



BRINGING VALUE
TO PROPERTIES

qvspa.com

CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE



APPARTAMENTO TRILOCALE POSTO AL PIANO TERRA E PRIMO DI UN CONTESTO DI SOLE 4
UNITA' A MONTONALE BASSO, NELLE IMMEDIATE VICINANZE DI RIVOLTELLA. L'UNITA'
VERRA' CONSEGNA FINITA IN OGNI SUA PARTE E COMPLETA DI CORTE DI PROPRIETA' E 2
POSTI AUTO.

INTRODUZIONE

La descrizione ha lo scopo di evidenziare i caratteri principali dell'intervento, tenuto conto che il progetto approvato dall'Amministrazione Comunale potrà essere suscettibile di variazioni nella fase di esecuzione del fabbricato.

In fase esecutiva, la Proprietà ed il Direttore dei Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto quelle variazioni o modifiche che ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistiche, purché le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico e/o economico delle unità immobiliari.

Il presente libretto costituisce il capitolato descrittivo delle opere da realizzarsi nel complesso in Loc. Montonale Basso 10 a Desenzano del Garda (BS).

I prodotti delle aziende fornitrici, indicate nel presente capitolato, sono citate per indicare la tipologia degli elementi e le caratteristiche dei materiali prescelti dalla Società Esecutrice delle opere.

La Direzione Lavori, a suo insindacabile giudizio, potrà comunque provvedere a scelte equivalenti durante l'esecuzione dei lavori.

Le superfici e le misurazioni indicate in tutto il presente capitolato sono state riportate nella maniera più accurata possibile, arrotondando solamente quando assolutamente necessario per una maggior chiarezza e lettura.

Ogni eventuale variante verrà apportata, previa approvazione della Direzione dei Lavori e della Committenza, con riferimento alle Leggi ed agli strumenti edilizi vigenti e futuri.

Qualora la Parte Acquirente manifesti la volontà di non completare eventuali forniture e pose in opera di qualsiasi materiale, la Parte Venditrice avrà facoltà di concederne o meno la fattibilità ed in caso di assenso non verrà riconosciuto alcun importo per la prestazione non effettuata; inoltre, si specifica che l'eventuale fornitura e posa di detti materiali, se effettuata dalla Parte Acquirente, potrà avvenire solo dopo il rogito notarile di compravendita.

PREMESSA

La QV S.p.A. si avvale di una lunga esperienza nel campo della progettazione e riqualificazione di immobili ad uso residenziale.

Le progettazioni vengono analizzate con la collaborazione di tecnici esperti nel calcolo delle strutture antisismiche e nella determinazione dei parametri per l'efficienza energetica.

La progettazione architettonica verrà affidata all'Arch. Roberto Bertolinelli, come anche la Direzione dei Lavori.

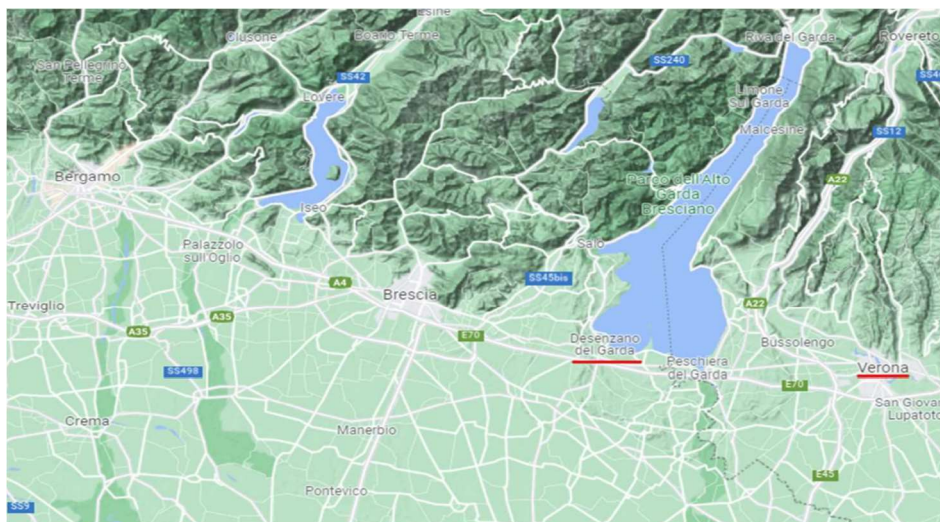
L'intervento avverrà tramite le proprie maestranze oppure affidata ad imprese e a lavoratori autonomi di grande professionalità e competenza.

Gli immobili sono solidi e durevoli nel tempo, prestano attenzione all'ambiente e ai consumi energetici, sono studiati per avere il massimo del comfort ottimizzando i costi iniziali e di gestione.

