Garda, al lago di Iseo e Franciacorta.

PUNTI DI FORZA DELL'IMPRESA BENACO COSTRUZIONI S.R.L.:

Trasparenza e chiarezza dell'offerta immobiliare: ogni unità viene proposta con documentazione dettagliata e specifiche tecniche trasparenti, garantendo all'acquirente consapevolezza completa delle caratteristiche dell'immobile.

Controllo qualitativo in ogni fase del processo edilizio: dalla progettazione alla realizzazione, ogni fase è seguita con attenzione diretta e continua per assicurare l'eccellenza nella cura dei dettagli costruttivi, architettonici e impiantistici.

Impegno concreto per l'efficienza energetica: ogni intervento è pensato per ridurre i consumi energetici, tramite scelte progettuali mirate, materiali isolanti performanti e impianti ad alta efficienza.

Attenzione alla qualità acustica dell'edificio: l'impresa adotta soluzioni specifiche per garantire l'isolamento acustico sia tra unità abitative che verso l'esterno, nel pieno rispetto delle normative vigenti e a tutela del comfort abitativo.

Fornitura completa della documentazione tecnico-amministrativa: a conclusione dei lavori, viene consegnato il fascicolo tecnico dell'immobile, comprensivo di tutte le certificazioni, manuali d'uso e manutenzione, e dichiarazioni di conformità previste per legge.

VALORE E IMPEGNO PER L'INNOVAZIONE

L'impresa si distingue per una visione orientata all'innovazione responsabile, con l'obiettivo di realizzare edifici capaci di coniugare estetica architettonica, qualità dell'abitare e sostenibilità economica nel lungo periodo. Ogni intervento viene sviluppato con una logica di filiera integrata, che coinvolge progettisti, tecnici, fornitori e artigiani in un percorso condiviso verso l'eccellenza costruttiva.

Benaco Costruzioni adotta quindi un approccio costruttivo orientato alla sostenibilità e al risparmio energetico, mediante l'impiego di materiali performanti, impianti ad alta efficienza e soluzioni progettuali volte a ridurre i consumi e le emissioni. Ogni intervento viene sviluppato con l'obiettivo di garantire prestazioni superiori ai minimi di legge e un comfort abitativo duraturo.”

IL PROGETTO RIVAGREEN



UN CONTESTO PRIVILEGIATO, DOVE SI PUÒ DIMENTICARE L'AUTO

Vivere a "Rivagreen" significa abitare in un luogo dove **la qualità della vita si misura ogni giorno**: a due passi dalle **rive del Lago d'Iseo**, immersi in un contesto tranquillo, verde e ben organizzato. Il complesso si trova in **posizione pedonale strategica**, a pochi minuti da **piazze, ristoranti, bar, scuole, asili, il municipio, farmacia e supermercati**, con percorsi sicuri e comodi anche per famiglie e anziani.

Qui, **dimenticare l'auto** è davvero possibile: la zona è servita, vivibile, ricca di punti d'interesse e servizi essenziali tutti raggiungibili a piedi o in bicicletta. Il lungolago, curato e pianeggiante, è perfetto per passeggiate quotidiane o momenti di relax in ogni stagione.

In pochi minuti d'auto si raggiungono le vie di comunicazione principali: il casello **autostradale A4 di Palazzolo sull'Oglio** dista solo **circa 10 km**, consentendo rapidi collegamenti con **Brescia, Bergamo, Milano** e gli aeroporti lombardi.

Alle spalle del lago si apre il rinomato territorio della **Franciacorta**, noto per le sue colline vitate e le eccellenze enogastronomiche, ideale per gite nei borghi storici, visite in cantina o percorsi cicloturistici.

E per chi ama la montagna, la posizione è altrettanto favorevole: in circa un'ora si raggiungono le **valli alpine** e località come **Ponte di Legno, Schilpario o Aprica**, perfette sia per lo sci invernale che per escursioni estive.

"Rivagreen" è la scelta ideale per chi cerca una **residenza elegante e funzionale**, immersa nel verde e nel blu del lago, senza rinunciare alla comodità e ai servizi della quotidianità.

EFFICIENZA ENERGETICA, COMFORT ACUSTICO E SICUREZZA COSTRUTTIVA

Il progetto "Rivagreen" è concepito per offrire un'abitazione ad altissime prestazioni sotto ogni aspetto: **energetico, acustico e strutturale**.

Grazie a un involucro edilizio accuratamente progettato e realizzato con materiali isolanti ad alte prestazioni, privo di ponti termici, integrato con un impianto in **pompa di calore ad alta efficienza energetica**, ogni unità è in grado di **raggiungere la Classe Energetica A3 o superiore**, riducendo al minimo i consumi e garantendo ambienti confortevoli tutto l'anno. Le scelte impiantistiche adottate rispondono pienamente ai requisiti del **D.Lgs. 192/2005**, del **D.M. 26/06/2015** e delle norme **UNI/TS 11300**.

