



Dimore del Garda

CAPITOLATO

SAN MARTINO DELLA BATTAGLIA
DESENZANO DEL GARDA (BS)



Qi HOME
immobiliare

“

Scopri le Dimore del Garda, dove il fascino
del Lago di Garda si unisce all'eleganza
di residenze esclusive.

Design raffinato, finiture di alta qualità
e un contesto unico per vivere o investire
in un angolo di paradiso.

”



Dimore del Garda
CAPITOLATO



Dimore del Garda
CAPITOLATO

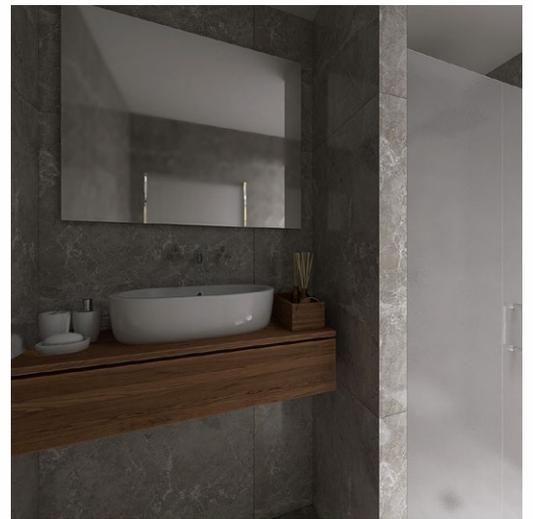
E S T E R N I



Dimore del Garda

CAPITOLATO

I N T E R N I



Dimore del Garda
CAPITOLATO

I N T E R N I



Dimore del Garda

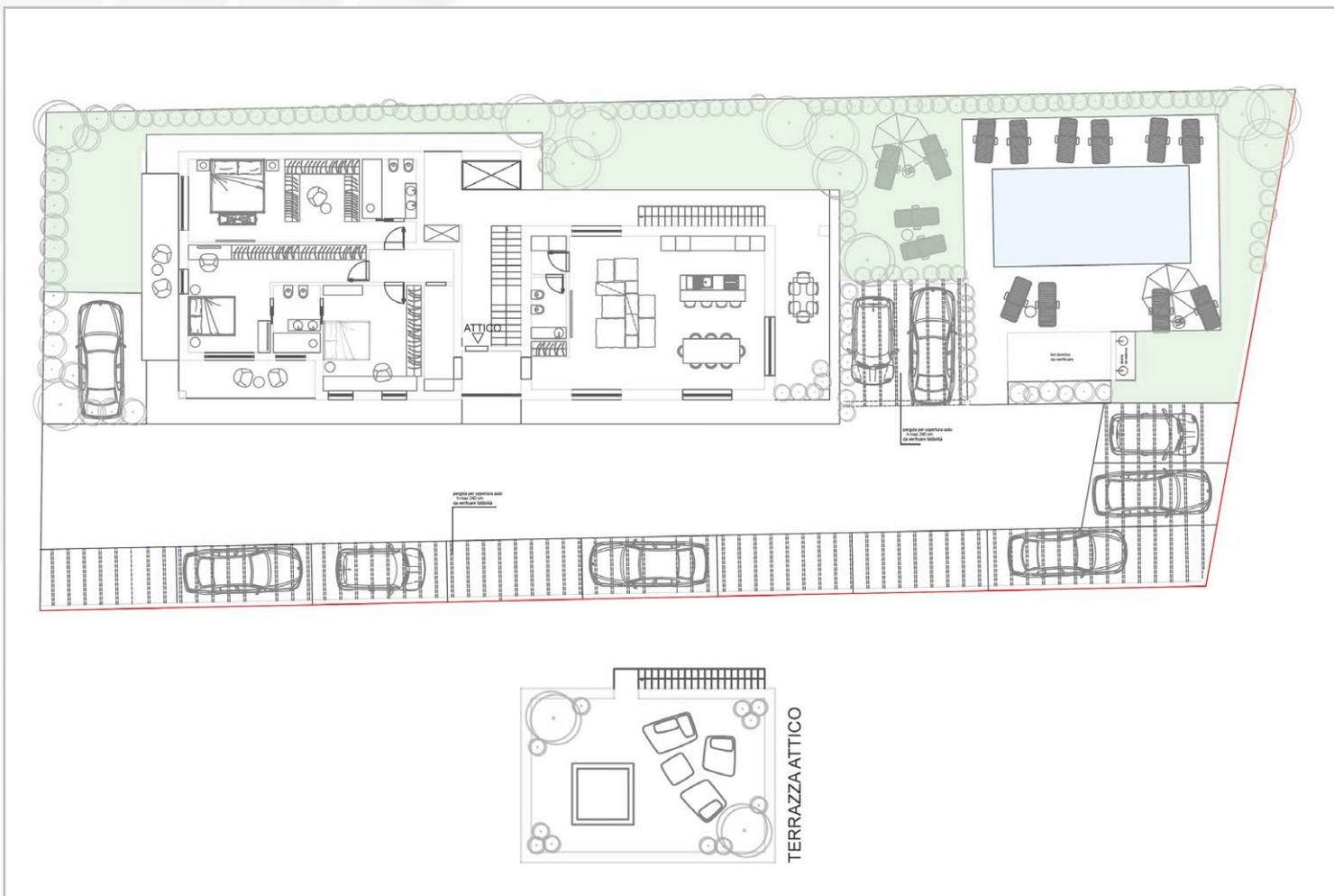
CAPITOLATO



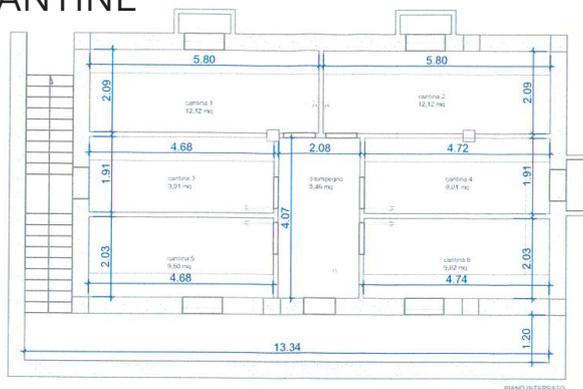
Dimore del Garda

CAPITOLATO

PLANIMETRIA



CANTINE



Le misure possono essere soggette a lievi variazioni

01. FONDAZIONI VESPAI E MASSETTI

Le fondazioni saranno di tipo continuo o a travi rovesce o a plinti. La dimensione (profondità ,sezioni) e la composizione (dosaggio del calcestruzzo ed il tipo del ferro) saranno calcolate tramite il progetto strutturale e considerando le caratteristiche del terreno. Il tutto per garantire il comportamento stabile e antisismico al fabbricato. I materiali impiegati dovranno essere conformi alle normative vigenti per le strutture in cemento armato ordinario.



02. STRUTTURA PORTANTE

La struttura portante sia del piano terra che del piano primo sarà realizzata da pilastri in cemento armato e blocchi di laterizio porizzato da porre in opera a fori verticali. Questa soluzione garantisce buone prestazioni dal punto di vista della conducibilità termica, un miglioramento delle caratteristiche di isolamento acustico, senza incrementare i carichi strutturali.



03. TUBAZIONI ORIZZONTALI

Lo smaltimento delle acque reflue (nere) e delle acque meteoriche (bianche) avverrà attraverso due reti separate, costituite da tubazioni in PVC. Il medesimo materiale, opportunamente insonorizzato sarà utilizzato anche per le linee di scarico interne alle abitazioni. La rete delle acque nere verrà convogliata con la rete comunale.



04. MURI PERIMETRALI ESTERNI ED ISOLAMENTI

Le murature perimetrali esistenti saranno realizzate con blocchi in laterizio isolati da spessore 42 cm, in modo da rispettare i valori e requisiti della normativa vigente.



