



Iniziativa: Colli Storici – Desenzano del Garda – Brescia

## **PROGETTO 6 Srl**

Via Franco Faccio, 28  
37122 Verona - IT

Tel. 0039 045 8003126

Email. [progetto6srl@pratogrande.eu](mailto:progetto6srl@pratogrande.eu)

## **CAPITOLATO E RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA DELLE OPERE**

Revisione 21-04-2023

# IMMAGINE TRIDIMENSIONALE DEI FABBRICATI



# IMMAGINE TRIDIMENSIONALE DEI FABBRICATI



# CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL COMPLESSO



**STRUTTURE ANTISISMICHE**



**LAVORAZIONI E FINITURE ACCURATE**



**ISOLAMENTO ACUSTICO**



**CLASSE ENERGETICA MINIMO A3**



**DOMOTICA**



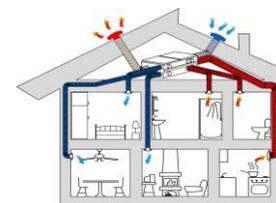
**IMPIANTI ELETTRICI DI ULTIMA GENERAZIONE**



**IMPIANTO FOTOVOLTAICO**



**IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO E RISCALDAMENTO AUTONOMO**



**RICAMBIO ARIA MECCANIZZATO E CONTROLLATO VMC**



**PORTONCINO BLINDATO, TAPPARELLE MOTORIZZATE, PREDISPOSIZIONE IMPIANTO DI SICUREZZA**



**Marchatura CE e Marchio IMQ**



**OBBLIGATORIA**  
Fabbricante  
Per ispettori controllo  
Valida per circolare in Europa  
Sul prodotto o, ove non possibile,  
sull'imballaggio o avvertenze d'uso  
o garanzia