Ma il comfort non è solo termico. L'edificio è studiato per offrire un **ambiente acusticamente protetto**, grazie a soluzioni costruttive specifiche: materassini antivibranti, isolamenti nelle partizioni interne, fonoassorbimento degli impianti, serramenti performanti. Il risultato è un'**abitazione silenziosa e protetta dai rumori esterni e interni**, in linea con i più elevati standard del benessere abitativo.

Dal punto di vista strutturale, "Rivagreen" adotta una struttura in calcestruzzo armato con setti e pilastri, fondata su platea e pali profondi. Ogni elemento è progettato secondo le **Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC 2018)**, garantendo **massima sicurezza sismica**, durabilità e solidità. Gli impianti tecnologici sono realizzati nel pieno rispetto del **DM 37/2008**, con rilascio delle relative certificazioni.

CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE FINITURE DELL'IMMOBILE

Il presente capitolato tecnico descrive in modo dettagliato le caratteristiche costruttive, architettoniche e impiantistiche del nuovo complesso residenziale "Rivagreen" a Paratico. L'intervento si inserisce in un contesto paesaggistico d'eccellenza, a pochi passi dal Lago d'Isèo, con l'obiettivo di offrire abitazioni ad altissima efficienza energetica, elevato comfort abitativo e soluzioni impiantistiche innovative.

GENERALITÀ

Il nuovo fabbricato risulta essere una Palazzina residenziale a 3 piani composta da

- Edificio B: 6 appartamenti trilocali
- Edificio C: 6 appartamenti quadrilocali e 3 appartamenti bilocali

Per entrambe le palazzine sono previsti vano scala comune con ascensore e piano interrato con relative autorimesse.

FONDAZIONI E STRUTTURA

La struttura degli edifici sarà realizzata con sistema misto in calcestruzzo armato costituito da setti portanti, pilastri e travi, opportunamente dimensionati secondo le normative vigenti in materia di sicurezza strutturale e sismica. L'adozione di setti in c.a. garantisce una maggiore rigidezza all'intero organismo strutturale e un comportamento scatolare efficace.

Le fondazioni saranno del tipo misto a platea nervata e pali di fondazione profondi, realizzati in opera, progettati in funzione delle caratteristiche geotecniche del terreno e delle sollecitazioni trasmesse dalla sovrastruttura. Tale configurazione consente di garantire un'elevata portanza, ridurre i cedimenti differenziali e assicurare la durabilità e la stabilità dell'edificio anche in presenza di terreni a portanza eterogenea o profondi strati di riporto.

L'intera struttura sarà realizzata in conformità alle NTC 2018 e alle relative circolari applicative, con attenzione particolare alla durabilità, alla resistenza sismica e alla compatibilità con le scelte architettoniche e impiantistiche dell'intervento.

MURATURE PERIMETRALI INTERRATO

Le murature perimetrali dell'interrato saranno realizzate in calcestruzzo armato gettato in opera, con impermeabilizzazione integrata mediante sistema Penetron, ottenuta per additivazione del cls in fase di impasto e posa in opera di dettagli specifici al contrasto dell'acqua.

Il muro dello scivolo carrabile sarà eseguito con terre armate a paramento verde, soluzione a basso impatto ambientale che garantisce stabilità e integrazione paesaggistica.

MURATURE PERIMETRALI FUORI TERRA

Le murature perimetrali fuori terra saranno realizzate in blocco portante in laterizio tipo Poroton P800 o P700, spessore adeguato, con cappotto termico esterno e controparete interna in cartongesso con interposto isolante in lana di roccia.

Questa configurazione stratificata garantisce un elevato isolamento termo-acustico, grazie alla combinazione dell'inerzia del laterizio, del cappotto esterno continuo e del trattamento interno fonoassorbente, assicurando elevate prestazioni sia in regime invernale che estivo, oltre a un ottimo comfort abitativo.

MURATURE INTERNE

Tutte le murature interne saranno realizzate in cartongesso ad alte prestazioni, con struttura a doppio montante metallico e triplo strato di lastre per lato, completate con isolante acustico in lana minerale all'interno dell'intercapedine.

La configurazione adottata è studiata per garantire un elevato isolamento acustico tra ambienti, ben superiore ai minimi di legge, contribuendo al comfort abitativo complessivo e alla flessibilità impiantistica e distributiva degli spazi interni.