Siamo consapevoli dei sacrifici che devono essere fatti per riuscire ad acquistare una casa; quindi, vogliamo che i nostri interventi siano di qualità e fatti per durare negli anni.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO

Desenzano del Garda, una delle più famose località della sponda bresciana, rappresenta oggi uno dei più grandi centri del Lago di Garda per il turismo e per l'acquisto delle seconde case. Desenzano conta circa 30.000 abitanti e si colloca in una delle posizioni più strategiche del Lago: si trova sulla rotta autostradale Milano-Venezia e può contare su una stazione ferroviaria servita dalle linee Freccia che la collegano in circa un'ora alla stazione di Milano Centrale.



Montonale Basso è una piccola frazione immersa nel verde e nella tranquillità delle colline del Garda. Si trova a soli 5 minuti d'auto dal lago, 9 minuti dal centro storico di Desenzano. Queste due caratteristiche rendono la posizione dell'edificio incredibilmente interessante sia per chi cerca una prima casa al Lago, sia per l'investitore che acquista per mettere a reddito l'immobile attraverso locazioni.



INTERNI

DIVISORI INTERNI

Grazie alla conformazione strategica dell'immobile, gli appartamenti presentano, interposto tra gli stessi, il vano scale, il quale funge da filtro acustico. Le pareti divisorie interne degli appartamenti saranno in cartongessi.

SOLETTA

Al piano terra, verrà posato un solaio areato (*tipo Iglù*) per garantire la completa isolazione delle unità. Verranno poi fatte passare le tubazioni dell'impianto elettrico, idraulico, della predisposizione all'aria condizionata e del riscaldamento a pavimento.

Nei bagni verrà creare il nuovo impianto idro-sanitario. Verrà in seguito realizzato un nuovo massetto alleggerito di circa 6 cm per annegare gli impianti e posato uno strato di colla H40 (o simili) fine alla posa della pavimentazione.

SERRAMENTI INTERNI

Le porte interne sono di misure standard di 700/800 x 2100 mm, in laminato della ditta *IDOOR* modello *Quadra*, e saranno di colore bianco. La tipologia di porta (scorrevole o a battente) sarà indicata sui progetti. I battiscopa saranno posati nuovi dello stesso materiale e colorazione delle porte.



SERRAMENTI ESTERNI

Il portoncino d'ingresso alle unità sarà di nuova installazione, della marca *ALIAS* o pari pregio. Come di consueto, per tutta la durata dei lavori verrà utilizzata una chiave provvisoria che cesserà di funzionare la prima volta in cui una chiave definitiva (fornita in 3 copie) verrà utilizzata.

Le finestre e porte finestre saranno delle nuove unità in PVC di colore bianco. Tutte le finestre avranno anta a ribalta. Le persiane attualmente presenti verranno sostituite con delle nuove unità in alluminio.



FINITURE

PITTURE

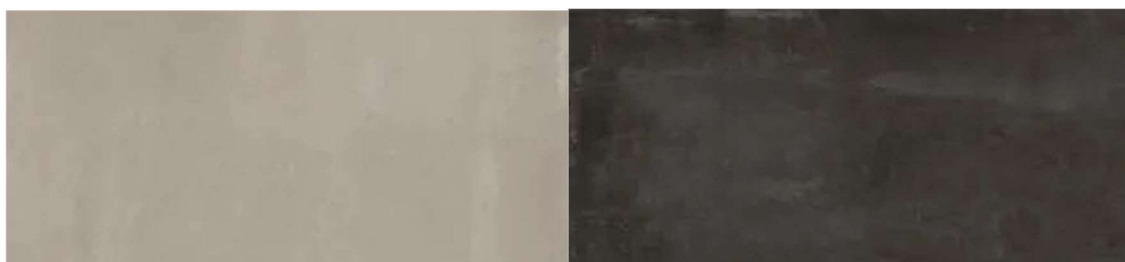
L'appartamento verrà completamente tinteggiato di colore bianco e verrà realizzata una controsoffittatura in cartongesso per l'incasso di faretti in selezionate aree dell'appartamento, ovvero in corrispondenza del blocco cucina, del disimpegno notte, del bagno e delle testiere del letto.



PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Si elencano di seguito le caratteristiche per i rivestimenti e i pavimenti dell'unità in oggetto:

- Pavimentazione in Gres porcellanato effetto cemento, marca *Imola* modello *Azuma* colore AG, dimensione cm 60*120;
- Pavimenti e rivestimenti dei bagni con piastrelle in Gres porcellanato marca *Imola* modello *Azuma* colore N, dimensione cm 60*120.



IMPIANTI

IDRICO SANITARIO

L'impianto idrico sanitario prevede gli interventi elencati di seguito.

Per il bagno:

- Nuovi attacchi acqua calda/fredda e scarico;
- Nuovi sanitari *Globo* modello *Grace* sospesi, completi di sedile soft close;
- Rubinetterie *Ideal Standard*, *Ceraplan*;
- Piatti doccia *Krea*, finitura *Ardesia* colore bianco;
- Nuovo attacco per la lavatrice;

Per la cucina:

- Nuovo attacco carico/scarico lavello;
- Nuovi attacchi acqua calda/fredda;



RISCALDAMENTO, PRODUZIONE DI ACQUA CALDA E RAFFRESCAMENTO

L'impianto di riscaldamento previsto in progetto è di tipo autonomo, provvisto di impianto ibrido in pompa di calore, caldaia a condensazione e integrazione termica grazie ai pannelli fotovoltaici situati sul tetto dell'edificio. Il sistema di distribuzione sarà di tipo radiante a pavimento.