05. COPERTURA TETTO INCLINATO

La copertura sarà realizzata interamente in legno con travi a vista. Il tetto a falde sarà composto da doppia orditura: una principale in legno lamellare di abete a vista e una secondaria in legno bilama di abete a vista. È previsto un freno a vapore e uno strato di isolante termico in lana minerale ad alta densità o similari. Le sezioni dei travetti saranno calcolate sulla base delle verifiche strutturali. Gli interni saranno caratterizzati da travetti a vista per il piano primo e intonacato per il piano terra.



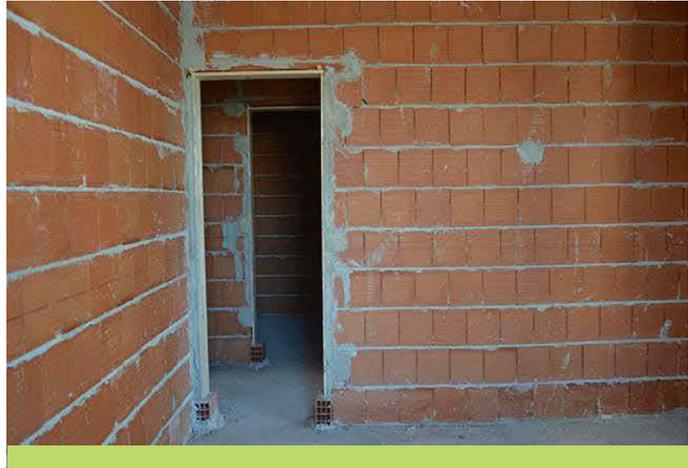
06. CANALI SCOSSALINE E PLUVIALI TETTO INCLINATO

I pluviali, fondamentali per lo smaltimento delle acque meteoriche, sono dimensionati in modo adeguato e posizionati in base alle pendenze del tetto. Il materiale utilizzato per le lattonerie sarà lamiera preverniciata. Sarà prestata particolare attenzione alle giunzioni e a tutti gli accessori necessari. Le giunzioni saranno opportunamente sigillate e complete di ogni accessorio come cicogne, collari e fissaggi, il tutto eseguito a regola d'arte.



07. PARETI INTERNE

La distribuzione interna verrà realizzata con tramezze in laterizio forato da 8 a 12 cm a seconda delle necessità oppure in cartongesso.



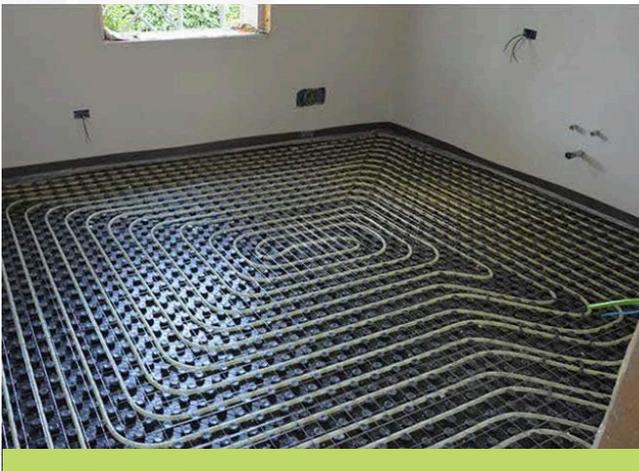
08. ISOLAMENTI

Al piano terra su tutta la superficie interna dell'abitazione verrà effettuata un'impermeabilizzazione. Successivamente verranno eseguiti gli impianti, elettrico e idraulico, protetti adeguatamente da una cappa superiore in calcestruzzo. Infine verrà eseguito un massetto alleggerito a pavimento che consentirà la posa dei pannelli radianti per il riscaldamento. Successivamente verrà realizzata una caldaia che costituisce l'ultimo strato prima della posa della pavimentazione.