SOLAI

Tutti i solai orizzontali del fabbricato, inclusi quelli del piano sottotetto, saranno realizzati con tecnologia prefabbricata tipo predalles, dimensionati secondo le normative vigenti e progettati per integrare al loro interno i fori tecnici per il passaggio degli impianti, realizzati direttamente in stabilimento. Questo approccio consente di ridurre al minimo i tagli in cantiere e ottimizzare la precisione esecutiva.

I solai interpiano saranno adeguatamente isolati termicamente e acusticamente, secondo stratigrafie progettate per eliminare ponti termici e ridurre la trasmissione del rumore da calpestio.

La stratigrafia non strutturale sopra soletta prevede:

- **Massetto alleggerito per impianti;**
- **Materassino acustico fonoisolante;**
- **Impianto radiante a pavimento** per riscaldamento e raffrescamento;
- **Caldana in sabbia e cemento;**
- **Finitura superficiale** in piastrelle o parquet, in funzione della destinazione d'uso del locale.

COPERTURA TETTO

La copertura del fabbricato sarà realizzata in pannelli sandwich coibentati, dimensionati in funzione dei carichi permanenti e accidentali (incluso carico neve), e progettati per garantire elevate prestazioni termiche e acustiche, in particolare contro il rumore da pioggia. All'interno dei pannelli saranno integrati i moduli fotovoltaici, conformi agli standard GSE per l'integrazione architettonica, al fine di contribuire all'autoproduzione di energia elettrica e al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio.

La struttura secondaria di supporto sarà costituita da travi e arcarecci in legno o acciaio, fissati meccanicamente alla soletta del sottotetto, in modo da garantire la resistenza ai carichi di vento e la stabilità della copertura.

Il sistema di copertura è progettato come non praticabile, ma accessibile per ispezioni e manutenzione, ed è completo di strato di ventilazione, lattonerie e dispositivi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche.

INTONACI ESTERNI

Le superfici esterne del fabbricato saranno trattate con **rasatura armata su rete in fibra di vetro**, rifinita con **rivestimento continuo colorato a spessore**, a base di **silicati di potassio**, con **finitura a spatola**. Tale soluzione garantisce resistenza agli agenti atmosferici, traspirabilità e durabilità nel tempo.

PORTICI

Gli aggetti dei portici saranno realizzati in **calcestruzzo armato gettato in opera**, con **impermeabilizzazione integrata** e **isolamento all'intradosso mediante pannelli in XPS**, per eliminare i ponti termici nei nodi strutturali.

Le **coperture dei portici** saranno anch'esse in calcestruzzo, complete di **barriera al vapore, membrana**

bituminosa armata, isolante in XPS, geotessile tipo TNT e finitura superficiale in ghiaia a pezzatura 30/50 mm.

Le **pareti di fondo** saranno rifinite con **trattamento decorativo a contrasto** rispetto alla facciata principale. È prevista inoltre l'installazione di una **schermatura estetica a lamelle**, scorrevole su guida, che consente all'utente di modulare l'ombreggiamento e la schermatura visiva del portico in base alle proprie esigenze.

TUBI- CONDOTTI E FOGNATURE

Gli **scarichi interni** per acque nere e grigie saranno realizzati con **tubazioni in polipropilene termoresistente**, a giunto elastico con guarnizione, dimensionate in funzione delle utenze. Tutte le **tubazioni di scarico e ventilazione** saranno **rivestite con materiali resilienti acustici** al fine di ridurre la trasmissione del rumore all'interno degli ambienti abitativi, in conformità alle prescrizioni del DPCM 5/12/1997.

Le **colonne di ventilazione** verranno prolungate fino a copertura, in materiale plastico idoneo, complete di terminali di esalazione.

Le **acque nere** (bagni, cucine, lavanderie) saranno collettate e convogliate alla **rete fognaria pubblica** secondo le prescrizioni dell'ente gestore.

Le **acque meteoriche** provenienti da copertura e superfici esterne saranno raccolte e recapitate in **pozzi perdenti** collocati nel corsello interrato, dimensionati in base alla superficie drenante e alla permeabilità del suolo.

IMPERMEABILIZZAZIONE

Le **strutture interrate contro terra** saranno impermeabilizzate mediante **sistema Penetron**, con additivazione del calcestruzzo direttamente in fase di confezionamento, in modo da ottenere una **protezione capillare permanente** contro la penetrazione dell'acqua, senza necessità di applicazione di guaine esterne.

Le **coperture orizzontali piane**, i **balconi**, i **terrazzi** e gli **aggetti esterni** saranno impermeabilizzati con **membrane bituminose stratificate**, composte da una **prima guaina autoadesiva** e una **seconda guaina tradizionale a caldo**, posate su supporto adeguatamente preparato.

