



VILLA ELEN

A modern, multi-story villa with a prominent green wall on the left side. The building features a balcony with a dark railing and a large window. The text "CAPITOLATO DI VENDITA" is overlaid in the center. The foreground shows a paved courtyard with a small garden area and a wooden chair.

**CAPITOLATO
DI
VENDITA**

A decorative infinity symbol in a light beige color, positioned above the text "VILLA ELEN".

VILLA ELEN



VILLA ELEN

Un esclusivo residence di soli 10 appartamenti tutti dotati di ampi spazi esterni e immersi nella natura e nella quiete della prima collina di Bardolino.

Il complesso residenziale è composto da dieci esclusivi appartamenti divisi su due piani, tutti con vista mozzafiato sul Lago di Garda, pensati per offrire il massimo del comfort e della privacy.

Ogni unità è dotata di garage privato e accesso diretto alla piscina panoramica, ideale per momenti di relax. L'architettura moderna ed elegante si fonde armoniosamente con l'ambiente circostante, utilizzando materiali di pregio e soluzioni innovative.

Gli spazi comuni e le aree verdi, curate nei minimi dettagli, offrono ampi spazi di convivialità e tranquillità.



INDICE

Note generali.....	8
Progettazione e spese tecniche	9
Opere da impresario edile	10
Componenti strutturali / pareti divisorie.....	10
Sottofondi / Intonaci.....	10
Isolamento termico e acustico.....	11
Isolamento termico / coibentazione / fonoisolamento	11
Camini / sfiato	11
Opere da fabbro.....	12
Opere da carpentiere e lattoniere, coibentazioni.....	13
Orditura del tetto.....	13
Opere da lattoniere	13
Impermeabilizzazioni	13
Rivestimenti di pavimenti e pareti.....	14
Opere da pittore	15
Impianti termo-sanitari.....	16
Impianto di riscaldamento	16
Area condizionata.....	16
Impianto di ventilazione degli appartamenti.....	16
Impianto sanitario.....	18

Installazioni elettriche	21
Illuminazione	21
Impianto fotovoltaico	21
Impianto d'allarme	21
Serie di interruttori	22
Sistema Smart-Home	22
Dotazioni elettriche presenti negli appartamenti:.....	23
Piscina.....	25
Finestre e porte-finestre	26
Porte	27
Allacciamenti.....	27
Sistemazioni esterne	28
Ascensore.....	28
Cassette delle lettere	28
Varie	29
Scelta dei prodotti / Campionatura / Varianti / Modifiche	29

Note generali

La descrizione tecnica della presente opera si basa sul progetto approvato, redatto dal Geom. Christian Bazerla secondo gli attuali piani di vendita. Il fabbricato sarà realizzato sulla base dei progetti esecutivi, della relazione di calcolo strutturale e dei disegni tecnici di particolare. Tutte le misure necessarie a dare l'opera finita a regola d'arte, che non sono qui espressamente menzionate ma che risultano indispensabili per consegnare l'opera e le relative unità, si intendono a carico del costruttore. Sono esclusi gli arredi, che in parte sono indicati nei piani di vendita (mobili, ecc.) e le richieste particolari. La qualità, la tipologia e la marca dei materiali impiegati sono soggette alle indicazioni della Direzione lavori.



Progettazione e spese tecniche

Il costruttore è responsabile di tutti gli elaborati tecnici necessari per l'esecuzione dei lavori (progetto definitivo e progetto esecutivo), della direzione lavori, dell'esecuzione dei calcoli statici, del coordinamento delle misure di sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, del collaudo dell'opera, della divisione in porzioni materiali, della registrazione al catasto, della perizia e dei documenti necessari per l'ottenimento della licenza d'uso. Eventuali modifiche interne su parti che non hanno funzione strutturale potranno essere richieste solo fino a che vengono realizzate, a condizione che non comportino maggiori costi per il costruttore e che siano compatibili con il cronoprogramma dei lavori. Le varianti richieste in un secondo momento - a condizione che non limitino il cronoprogramma dei lavori - saranno eseguite addebitando all'acquirente i maggiori costi sostenuti per materiale, manodopera e spese tecniche.

Qualora il progettista debba apportare modifiche per motivi funzionali non specificatamente indicati nei progetti di vendita, il contratto preliminare di acquisto rimarrà comunque valido nella sua interezza.

