

GARDA RETREAT

ELEGANZA E FUNZIONALITÀ PER LA TUA
NUOVA ABITAZIONE

DESENZANO D/G - BRESCIA

CAPITOLATO TECNICO DESCRITTIVO



Impresa Appaltatrice: **MEDINI COSTRUZIONI S.R.L.**



Gestione Vendite: **IAD BENACUS SRL**



PROGETTO

UNA **RESIDENZA INNOVATIVA** DOVE IL CONCETTO DI ABITARE È UNA COMBINAZIONE DI **ELEGANZA E FUNZIONALITÀ**.

Il nuovo progetto "**GARDA RETREAT**" sorgerà a Desenzano del Garda, in zona COMODA AI SERVIZI, ADIACENTE AL CENTRO CITTADINO e alle principali vie di comunicazione. Dieci ESCLUSIVI APPARTAMENTI, moderni e funzionali, con AMBIENTI LUMINOSI ADATTI AD USO RESIDENZIALE e TURISTICO. Il progetto prevede la realizzazione di una palazzina di tre piani fuori terra e un ampio interrato destinato a box. Si inserirà in modo armonico nel tessuto urbano, proiettandolo in un contesto edilizio innovativo ed eco sostenibile. L'edificio è dotato dei massimi comfort abitativi, realizzato grazie alle TECNOLOGIE PIÙ INNOVATIVE sia dal punto di vista energetico, di isolamento acustico e in materia di sicurezza antisismica. Sono stati scelti materiali e impianti tecnologici di ultima generazione, che permettano la classificazione energetica dell'edificio in CLASSE A.

Il presente capitolato tecnico commerciale sarà parte integrante del contratto di compravendita delle unità immobiliari e come tale verrà allegato al medesimo.

1) STRUTTURA

1.1) PORTANTE IN C.A.

Fondazioni: Saranno del tipo continue e/o a travi rovesce e/o a plinti isolati, o se necessario a platea, realizzate mediante getto in opera di calcestruzzo armato di adeguate caratteristiche di resistenza.

Interrato: Verranno eseguiti muri in elevazione dalle fondazioni fino al solaio del piano interrato. Saranno completamente in cemento armato, comprensivo dell'armatura interna al muro dei pilastri e di tutta la parte di ferro di armatura dettata dai progetti strutturali redatti dall'ingegnere incaricato.

Struttura verticale fuori terra: Sarà costituita da pilastri, setti, travi e cordoli realizzati mediante getto in opera di calcestruzzo armato con adatte caratteristiche di resistenza. Le murature in elevazione verranno eseguite in termolaterizio spessore cm 30 e malta di cemento adossaggio adeguato.

Struttura orizzontale: I solai orizzontali saranno principalmente di 2 diverse tipologie: solaio in pannelli prefabbricati tipo predalles, aventi uno spessore previsto dalle normative e solai in laterocemento, aventi uno spessore di cm 25+5, costituiti da blocchi di laterizio interposto e getto integrativo di calcestruzzo armato.

Scale interne: Le scale interne saranno realizzate mediante getto in opera di calcestruzzo armato di adeguate caratteristiche di resistenza.



1.2) COPERTURA

Copertura piana. La copertura del tetto piano sarà con barriera al vapore e soprastante isolamento termico. Quest'ultimo sarà costituito tramite l'utilizzo di pannelli Stiferite GT3 (sp. 12 cm) in poliuretano espanso accoppiato a membrana di bitume polimero da 3 kg/m² armata in velo di vetro con sovrastante massetto in sabbia e cemento per la formazione delle pendenze. L'impermeabilizzazione sarà garantita da membrana bituminosa elastoplastomerica supportata con una armatura in tessuto non tessuto in poliestere imputrescibile. Le lattonerie saranno eseguite in lamiera di alluminio. La Direzione Lavori si riserva di variare le stratigrafie e i materiali impiegati in relazione alle prescrizioni derivanti dal Calcolo Termotecnico, garantendo comunque qualità e prestazioni indicate.

