



CAPITOLATO

RESIDENZA

NUOVO MASO

Comune di Andalo

Provincia di Trento

“RESIDENZA NUOVO MASO”

CAPITOLATO

Andalo, Agosto 2023

**La Società Costruttrice
Paganella Invest Srl**

PREMESSA

La seguente relazione ha lo scopo di illustrare la localizzazione e le caratteristiche costruttive ed architettoniche di massima della ristrutturazione edilizia riguardante la P.Ed. 274, sita in prossimità del Maso Ghezzi del Comune di Andalo, che prevede di accorpate le attuali p.f. 2411 e p.f. 2414 per la realizzazione di tre edifici destinati a civile abitazione e denominati:

“RESIDENZA NUOVO MASO”

CENNI SULLA LOCALITA' di ANDALO (TN)

Il paese di Andalo, in Trentino, è situato ad una altitudine di 1050 m.s.l.m. sull'Altopiano della Paganella, ai piedi delle Dolomiti di Brenta.

Vi si accede tramite due comode strade a 20 km dall'uscita di Trento Nord dell'autostrada del Brennero (A22).

La stazione ferroviaria di Mezzocorona è a 18 km. e la città di Trento a 40 km. Il lago di Molveno dista 5 km.

Sull'Altopiano della Paganella, nel suo insieme, sono presenti 110 moderne strutture alberghiere a tre e quattro stelle (di cui 60 ad Andalo), la maggior parte delle quali è dotata di centri salute e relax.

Oltre che località estiva ormai ben affermata, Andalo è soprattutto una importante stazione sciistica, dotata di 18 moderni impianti di risalita che collegano 60 km. di piste da sci, con dislivello da 2125 a 1050 m.s.l.m., totalmente servite da un efficiente impianto di innevamento programmato.

Le partenze degli impianti e l'arrivo delle piste sono nel centro di Andalo.

Durante i mesi che vanno da Aprile ad Ottobre, la skiarea si trasforma in un paradiso per i bikers di tutti i livelli con oltre 400 km di tracciati continuamente efficientati ed ammodernati. Per le famiglie e gli escursionisti sono stati creati numerosi sentieri e percorsi tematici, oltre all'imperdibile Ferrata delle Aquile per i più avventurosi.

A pochi passi dal centro paese è ubicato un attrezzatissimo “centro sportivo” con le più moderne infrastrutture quali palaghiaccio, palasport, piscine coperte, il grande centro salute Aqualn, campi sportivi, campo di tennis, campi da padel e campi di bocce, parco giochi per bambini, palestra di roccia, bike park primi passi, anello illuminato per lo sci di fondo e maneggio.

“RESIDENZA NUOVO MASO”

I tre edifici verranno distribuiti sulle attuali p.f. 2411, p.f. 2414 e p.ed. 274 in C.C. Andalo, ubicate al confine del Maso Ghezzi di Andalo, **in posizione immersa nel verde, pianeggiante e tranquilla, a poche centinaia di metri dal centro paese e dal centro sportivo.**

Il complesso è servito da due strade comunali di collegamento percorribili in automobile.

DESCRIZIONE GENERALE DEI FABBRICATI

L’inserimento degli edifici nel contesto è ispirato dal concetto di “**maso**”, che storicamente caratterizza il paese di Andalo, nato appunto dall’aggregazione dei 14 masi che lo componevano.

L’estetica riprende gli elementi legati alla tradizione delle case di montagna, con l’impiego di legno per i rivestimenti di facciata, di elementi in porfido per camminamenti e terrazze esterne nonché di prato per i giardini di pertinenza.

La soluzione progettuale prevede la completa demolizione dell’edificio esistente e la successiva realizzazione di **3 edifici di diverse dimensioni, contenenti rispettivamente 6, 9 e 3 appartamenti, per un totale di 18 unità abitative in classe energetica A+** di metratura commerciale variabile dai 75 ai 140 metri quadrati.

Due degli edifici saranno composti da tre livelli, da piano terra a piano mansarda, mentre l’altro, ad est, sarà edificato su due livelli: terra e mansarda.

Ciascuno sarà dotato di posto auto esterno, cantina e box auto a piano interrato.

Gli appartamenti a piano terra saranno dotati di **giardini esterni**, mentre quelli ai piani superiori beneficeranno di **ampi balconi a correre** lungo tutto il perimetro dell’edificio.

Gli ingressi delle varie unità immobiliari saranno raggiungibili a piano terra da comodi **percorsi pedonali comuni**; saranno serviti inoltre da giro scala ed ascensore direttamente da piano interrato.

INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE E DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA

L'intervento consisterà in :

- Completa demolizione dell'edificio esistente.
- Accorpamento delle due particelle ad est.
- Scavo e costruzione in cemento armato di un piano interrato sottostante ai tre edifici
- Costruzione delle strutture portanti dei tre edifici in in legno

Opere murarie garage:

- **fondazioni, muri, pilastri, travi, solette e scale** in cemento armato.

Opere murarie edifici:

- **pareti perimetrali** in legno CLT.
- **solai** in legno CLT.
- **facciate esterne** rivestite da parete coibentata ventilata, ad alta tenuta termica di spessore calcolato, con rivestimento in legno termotrattato evaporato a garanzia della tenuta nel tempo senza necessità di interventi di manutenzione.
- **divisorie interne** agli appartamenti in cartongesso + gesso rivestito fibrato (PHD) doppio strato di spessore cm.12.
- **pareti divisorie tra gli appartamenti** in cartongesso + gesso rivestito fibrato (PHD) doppio strato di spessore 22 cm. con interposta tripla isolazione termoacustica.

Tetto

- formato da **travature portanti** in legno a vista, lavorato sulle sporgenze di gronda con sovrastante assito perlinato, pure a vista, della stessa essenza.
- **pacchetto di coibentazione** sopra la perlinatura composto da barriera vapore, strato isolante termoacustico formato da minimo 20 cm. di fibra minerale, intercapedine ventilata di cm. 4, assito di chiusura di cm. 2,5 sovrastante guaina posta in senso ortogonale alla pendenza del tetto da mm. 3
- **manto di copertura** in lamiera zincata preverniciata, posta su strato di tessuto non tessuto.
- **canali di gronda**, tubi pluviali, converse, collarini in lamiera zincata preverniciata a fuoco, così come i fermaneve.

IMPIANTI IDRICO/SANITARI

Rifornimento idrico e scarichi:

L'acqua dell'impianto sanitario verrà fornita dall'acquedotto comunale. Sul tubo di alimentazione generale dell'acqua della centrale termica verranno installati un riduttore di pressione, un gruppo sconnettore per isolare l'impianto interno dall'acquedotto pubblico, un filtro autopulente automatico e l'apparecchiatura automatica per il trattamento di acque potabili conforme al D.M. Sanita' n° 443 del 21.12.1990.

Ciascun alloggio avrà una propria alimentazione di acqua fredda sanitaria derivata direttamente dal contatore autonomo fornito dall'azienda erogatrice.

La distribuzione dell'acqua dalla centrale termica alle cassette di misurazione di ogni piano e per tutti i tratti sott'intonaco verrà operata in tubo in multistrato metalplastico opportunamente coibentato negli spessori previsti dal Dlgs 192/05 e s.m.i. Inoltre, ogni alloggio verrà dotato di proprio contaltri acqua calda indipendente. Nei bagni verranno installati rubinetti di intercettazione con cappuccio cromato per l'esclusione dell'acqua fredda e calda.

Tutti gli scarichi, dalla partenza fino al collegamento con la fognatura comunale, saranno realizzati con tubazioni in polipropilene, con colonne del tipo antirumore, completi di sifoni e pezzi speciali.

Impianti produzione calore e condizionamento invernale:

La **generazione del calore** sarà realizzata mediante **un sistema ibrido che combina una pompa di calore aria-acqua alimentata ad energia elettrica e una caldaia a gas metano.**

La pompa di calore utilizzerà l'energia elettrica per estrarre il calore dall'aria esterna e trasferirlo all'acqua che sarà utilizzata per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

La caldaia a gas metano, invece, fornirà calore supplementare quando necessario. La caldaia sarà posizionata in un locale dedicato al piano seminterrato, accanto all'accesso ai garage interrati.

La centrale termica sarà dotata di tutti gli apparecchi necessari per il corretto funzionamento, tra cui pompe di circolazione, organi e apparecchiature di sicurezza e regolazione, vasi di espansione, saracinesche e presidi antincendio.

Ogni appartamento sarà collegato alla centrale termica tramite una colonna principale. Sarà previsto un circuito dedicato per ciascun blocco-volume edilizio. Ad ogni piano, saranno realizzati gli stacchi per alimentare le cassette nel vano scala, che ospiteranno gli apparecchi per la contabilizzazione dei consumi di ciascuna unità immobiliare. Da queste cassette partiranno le alimentazioni per le cassette di zona o collettori interni ai vari alloggi. Sul circuito dell'impianto termico di ogni alloggio verrà installato un misuratore di energia (contacalorie) completo di sonde, filtri, intercettazioni e valvole per il bilanciamento dell'impianto. Le cassette di zona all'interno degli alloggi ospiteranno i collettori di andata e ritorno dell'impianto radiante a pavimento, oltre a valvole di intercettazione con comandi elettrotermici.