Sono inoltre a carico del costruttore tutti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da versare al comune.

Opere da impresario edile

Componenti strutturali / pareti divisorie

- Piastra di fondazione o fondazione continua e plinti in cemento armato
- Pareti portanti nei seminterrati realizzate in cemento armato a vista, privo di residui di cassetatura e/o elementi prefabbricati in calcestruzzo
- Solai di piano in esecuzione piena / solai in c.a.
- Pareti perimetrali portanti dei piani realizzate in cemento armato, e/o con elementi prefabbricati in calcestruzzo leggero o elementi prefabbricati in calcestruzzo leggero con strato isolante sul lato interno con controparete sul lato interno (parete con doppio placcaggio in cartongesso e coibentazione)
- Parete divisoria tra vano scale e appartamento realizzata in cemento armato con controparete sul lato interno all'appartamento (parete con doppio placcaggio in cartongesso e coibentazione) e isolamento termico a cappotto esterno
- Parete divisoria tra gli appartamenti realizzata in cemento armato con controparete isolata su entrambe le facce oppure parete con doppio placcaggio in cartongesso e coibentazione
- Pareti divisorie all'interno degli appartamenti realizzate con doppio placcaggio in cartongesso e coibentazione
- Pareti divisorie delle cantine realizzate in cemento armato a vista, privo di residui di cassetatura e/o blocchi in cemento; le eventuali fessure di ventilazione sono da realizzare secondo le istruzioni della Direzione lavori per ciò che riguarda la ventilazione trasversale
- Scale ai piani e ascensore con disaccoppiamento acustico, realizzate in cemento armato

Sottofondi / Intonaci

- Superficie delle pareti degli appartamenti rasata e tinteggiata
- Superficie dei solai degli appartamenti intonacata e tinteggiata o controsoffitto, tinteggiato in cartongesso
- Massetti galleggianti in cemento negli appartamenti
- Pavimenti industriali nei garage, asfalto o lastricato nelle aree di accesso carrabile e nelle aree dei parcheggi esterni

Isolamento termico e acustico

Isolamento termico / coibentazione / fonoisolamento

- Isolamento termico a cappotto con isolamento in EPS, XPS o fibra minerale sui muri esterni degli appartamenti (ovvero muri che danno sul vano scale) comprensivo di rivestimento con intonaco di finitura
- Isolamento termico delle pareti a contatto con il terreno (nella zona residenziale) con XPS
- Isolamento termico dei pavimenti degli appartamenti a contatto con il terreno con isolamento PU e/o XPS
- Taglio termico dei componenti aggettanti
- Calcestruzzo alleggerito come strato di livellamento per la posa di tubi e isolamento anticalpestio sui solai dei piani, secondo le specifiche del tecnico acustico
- Isolamento termico con isolamento PU e/o XPS sui solai degli appartamenti
- Isolamento termico di tetti piani con isolamento EPS, XPS o PU

Camini / sfianto

- Non sono previsti camini.
- Pluviali e condotte di ventilazione insonorizzati
- La posizione delle condotte di ventilazione e dei pluviali non può essere modificata

Opere da fabbro



Tutti i colori sono a scelta della Direzione lavori:

- cantine: porta in acciaio Ninz o di qualità equivalente
- ringhiera scala in acciaio, dettaglio e colore a scelta della Direzione lavori
- grate zincate su aperture di pozzetti o di solai
- ringhiere di balconi e terrazze in acciaio, colore e dettaglio a scelta della Direzione lavori, eventualmente parapetti in vetro a scelta della Direzione lavori.
- elementi portanti nell'area esterna in acciaio verniciato a polvere
- portoni di ingresso garage sotterraneo/box auto: sezionali o basculanti, tipo e colore a scelta della Direzione lavori, all'occorrenza con fessure di aerazione



Opere da carpentiere e lattoniere, coibentazioni

Orditura del tetto

- Pacchetto di copertura come da progetto esecutivo con terrazza sul tetto, parzialmente rinverdita

Opere da lattoniere

- Opere da lattoniere realizzate in lamiera d'alluminio verniciata, colore a scelta della Direzione lavori
- Zoccolature esterne realizzate in lamiera d'alluminio verniciata, colore a scelta della Direzione lavori

Impermeabilizzazioni

- Impermeabilizzazione delle porzioni dei solai esposte all'esterno, realizzata con guaina in PVC da 1,5mm
- Muri a contatto con il terreno in calcestruzzo a tenuta idraulica o vernice bituminosa membrana bugnata con funzione di strato protettivo
- Impermeabilizzazione orizzontale delle cantine e appartamenti a contatto con il terreno con guaina bituminosa, incl. risolto laterale di 10-12cm

Rivestimenti di pavimenti e pareti

Per i rivestimenti di pavimenti e pareti viene fissato un prezzo di listino che comprende rivestimento, colla, malta e battiscopa.

