



&



*Realizzano nel comune di
Montichiari loc. Vighizzolo*

VILLE E APPARTAMENTI



Capitolato delle opere



Descrizione generale

Gli **edifici condominiali e le villette** in oggetto saranno realizzati all'interno di un'area dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria, ovvero strade, marciapiedi, fognature di acque nere e bianche, acquedotto comunale, rete elettrica, pubblica illuminazione e parcheggi pubblici.

Ascensore

All'interno dei soli condomini con più di 3 piani fuori terra sarà installato un ascensore che collegherà i vari piani e sarà del tipo automatico con uscite a tutti i piani del fabbricato, con porte di piano semiautomatiche ad un battente, completo di ogni accessorio necessario e perfettamente funzionante. Misura cabina a norma di legge per abbattimento delle barriere architettoniche.

Parti comuni del fabbricato

Nei condomini l'androne di ingresso del piano terra e i vari pianerottoli saranno pavimentati in gres porcellanato cm 30x60 o 60x60. I gradini rivestiti in pietra o marmo.

Le corsie di accesso alle autorimesse private saranno pavimentate in calcestruzzo tipo industriale.

Impianto fognario

Le colonne di scarico delle acque nere saranno collegate alla fognatura esistente sulla pubblica via e saranno realizzate con tubazioni in PVC di diametro adeguato, protette da rivestimento in cls o limo con adeguate sezioni e pendenze. Pozzetti di ispezione alla fognatura in cemento di misura adeguata. L'impianto fognario distintamente diviso acque bianche e nere verrà realizzato in accordo con le disposizioni dell'ente gestore.

Fondazioni

Le fondazioni saranno **di tipo continuo o a travi rovesce e a plinti**. La profondità, le sezioni, il dosaggio del calcestruzzo per le fondazioni, come pure la sezione ed il tipo di ferro sono stabiliti dall'Ingegnere calcolatore.

Le **sollecitazioni minime** previste nell'impiego dei materiali saranno **conformi alle norme vigenti** per le strutture in cemento armato ordinario e a struttura metallica, pertanto con caratteristiche antisismiche.

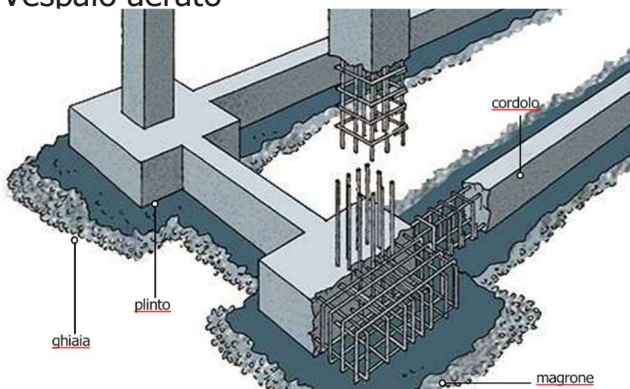
Fondazioni continue



Fondazioni continue



Schema fondazioni continue
Vespaio aerato



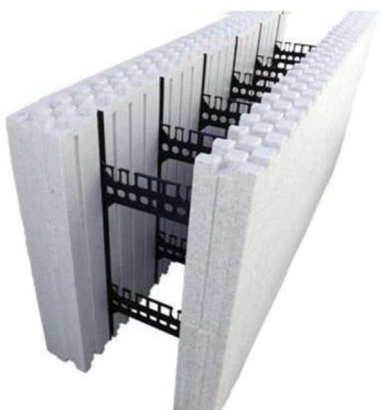
Igloo
vespaio aerato



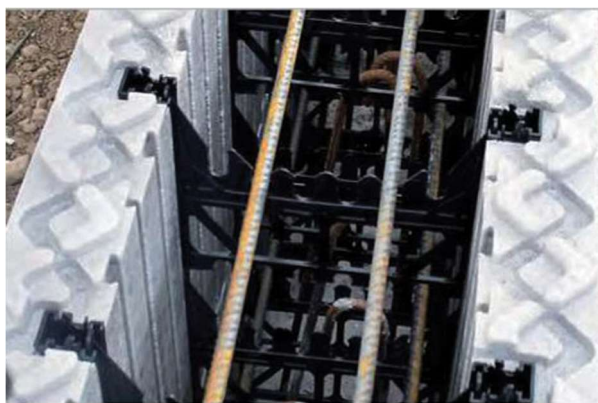
Strutture portanti verticali e muri esterni