2) SCARICHI

Le fognature orizzontali saranno realizzate con tubi in materiale plastico termoresistente comprensivo di sigillature, massetto continuo, rinfianco e cappa superiore in cls. Gli scarichi di bagni e cucine verranno realizzati con tubi in PVC, dotati di bicchiere e guarnizioni in colonne verticali incassate nelle murature ed insonorizzate.

Gli scarichi per le acque bianche e nere saranno realizzati con tubi in materiale plastico, compresa pompa sommersa, predisposizione impianto accumulo acqua piovana, pozzetti di ispezione, raccordo e sifone.

Si precisa che la decisione in riferimento al posizionamento di tutti i sottoservizi sarà ad insindacabile giudizio della Direzione Lavori



3) FACCIATE

Cappotto esterno per l'isolamento termoacustico con pannelli di EPS dello spessore di cm 10 con conducibilità termica $\lambda=0,036$ W/mK ad alto contenimento energetico fissati con 4/5 tasselli al mq., rasatura con rete e finitura colorata in tonalità chiare da mazzetta colori. I primi 50 cm del muro a contatto con il marciapiede esterno verranno realizzati con pannelli di XPS a celle chiuse da 10 cm con conducibilità termica $\lambda=0,036$ W/mK adatti per evitare l'assorbimento dell'acqua piovana a pavimento.



4) ISOLAMENTI

Su tutta la superficie interna dell'abitazione sarà eseguita opportuna impermeabilizzazione con guaina bituminosa.

Sopra la guaina sarà posato un pannello isolante in polistirene dello spessore prescritto da progetto esecutivo; sopra di esso saranno eseguiti gli impianti elettrico ed idraulico opportunamente protetti con rinfianco e cappa superiore in calcestruzzo. A completamento verrà eseguito un getto di materiale leggero tipo cemento cellulare (massetto alleggerito atto a ospitare la successiva posa del riscaldamento a pavimento).

A finire caldana per successiva posa pavimentazione.



5) BANCHINE E SOGLIE

Le soglie e le banchine selezionate sono in **marmo Botticino piano sega** con spigoli smussati spessore di cm 4, non trapassanti la muratura per evitare i ponti termici.

Nella parte inferiore del davanzale verrà effettuata una fresata stacca goccia, che eviterà la formazione di rigagnoli d'acqua sulle facciate in casi di forti piogge.



6) RIVESTIMENTO SCALE

Le rampe di scale eseguite in C.A. verranno rivestite con gradini in marmo Botticinopiano sega, pedata di spessore cm 3 e alzata di spessore cm 2.



7) ALLACCIAMENTI E ACCATASTAMENTI

Sarà provveduto direttamente dall'impresa costruttrice secondo le modalità e i dettami indicati dagli enti interessati alla realizzazione dei suddetti allacciamenti.

Gli acquirenti avranno a loro carico il rimborso delle spese di contributo degli allacciamenti e accatamenti. (LE SPESE DI ALLACCI E ACCATAMENTI NON SONO COMPRESSE NEL PREZZO DELL'IMMOBILE, come specificato anche nel preliminare)

FINITURE INTERNE

I dettagli per sentirsi più a casa

8) INTONACI INTERNI

Le pareti dei locali interni verranno intonacate con intonaco premiscelato con arricciatura al civile (di fondo fibro rinforzato a base di calce e cemento tipo Fassa Bortolo KD2 o similare) e successiva finitura con malta fine.