Il prezzo comprende i seguenti rivestimenti:

PAVIMENTI FREDDI E RIVESTIMENTI DI PARETI NEI LOCALI UMIDI

pavimenti freddi e rivestimenti di pareti nei locali umidi (bagno + WC, cucina esclusa, direzione di posa secondo le indicazioni della Direzione lavori) fino a un prezzo di listino del materiale di € 50,00/m²; i rivestimenti delle pareti sono inclusi fino a un'altezza di 2,00 m

PAVIMENTI CALDI

pavimenti caldi, direzione di posa secondo le indicazioni della Direzione lavori fino a un prezzo di listino del materiale di € 70,00/m²

- i rivestimenti di pareti e pavimenti di vani scale, pianerottoli, corridoi e cantine saranno unitari e scelti dalla Direzione lavori
- terrazze a contatto con il terreno: rivestimento con piastrelle in gres porcellanato da 20 mm da allettare in uno strato di ghiaia o come pavimento a palafitta o su massetto
- terrazze non a contatto con il terreno (sopra i solai di piano): rivestimento con piastrelle in gres porcellanato da 20 mm, da realizzare con posa sopraelevata o su massetto

Il prezzo non include la posa dello zoccolo a filo intonaco.



Opere da pittore

Tutte le opere da pittore vengono commissionate dal costruttore a ditte esterne.

La scelta e la composizione dei colori per la facciata esterna e le aree comuni è stabilita dalla Direzione lavori.

- Muratura della facciata: pittura ai silicati o intonaco in resina siliconica già colorato, colore a scelta della Direzione lavori
- Interno appartamenti: pittura bianca ai silicati in dispersione
- Strutture in calcestruzzo: pittura protettiva per calcestruzzo
- Parti in acciaio: primer e due mani di pittura di finitura o verniciatura a polvere, colore a scelta della Direzione lavori
- Pareti delle cantine tinteggiate a rullo/pennello o a spruzzo

Impianti termo-sanitari

Impianto di riscaldamento

La produzione di energia termica per il riscaldamento dell'edificio e la produzione di acqua calda è garantita da pompa/e di calore, alimentata ad elettricità. Le tubazioni posate sottotraccia sono realizzate in PEX. Tutte le tubazioni sono isolate per evitare dispersioni di calore in conformità alle disposizioni di legge.

Tutti gli ambienti sono dotati di riscaldamento a pavimento. Ogni stanza dispone di un termostato ambiente. Sul display centrale possono essere impostate le temperature per ogni stanza.

Area condizionata

L'impianto di aria condizionata è costituito da pompa/e di calore. All'interno, il raffreddamento è fornito a scelta da ventilatori o dai pannelli radianti a pavimento.

Impianto di ventilazione degli appartamenti

Ogni appartamento dispone di almeno 1 unità di ventilazione per ambienti, che consentono la ventilazione controllata degli ambienti con recupero termico.

Nei bagni e nei bagni diurni sono installati i ventilatori Limodor, LUNOS Silvento o simili.

I tubi di ventilazione necessari saranno realizzati in PP. La commutazione avviene tramite l'interruttore della luce.



Impianto sanitario

L'edificio è concepito per essere collegato alla rete idrica pubblica. I costi del collegamento sono a carico del costruttore.

Il punto di prelievo dell'acqua fredda sarà situato nel locale tecnico al livello 0. Le tubazioni di distribuzione principale a vista sono realizzate in acciaio inox di alta qualità del tipo "pressfitting". Le tubazioni posate sottotraccia sono realizzate in PEX. Tutte le tubazioni sono isolate per evitare dispersioni di calore e la formazione di condensa in conformità alle disposizioni di legge. La produzione di acqua calda sanitaria avviene centralizzato nel locale tecnico tramite puffer e stazione istantanea.