Le **murature portanti** perimetrali saranno in elemento **cassero a misura per il getto di pareti portanti in C.A.** (calcestruzzo armato). Formato da due **pannelli in EPS** di alta densità uniti e distanziati fra loro da tralicci che costituiscono l'armatura del CLS (calcestruzzo) gettato al loro interno. Avranno spessori come da progetto strutturale, termotecnico e acustico.

Dettaglio cassero



Ferri di armatura



Armature angolari



Apertura porte e finestre



Intelaiature

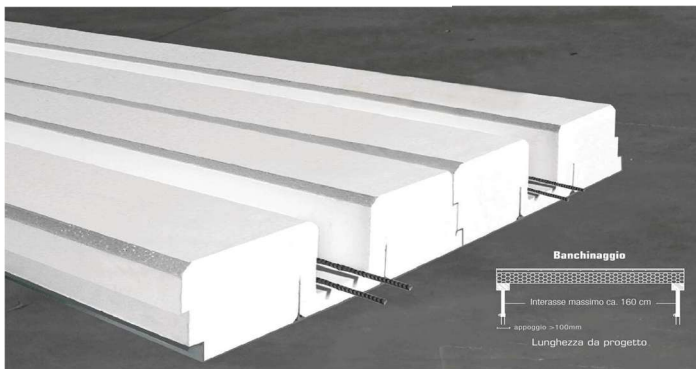


Solai intermedi e copertura

La struttura portante dei solai intermedi e della copertura sarà eseguita **con pannello-cassero autoportante** a geometria variabile e **coibentazione termica incorporata**, per la formazione dei solai da armare e gettare in opera con elevate prestazioni, frutto della collaborazione strutturale fra polistirene espanso e profili metallici zincati. Inoltre la copertura sarà opportunamente coibentata.

Il manto di copertura sarà in doppia guaina; i canali ed i pluviali saranno in lamiera.

Pannello-cassero autoportante



Posizionamento del solaio



Posizionamento del solaio



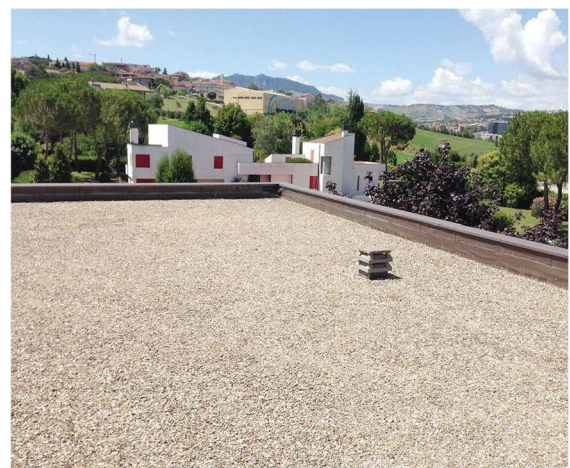
Caldana collaborante



Ghiaia copertura



Copertura tetto con ghiaia



Tramezze e contropareti

Le divisorie interne saranno eseguite **in cartongesso** con doppia lastra su entrambi i lati, con prima lastra tipo GYPSOTECH STD o similare e seconda lastra a vista tipo GYPSOTECH GypsoLIGUM o similare, montate su struttura metallica a telaio. Al loro interno sarà posto **isolamento termo-acustico in lana**.

Le pareti perimetrali dell'abitazione saranno contro paretate all'interno in cartongesso con doppia lastra con caratteristiche medesime a quelle sopraditate, montata su struttura metallica a telaio. Al loro interno sarà posto isolamento termo-acustico in lana.

Tale metodo costruttivo consente la possibilità di poter eseguire fissaggi in sicurezza.