09. IMPIANTO RISCALDAMENTO/CONDIZIONAMENTO

Il sistema di riscaldamento di tutti gli ambienti e la produzione dell'acqua calda sanitaria saranno garantiti mediante sistema completamente elettrico, composto da Pompa di Calore di primaria marca. Su tutta la superficie dell'abitazione sarà installato un sistema a pannelli radianti (riscaldamento a pavimento) a bassa temperatura, materiale marca on-it. La presenza in copertura dei pannelli fotovoltaici consente che parte del fabbisogno energetico necessario per il riscaldamento interno, sia prodotto da fonti rinnovabili. L'energia prodotta dei pannelli fotovoltaici è quella prevista dalle norme vigenti. Il raffrescamento è previsto ad impianto canalizzato a bocchette



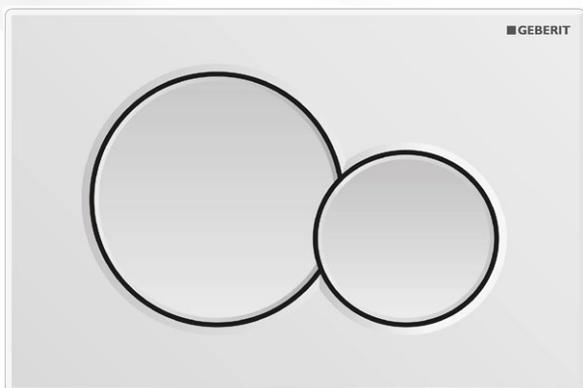
10. IMPIANTO IDRICO E SANITARIO

L'impianto idraulico sanitario verrà realizzato con tutti gli elementi necessari per la distribuzione dell'acqua calda e fredda. Per la realizzazione dei bagni verranno inseriti tutti gli scarichi per lo smaltimento delle acque nere.

Per ogni bagno è prevista l'installazione dei seguenti materiali:

- Piatto doccia tipo minerali, di tipo antiscivolo, misure come da progetto.
- Sanitari e lavabo sospesi modello tipo Ideai standard mod. Tesi o similare con scarico a parete con relativa rubinetteria marca Paffoni modello Light o similari
- Cassette di risciacquo dei wc modello tipo Geberit
- Attacco lavatrice o lavatoio per lavanderia

Per l'ambiente della cucina o zona cottura verrà predisposto sia l'attacco dell'acqua per il lavello, sia lo scarico indispensabile al funzionamento della lavastoviglie. Si specifica che l'impianto idraulico verrà realizzato a regola d'arte e conforme alle normative. Predisposizione acqua e scarico nel piano interrato saranno soggetti ad un sovrapprezzo, da quantificare. Box doccia e mobili lavabo non sono compresi nel capitolato.



11. IMPIANTO ELETTRICO - TELEFONICO VIDEOCITOFONO - TV

Gli impianti dovranno essere conformi alle vigenti norme CEI. I contatori saranno localizzati secondo le indicazioni ENEL. Frutti e placche saranno di primaria ditta con frutti bianchi e placche in tecnopolimero bianche marca B-Ticino serie LIVING NOW o similari.

Nelle residenze saranno installati:

- quadro elettrico generale completo e adeguato agli impianti realizzati;
- punti luce e prese in ogni stanza, come da allegato (pag.12)

Verrà disposto un impianto di videocitofono marca Comelit o simile, con una pulsantiera posta all'ingresso carrabile/pedonale. L'alloggio sarà munito di tubi per il passaggio dei cavetti dell'impianto telefonico urbano, che verranno successivamente posti in opera dalla Società concessionaria. Gli alloggi saranno provvisti di prese tv per digitale terrestre. Saranno provvisti i relativi montanti di adeguato diametro incassati, sotto l'osservanza delle norme stabilite da RAI-TV. É esclusa la fornitura delle antenne e dell'amplificatore. Sarà installato un impianto di terra. Le caratteristiche dei materiali e i valori della resistenza di terra dovranno essere conformi alle normative vigenti in materia. Le luci esterne non saranno modificabili dai singoli assegnatari delle unità immobiliari, ciò per garantire una omogeneità architettonica e di rifinitura al complesso residenziale. Impianto di allarme e sua predisposizione sono esclusi dal capitolato.