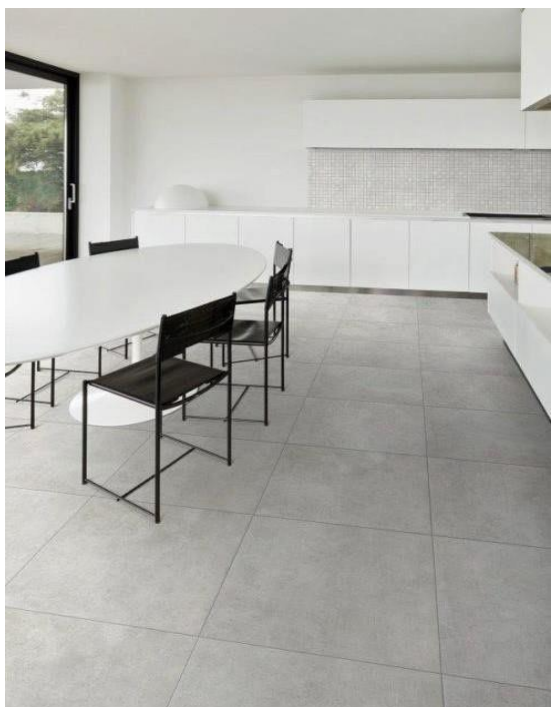
Per tutti i locali situati nel piano interrato (garage compreso) la rasatura e tinteggiatura sarà eseguita solo ed esclusivamente sulle parti di muratura eseguite in laterizio o cartongesso. Quelle in cemento armato rimarranno a vista e verranno tinteggiate di bianco.



9) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Vengono proposte pavimentazioni di prima scelta prodotte in gres porcellanato per il pavimento del reparto giorno, notte e bagni nei formati 60 x 60, 80 x 80, e gres simil legno 20x120 rettificato.

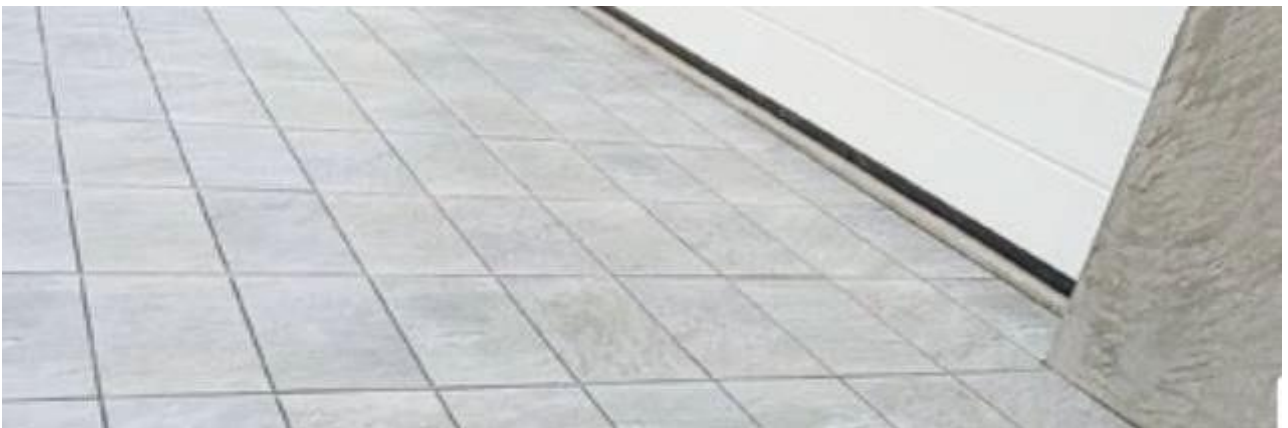
I bagni saranno rivestiti fino all'altezza di cm 120 e nella zona doccia il rivestimento potrà raggiungere fino all'altezza di cm 240





Il pavimento esterno dei vialetti, terrazze e dei balconi sarà in gres porcellanato R11 antiscivolo formato 30x60 con la possibilità di scelta del colore per le parti di proprietà (beige o grigio) SALVO INDICAZIONI DALLA PAESAGGISTICA.

Il garage sarà rifinito in cemento industriale con spolvero di quarzo e trattamento antipolvere.