Costruzione parete cartongesso



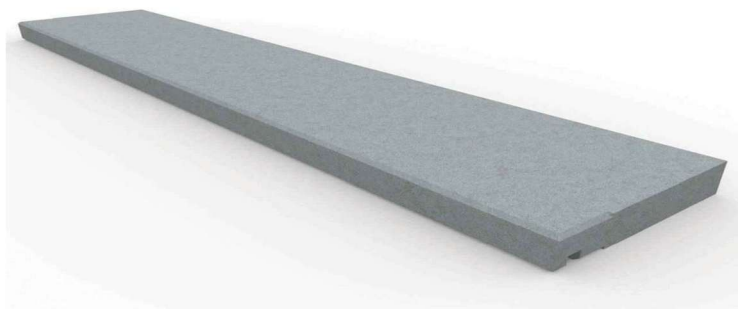
Posa lana di roccia o vetro a seconda del progetto termoacustico



Davanzali e soglie

Le finestre avranno davanzale in **marmo o pietra**, spessore cm 3 gocciolatoio. Le porte finestre avranno soglie in marmo o pietra.

davanzale in marmo o pietra

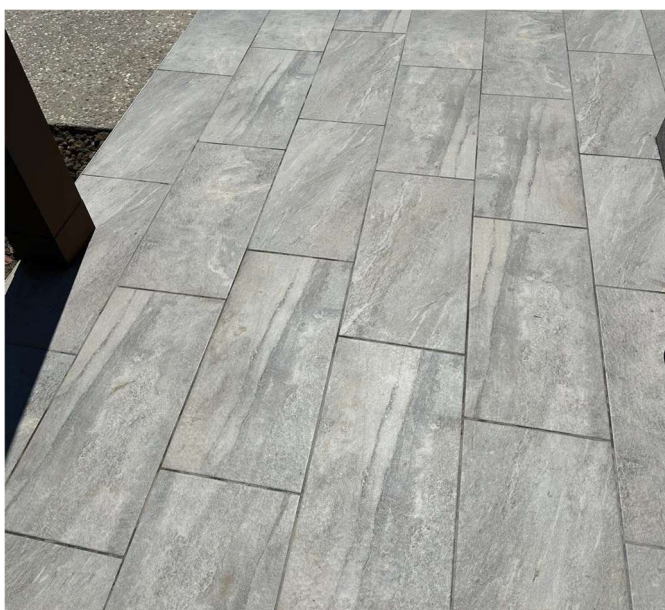


Pavimenti esterni

I portici e i camminamenti saranno pavimentati in **gres porcellanato antiscivolo**, dimensioni 30 x 60 cm, su campionatura visionabile presso la sala mostra del fornitore. Le autorimesse private delle **vile** saranno pavimentate in **gres porcellanato antiscivolo**, mentre le autorimesse degli **appartamenti saranno in calcestruzzo di tipo industriale**.



mid 30 x 60 cm



Pavimenti interni

La zona giorno, zona notte, corridoi e bagni saranno pavimentati con piastrelle in **gres porcellanato**, dimensioni 60 x 60 cm, su campionatura visionabile presso la sala mostra del fornitore.



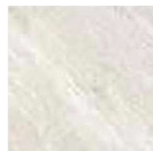
Beige 60x60



Grey 60x60



Clarus 60x60



Ice 60x60



Rivestimenti interni

Nei bagni il rivestimento sarà realizzato in **ceramica di prima scelta** dimensione 25x60 cm o 25x75 cm sino all'altezza di 125 cm; all'interno delle docce l'altezza sarà di 225 cm. Campionatura visionabile presso la sala mostra del fornitore.

Rivestimento idea vernissage 25x60cm



neve



porpora



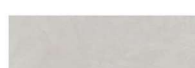
ecru



oliva



cenere



denim



rivestimento Karma 25 x 75 cm



ivory



taupe



blu



smeraldo



Serramenti interni e esterni

I **serramenti, finestre e portefinestre**, di tutti i locali dell'abitazione saranno realizzati in **PVC bianco** con doppia guarnizione, gocciolatoio, vetro isolante (vetrocamera) e quelli a battente saranno dotati di movimento anta ribalta, completi di **zanzariere avvolgibili** ad apertura verticale per le finestre ed apertura orizzontale per le porte finestre.