ISOLAMENTO TERMICO

L'intero involucro edilizio è progettato per garantire **elevate prestazioni energetiche** in regime sia invernale che estivo, mediante l'impiego di sistemi isolanti continui e l'eliminazione dei ponti termici.

Le **facciate esterne fuori terra** saranno isolate con sistema a **cappotto termico in EPS 100** dello spessore di 12 cm, posato con collante certificato, fissato meccanicamente, rasato su **rete in fibra di vetro** e rifinito con **rivestimento colorato a base di silicati di potassio**, applicato a spatola.

Anche i **solai verso ambienti non riscaldati** (come autorimesse o locali tecnici) saranno **adeguatamente coibentati** con pannelli isolanti posti all'intradosso o all'estradosso in funzione della stratigrafia prevista.

Tutti i **nodi critici** tra ambienti a diversa temperatura (es. balconi, portici, aggetti, soglie, pilastri passanti, giunti strutturali) sono stati **studiati in fase progettuale** e risolti con **dettagli esecutivi mirati**, mediante l'impiego di **materiali a taglio termico** (es. pannelli XPS, nastri isolanti, bandelle termoisolanti), in modo da **annullare la formazione di ponti termici** e garantire la continuità dell'isolamento.

Le soluzioni adottate sono conformi al D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., al D.M. 26/06/2015 "Requisiti Minimi" e sono finalizzate al conseguimento della **classe energetica A o superiore**, certificata secondo il protocollo CENED della Regione Lombardia.

ISOLAMENTO DA CALPESTIO

L'isolamento dai rumori da calpestio sarà garantito mediante la posa di materassino acustico resiliente sotto il pavimento a riscaldamento su tutti i solai interpiano, inclusi quelli a contatto con locali non riscaldati. In

particolare, sarà impiegato un materassino fonoisolante ad alte prestazioni (tipo Isolmant "Underspecial" o equivalente), completo di bandelle perimetrali di risvolto lungo le murature perimetrali e le pareti interne.

In corrispondenza di tutte le murature interne in laterizio o cartongesso, verranno posizionate strisce fonoassorbenti di disaccoppiamento acustico alla base, al fine di evitare la trasmissione delle vibrazioni tra strutture verticali e orizzontali.

ISOLAMENTO DAI RUMORI DEGLI IMPIANTI

Tutte le tubazioni di scarico e ventilazione saranno rivestite con materiale fonoassorbente ad alta densità, come guaine in polietilene a piombo (es. Isomalt o similari), per limitare la propagazione del rumore strutturale e aereo causato dal deflusso dei fluidi.

CANALI, PLUVIALI E LATTONERIA

Tutti gli elementi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche saranno realizzati in **lattoneria di alluminio preverniciato**, sagomata secondo profilo corrente e di adeguato sviluppo.

In particolare:

- **Canali di gronda e scossaline** saranno fissati con **rivetti in alluminio** e sigillature a stagno o castoro, con **bracciali di sostegno** dove richiesto;
- I **tubi pluviali** avranno **diametro 100 mm**, completi di **bracciali, gomiti e terminali**, con scarico su pozzetti, bocche di lupo o pluviali interrati, a seconda della posizione.

DAVANZALI E SOGLIE

I **davanzali** delle finestre saranno realizzati in **pietra naturale tipo Gaya Grey**, con **costa quadra, gocciolatoio e intagli per mazzette**, spessore 6 cm, e completi di **bandella termoisolante** per l'eliminazione del ponte termico.

Le **soglie** delle portefinestre e dei portoncini d'ingresso saranno dello stesso materiale e finitura, con spessore 3 cm e **bandella termica** integrata.

La **scelta definitiva dei materiali** lapidei e delle lavorazioni sarà a discrezione della **Direzione Lavori**, nel rispetto delle prestazioni richieste e della coerenza architettonica complessiva.

SCALE E SISTEMAZIONI ESTERNE

Le pedate, le alzate delle rampe delle scale di accesso alle unità e i vialetti verranno realizzati in lastre di materiale lapideo di provenienza locale tipo Sarnico con spigoli smussati o in alternativa in gres (la scelta sarà effettuata esclusivamente dalla Direzione Lavori).

PAVIMENTAZIONI ESTERNE

Le **pavimentazioni dei marciapiedi, portici e loggiati** saranno uniformate per tutte le unità e realizzate in **gres porcellanato antiscivolo di prima scelta**, spessore 11/12 mm, posato su idoneo supporto con fuga e pendenza verso l'esterno per lo smaltimento delle acque meteoriche. Lo **zoccolino perimetrale** sarà eseguito con lo stesso materiale e in coordinato cromatico.

La **rampa carrabile** sarà pavimentata con: **massetto in calcestruzzo armato con rete elettrosaldato**, finitura superficiale con **pastina cementizia e quarzo**, lavorazione finale a **effetto scopato antiscivolo**.