Per rilevare i consumi di acqua fredda e calda, è previsto un contatore d'acqua per ogni appartamento. La lettura dei consumi di ciascuna utenza avviene centralmente nel locale tecnico tramite un'unità di lettura a distanza.

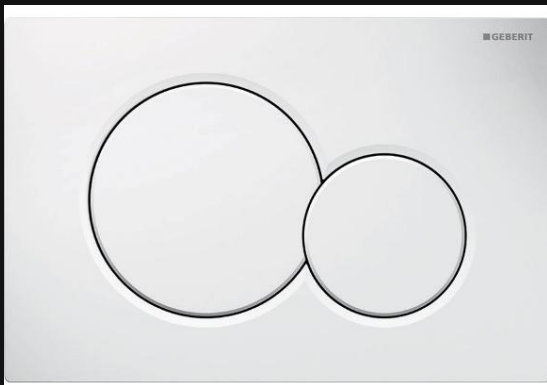
Tutti i tubi saranno realizzati in PP insonorizzato. Per ridurre il rumore del flusso dell'acqua ed evitare possibili trasmissioni sonore, le colonne di scarico saranno rivestite con pannelli fonoassorbenti mentre i tubi di collegamento orizzontali ai piani saranno protetti con un tubo insonorizzante.

Tutti i sanitari utilizzati sono di qualità ed esteticamente gradevoli. Indicativamente vengono installati i sanitari come di seguito:

lavabo in ceramica, marca LARIMAR - serie GARDA o equivalente, misure 60 x 47 cm, con miscelatore a leva, marca FRATELLI FRATTINI - serie PEPE o equivalente, altezza: 192mm; e piletta di scarico cromata

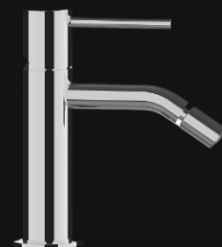


vaso WC sospeso in ceramica, marca LARIMAR - serie GARDA, versione



"Silent" o equivalente, con efficace e silenzioso sistema di risciacquo, completo di asse WC con sistema di chiusura automatica "Softclosing", cassetta di risciacquo a incasso, marca GEBERIT o equivalente; placca di comando a 2 volumi, marca GEBERIT, modello SIGMA01 o equivalente

bidet sospeso in ceramica, marca LARIMAR - serie GARDA o equivalente con miscelatore a leva, marca FRATELLI FRATTINI - serie PEPE XL o equivalente e piletta di scarico cromata;





area doccia piastrellata con pendenza, con miscelatore a incasso, marca FRATELLI FRATTINI – serie PEPE o equivalente, soffione doccia, marca LARIMAR – serie GARDA o equivalente e doccetta cromata

Per ciascun appartamento sono inoltre previste le seguenti dotazioni:

- un attacco per lavatrice
- un attacco cucina (per lavello/lavastoviglie)
- rubinetto da esterno antigelo per il giardino / il balcone, posizionato nell'involucro termoisolante dell'edificio.

Anche se il piano di vendita prevede modelli diversi da quelli sopra elencati, il costruttore coprirà solo le spese per i sanitari in ceramica qui riportati. Eventuali colori e formati speciali saranno addebitati separatamente dal fornitore. Non sono inclusi accessori come box doccia, portasciugamani, specchi, mobili da bagno, portarotolo, set di spazzole e simili.



Installazioni elettriche

Illuminazione

In tutte le aree comuni, ad eccezione degli appartamenti, è prevista l'installazione di corpi illuminanti che in linea di principio saranno azionati da rilevatori di movimento. Le cantine, le terrazze, i garage e i balconi delle singole unità saranno inoltre dotate di corpi illuminanti a scelta della Direzione lavori.

Impianto fotovoltaico

Sul tetto del complesso residenziale sarà installato un impianto fotovoltaico che contribuisce a coprire il fabbisogno di elettricità generale del complesso residenziale, riducendo così i costi per tutti i comproprietari.

Impianto d'allarme

In tutti gli appartamenti saranno predisposte le canaline (per i contatti per porte e finestre e il rilevatore radar nella zona d'ingresso) per l'installazione di un impianto d'allarme.

Serie di interruttori

Negli appartamenti vengono montati interruttori della serie Gira E2 o equivalente in colore bianco.