Il **portoncino d'ingresso** sarà eseguito in **PVC bianco**, con gli stessi profili dei serramenti e del pannello pantografato. Sarà dotato di serratura di sicurezza. Questo ci consente di ottenere una perfetta combinazione tra design, sicurezza, isolamento acustico e termico, pertanto combinando comfort e risparmio energetico.

Le **porte interne** saranno a battente e/o scorrevoli del tipo tamburato. La porta sarà di colore **bianco di tipo liscio** comprensiva di stipite, cornici, coprifili e maniglia cromo satinata.

Il sistema di oscuramento previsto è con **tapparelle esterne in alluminio coibentato motorizzate**.

Il portone di accesso al garage sarà del **tipo sezionale bianco motorizzato**.

Un bagno sarà dotato di finestra tradizionale in PVC, mentre il secondo sarà dotato di finestra o abbaino motorizzato.

serramenti

Il sistema in profilati abbina la tecnologia proiettata verso il futuro con il design moderno e oggettivo della nuova generazione di finestre di livello superiore. La struttura ottimizzata garantisce la perfetta coibentazione e massima efficienza energetica. Inoltre godono di una sostenibilità ecologica di materiali al 100 % riciclabili.

Profilo serramento di finestre e porte finestre



Portoncino ingresso cieco



Porta interna



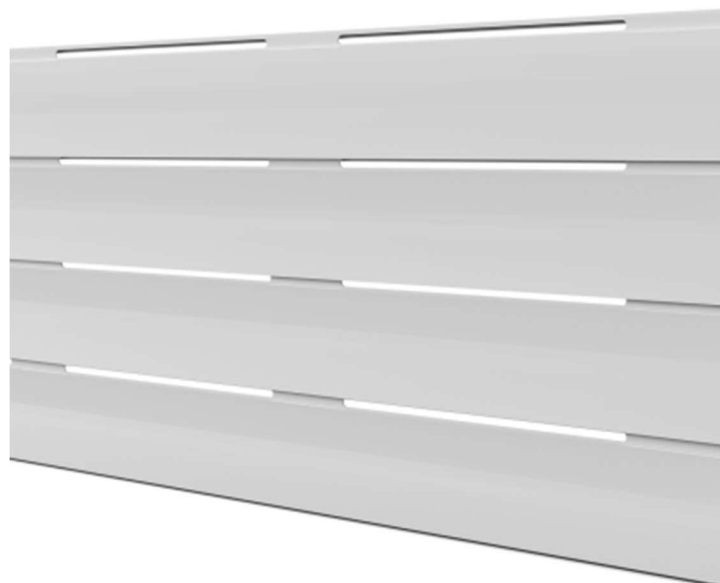
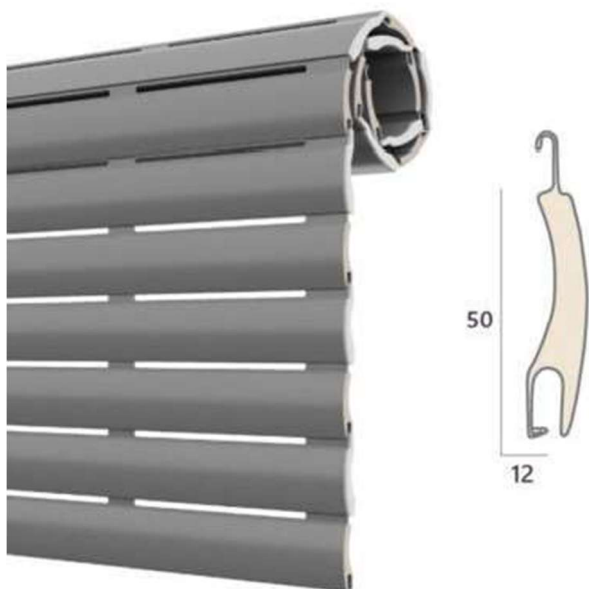
Tapparelle

Avvolgibili motorizzate in alluminio coibentato a foro largo color bianco papiro, estremamente funzionali per la capacità di far passare aria e luce anche a tapparella abbassata.

La particolare asola da 5,5x180 mm presente nella stecca, è nettamente superiore a quella tradizionale con asola da 2x170 mm, favorendo il riciclo dell'aria all'interno dell'abitazione e nel contempo, permette una irradiazione maggiore rispetto ad un avvolgibile tradizionale.