Le **pavimentazioni delle autorimesse** saranno eseguite in **calcestruzzo lisciato con finitura superficiale al quarzo**, con **giunti di contrazione a riquadro** e trattamento antipolvere, idonee al transito veicolare e conformi alle specifiche antiscivolo per aree di sosta.

SERRAMENTI, VETRATURE, MONOBLOCCHI E OSCURAMENTI

I serramenti esterni saranno realizzati in profili di **alluminio a taglio termico** o in **legno-alluminio**, selezionati tra modelli di alta gamma con finiture RAL standard. Ogni infisso sarà dotato di **vetrocamera isolante basso emissivo e selettivo**, progettato per garantire eccellenti prestazioni sia in termini di isolamento termico che acustico.

Il vetro sarà composto da una **lastra stratificata esterna (tipo 33.1 o 44.1)**, con funzione fonoisolante e di sicurezza, una **camera da 15 mm riempita con gas Argon**, e una **lastra interna basso emissiva selettiva** con trattamento magnetronico. Il distanziatore sarà del tipo "**warm edge**" ad alta efficienza (es. Swisspacer Ultimate), per ridurre il ponte termico sul bordo del vetro. Questa composizione consente di raggiungere una **trasmissione Ug di circa 1,0 W/m²K** e un **potere fonoisolante fino a 44 dB**, contribuendo significativamente al comfort interno.

Tutti i serramenti saranno inseriti in **monoblocchi prefabbricati coibentati**, dotati di:

- **cassonetti a scomparsa termoisolati**, predisposti per ospitare i sistemi oscuranti;
- **spalle laterali isolanti**, che assicurano la continuità dell'involucro e l'eliminazione dei ponti termici nei nodi serramento-muratura;
- **predisposizione per la ventilazione meccanica controllata puntuale (VMC)** integrata nel telaio finestra, con possibilità di sistema gestibile da remoto tramite app Wi-Fi.

Come sistema di ombreggiamento e oscuramento, sono previste **tapparelle in alluminio coibentato ad alta densità**, verniciate in tinta RAL coordinata ai serramenti. Le tapparelle saranno **motorizzate** ove previsto dal progetto architettonico, con comando elettrico o predisposizione per l'integrazione domotica .

In tutti gli infissi a battente (esclusi scorrevoli alzanti) sarà inoltre presente la **predisposizione per l'alloggiamento delle zanzariere**.

FRANGISOLE ESTERNI SCORREVOLI

In corrispondenza delle posizioni previste negli elaborati architettonici, saranno installati **frangisole esterni scorrevoli verticali**, modello tipo "**Stilo**" di Deco o equivalente.

Si tratta di **pannelli schermanti composti da lamelle verticali fisse**, realizzati in **materiale composito a base legnosa**, progettati per garantire **resistenza agli agenti atmosferici**, **stabilità dimensionale** e **assenza di manutenzione nel tempo**. I pannelli saranno finiti con **effetto legno**, al fine di integrarsi armoniosamente con le tonalità naturali e l'estetica del fabbricato.

I frangisole saranno **montati su guide in alluminio a terra e a soffitto**, che ne consentiranno lo **scorrimento laterale**, permettendo all'utente di modulare manualmente l'ombreggiamento e la privacy in base alle condizioni ambientali e all'esposizione.

Il sistema non prevede movimentazione motorizzata e sarà dotato di **fermi di sicurezza** per il bloccaggio in posizione.

La disposizione finale, la finitura superficiale e i dettagli di installazione saranno definiti in fase esecutiva, in accordo con la Direzione Lavori e il progetto architettonico.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI INTERNI

Negli **ambienti abitativi interni degli appartamenti** (soggiorni, camere, disimpegni), i pavimenti saranno realizzati in **parquet prefinito di prima scelta**, in essenza e finitura a scelta dell'acquirente tra quelle proposte dal fornitore, con posa flottante o incollata in funzione della tipologia e delle indicazioni tecniche dell'impianto radiante a pavimento.

Nei **vani comuni** (ingressi, scale, corridoi condominiali), la pavimentazione sarà in **gres porcellanato di prima**

scelta, formato e colore selezionati dalla Direzione Lavori, antiscivolo dove necessario.

I **bagni e le lavanderie** saranno dotati di pavimento in gres porcellanato di prima scelta, con **eventuale rivestimento a parete fino a 2,00 m di altezza**, solo se richiesto. Le superfici verticali saranno posate su intonaco adeguatamente preparato con primer di adesione. Sono escluse dal presente capitolato le finiture decorative, decori o listelli.

Il valore indicativo di listino per i materiali di capitolato è pari a circa **45,00 €/mq** per il gres e **80 €/mq** per il parquet.