Sistema Smart-Home

I pulsanti degli avvolgibili e raffstore, che hanno anche un sensore di temperatura integrato, sono collegati al sistema intelligente di controllo degli edifici Smarthome (sistema KNX). Ogni appartamento è dotato di un'unità di controllo multifunzionale con touchscreen. Questo permette di controllare individualmente la temperatura di tutte le stanze, gli avvolgibili e raffstore e il sistema citofonico.

È possibile collegare e gestire ulteriori funzioni con il pannello di controllo a un costo aggiuntivo. Tutte le funzioni possono essere gestite anche tramite una app, purché il sistema sia connesso a Internet.

Dotazioni elettriche presenti negli appartamenti:

(possono variare)

a) Soggiorno

- 2 punti luce (uno dei quali realizzato come presa con interruttore)
- 5 prese (2 accanto al TV)
- 1 attacco per l'antenna centralizzata per segnale TV e satellitare
- 1 attacco per dati

b) Cucina

- 1 punto luce centrale a soffitto con interruttore
- 1 punto luce a parete con interruttore
- 8 prese per (frigorifero, fornello, lavastoviglie, 2 distribuite sul piano di lavoro, 1 all'ingresso della cucina e 1 nella stanza)
- 1 attacco per la cappa aspirante

c) Camera da letto (letto matrimoniale)

- 1 punto luce centrale a soffitto, commutabile in 3 posizioni
- 1 presa per ciascun comodino alt.=0,6m
- 1 punto luce (alt.=1,1m) con presa con interruttore (alt.=0,6m) accanto al comodino
- 1 presa all'ingresso della camera
- 1 presa vicino all'attacco per il televisore
- 1 attacco per l'antenna centralizzata per segnale TV e satellitare
- 1 attacco per dati

d) Cameretta (letto singolo)

- 1 punto luce centrale a soffitto, commutabile in 2 posizioni
- 3 prese (ingresso della camera, comodino alt.=0,6m, TV)
- 1 punto luce (alt.=1,1m) con presa con interruttore (alt.=0,6m) accanto al comodino
- 1 attacco per l'antenna centralizzata per segnale TV e satellitare
- 1 attacco per dati

- e) Bagno
 - 1 punto luce centrale a soffitto con interruttore
 - 1 punto luce a parete sopra il lavabo con un interruttore
 - 2 prese accanto al lavabo
 - 1 presa per corrente industriale per la lavatrice (senza interruttore 2 poli)

- f) Ingresso
 - 1 punto luce centrale a soffitto con connessione deviata o incrociata
 - 1 videocitofono con monitor e apriporta automatico
 - 1 presa
 - 1 attacco per la fibra ottica
 - 1 campanello con tastiera davanti alla porta dell'appartamento
 - 1 quadro elettrico, anche per i dati

- g) Corridoio
 - 1 punto luce centrale a soffitto con interruttore
 - 1 presa

- h) Terrazze e balconi
 - 1 punto luce a parete o soffitto con lampada a scelta del Direttore lavori
 - 1 presa

- i) Garage
 - 1 punto luce a parete con lampada e interruttore
 - 1 presa 10A
 - 1 canalina fino al contatore elettrico per la colonnina di ricarica

- j) Cantina
 - 1 punto luce a parete con lampada e interruttore
 - 1 presa 10 A



Piscina

Le aree comuni comprendono anche una piscina privata, che sarà realizzata a scelta della direzione dei lavori.

Un accesso comune all'area della piscina sarà realizzato all'interno del complesso residenziale.

Finestre e porte-finestre

Finestre con vetri basso-emissivi e porte-finestre in legno/alluminio secondo i requisiti di isolamento acustico e termico richiesti della Direzione Lavori specifica.

In tutte stanze vengono installate avvolgibili con cassonetto isolato, colore e tipo a scelta della Direzione lavori. Davanzali esterni delle finestre in lamiera di alluminio verniciata, colore a scelta della Direzione lavori.

I davanzali interni in bianco o nel colore delle finestre.



Porte

Porte d'ingresso degli appartamenti dall'esterno secondo i requisiti di isolamento acustico e termico richiesti della Direzione Lavori specifica.

Esecuzione dell'intelaiatura nel sistema murale, incluso contatti di allarme e spioncino e installazione a scomparsa delle porte, rivestimento e colore del pannello esterno a scelta della Direzione lavori. Rivestimento del pannello interno a scelta del cliente (p. es. quercia, frassino, faggio).

Porte interne degli appartamenti in legno. Esecuzione dell'intelaiatura nel sistema murale o porta scorrevole (qualora prevista dal progetto), rivestimento a scelta del cliente (p. es. quercia, frassino, faggio).