Tapparella alu coibentato

colore bianco papiro



Abbaino motorizzato



Impianto idraulico e apparecchi Sanitari

L'impianto idraulico comprende le tubazioni per la distribuzione dell'acqua potabile (a doppia linea: calda e fredda), tutti gli impianti necessari, tutti gli scarichi da inserire tra gli apparecchi più avanti descritti e le colonne di scarico.

Sono previsti n° 2 rubinetti all'esterno a parete portagomma.

Nel locale lavanderia saranno eseguiti gli attacchi per una vaschetta lavatoio e per una lavatrice.

Per i bagni è prevista l'installazione di:

Vasca o doccia completa di miscelatore (box doccia escluso)

Vasca da bagno marca Ideal Standard modello Connect Air bianca con due pannelli (1 frontale e 1 laterale) dimensione esterna 170x70. Rubinetto vasca esterno completo di doccino marca Gielle serie Los cromato.

Vasca



miscelatore vasca



Piatto doccia MineralGL in composito di minerali naturali e resine altezza cm 3 colore bianco con griglia in acciaio inox inclusa. Dimensione massima 140x80.

Colonna doccia telescopica con doccetta stick in ottone con miscelatore termostatico dotata di deviatore a 2 vie, soffione in acciaio inox diametro 250 mm, flessibile anti torsione conico marca Gielle GL2409490

Piatto doccia



miscelatore doccia



Sanitari e lavabo, compresi di miscelatori, visionabili presso la sala mostra del fornitore.
Sanitari marca Gielle serie Relax bianco lucido, a scelta tra a terra o sospeso.