11b. DESCRIZIONE PUNTI LUCE E PRESE A TITOLO ESEMPLIFICATIVO

Impianto elettrico sotto traccia con serie civile Vimar Eikon bianca o similari.

CAMERA MATRIMONIALE

- 1 Punto luce invertito da 3 punti
- 2 Punto pulsante semplice (campanello)
- 2 Punto bipresa ad alveoli schermati 10/16A
- 2 Punto presa ad alveoli schermati 10A
- 1 Punto presa TV semplice derivata
- 1 Termostato ambiente da incasso TOUCH

BAGNO ZONA NOTTE

- 2 Punto luce interrotto semplice
- 1 Punto presa schuco ad alveoli schermati 16A
- 1 Punto pulsante a tirante semplice
- 1 Termostato ambiente da incasso TOUCH

CAMERA 1

- 1 Punto luce invertito da 3 punti
- 2 Punto pulsante semplice (campanello)
- 2 Punto bipresa ad alveoli schermati 10/16A
- 2 Punto presa ad alveoli schermati 10A
- 1 Punto presa TV semplice derivata
- 1 Termostato ambiente da incasso TOUCH

CAMERA 2

- 1 Punto luce deviato
- 1 Punto pulsante semplice (campanello)
- 2 Punto bipresa ad alveoli schermati 10/16A
- 1 Punto presa ad alveoli schermati 10A
- 1 Punto presa TV semplice derivata
- 1 Termostato ambiente da incasso TOUCH

DISIMPEGNO

- 1 Punto luce a rele' comandato da 5 pulsanti
- 1 Punto lampada emergenza da incasso

BAGNO DI SERVIZIO

- 2 Punto luce interrotto semplice
- 1 Punto presa schuco ad alveoli schermati 16A
- 1 Termostato ambiente da incasso TOUCH

LAVANDERIA

- 1 Punto luce interrotto semplice
- 2 Punto presa schuco ad alveoli schermati 16A
- 1 Punto bipresa ad alveoli schermati 10/16A

SALA/CUCINA

- 2 Punto luce deviato
- 7 Punto bipresa ad alveoli schermati 10/16A
- 4 Punto presa schuco ad alveoli schermati 16A
- 1 Linea induzione
- 1 Punto lampada emergenza da incasso
- 1 Termostato ambiente da incasso TOUCH
- 1 Punto suoneria 220V per campanello
- 1 Presa dati
- 1 presa TV

CANTINA

- 1 Punto luce deviato
- 1 Punto bipresa ad alveoli schermati 10/16A
- 1 Punto lampada emergenza da incasso
ove necessario

ESTERNO

- 1 Pulsante targa chiamata fuoriporta
- 3 Punto bipresa ad alveoli schermati 10/16A ip55
- 4 Punto luce a parete
- 1 Impianto videocitofonico

È PREVISTO UN COMANDO PER OGNI TAPPARELLA ESISTENTE

12. IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Sulla copertura sarà installato un impianto fotovoltaico, posizionato in appoggio sulle falde maggiormente esposte al sole per consentire una migliore resa. Il sistema fotovoltaico è completo di Inverter, cavi, ossia di quanto necessario per il suo corretto funzionamento. La potenza del fotovoltaico come prevista dalla normativa vigente.



13. INTONACI INTERNI

Per tutti gli ambienti è prevista una tinteggiatura color bianco per uniformare le superfici verticali delle murature e per rendere perfettamente complanari tutte le pareti delle abitazioni.