Tutte le soluzioni sono state selezionate puntando sulla qualità, l'innovazione e il design esclusivo, per potersi adattare ad ogni soluzione di arredo. Tutte le pavimentazioni proposte hanno un'alta resistenza ai prodotti chimici e alle macchie.

La pavimentazione sarà posata a colla su caldana prelivellata da professionisti specializzati. Inoltre, sarà possibile visionare su campionatura tutti i tipi di pavimenti presso la sala mostra del fornitore.

ZOCCOLATURE E BATTISCOPA: In tutti i locali di abitazione, tranne nei bagni, in legno laccato bianco liscio.

10) TINTEGGIATURE E VERNICIATURE

TINTEGGIATURE: Tutti i locali interni dell'abitazione saranno tinteggiati a tempera 2 mani colore bianco. Esternamente verrà applicato intonaco plastico tipo Venezia. Colore a scelta della D.L. Gli interrati in cemento armato verranno solo tinteggiati di bianco.

CAPPOTTO: Pannelli grafite certificato di spessore a norma di legge

VERNICIATURE: Tutte le opere in ferro o in lamiera saranno zincate a caldo.



11) SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI

I serramenti, finestre e portefinestre, di tutti i locali abitativi saranno a battente e realizzati in legno di abete con doppia guarnizione, gocciolatoio, vetro isolante (vetrocamera) dotati di movimento anta ribalta. La ferramenta sarà in alluminio rivestita in cromo spazzolato. Saranno montati su monoblocco, in grado di garantire continuità dell'isolamento anche in corrispondenza della connessione finestra muratura.



L'oscuramento avverrà con tapparelle elettriche in pvc pesante verniciato laccato di colore bianco o grigio secondo le indicazioni della paesaggistica.

Saranno dotate di comando locale connesso.





Su ogni serramento verranno posizionate zanzariere a scomparsa, comprese le portefinestre.

Portoncino di ingresso: Sarà di tipo blindato in classe 3 (antiscasso con doppia lamiera coibentata) con pannello esterno di rivestimento in legno laccato. Le maniglie saranno in alluminio color acciaio satinato e avranno serrature di sicurezza.

Porte interne: Le porte interne a battenti saranno in legno laminato di varie essenze con cornici stondate, complete di maniglie di colore acciaio satinato, colori a scelta presso il fornitore.

Vetri: Su finestre e portefinestre verranno posti in opera vetri termici ed acustici doppi stratificati a norma di legge.



Portoni garage: per la chiusura del box verranno installati portoni sezionali motorizzati in lamiera sandwich di colore bianco.



12) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO

L'unità immobiliare sarà dotata di impianto del tipo centralizzato con pompa di calore centralizzata e con tutte le apparecchiature di comando individuale per definire in maniera ottimale i consumi di acqua e elettricità di ogni unità.



Distribuzione sistema Modulo tubazioni in tuborama, isolante. L'impianto a pavimento sarà dotato di tutte le necessarie apparecchiature automatiche di manovra e di controllo, fornita da ditta di sicuro affidamento. L'impianto verrà calcolato, per quanto riguarda le temperature interne a norma di legge, tenendo come base di calcolo una temperatura esterna di -5°C .

13) IMPIANTO IDROSANITARIO

Ogni abitazione sarà dotata del proprio contabilizzatore di acqua indipendente. Nella cucina verrà previsto un attacco per acqua calda e fredda . Per ogni Box è previsto un attacco di acqua fredda e scarico acque bianche. Previsto n. 1 attacco lavatrice in abitazione.

-I sanitari dei bagni saranno del tipo "gielle serie relax" sospesi o similari a seconda della disponibilità.



Colore a scelta tra i disponibili.