vaso a terra



vaso sospeso



Bidet a terra



bidet sospeso



Lavabo da 60 cm Ideal Standard serie connect bianco lucido



Miscelatori cromati marca Gielle serie LOS

Miscelatore bidet

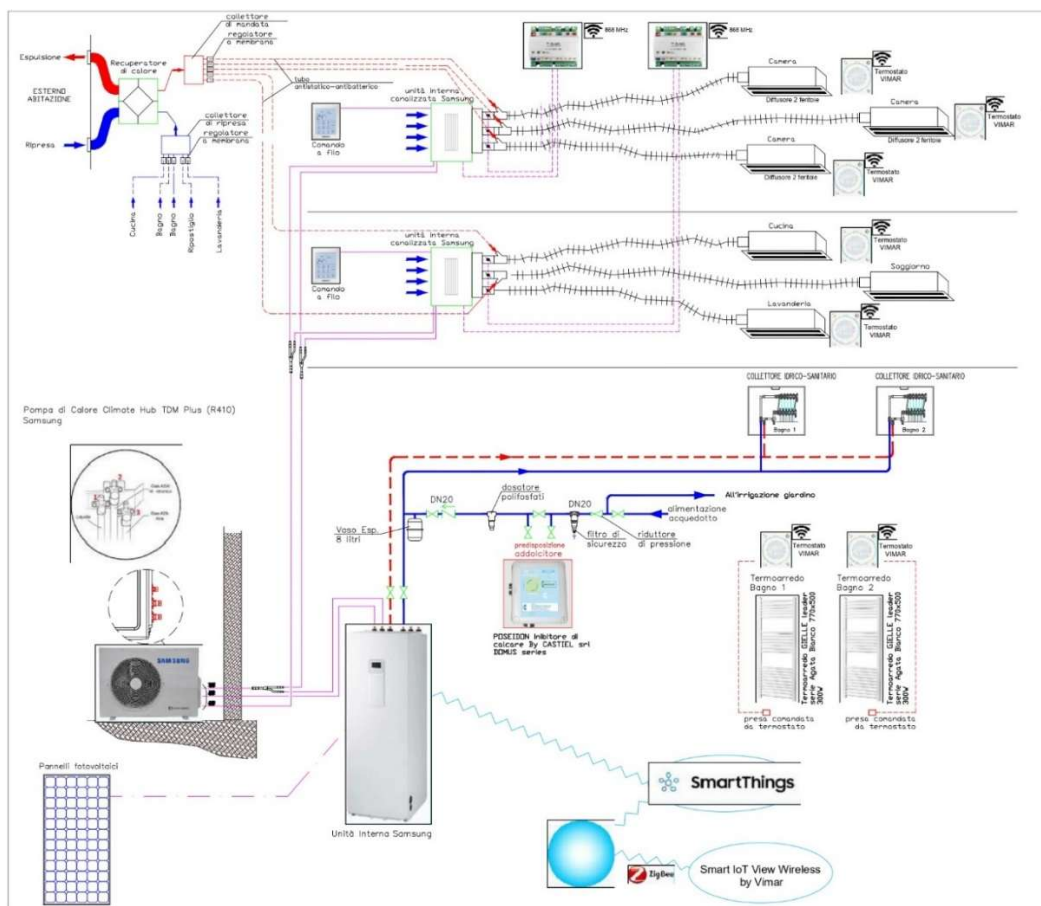


miscelatore lavabo



Impianto di riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria

Riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda saranno eseguiti con soluzione **all-in-one** per la produzione di acqua calda sanitaria, aria per raffrescamento nel periodo estivo e riscaldamento nel periodo invernale. **L'abitazione** pertanto sarà **NO GAS** in modo di ridurre consistentemente l'impatto sul pianeta. L'impianto sarà dotato di un'unità interna ed un'unità esterna, in ciascun bagno sarà presente un termoarredo elettrico con rispettivo termostato; il riscaldamento e il raffrescamento nella zona giorno e nella zona notte sarà di tipo canalizzato con temperatura regolabile in ogni stanza da apposito termostato. Sarà inoltre presente un **sistema di VMC** (ventilazione meccanica) per un corretto ricambio dell'aria e sarà opportunamente certificato come previsto dalla normativa vigente.



ClimateHub



Canalizzate

Impianto elettrico - videocitofono telefonico - allarme

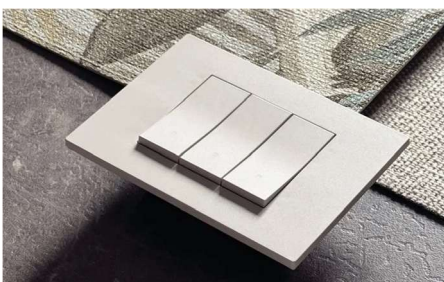
Saranno installati:

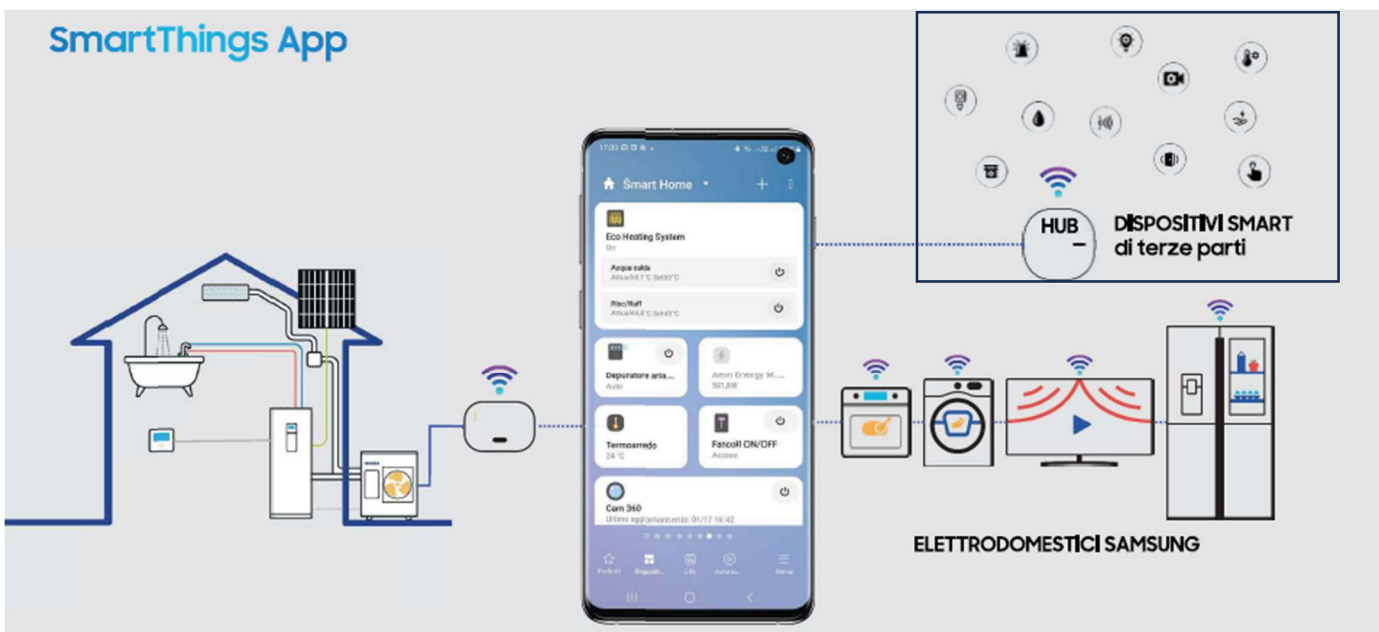
- interruttore generale automatico;
- nel soggiorno-cucina: tre punti luce deviati, nove prese bivalenti;
- nelle camere da letto: punto luce con accensione in tre punti, tre prese bivalenti;
- nel corridoio notte: un punto luce acceso da tre punti;
- nel bagno: due punti luce interrotti, suoneria per bagno e una presa bivalente;
- all'ingresso e nella zona retrostante un punto luce esterno esclusa la fornitura della plafoniera;
- suoneria a pulsante esterna al cancello principale.
- Illuminazione box: sarà munito di punto luce interrotto, compreso di neon
- Impianto videocitofono:
 - verrà disposto un impianto di videocitofono, la pulsantiera verrà posta al cancelletto d'ingresso pedonale principale.
 - Tubazioni impianto telefonico, l'alloggio sarà munito di tubi per il passaggio dei cavetti per impianto telefonico urbano, che verranno successivamente posti in opera dalla società concessionaria.
- Le placche e gli interruttori saranno marca Vimar Total Look colore bianco con comandi tradizionali.

Soluzione VIEW Wireless Vimar

Deviatore connesso	<ul style="list-style-type: none">• Meccanismo deviatore elettronico• Per lampade a incandescenza, led, trasformatori...• Ingresso per comando esterno• Installazione da incasso		
Dimmer connesso	<ul style="list-style-type: none">• Compatibile sia con lampade dimmerabili LE che TE• Configurabile anche come interruttore• Possibilità di dimmerare più lampade dello stesso tipo• Installazione da incasso		
Attuatore connesso	<ul style="list-style-type: none">• Attuatore connesso• Per carichi fino a 16A• Misurazione pot. istantanea e energia consumata• Installazione da incasso		
Comando tapparella connesso	<ul style="list-style-type: none">• Meccanismo tenda/tapparella connesso• Per tapparelle con orientamento delle lamelle• Ingresso per comando richiamo scenario• Installazione da incasso		
Termostato connesso	<ul style="list-style-type: none">• Termostato rotella connesso• Per riscaldamento e condizionamento• Installazione da incasso		
Modulo tapparella connesso	<ul style="list-style-type: none">• Modulo tenda/tapparella connesso• Per tapparelle con orientamento delle lamelle• Installazione su scatola portafrutto (retrofrutto)		
Modulo relè connesso	<ul style="list-style-type: none">• Attuatore connesso• Per lampade a incandescenza, led, trasformatori...• Ingresso per comando esterno• Installazione su scatola portafrutto (retrofrutto)		

placca





*gestione domotica **DISPOSITIVI SMART** di terze parti integrabile a richiesta*

L'impianto base sarà domotico per la gestione del riscaldamento e di eventuali elettrodomestici samsung, inoltre potrà essere integrato anche per la gestione di dispositivi smart di terze parti tra i quali ad esempio tapparelle e luci (opera extra contratto, prezzo da convenire).

Impianto antenne TV

L'edificio sarà provvisto di tre prese. Saranno provvisti i relativi montanti di adeguato diametro incassati, sotto l'osservanza delle norme stabilite dalla RAI – TV. E' esclusa la fornitura delle antenne e dell'amplificatore.