L'impianto di riscaldamento degli alloggi sarà del tipo a pavimento radiante, con collettori di andata e ritorno per intercettare i vari anelli scaldanti in ogni singolo alloggio (cassette di zona). Ogni circuito radiante avrà un motorino di comando collegato al relativo **termostato ambiente, gestibile da remoto**. Il dimensionamento dell'impianto radiante sarà calcolato in modo da soddisfare le richieste previste per ogni ambiente, in conformità alle normative vigenti. Per regolare la temperatura ambiente negli alloggi, sarà installato un cronotermostato nella zona giorno ed altri su richiesta specifica.

Acqua calda sanitaria:

L'acqua calda per uso domestico sarà prodotta mediante un gruppo scambiatore di calore per produzione istantanea abbinato ad un volano termico, alimentato dall'impianto di produzione del calore della centrale termica costituito dal sistema ibrido: pompa di calore e caldaia a metano.

L'acqua calda verrà distribuita mediante tubazioni dedicate che si dirameranno dalla centrale termica fino ai punti di erogazione dei servizi e della cucina, nei singoli appartamenti.

Il consumo verrà rilevato da appositi contatori volumetrici installati nelle cassette di contabilizzazione presenti nei vani scala a ciascun piano.

Servizi igienici:

- I sanitari di tutti i servizi igienici (wc e bidet) saranno del tipo "sospeso" e, come il piatto doccia, saranno in porcellana; lavandino e box doccia saranno a scelta e carico del cliente
- il termoarredo è compreso
- sifoni, pilette, rubinetteria per tutti gli apparecchi di ottima marca
- predisposizione per l'installazione di lavatrice
- tutte le zone cottura sono predisposte per l'attacco del lavello/lavastoviglie.

Contabilizzazione dei consumi:

La rete di distribuzione dalla centrale termica alle utenze è progettata in modo che sia possibile contabilizzare direttamente il consumo di energia termica di ogni singolo alloggio per la climatizzazione e la produzione di acqua calda. Ciò sarà reso possibile grazie all'installazione di appositi misuratori energetici per ciascun edificio e contatori per le singole utenze. Il sistema consentirà di calcolare le quote di energia involontaria e volontaria per ogni unità immobiliare, in conformità alla normativa vigente.

Ogni alloggio avrà un sistema di misurazione dedicato che permetterà di registrare direttamente il consumo di energia termica utilizzato per il riscaldamento e la produzione di acqua calda. Questo consentirà una ripartizione equa delle spese e una maggiore trasparenza nella gestione energetica del condominio.

La contabilizzazione del calore è un metodo efficace per monitorare e controllare i consumi energetici: in questo modo si promuove l'efficienza energetica e la riduzione degli sprechi, permettendo di individuare eventuali anomalie o inefficienze nell'impianto di riscaldamento e consentendo interventi tempestivi per ottimizzare le prestazioni.

IMPIANTO ELETTRICO, TV, VIDEOCITOFONO, INTERNET

Impianto elettrico/domotica

Tutti gli impianti saranno dotati di rete di messa a terra con relativa verifica e certificazione; l'impianto sarà eseguito secondo le norme CEI e costituito da una linea con partenza dal vano contatori fino al quadro di appartamento per le singole utenze; da quest'ultimo, in conduttori di rame isolati e posti in tubi di PVC sotto intonaco ai frutti di incasso, compresa l'illuminazione esterna.

Le posizioni dei punti luce ed interruttori, se non diversamente indicato dall'acquirente, saranno stabilite dalla venditrice sulla base della disposizione dell'arredo interno riportato nelle planimetrie allegate al preliminare di compravendita. Sarà predisposta la possibilità di usufruire del sistema "Living Now" della Bticino che consente il **controllo remoto di tutte le funzionalità elettriche dell'appartamento**. Non verranno forniti i corpi illuminanti all'interno delle proprietà esclusive.

Impianto Videocitofonico

L'edificio sarà dotato di pulsantiera esterna installata all'esterno della porta di accesso al vano scala con videocamera e interfono. All'interno di ogni appartamento sarà installato un videocitofono con schermo dotato di pulsante per l'apertura della porta di accesso al vano scala.

Impianto TV completo di antenna, centralino per amplificazione a larga banda con VHF e UHF

Impianto satellitare costituito da antenna parabolica condominiale per la ricezione del segnale TV via satellite. Rimane escluso il ricevitore satellitare.

Parti Comuni

Impianto di illuminazione giroscale completo di apparecchi di illuminazione a soffitto o a parete con sorgente luminosa a led (colore a scelta della DL), lampade autonome di emergenza, pulsanti di accensione luce con spia, temporizzatore elettronico regolabile.