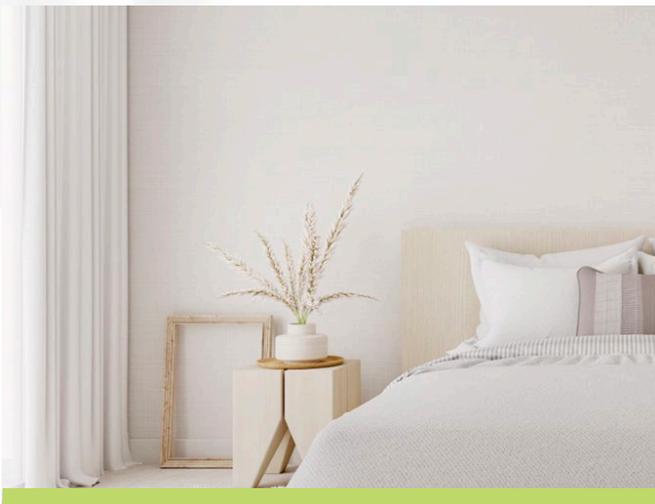
14. DAVANZALI E SOGLIE

Per la formazione dei davanzali e delle soglie verrà utilizzata un marmo con finitura fiammata-spazzolata. La superficie verrà trattata per preservarla nel tempo e sul lato inferiore verrà effettuata una piccola fressata, che fungerà da rompigoccia. Per evitare la formazione di ponti termici nei davanzali verrà realizzato un taglio temico. I davanzali in marmo di Botticino avranno uno spessore di 6 cm.



15. TINTEGGIATURA E VERNICIATURA

Le pareti interne e i soffitti (tutte le superfici intonacate) saranno tinteggiate. L'applicazione sarà eseguita con un primo strato di fissativo e un secondo strato di vernice traspirante. Il tutto di colore bianco. Le opere in ferro che saranno zincate verranno verniciate con antiruggine e doppio strato di vernice a scelta della D.L. La tinteggiatura esterna, a scelta dalla D.L., sarà in armonia con il contesto.



16. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Le pavimentazioni degli alloggi saranno realizzate in gres porcellanato smaltato, prima scelta, marca "Marazzi" mod. stream, appeal o similari. I colori saranno a scelta del cliente. Formati a scelta tra 30x60, 60x60cm o similari. I formati di dimensioni superiori saranno considerati extra capitolato. Prima della realizzazione del rivestimento nei bagni si provvederà alla stesura di due mani a pennello di impermeabilizzante, tipo Nanotech, in corrispondenza delle docce.

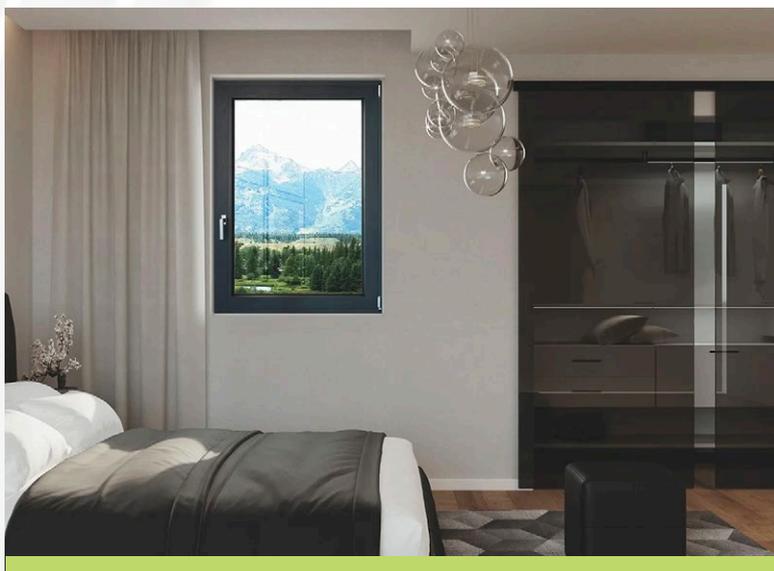
I balconi e marciapiedi, saranno realizzate in gres porcellanato tutta massa, prima scelta, fugato mm 3, colore definito dal progettista. In ogni caso tutti i pavimenti esterni, per qualsiasi uso ed ambiente, dovranno essere tassativamente antisdrucchiolo e non gelivi. Le scale saranno rivestite in gres porcellanato o marmo. I campioni delle pavimentazioni, per quanto all'interno degli appartamenti, zona notte e zona giorno, saranno disponibili e visionabili. Altre alternative andranno valutate e quantificate a parte dai futuri acquirenti con il Venditore.