**VOLONTARIO**  
Parte terza  
Per mercato  
Riconosciuto in paesi  
industrializzati  
Sul prodotto

**MATERIALI CERTIFICATI DI MARCHE RINNOVATE SUL MERCATO**



**FINITURE ZONE COMUNI MOLTO CURATE**



**GIARDINI PRIVATI - TERRAZZE GOURMET**

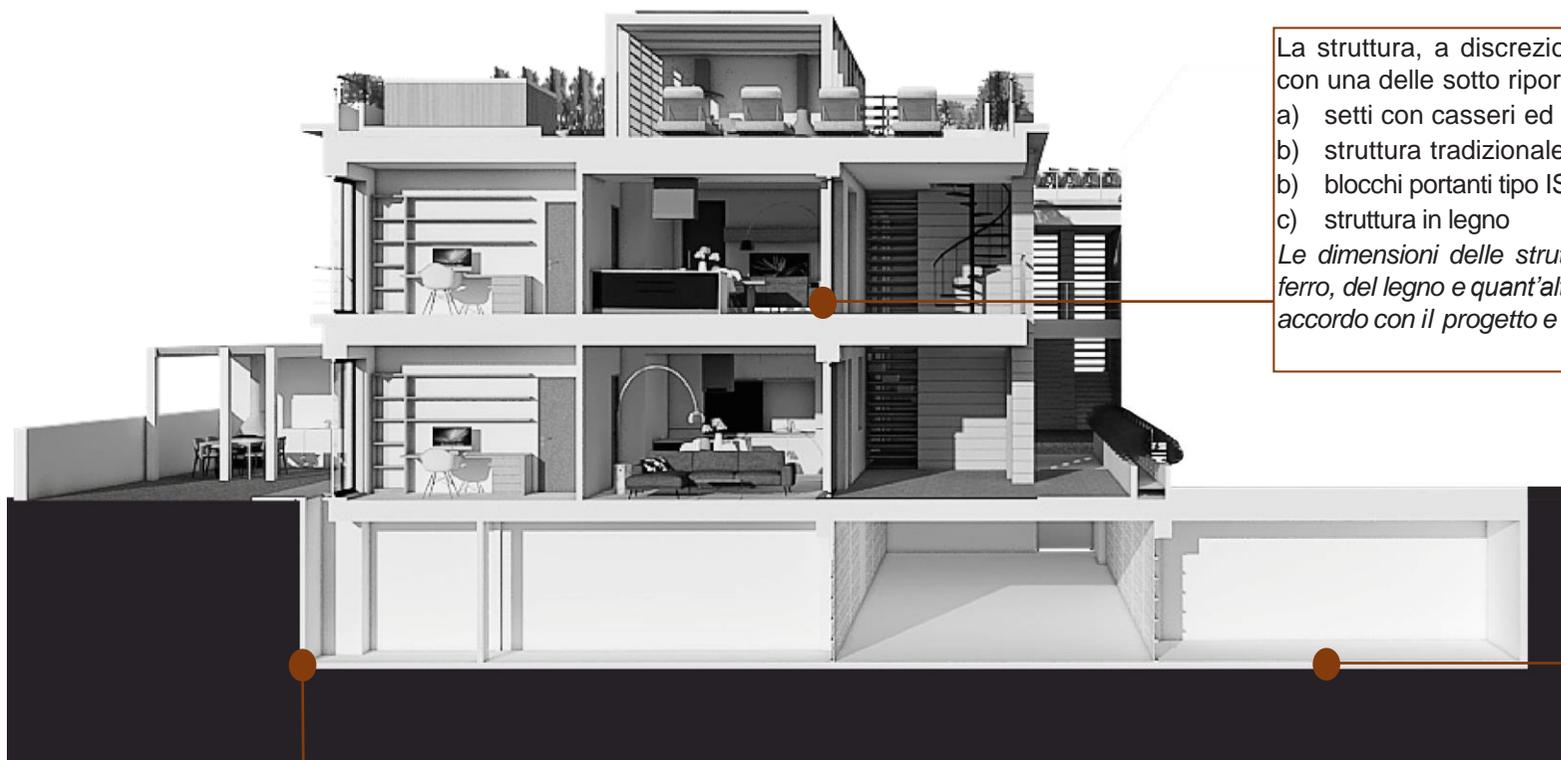


**PISCINA CONDOMINIALE**



**PERSONALIZZAZIONI RICHIESTE DAL CLIENTE**

# STRUTTURA DEL COMPLESSO



La struttura, a discrezione della Direzione Lavori (D.L.), sarà realizzata con una delle sotto riportate tecnologie:

- a) setti con casseri ed elementi in EPS a perdere,
- b) struttura tradizionale in cemento armato a telaio,
- b) blocchi portanti tipo ISOTEX
- c) struttura in legno

*Le dimensioni delle strutture, il tipo di cemento, la quantità e qualità del ferro, del legno e quant'altro saranno in conformità alle normative vigenti ed in accordo con il progetto e calcoli redatto da professionista abilitato.*

Fondazioni a platea e piano interrato costituito da lastre e piastre di cemento armato rigidamente connesse tipo 'rigid box', con opportuna coibentazione

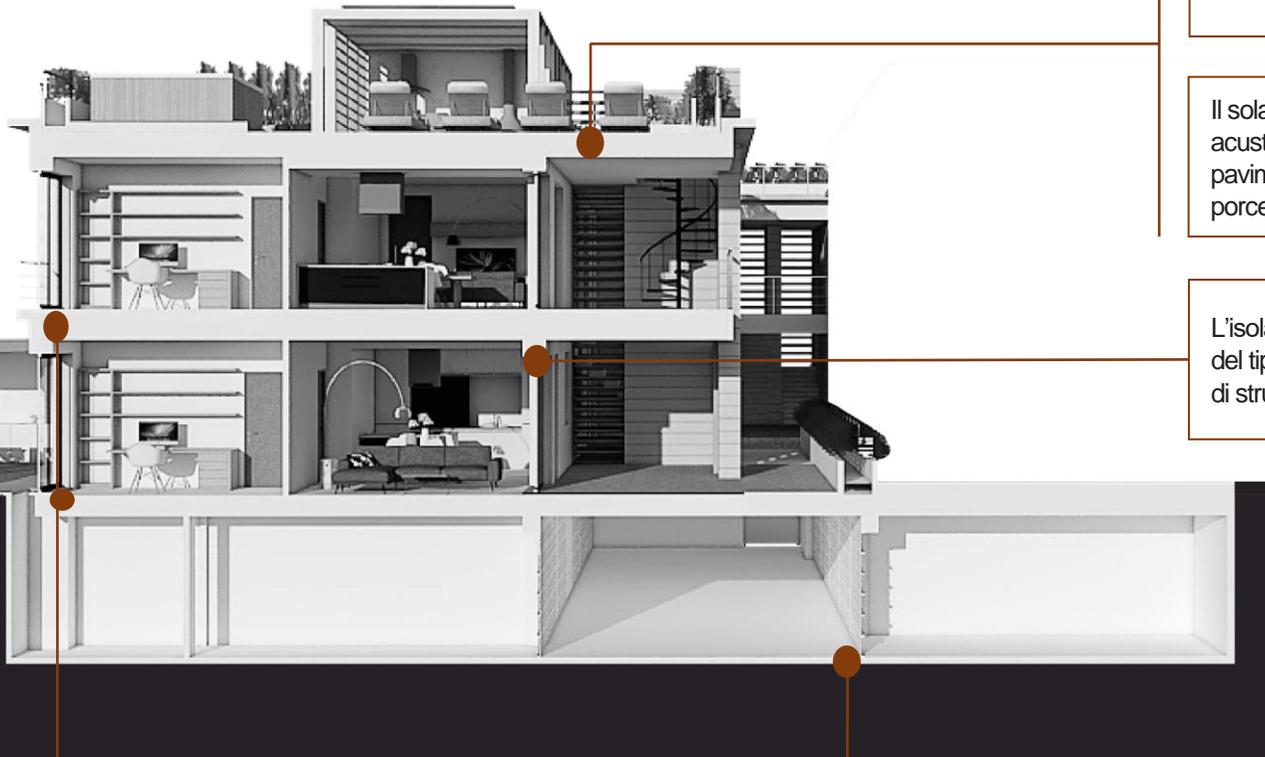
*Le immagini sono puramente indicative.*

Muro portante in c.a. di opportuno spessore gettato con ausilio di pannelloni, per dare un effetto uniforme e liscia alla superficie del muro.