L'eventuale personalizzazione dei portoncini d'ingresso su lato interno o delle porte interne può comportare costi aggiuntivi che saranno addebitati direttamente dal fornitore di porte.

Allacciamenti

Sono a carico del costruttore le seguenti condotte di alimentazione e scarico e linee elettriche:

- acqua potabile
- acque nere e eventualmente acqua piovana
- canalina per linea fibra ottica
- canalina per collegamento elettrico
- spese per primo collegamento elettrico (3kW)

Sono invece a carico dell'acquirente le spese di aumento della potenza elettrica e la conclusione del contratto e di allacciamento telefonico/internet.

Sistemazioni esterne

- Muro di cinta con recinzione (materiale a scelta della Direzione lavori)
- Fissaggio dei punti di accesso con pietre da pavimentazione
- Sistema di irrigazione automatizzato per tutti gli spazi verdi privati
- Parete divisoria tra i balconi privati

Ascensore

Ascensore del tipo Schindler o Kone, indicativo con le seguenti caratteristiche: portata 625 kg/8 persone, velocità 1 m/s, con uno specchio all'interno.

Cassette delle lettere

Le cassette delle lettere di tutti gli appartamenti sono comprese nel prezzo e saranno montate nel punto previsto dalla Direzione lavori.

Varie

Scelta dei prodotti / Campionatura / Varianti / Modifiche

Il costruttore comunica i nomi delle aziende di fiducia da lui incaricate (idraulici, elettricisti, posatori di pavimenti, fornitori di porte interne, ecc.), presso le quali poter prendere visione delle versioni standard dei materiali impiegati. Per quanto riguarda i pavimenti caldi e freddi e le porte interne, l'acquirente può scegliere i prodotti presso le aziende di fiducia nominate dal costruttore, rimanendo entro la fascia di prezzo precedentemente specificata. Eventuali richieste particolari saranno commissionate e pagate dal cliente direttamente alle aziende esecutrici. In caso di prezzi più bassi non sarà rimborsata la differenza.

In caso di dubbi, a tutti i punti non menzionati nella presente descrizione tecnica si applicano le disposizioni dell'Istituto di edilizia sociale come pure le esecuzioni standard e le disposizioni di sicurezza vigenti nel campo dell'edilizia residenziale.

I lavori aggiuntivi saranno calcolati prendendo a riferimento l'Elenco prezzi informativi per le opere edili 2025 della Provincia Autonoma di Bolzano o un preventivo specifico predisposto dal costruttore.

Il costruttore riconosce la garanzia prevista dalla legge in caso di difetti di costruzione gravi e occulti.

Le unità immobiliari sono quelle che figurano nei piani di vendita e saranno realizzate secondo la presente descrizione tecnica, salvo varianti che il cliente potrà richiedere al costruttore in corso d'opera. Le varianti richieste dal committente non dovranno tuttavia pregiudicare l'aspetto esteriore e le caratteristiche statiche dell'edificio o il cronoprogramma del costruttore.

Il costruttore decide se le varianti richieste dal cliente potranno essere apportate. Se queste sono accettabili per entrambe le parti, i lavori inizieranno dopo aver concordato la relativa maggiorazione di prezzo. I materiali da impiegare per le finiture interne delle unità abitative dovranno essere scelti presso gli artigiani nominati dal costruttore.

Il costruttore si riserva il diritto di modificare il progetto e la descrizione tecnica per motivi estetici e tecnici, ma anche con riferimento al numero di piani, alla cubatura dell'edificio, al numero di unità abitative, alla loro

destinazione d'uso, alle parti comuni e alle misure tecnico-costruttive, e, più in generale, a tutte le modifiche, anche sostanziali, che ritiene assolutamente necessarie.

Qualora le autorità competenti, per un motivo qualsiasi, richiedano modifiche al progetto originario e tali modifiche riguardino anche singole unità immobiliari, siano esse relative all'orientamento o alla superficie delle unità stesse, il cliente ha il diritto di recedere dal contratto preliminare di compravendita, senza comunque avere nulla a pretendere a titolo di indennizzo.

Tutte le immagini riportate in questa descrizione hanno il solo scopo di illustrare in modo generico le dotazioni che non devono pertanto necessariamente corrispondere al 100% alla realtà.