Gli acquirenti saranno convocati presso lo **showroom del fornitore** per effettuare la scelta delle finiture tra quelle previste da capitolato. Eventuali scelte **extra capitolato** comporteranno la definizione di **sovraprezzi** e modalità di pagamento direttamente con il fornitore.

Le **scorte dei materiali posati** (piastrelle o parquet) verranno fornite all'acquirente contestualmente alla consegna dell'unità immobiliare.

PORTE INTERNE

Le **porte interne** delle unità abitative saranno del tipo **a battente** con **anta tamburata** e rivestimento in **laminato melaminico** effetto legno (rovere, noce, ciliegio) o bianco liscio, complete di **stipite stondato o squadrato** e **coprifili perimetrali** in abbinamento. La **maniglieria sarà in alluminio satinato**, finitura cromo.

Ove previsto dal layout distributivo, alcune porte saranno realizzate nella versione **scorrevole a scomparsa**, alloggiata in controtelaio metallico a scomparsa nel cartongesso.

Gli acquirenti saranno convocati presso lo **showroom del fornitore** per effettuare la **scelta tra le finiture disponibili da capitolato**. Eventuali **soluzioni extra** comporteranno costi aggiuntivi da concordare direttamente con il fornitore.

ZOCCOLINO BATTISCOPIA

Tutti gli alloggi saranno dotati di **battiscopa in legno o laminato**, **coordinato cromaticamente** con le porte interne, posato a filo pavimento lungo tutto il perimetro dei locali, esclusi i bagni e le zone ove non previsto per scelta progettuale.

BASCULANTI

Le **porte basculanti** dei box auto saranno del tipo **automatico**, realizzate in **lamiera d'acciaio zincato stampata**, spessore 8/10 mm, complete di **motorizzazione elettrica con telecomando**, **serratura tipo Yale o equivalente**, **catenaccio di sicurezza** e **maniglia fissa**.

La ventilazione naturale sarà garantita da **fessure orizzontali di aerazione** posizionate nella parte superiore e inferiore del manto, in conformità alle prescrizioni di sicurezza antincendio e ai regolamenti comunali per le autorimesse.

CARPENTERIA METALLICA E RECINZIONI

I **parapetti di logge e balconi** saranno realizzati in **vetro temperato stratificato di sicurezza**, con **struttura di supporto ad incasso diretto nella soletta portante**, senza montanti verticali a vista. Il sistema è progettato per garantire **massima trasparenza**, sicurezza certificata e un'elevata pulizia formale in facciata.

La **recinzione perimetrale** sarà composta da un **muretto in calcestruzzo armato** di altezza variabile, sormontato da **ringhiera in acciaio zincato verniciato** color micaceo scuro, altezza complessiva circa 100 cm, realizzata secondo il tracciato delle planimetrie approvate e le disposizioni dell'amministrazione comunale.

I **cancelli pedonali** saranno in **profilati metallici zincati e verniciati**, completi di **accessori e serratura elettrica**.

Le **ringhiere delle scale esterne e interne** saranno in **acciaio verniciato color micaceo scuro**, a disegno semplice e lineare.

Le **griglie delle bocche di lupo** saranno in **grigliato metallico zincato**, dimensionate per resistere ai carichi accidentali e facilitare il passaggio dell'aria.

Le **recinzioni divisorie** tra giardini privati e proprietà confinanti saranno realizzate in **rete metallica plastificata** altezza circa 100 cm, montata su paletti zincati infissi al suolo.

GIARDINI E SISTEMAZIONI ESTERNE

Le **aree verdi pertinenziali** saranno sistemate con **modellazione del terreno a pendenza controllata e piantumazione di graminacee e ulivi** su versanti a media acclività, con funzione paesaggistica e contenitiva. Restano **escluse dal presente capitolato le opere di fiorista**, incluse la **fornitura e la posa di piante ornamentali o arbustive** di dettaglio.

In corrispondenza dei **balconi e delle logge**, sono previste **fioriere puntuali integrate** secondo le **disposizioni architettoniche di progetto**, in posizioni predefinite, al fine di mantenere la coerenza estetica e paesaggistica dell'edificio.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO-RAFFRESCAMENTO

Ogni unità abitativa sarà dotata di **impianto autonomo in pompa di calore aria/acqua** ad alta efficienza energetica, **marca Immergas**, completo di **regolazione climatica, gruppo di circolazione e dispositivi di sicurezza integrati**, funzionante in **circuito chiuso**.

L'intero sistema impiantistico – comprensivo di **pompa di calore, modulo idronico, gruppo di rilancio, centralina di gestione e accumulo per ACS** – sarà **alloggiato in un armadio tecnico esterno prefabbricato**, modello **Magis COMBO** prodotto da **Immergas**, installato in posizione accessibile ma protetta, con ingombri contenuti e design integrato al fabbricato.