# ISOLAMENTI ED IMPERMEABILIZZAZIONI

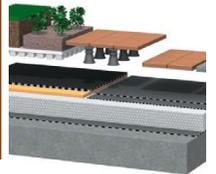
Il dimensionamento, la quantità, qualità e le caratteristiche degli isolamenti termici ed acustici, delle impermeabilizzazioni e quant'altro saranno in conformità alle normative vigenti ed in accordo con il progetto e calcoli redatto da professionista abilitato.



Guaina bituminosa impermeabilizzante delle migliori marche posata a caldo



Il solaio di copertura, con isolante acustico e termico sarà finito con pavimento galleggiante in gres porcellanato



L'isolamento delle pareti esterne sarà del tipo a cappotto dipendendo dal tipo di struttura che sarà adottata.



Le immagini sono puramente indicative.

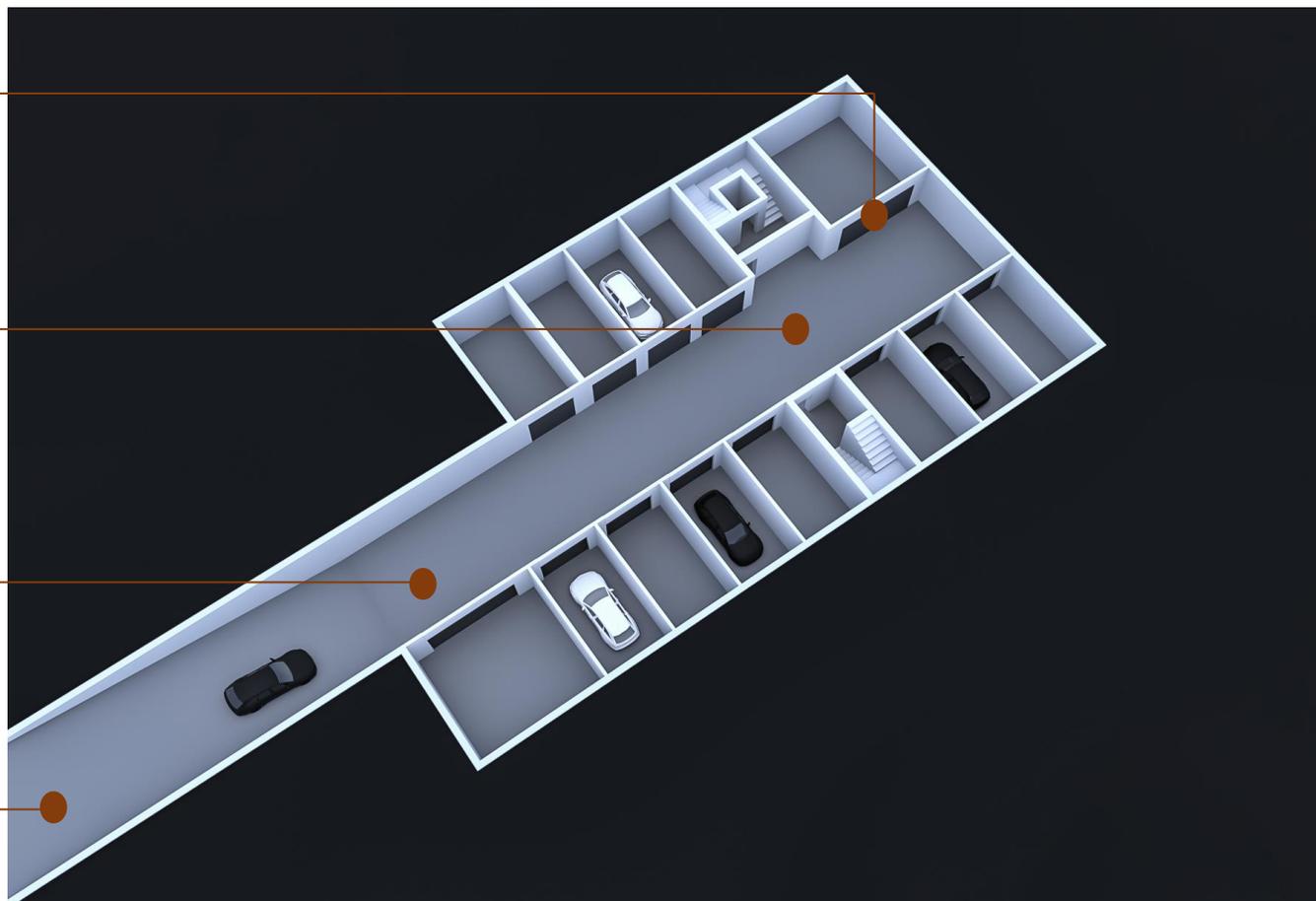
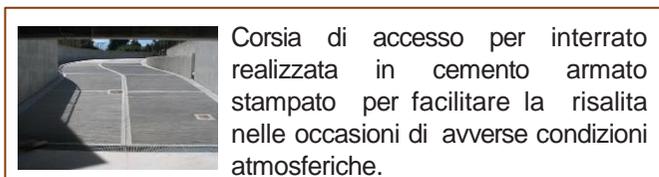
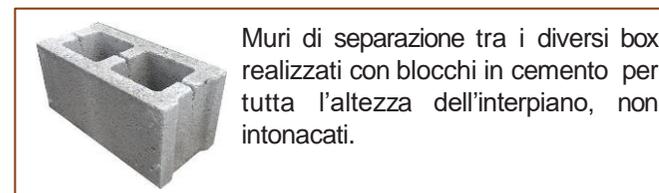
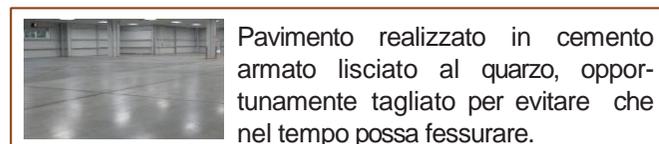
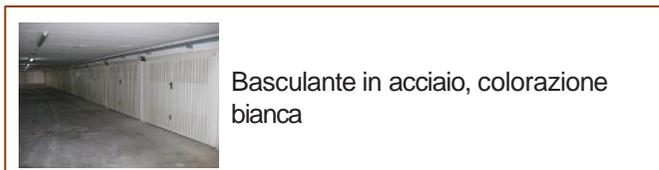
Isolamento acustico a pavimento tra diverse unità abitative con pannelli fono-assorbenti