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

-Lavandino d'appoggio (mobile escluso) , WC, Bidet, Piatto doccia 80x120 (o in alternativa vasca 70x170 in vetroresina) con asta doccia, fatta salva la fattibilità in base alle misure del bagno. Miscelatore lavandino alto con piletta clic-clac e miscelatore bidet tipo Grohe o similare. Miscelatore termostatico doccia da incassotipo Grohe o similari. **Non sono inclusi Box Doccia .**

GAS DOMESTICO: Non è prevista la fornitura di gas. Dovranno essere installati pianicottura a induzione

14) IMPIANTO ELETTRICO

Verrà eseguito conforme alle norme CEI con circuiti sdoppiati per illuminazione F.M. con valvola automatica installata in ogni singola abitazione. I frutti impiegati saranno della Ditta BTicino o similare (gamma messa a disposizione dall'impresa); le prese saranno in numero consono al fabbisogno normale di un'unità abitativa di questo tipo. I punti luce saranno dotati di comando connesso. Esclusi corpi illuminanti. L'impianto sarà eseguito a regole d'arte e completo di scarico a terra come da normativa vigente. Nell'abitazione saranno dunque installati:

- Quadro elettrico generale completo e adeguato agli impianti realizzati

- **Soggiorno e Cucina:**

- n.3 punto luce connessi
- n.4 accensione deviatore
- n.1 punto induzione
- n. 1 accensione invertitore
- n. 2 presa 10/A
- n. 3 Bprese interne
- n.1 Bpresa esterna IP55
- n. 5 Bprese FM elettrodomestici
- n. 2 prese TV
- n.1 presa telecom
- n. 1 punto luce portico
- n. 1 accensione portico
- n.1 posto video citofonico con unachiamata
- n. 1 videocitofono
- n. 1 punto termostato di serie modulare

- **Bagno:**

- n.1 punto luce connesso
- n.1 punto accensione centro
- n.1 presa termo arredo
- n. 1 alimentazione specchio
- n.1 presa specchio 10 A
- n.1 campanello tirante doccia 12 V

- **Corridoio:**

- n.1 punto luce connesso
- n.1 punto relè
- n. 1 punto accensione relè

- **Scala:**

- n. 1 punto luce n. 1 accensione

- **Camera doppia:**

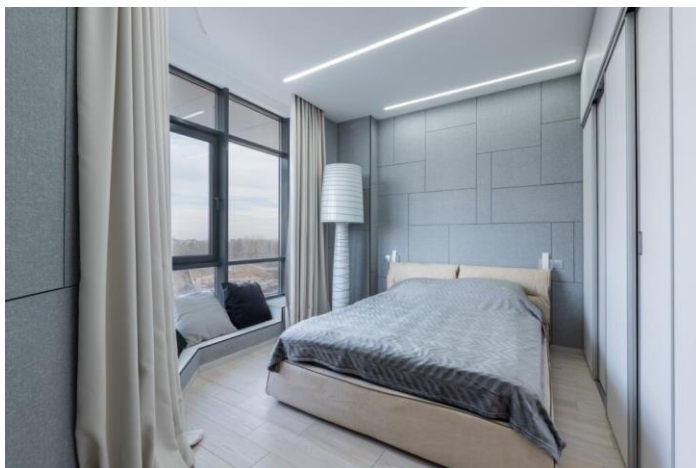
- n. 1 punto luce connesso
- n. 3 punto accensione
- n. 2 presa 10 A comodini
- n.1 punto Bpresa 2P+T 10/16 A
- n.2 chiamata campanelli
- n. 1 presa TV
- n. 1 presa telecom solo matrimoniale
- n.1 punto luce balcone n. 1 accensione balcone

- **Camera singola:**

- n. 1 punto luce connesso
- n. 2 punto accensione
- n.1 presa 10 A comodini
- n. 1 punto Bpresa 2P+T 10/16 A
- n.1 chiamata campanelli
- n. 1 accensione balcone

- **Garage:**

- n. 2 punto luce garage
- n .1 punto presa
- n.1 predisposizione motorizzazione basculante (n.1 punto presa)



- **Impianto di raffrescamento e condizionamento:**

Verrà realizzato impianto di raffrescamento a pavimento e macchina deumidificatore incassata nel disimpegno con bocchette in ogni stanza eccetto i bagni.