I sistemi ibridi saranno posizionati in appositi armadi all'esterno del fabbricato per entrambe le unità poste al piano terra.

L'impianto è predisposto per il raffrescamento, pertanto sarà installata la predisposizione per: n. 2 split in corrispondenza del soggiorno e del disimpegno notte con predisposizione allaccio macchina esterna.

Essendo prevista la cottura ad induzione non è previsto l'attacco del gas nella zona cucina.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico degli alloggi è eseguito in conformità con la normativa vigente e le prescrizioni in merito e comprenderà prese schuko in cucina ed in bagno, presa TV in salotto e nelle camere.

Saranno inoltre forniti faretti a LED che saranno incassati nelle controsoffittature in cartongesso.

Rimangono a scelta ed a carico della parte acquirente tutti gli altri organi illuminanti (lampadari, plafoniere, applique ecc.).



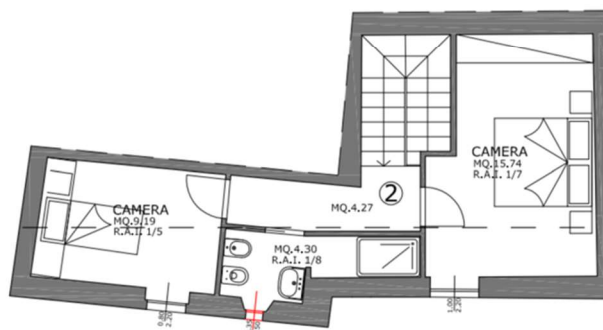
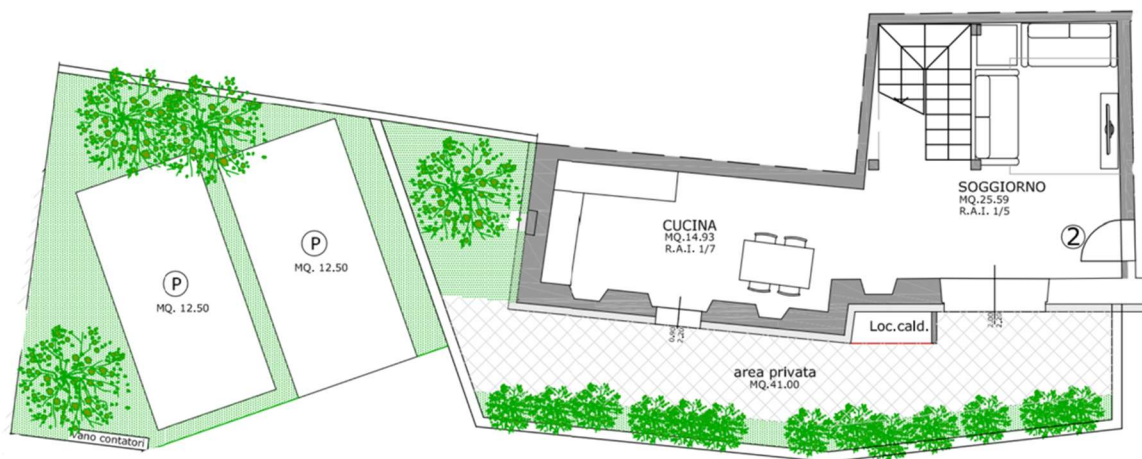
PARTI ESTERNE E COMUNI

La corte comune verrà completamente rivista e finita con ghiaia stabilizzata.

Le pertinenze esterne di proprietà dell'unità verranno finite con pietra rosa chiaro graffiata dimensione 50*50 cm e aiuole a cordolo, a seconda delle zone e come da progetto.

Verrà posato, per un'altezza pari a 3,00 m circa, un rivestimento termoisolante "a cappotto" dello spessore di 120 mm. Le facciate verranno tinteggiate di colore beige, con le seguenti caratteristiche: piano terra fino a 3.00 mt di altezza in tinta Rofix 55106, piano primo e secondo in tinta Rofix 55108.

PROGETTO



NOTE E RISERVE

Si intende escluso tutto quello che non è espressamente riportato nella presente descrizione.

Le fotografie e render contenute nella presente descrizione hanno il solo scopo illustrativo e non sono vincolanti ai fini realizzativi.

La società costruttrice e la D.L. si riservano di apportare alle opere ed alle finiture di cui alla presente descrizione tutte le varianti che si rendessero necessarie per risolvere problematiche tecniche e/o di carattere normativo. Si ricorda che trattasi di opere di manutenzione straordinaria per cui sono state rilasciate regolari autorizzazioni C.I.L.A. e S.C.I.A. da parte del Comune di Desenzano del Garda.