Guaina impermeabilizzante controterra a protezione delle strutture in C.a.



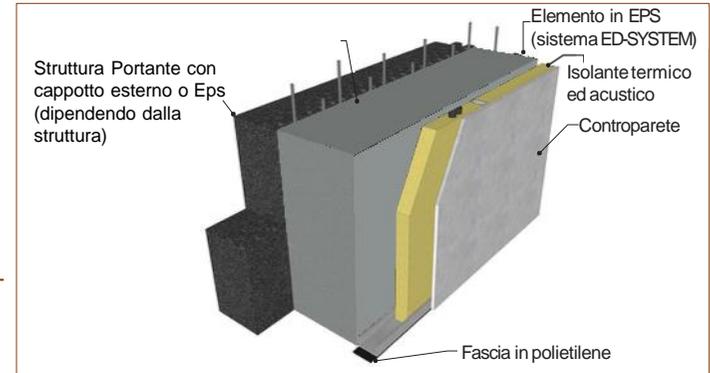
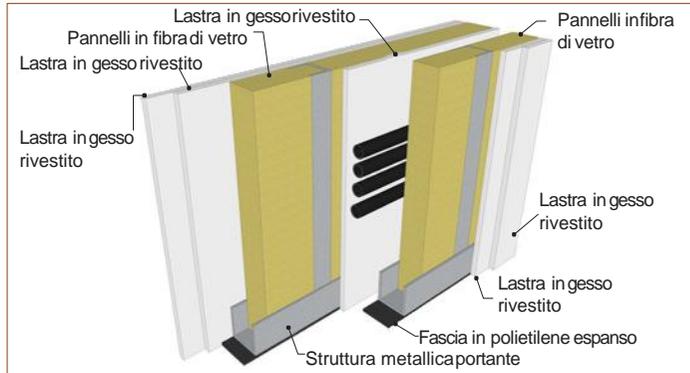
# INTERRATO E GARAGES



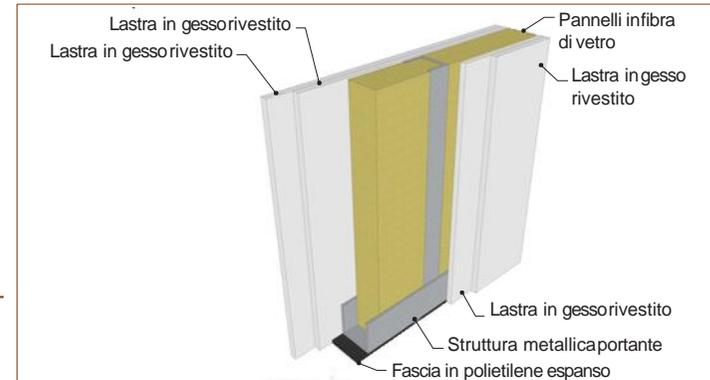
*Le immagini sono puramente indicative.*