Impianto di illuminazione esterna costituito da linea di alimentazione, corpi illuminanti su palo o a parete del tipo, forma e colore a scelta della DL, completo di collegamento all'impianto di rete di terra e interruttore a tempo con programmazione giornaliera.

Impianto illuminazione autorimessa

L'impianto di illuminazione dell'autorimessa sarà realizzato con apparecchi di illuminazione a tenuta stagna con sorgente luminosa a led con accensione automatica da rivelatori di presenza.

Collegamento Internet

Ogni appartamento avrà il collegamento alla rete internet.

FINITURE

La massima attenzione progettuale nella scelta delle finiture caratterizza fortemente questo intervento. Ogni singola scelta è stata pensata per inserirsi in armonia con il contesto circostante, idealmente in continuità e con l'ambiente naturale e con i materiali che la circondano.

Esterni ed Ingressi:

Le **facciate** esterne in legno di larice termotrattato evaporato, così come la facciata inferiore dei balconi.

Le **piastrelle per i terrazzi ed i camminamenti esterni** in gres porcellanato di adeguate dimensioni, in tinta porfido naturale ed in continuità con i materiali interni ed esterni.

I **giardini** di pertinenza separati da siepi o da manufatti in tinta porfido naturale.

I **pavimenti di ingressi, pianerottoli e scale interne** in gres porcellanato in tinta porfido naturale o in pietra naturale a discrezione della DL. Le pareti del giroscala finite con materiale e colore in tono con il pavimento.

L' **ascensore** a norma disabili da piano interrato a mansarda compresa, dotato di tutti i più moderni sistemi per garantirne la massima silenziosità.

I **serramenti esterni** in legno/alluminio.

Le **tapparelle frangisole** in metallo.

I **davanzali** dei serramenti esterni in lamiera in tinta all'esterno, in legno all'interno.

I **vetri delle finestre** e porte-finestre saranno di tipo triplo vetro con doppia vetrocamera e rivestimento basso emissivo.

Interni:

I **pavimenti** di soggiorni, bagni e stanze da letto saranno in gres porcellanato, in tinta materica. Su richiesta, è possibile avere pavimenti in legno ove desiderato.

I **battiscopa** nello stesso materiale del pavimento per tutti gli ambienti esclusi i bagni.

I **rivestimenti** dei bagni in gres porcellanato, in tinta materica.

Le **pareti ed i soffitti** di tutti i locali all'interno degli appartamenti tinteggiate con tre mani di colore bianco o a scelta del cliente.

Le **porte interne** in struttura regolare, cellulare, tamburate in legno naturale.

I **portoncini di entrata** agli appartamenti del tipo blindato con serratura di sicurezza e rivestimento della stessa essenza delle porte interne.

Le **serrature** del tipo Yale per le porte d'ingresso e tipo normale per le porte interne.

GARAGE E POSTI MACCHINA

18 posti auto esterni saranno ricavati sulle attuali p.f. 2409 e 2415/2 situate sul lato opposto della strada a sud degli edifici. Saranno consegnati opportunamente pavimentati e con le apposite linee di separazione.

A piano interrato, che occuperà gran parte dell'intero lotto, saranno realizzate le **cantine** ed i **box auto** di pertinenza, singoli o doppi in funzione dell'unità immobiliare scelta.

L'accesso è previsto con una rampa in pendenza sul lato nord degli edifici.

Ogni edificio avrà il proprio giroscale ed il proprio ascensore che si svilupperanno da piano interrato a mansarda.

NOTE CONCLUSIVE

Il fabbricato verrà eseguito in conformità al progetto approvato ed alla relativa Concessione ad Edificare.

Tutti gli impianti installati verranno eseguiti nel rispetto delle normative di legge vigenti e, ove richiesto, in conformità ai calcoli tecnici.

Tutti i materiali impiegati e le dotazioni dei servizi sono previsti di qualità superiore.

Gli appartamenti vengono consegnati puliti, **non arredati**, predisposti per gli allacciamenti degli elettrodomestici in genere e del livello della zona cottura.

Tutto quanto dovesse essere eseguito in variante alla presente relazione, su specifica richiesta dell'Acquirente, dovrà essere concordato anticipatamente e pagato in base al preventivo di spesa opportunamente redatto, e successivamente conguagliato.

Al momento del rogito, verrà consegnato il relativo certificato energetico e l'assicurazione decennale postuma di garanzia.

Il presente capitolato è stato redatto con l'intento di fornire una dettagliata **descrizione di massima** dell'opera: la società costruttrice si riserva di apportarvi modifiche e miglioramenti.

Andalo, Agosto 2023

La Società Costruttrice
Paganella Invest Srl