Tutte le pavimentazioni per le parti comuni, nonché quelle per i balconi, non saranno singolarmente modificabili dai singoli assegnatari delle unità immobiliari, ciò al fine di garantire una omogeneità architettonica e di rifinitura al complesso residenziale. Nei vialetti sarà prevista una pavimentazione o autobloccante a seconda delle scelte architettoniche, mentre le cantine verranno pavimentate.



17. SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI

Gli infissi saranno in ALUNEX, serramento ibrido in alluminio - pvc 76 mm e la ferramenta sarà in alluminio rivestito in cromo spazzolato. Per un'ottima prestazione termica i serramenti, sia che si tratti di finestre che di porte-finestre saranno caratterizzati da vetro 5 camere. Ove necessaria sarà prevista l'apertura a ribalta. Per gli oscuranti sono previste le tapparelle con comando elettrico. Per garantire sicurezza i portoncini d'ingresso saranno blindati con adeguati sistemi di tutela. Inoltre anche il portoncino d'ingresso, come tutte le altre aperture sarà coibentato termicamente ed esteticamente avrà un gusto contemporaneo. Le porte interne saranno a battante, del tipo tamburato, cieche, lisce comprensive di stipite, cornici, coprifili, maniglia e ferramenta cromo satinata. Le porte interne scorrevoli, se richieste, saranno soggette ad un extra capitolato.



18. SISITEMAZIONI ESTERNE

Gli spazi esterni delle aiuole e dei giardini privati saranno sistemati con terra di loco e saranno anche previste le predisposizioni per l'irrigazione e per le luci esterne, che caratterizzano la percezione globale del fabbricato. Per gli spazi esterni comuni è prevista la realizzazione del verde, il sistema di irrigazione e di illuminazione. Inoltre esternamente sarà predisposto un attacco acqua. Le eventuali pergole private saranno definite con la direzione lavori per garantire una omogeneità architettonica e in base alle prescrizioni previste degli organi competenti.

19. OPERE DA FABBRO

Le pergole di copertura posti auto, le ringhiere dei balconi, le ringhiere perimetrali, i cancelli e gli accessi d'ingresso saranno realizzati in sintonia a quanto scelto dalla Direzione Lavori. Saranno anche in questo caso prima zincati e poi verniciati a caldo. Il cancello carrabile a seconda degli spazi di manovra sarà a doppio battente o scorrevole. I cancellini pedonali saranno a battente e anche in questo caso esteticamente avranno una conformazione affine a quella prevista per le recinzioni.

Si specifica che le scelte estetiche per questi elementi saranno definite dalla Direzione Lavori, anche in base alle prescrizioni previste degli enti competenti. Il resto della recinzione sarà realizzata con rete metallica di colore verde.

20. RIVESTIMENTI ESTERNI

Saranno applicate schermature frangisole in pvc effetto legno tipo "deco" o similari sui balconi ove previsto.

21. PISCINA

Verrà realizzata una piscina in cemento armato a skimmer completa di tutto il necessario per il corretto funzionamento della stessa. Dimensioni 8x4 m.

22. VARIANTI

Nel caso la Direzione Lavori riterrà opportuno modificare, per esigenze costruttive o a seguito di imposizioni degli organi competenti, le caratteristiche da capitolato, i venditori si riserveranno la facoltà di apportare cambiamenti. Le eventuali varianti interne saranno quantificate extra capitolato e concordate con l'acquirente.

23. EXTRA COSTI

Spese catastali e spese di allaccio saranno a carico del compratore, per un costo totale di 2500 €.



qihomeimmobiliare