# MURI INTERNI E DIVISORI

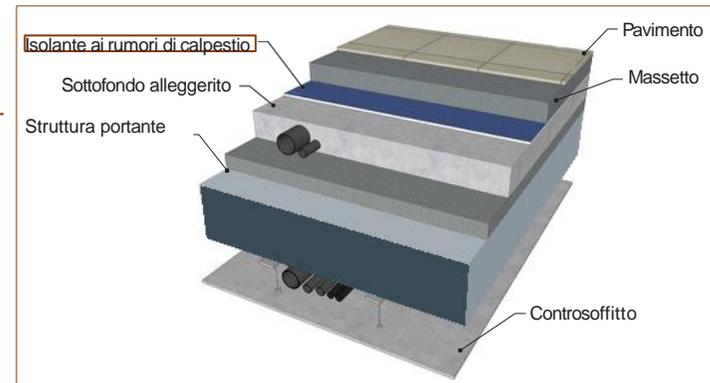
PARETE DIVISORIA  
TRA DIVERSE UNITA'



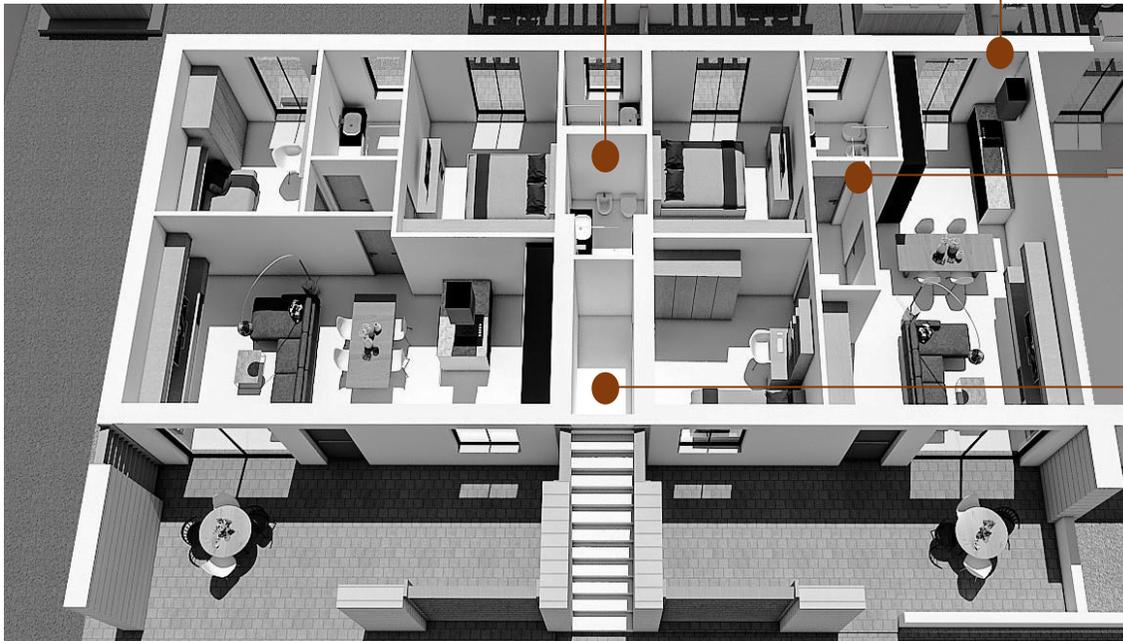
MURO PORTANTE ESTERNO  
CON CONTROPARETE INTERNA