La **produzione di acqua calda sanitaria** sarà affidata a un **bollitore integrato da 250 litri (ideale per 4/6 persone)**, dimensionato per soddisfare il fabbisogno dell'unità e garantire copertura in linea con le normative sul fabbisogno minimo annuo.

Il **riscaldamento invernale** e il **raffrescamento estivo** degli ambienti saranno ottenuti tramite **impianto radiante a pavimento a bassa temperatura**, con **regolazione a zone** per il comfort personalizzato.

È inoltre previsto un sistema di **deumidificazione canalizzata nei controsoffitti**, progettato per lavorare in sinergia con il raffrescamento radiante e mantenere l'umidità relativa entro i livelli ottimali.

IMPIANTO SANITARIO

L'impianto sanitario sarà realizzato con **tubazioni in multistrato tipo Mepla**, con **distribuzione a collettori** per ciascun bagno e cucina, e scarichi in **polipropilene (PP) a innesto** con giunzioni ispezionabili.

I **sanitari** installati saranno del tipo **sospeso in porcellana vetrificata bianca**, marca **Ideal Standard serie TESI** o equivalente, completi di staffe di fissaggio a parete e cassette di scarico incassate.

I **gruppi di miscelazione acqua calda e fredda** saranno della serie **Ideal Standard Ceraplan3, Ceramix New** o simili, completi di aeratori e accessori.

I **piatti doccia** saranno in **resina colorata** con finitura antiscivolo, a scelta del cliente, oppure in **porcellana bianca**, completi di **colonna doccia modello New Tempesta 3 getti**, con **soffione quadro inox 20×20 cm – spessore 2 mm**.

L'impianto sarà predisposto per **pressioni di esercizio e portate compatibili** con l'uso domestico simultaneo

e conforme al D.M. 12/12/2005 e alla norma UNI 9182.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà realizzato in conformità alla **norma CEI 64-8/3**, con **dotazione di livello 1** come previsto dall'Allegato A, adeguata alla superficie e alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare.

La **disposizione dei punti luce, prese e comandi** sarà definita in loco in accordo con l'acquirente, compatibilmente con le esigenze impiantistiche e distributive.

L'impianto comprenderà:

- Videocitofono
- **Predisposizione per impianto antintrusione** con tubazioni dedicate verso serramenti, ingressi e centrale di controllo;
- **Predisposizione per rete dati (LAN)** con **cavi e/o canalizzazioni in categoria 6**, per il collegamento di postazioni multimediali e modem/router;
- **Impianto TV terrestre e satellitare**, completo di **presa in soggiorno e nelle camere**, collegato alla dorsale condominiale e predisposto per decoder o smart TV.

Su richiesta dell'acquirente, è possibile effettuare **upgrade a impianto semidomotico**, per la gestione centralizzata di luci, tapparelle, termoregolazione e altri dispositivi tramite comandi touch o controllo remoto via app.

Al termine dei lavori, la ditta installatrice rilascerà **dichiarazione di conformità** ai sensi del **DM 37/2008**, comprensiva di schema di impianto e libretto tecnico.

IMPANTO FOTOVOLTAICO E PREDISPOSIZIONE PER LA MOBILITA' ELETTRICA

Sulla copertura del fabbricato sarà installato un **impianto fotovoltaico di proprietà esclusiva** di ciascuna unità immobiliare, dimensionato per garantire un significativo contributo all'autonomia energetica domestica. In particolare:

- **5,5 kW** per i **trilocali e quadrilocali**;
- **3,5 kW** per i **bilocali**.

L'impianto sarà integrato architettonicamente nella copertura e progettato per la massima efficienza in tutte le stagioni, in conformità alle normative vigenti e agli standard di incentivazione (GSE o futuri).

Inoltre, in ogni **autorimessa privata** sarà prevista la **predisposizione per l'installazione di una colonnina di ricarica per veicoli elettrici**, completa di linea elettrica dedicata e alloggiamento protetto, come optional a scelta dell'acquirente. Tale predisposizione consente l'eventuale integrazione futura di sistemi di ricarica domestica, compatibili con le principali tecnologie automotive.

ALLACCIAMENTI

Sono a carico dell'acquirente i costi di allacciamento da corrispondere ai vari enti erogatori del servizio.

NOTE

- è prevista una sola mano di tinteggiatura di fondo con tempera bianca per tutte le pareti interne, rimane a carico dell'acquirente qualsiasi opera di tinteggiatura di finitura delle stesse.
- sono esclusi i rivestimenti delle cucine;
- dalla fornitura dell'impianto elettrico rimangono esclusi: lampade interne ed esterne in facciata

IN CORSO D'OPERA POSSONO ESSERE VALUTATE EVENTUALI MODIFICHE PER MIGLIORIE A DISCREZIONE DELLA DIREZIONE LAVORI.