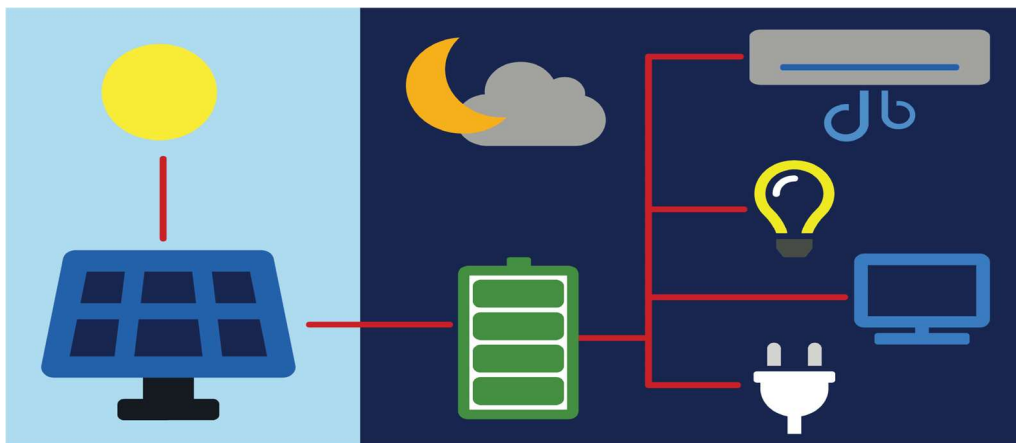
Fotovoltaico e batteria di accumulo

L' **impianto fotovoltaico** avrà potenza:

circa **6kw** con **batterie di accumulo** di circa **10 kw** con punto di ricarica auto tipo wallbox per le ville.

circa **3kw** con **batterie di accumulo** di circa **5 kw** con punto di ricarica auto tipo wallbox per gli appartamenti.

Schema funzionamento fotovoltaico e batterie di accumulo, si precisa che le batterie di accumulo non ha funzione di UPS (offerta extra prezzo da convenire)



Punto di ricarica auto



Fotovoltaico su tetto con ghiaia



Tinteggiatura

La tinteggiatura interna dell'abitazione sarà eseguita, su tutte le superfici con traspirante di colore bianco.

Confini e recinzioni

L'ingresso sarà eseguito con muratura in cemento armato altezza 120 cm circa. Il cancello carraio sarà con apertura doppio battente motorizzato e il cancello pedonale con apertura elettrica. Entrambi di altezza 120 cm circa, con telaio in tubolare e disegno a doghe orizzontali interne, verniciato micaceo. I restanti confini saranno delimitati con rete tipo bekafor color micaceo sempre di altezza 120 cm.

Accesso pedonale e carraio



Rete bekafor



Impianto di terra

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.

Allacciamenti

Il fabbricato verrà allacciato alla rete idrica, elettrica e fognaria.

Sono comprese tutte le spese e le opere murarie relative all'ottenimento delle autorizzazioni.

Restano a carico degli acquirenti l'onere di contratto e i costi di allacciamento delle singole utenze, idrica e elettrica.

Note generali

Il fabbricato verrà realizzato in base alle normative attualmente vigenti sia per la parte costruttiva che per la parte impiantistica. Alla ultimazione delle opere ogni singola unità sarà dotata di permesso di costruire con eventuali varianti e agibilità approvate e rilasciate dal comune in questione, certificato energetico con la classificazione in classe A4, denuncia all'agenzia delle entrate delle singole unità immobiliari, certificato di conformità edilizia e catastale rilasciato dal direttore dei lavori.

Norma di salvaguardia

Davanti all'eventuale difficoltà di reperire materiali specifici sul mercato, l'impresa che realizzerà l'intervento si riserva, a suo insindacabile giudizio, di poter sostituire i materiali con altri aventi le medesime caratteristiche tecniche. I progettisti e il direttore lavori si riservano, a proprio insindacabile giudizio, di poter apportare, in corso d'opera, modifiche al progetto.

Varianti

Le varianti dovranno essere espressamente autorizzate per iscritto, verranno contabilizzate a misura e pagate all'ordine.