PARETE DIVISORIA INTERNA  
SEMPLICE NON PORTANTE



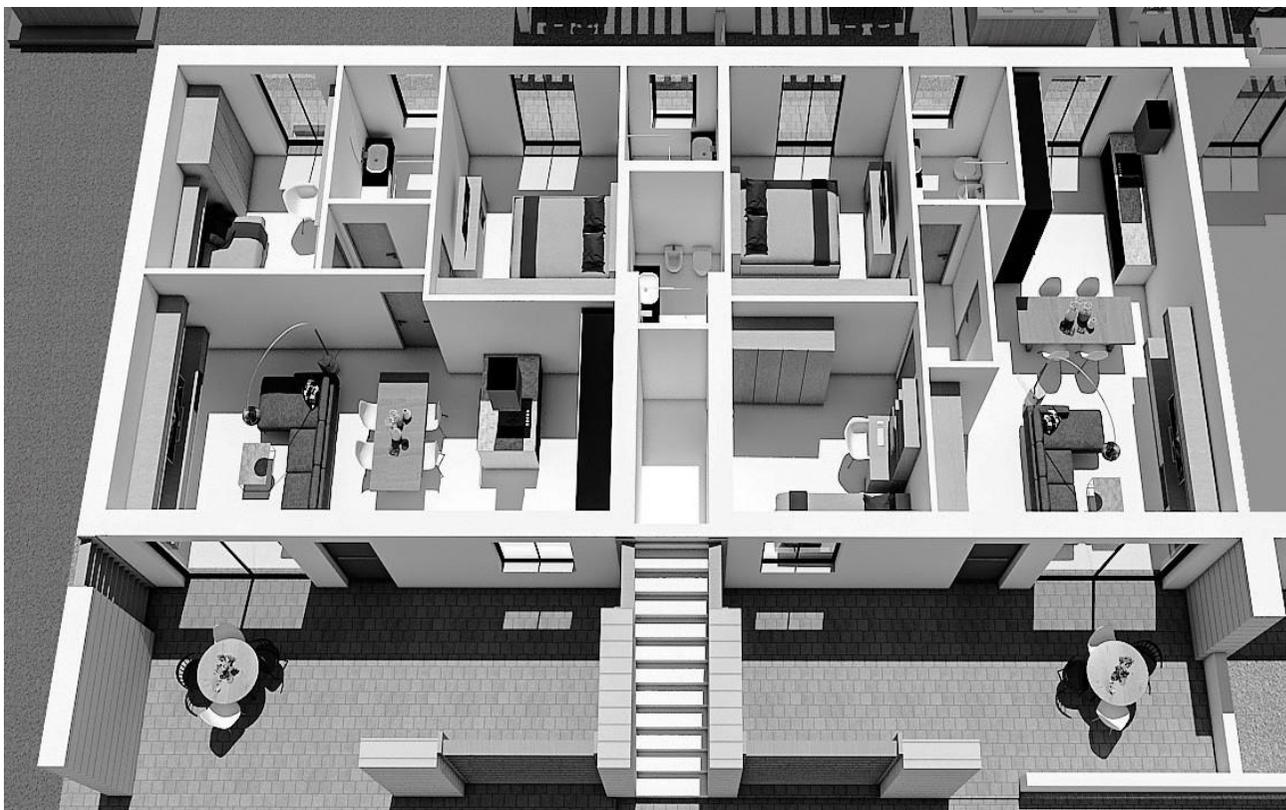
SOLAIO INTERPIANO  
TRA DIVERSE UNITA'



Le immagini sono puramente indicative.

La stratigrafia e la tipologia del materiale degli isolamenti termici ed acustici potrà essere variata in accordo con i progetti definitivi che saranno redatti da professionisti abilitati per il raggiungimento minimo dei valori previsti per legge.

# PAVIMENTI RIVESTIMENTI E PITTURE



**Rivestimento bagno** in gres porcellanato, prima scelta, rettificato, dimensioni 30x60 o 60x60. Personalizzabili dal cliente su campionario scelto dalla D.L.

**Zoccolino battiscopa** in legno laminato colore bianco, altezza 6 cm, posato su tutto il perimetro degli ambienti interni tranne che nei locali bagni.



**Pavimentazione interna** in gres porcellanato, prima scelta, rettificato, dimensioni 30x60 o 60x60. Personalizzabili dal cliente su campionario scelto dalla D.L.



**Pavimento esterno** in gres porcellanato, prima scelta, rettificato, scelto dalla D.L. su indicazione ed in accordo con la Sovrintendenza

Internamente tutti gli appartamenti saranno tinteggiati con due mani di colore bianco

# SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI



Foto puramente esemplificativa.



I **SERRAMENTI ESTERNI** saranno in PVC in massa, di color bianco, con ferramenta e maniglie in finitura cromo satinato, dimensioni secondo le fonometrie previste da progetto, compresa l'apertura a D.K. dei bagni. Caratteristiche: profilo REHAU o simile, tripla guarnizione, vetrocamera ad alta efficienza, ferramenta di portata e chiusura dotata di sistema antieffrazione, gocciolatoio in alluminio anodizzato bianco. Saranno installati degli avvolgibili in alluminio verniciati tinta RAL a scelta della D.L.



Foto puramente esemplificativa.

Il **PORTONCINO BLINDATO D'INGRESSO** sarà conforme normativa Europea EN 1627/30 e prodotta da una ditta specializzata.

Caratteristiche:  
Isolamento acustico  
Permeabilità all'aria classe  
Permeabilità all'acqua classe  
Classe di sicurezza min.3



Foto puramente esemplificativa.

LE **PORTE INTERNE** di ogni unità abitativa saranno in legno tamburato a pannello cieco, completi di cornici, ferramenta e maniglia in finitura cromo satinata. Porte con battente tamburato, contorno perimetrale laminato.