DOTAZIONI GARANTITE

Camere matrimoniali	n. 3 punto luce invertito n. 1 punto luce interrotto n. 1 punto luce balcone (ove previsto) n. 5 prese n. 1 presa TV terrestre n. 1 presa telefono RJ11 n. 2 pulsanti di chiamata
Camere singole	n. 1 punto luce deviato n. 5 prese n. 1 presa TV terrestre n. 1 presa telefono RJ11 n. 1 pulsanti di chiamata
Bagni	n. 2 punto luce interrotti n. 2 prese n. 1 tirante campanello
Corridoio - disimpegno	n. 1 punto luce doppio invertito n. 1 prese n. 1 centralino generale n. 1 dispositivo illuminazione d'emergenza
Cucina	n. 2 punto luce interrotto n. 1 punto luce deviat n. 2 prese piano di lavoro n. 2 prese di servizio n. 1 presa per cappa n. 1 presa per lavastoviglie n. 1 presa per frigorifero n. 1 presa per forno n. 1 presa TV terrestre
Soggiorni	n. 1 punto luce interrotto n. 1 punto luce deviat n. 3 prese n. 1 presa TV terrestre n. 1 presa telefono RJ11 n. 1 termostato n. 1 predisposizione citofono
Lavanderie	n. 2 punto luce interrotto n. 1 presa lavatrice n. 1 presa
Garage	n. 2 punto luce interrotto n. 2 prese
Portico - loggia	n. 1 punto luce interrotto n. 1 prese
Servizi generali	Centralino generale di distribuzione con interruttori magnetotermici e differenziali (n. 3) suddivisi in circuiti indipendenti per reparti di utenze (circa 10/12) Videocitofono con apri cancello pedonale costituito da posto esterno e cornetta interna e predisposto per secondo posto interno
	Collegamenti elettrico dei collettori di riscaldamento per gestione termoregolazione Predisposizione impianto antintrusione con tubazioni ai singoli serramenti perimetrali , tubazioni per tastiere-sensori-sirene
Servizi comuni	Impianto di pompa di sollevamento acque nere con segnalatore allarme massimo livello Impianto di messa a terra e dispositivi di protezione a norma di legge
Materiale utilizzato	Apparecchi componibili con placca marca VIMAR serie Plana od in alternativa marca AVE serie Blanc

Tubazioni predisposte per	Impianto illuminazione giardino Impianto irrigazione Antenna satellitare Impianto fotovoltaico Rete trasmissione dati Illuminazione tunnel
---------------------------	---

NOTE GENERALI

L'impresa venditrice si riserva la facoltà di apportare varianti tecniche e progettuali che si rendessero opportune o necessarie nel corso dei lavori, purché non comportino una riduzione delle prestazioni tecniche o del valore economico delle unità immobiliari. Tali modifiche potranno derivare da esigenze di tipo statico, sismico, architettonico, estetico o da prescrizioni imposte dalle autorità competenti.

L'impresa si riserva inoltre la possibilità di modificare o frazionare le parti comuni e le porzioni residue del fabbricato in base a proprie esigenze organizzative e funzionali, purché nel rispetto della normativa vigente.

Per quanto riguarda eventuali varianti richieste dagli acquirenti, queste potranno essere valutate e autorizzate previa approvazione della Direzione Lavori e della Committente, e solo se conformi agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti o sopravvenuti. Gli acquirenti verranno assistiti dal Responsabile Gestione Varianti, incaricato di definire costi, fattibilità tecnica e modalità di pagamento delle modifiche richieste.

È consentito agli acquirenti accedere al cantiere durante l'orario lavorativo, previo appuntamento con il responsabile di cantiere. In caso di accesso non autorizzato o inosservanza delle disposizioni di sicurezza, l'impresa declina ogni responsabilità per eventuali danni a persone o cose.

I marchi e le aziende fornitrici citati nel presente capitolato hanno funzione meramente esemplificativa: la Direzione Lavori potrà sostituirli con altri di pari o superiore qualità e caratteristiche tecniche.

Al termine dei lavori verranno rilasciate le Dichiarazioni di Conformità degli impianti secondo il D.M. 37/2008 e gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) secondo la normativa vigente.

All'atto notarile di compravendita verrà fornito il fascicolo tecnico dell'immobile, contenente le istruzioni per la manutenzione e la conservazione del fabbricato, nonché tutta la documentazione tecnico-amministrativa dell'intervento.

Benaco Costruzioni srl

23/05/2025