15) OPERE ESTERNE

15.1) OPERE DA FABBRO

Il cancello d'ingresso carraio sarà eseguito in armonia con la recinzione, zincato e verniciato. Sarà a doppio battente o scorrevole e motorizzato.

Il cancellino pedonale sarà a battente ed eseguito in armonia con la recinzione, zincato e verniciato.

L'abitazione sarà confinata, sul lato strada, con lamiera zincata e verniciata fissata a paletti in ferro, anche essi zincati e verniciati, ancorati su muretto in calcestruzzo a vista (altezza totale compresa tra 1,50 e 1,80 metri).

L'abitazione sarà confinata, sui rimanenti lati di confine, con recinzione composta da paletti zincati e verniciati e da rete plastificata di colore verde di altezza compresa tra 1,50 e 1,80 metri.

L'estetica del cancello d'ingresso carraio, del cancellino pedonale e della recinzione sul lato strada sarà definita dalla D.L. anche in base alle eventuali prescrizioni previste dagli organi competenti.

15.2) IMPIANTO ELETTRICO ESTERNO

Esternamente verranno forniti:

- n. 1 pulsante con targa portanome completo di suoneria
- n. 2 punti luce sulle facciate (terra, 1 piano, 2 piano)
- n. 4 punti luce sulle facciate (attici)

15.3) IMPIANTO FTV

Esternamente, sulla copertura verrà installato impianto Ftv richiesto da normativa per alimentazione centrale Ibrida condominiale.

Verranno predisposti dei corrugati elettrici per installazione di eventuali impianti FTV futuri privati dal tetto ai box privati.

15.4) SISTEMAZIONE AREE ESTERNE

Le aree esterne comuni saranno sistemate con terra da coltivo pronte per essere piantumate.

Giardini erbosi e piante non inclusi.

16) VASCA IDRO PRIVATA ATTICI

Le vasche idro nelle zone attico saranno di mt 4 x 3, e comunque secondo le indicazioni delle normative vigenti. La vasca sarà fuori terra con impianto di depurazione adiacente ad essa, posizionata da normativa vigente.

17) VARIANTI

Soluzioni per ogni richiesta

Ogni unità immobiliare presenta la possibilità di modificare la disposizione interna dei locali secondo le normative vigenti, modificare gli spazi utili e accessori, permettendo di personalizzare al massimo le caratteristiche dell'unità scelta.

18) DOCUMENTAZIONE

Sarà rilasciato all'acquirente il fascicolo tecnico dell'opera con tutte le certificazioni dell'unità abitativa. A titolo esemplificativo:

- Concessione edilizia
- Denuncia catastale
- Certificati di conformità impianti (elettrico, idrotermosanitario)
- Certificato di agibilità
- Certificato energetico
- Manuale di uso

Gli edifici saranno certificati a basso consumo energetico. La classificazione si collocherà ad un livello di **CLASSE A 2 e A 4**.

I consumi e le percentuali di risparmio energetico sono frutto di calcoli termotecnici riferiti ad alcuni alloggi campione del complesso immobiliare pertanto potranno esserci degli scostamenti tra le singole unità abitative del complesso residenziale (anche in relazione al loro orientamento), inoltre i consumi sopraindicati sono calcolati in fase precertificazione e potranno subire variazioni in fase di certificazione definitiva a lavori conclusi.

19) GESTIONE CONDOMINIALE

Verrà creata una gestione condominiale che si occuperà di redigere le tabelle millesimali, regolamento di condominio, attivazione contatori parti comuni, letture e ripartizione consumi riscaldamento e raffrescamento unità private.