# IMPIANTI IDRAULICI E MECCANICI

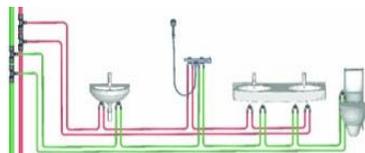
*Il dimensionamento delle potenze, del tipo e marca degli impianti da installare, delle prestazioni, dei diametri e quant'altro saranno in conformità alle normative vigenti ed in accordo con il progetto redatto da professionista abilitato.*

*Le immagini sono puramente indicative*



## CLIMATIZZAZIONE

La climatizzazione invernale ed estiva sarà del tipo autonomo costituito da una pompa di calore di adeguata potenza ARIA-ARIA o ARIA-ACQUA di primaria marca



## IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE

L'impianto di distribuzione dell'acqua calda e fredda per bagni e cucina sarà realizzato con tubazione in multistrato, le colonne di scarico saranno in PP-MD a 3 strati con relativi sfiati per ogni colonna al tetto



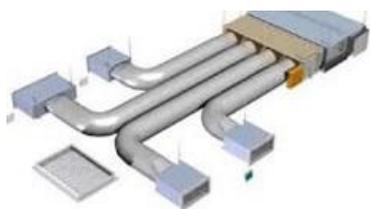
## ACQUA CALDA SANITARIA

La produzione dell'acqua calda avverrà con sistema ad accumulo integrato a pompa di calore



## SANITARI

I sanitari dei bagni saranno del tipo sospeso di principali marche (GLOBO, RAK etc..)



## IMPIANTO VMC

La distribuzione dell'aria in ogni stanza avverrà a mezzo di bocchette a controsoffitto o parete in abbinamento ad un impianto di VMC (ventilazione meccanica controllata) di primaria marca



## TERMO-ARREDO

In ogni bagno sarà installato un termo-arredo elettrico



## RUBINETTERIA

La rubinetteria sarà marca REMER o equivalenti

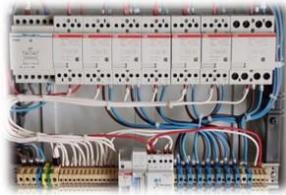


## PIATTI DOCCIA

I piatti doccia saranno in acrilico bianco nelle misure 120x80 o 100\*80 o 80x80

# IMPIANTI ELETTRICI

*Il dimensionamento delle potenze, delle sezioni dei conduttori, marca e qualità dei materiali da usare e quant'altro saranno in conformità alle normative vigenti ed in accordo con il progetto redatto da professionista abilitato.  
Le immagini sono puramente indicative*



## CONTATORE

L'impianto elettrico avrà a disposizione un contatore di potenza nominale da 6 Kw/h oltre un impianto fotovoltaico dimensionato secondo normativa



## SEGNALE

Ogni blocco di 2 appartamenti in verticale, per ricevere il segnale digitale e satellitare, userà antenna e parabola posti sulla terrazza ed in tutti gli appartamenti sarà previsto l'ingresso della fibra ottica



## MARCA - LINEA DI RIFERIMENTO

La linea di riferimento per le finiture dell'impianto elettrico sarà della Btcino serie Light



## VIDEOCITOFONO

In ogni appartamento sarà installato un videocitofono per comunicare con il cancello d'ingresso



## CONTROLLO DOMOTICO

L'impianto sarà dotato di domotica da remoto per comandare il riscaldamento, condizionamento, impianto di sicurezza, apertura delle tapparelle elettriche

## DOTAZIONE IMPIANTI NELLE SINGOLE UNITA'

|                | Zona Living | Zona Cottura | Cada Camera | Cada Bagno | Balconi   Verande | Giardino P.T. | Terrazze Gourmet P.1° | Garage |
|----------------|-------------|--------------|-------------|------------|-------------------|---------------|-----------------------|--------|
| Punti presa    | 5           | 5            | 5           | 2          | 2                 | 2             | 3                     | 1      |
| Punti comando  | 3           | 3            | 3           | 2          | 2                 | 2             | 3                     | 1      |
| Punti luce     | 2           | 3            | 2           | 2          | 2                 | 2             | 3                     | 1      |
| Punto TV       | 1           | 1            | 1           |            | 1                 |               | 1                     |        |
| Punto dati LAN | 1           | 1            | 1           |            |                   |               |                       |        |
| Video citofono | 1           |              |             |            |                   |               |                       |        |



Nei vialetti pedonali sono previste lampade segna passi Led comandate da fotocellule crepuscolari a presenza, illuminazione zona piscina anche con faretti sommersi incassati nella parete della stessa.

# FINITURA ESTERNA EDIFICIO



La pigmentazione ed il colore a tutte le parti esterne al fabbricato sarà scelta dalla D.L. in sintonia con le indicazioni della Sovrintendenza

Le strutture metalliche saranno realizzate con disegno e colore scelto dal direttore dei lavori in sintonia con le indicazioni della Sovrintendenza. Alcune saranno del tipo «scorrevole» per essere posizionate in ogni momento in accordo con le esigenze dell'utente.

Ringhiera e parapetti in acciaio zincato verniciato di altezza 100 cm, con corrimano a profilo tondo. Ricorsi orizzontali interposti l'un l'altro di 10 cm

Muro di recinzione alto 150 cm con finitura esterna rasata

# SISTEMAZIONI PARTI CONDOMINIALI



Vialetti pedonali realizzati con elementi cementizi autobloccanti marca Ferrari BK o equivalenti colorazione a discrezione della D.L. in sintonia con le disposizione della Sovrintendenza

Muretto di delimitazione della proprietà privato in cemento armato alto 50 cm con sovrastante struttura metallica semplice alta mt 1,00. A discrezione della D.L. la delimitazione potrà essere realizzata mediante fioriere per contenere siepe sempreverdi.

Struttura d'ingresso pedonale, con video-citofono, campanelli, cassette postali per ogni unità abitativa, costituita da un setto in cemento armato con lamiera di copertura nella zona di sosta pedonale



# FINITURE E PREDISPOSIZIONI TERRAZZE GOURMET

## STRUTTURA GAZEBO

Sostegno pannelli fotovoltaici realizzata in metallo o in struttura lignea con finitura pigmentata a scelta della D.L.

## PREDISPOSIZIONE ATTACCHI NEL SOTTOGAZEBO

per forno di cottura, lavello e camino a legna o elettrico (apparecchi esclusi)

## PREDISPOSIZIONE PER VASCA IDROMASSAGGIO

Posizione vincolata per rinforzo strutturale .  
Completa di scarico e carico acqua. (Vasca esclusa)

## PAVIMENTO ESTERNO

In gres porcellanato, prima scelta, di tipo galleggiante, dimensione 60\*60 con colore a scelta del D.L.

## SCALA A CHIOCCIOLA

In acciaio zincato e verniciato, adatta per gli ambienti esterni, diametro totale 160 cm.

## PARAPETTO TERRAZZA

Ringhiera e parapetti in acciaio zincato verniciato di altezza 100 cm, con corrimano a profilo tondo o con fioriere in sostituzione di alcuni tratti in accordo con la sovrintendenza.



# FINITURE E PREDISPOSIZIONI GIARDINI PRIVATI

## RECINZIONE

Muro di recinzione esterno e verso condominio come già illustrato, divisione tra due proprietà contigue mediante rete metallica sorretta da paletti in acciaio plastificati.

## PREDISPOSIZIONI

Sarà predisposto un punto acqua con pozzetto di scolo e posate alcuni tubi vuoti come predisposizione di altri punti luce o altri comando elettrici. A richiesta potrà essere predisposta la base di sostegno, adduzione acqua, scarico acqua e tubatura elettrica per posa successiva di vasca idromassaggio da esterno.

## MACCHINE PER RAFFRESCAMENTO

In posizione da definire dal D.L. sarà posizionata la pompa di calore ed eventualmente del serbatoio d'accumolo con tutti i collegamenti elettrici ed idraulici ed eventuale base di sostegno

## FINITURA

Il giardino sarà consegnato con terreno vegetale e terra vagliata già pronto per la semina del prato.



# PISCINA CONDOMINIALE

La pavimentazione della zona piscina sarà realizzata con pavimento galleggiante in ceramica di prima scelta su indicazione della D.L. in sintonia con le prescrizioni della Sovrintendenza

Doccia di ingresso con vaschetta per lavaggio piedi

Cordolo bordo piscina, realizzato con elementi speciali in gres porcellanato.

Rivestimento interno della vasca realizzato con telo in pvc saldato in opera.

Sala macchine posta nel piano interrato



# VARIANTI A RICHIESTA DEL CLIENTE

## OPTIONAL A DISCREZIONE DEL CLIENTE

- Potenziamento impianto fotovoltaico
- Accumulo energia elettrica;
- Colonnina elettrica per ricarica auto;
- Varianti distributive delle pareti interne degli appartamenti
- Varianti dei materiali interni previsti dal capitolato degli appartamenti
- Installazione vasca idromassaggio per esterni su terrazza gourmet o giardino;
- Altro da concordare tra cliente, D.L. ed impresa di costruzione

## IL COSTO DI QUALSIASI VARIANTE O OPTIONAL VA QUANTIFICATO E ACCORDATO PRIMA DELLA SUA REALIZZAZIONE.

La Direzione dei Lavori si riserva, anche in corso d'opera, di apportare modifiche strutturali o estetiche, a suo insindacabile giudizio, anche variando la tipologia di materiali, dimensione o colori con altri comunque sempre di pari o superiore valore rispetto al presente capitolato.

Il cliente potrà ottenere la personalizzazione degli interni delle proprie unità immobiliari nei limiti che saranno accettati dalla direzione dei lavori compatibilmente con le esigenze strutturali del complesso, problematiche condominiali, regolamenti o direttive del Comune di Desenzano e della Sovrintendenza. Di Brescia.

Via Franco Faccio, 28  
37122 Verona - IT

Tel. 0039 045 8003126

Email. [progetto6srl@pratogrande.eu](mailto:progetto6srl@pratogrande.eu)



Iniziativa: Colli Storici – Desenzano del Garda – Brescia

**DM**  
**DAL MOLIN**  
ORGANIZZAZIONE E PIANIFICAZIONE

**EurOver S.n.c.**

Consulenze aziendali ed immobiliari  
[dmc@eurover.it](mailto:dmc@eurover.it) – Tel: 045-8003126

## CAPITOLATO E RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA DELLE OPERE