20) NOTE

Le caratteristiche sopra riportate hanno lo scopo di identificare e descrivere le principali componenti edilizie e le finiture previste nel progetto.

Non sono tuttavia da ritenersi definitive e vincolanti, in quanto potrebbero essere suscettibili di variazioni derivanti da prescrizioni o adeguamenti in materia architettonica, strutturale, impiantistica, energetica, acustica.

Si intende escluso tutto quanto non espressamente riportato nella presente descrizione. Qualsiasi opera in variante che l'acquirente ritenesse di apportare, dovranno essere preventivamente concordate, approvate e definite con la proprietà.

Allacci idraulici e elettrici di componenti di arredo non forniti dall'impresa sono esclusi.

Le fotografie contenute nella presente descrizione hanno il solo scopo illustrativo dei materiali che verranno impiegati, che non sono in ogni modo vincolanti ai fini realizzativi.

ADDENDUM AL CAPITOLATO DELLE OPERE

Con il presente addendum al capitolato completo delle opere del progetto residenziale in Via Marzabotto, si precisa che la parte venditrice eseguirà la costruzione delle strutture delle residenze con un'innovativa tecnica di costruzione prefabbricata portante in legno X-Lam. Le fondazioni saranno comunque eseguite in CLS come previsto inizialmente da capitolato, mentre il piano terra e il piano primo saranno con strutture prefabbricate in legno. Le tramezzature interne saranno realizzate in cartongesso doppia lastra e isolamento lana di roccia o simile.

Questa innovazione non avrà costi aggiuntivi per il cliente, ma sarà completamente a carico della parte venditrice.

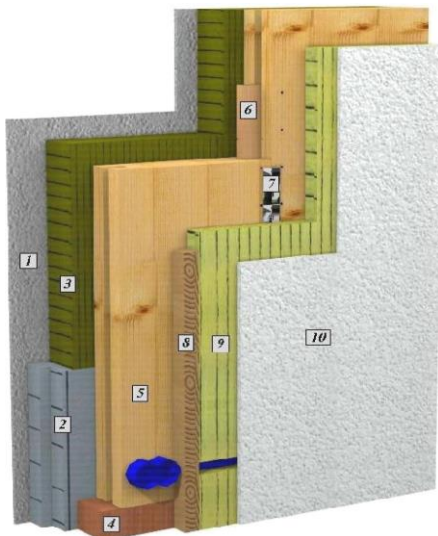
Questa tecnica costruttiva verrà adottata per garantire una classe energetica più efficiente, unita ad una migliore prestazione antisismica.

PRINCIPALI VANTAGGI DELLA Struttura X-Lam:

- Solida, nella percezione e nella realtà
- Elevata flessibilità progettuale
- Elevate prestazioni termiche
- Ridotto spessore delle pareti
- Leggera, ecosostenibile
- Eccellenti proprietà anti sismiche



Esempio stratigrafia parete finita:



- 1 INTONACO AI SILICATI DI CALCE
- 2 PANNELLO DI PARTENZA XPS
- 3 CAPPOTTO IN MATERIALI FIBROSI
- 4 TRAVETTO DI PARTENZA IN LAMBE
- 5 PANNELLO PORTANTE X LAM
- 6 TAVOLA DI GIUNZIONI MULTISTRATO
- 7 NASTRO PER TENUTA ALL'ARIA
- 8 LISTONE SUPPORTO FIBROGESSO
- 9 ISOLANTE DI RIEMPIMENTO
- 10 PANNELLO FIBROGESSO

Spessore complessivo della parete cm 30

Trasmittanza termica media - UNI EN 6946 $U = 0,19 \text{ W/mq.K}$

Trasmittanza termica periodica - UNI EN 13786 $Y_{IE} = 0,01 \text{ W/mq.K}$

Sfasamento 14,3 h

Peso medio Parete 90 kg/mq