



# 7 Villas

Marciaga

CAPITOLATO

# IL PROGETTO



L'intervento prevede la realizzazione di 7 unità residenziali in classe A4, costituite da unità a due piani fuori terra. All'interno di ogni unità, previa l'approvazione del Direttore dei Lavori (D.L.), sarà possibile effettuare delle varianti, purché le stesse non pregiudichino l'avanzamento dei lavori, il funzionamento degli impianti, non ledano opere strutturali e/o altre proprietà confinanti e non siano in contrasto con le vigenti norme di legge.

Nelle prossime pagine descriveremo le caratteristiche principali dell'iniziativa immobiliare; le dimensioni risultanti dal progetto di massima sviluppato potranno subire variazioni nella fase esecutiva. A suo insindacabile giudizio, il D.L. potrà decidere di apportare varianti o modifiche alle opere descritte, purché le stesse mantengano inalterato il risultato complessivo dal punto di vista qualitativo e funzionale e non intacchino in alcun modo gli aspetti legati alla sicurezza. In fase esecutiva, il D.L. si riserva di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto, le variazioni o modifiche necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistiche, purché le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico e/o economico dell'unità immobiliare.

Collocate in un contesto naturale unico, tra campi di ulivi, distese verdi e piccoli laghi, le 7 unità immobiliari del complesso **7 villas** sorgeranno a ridosso del prestigioso golf club Ca' degli Ulivi in loc. Virle a Marciaga, nel Comune di Costermano. Il residence sarà certificato per la **classe energetica A4** e progettato secondo i più elevati standard antisismici, attraverso l'ausilio di tecnologie costruttive e materiali all'avanguardia nel settore delle costruzioni.

**Ogni unità sarà autonoma e indipendente**, dotata di ogni comfort, come:

- impianto di riscaldamento a pavimento con pompa di calore
- raffrescamento tramite sistema split
- pannelli fotovoltaici
- antenna satellitare

Predisposizione per:

- antifurto
- telecamere.

I **giardini** verranno forniti **chiavi in mano** su progetto di uno studio paesaggistico e dotati d'impianto di irrigazione. Ciascuna unità sarà sviluppata su due livelli. Al piano terra è prevista la **zona giorno**, con un **servizio igienico**, un **locale di servizi ed uno studio**, utilizzabile anche camera matrimoniale. Al piano superiore ci sarà la zona notte, con **due stanze da letto** e un **servizio igienico**. I due livelli saranno messi in comunicazione da un piccolo volume sviluppato su un unico livello, dove sono previsti gli spazi di servizio di ogni residenza: **l'autorimessa** e **il ripostiglio**. Sul fronte principale di ogni unità è previsto l'inserimento di una **piscina interrata**.



# PISCINA E SOLARIUM

Ogni unità è dotata di una zona esterna destinata alla piscina privata. La piscina sarà di dimensioni variabili, del tipo con skimmer ribassati e rivestimento di finitura, con relativa dotazione tecnica in pozzetto interrato. A fianco della piscina è prevista una zona a solarium con pavimentazione sopraelevata, al di sotto della quale sarà interrata una cisterna per il recupero delle acque piovane per usi non potabili 10.000 L.



# DESCRIZIONE LAVORI E MATERIALI

## OPERE IN CEMENTO ARMATO

Le fondazioni dell'edificio verranno realizzate a trave continua in calcestruzzo armato. Prima della realizzazione di tutte le nuove fondazioni sarà predisposto un getto di sottofondazione di protezione. I muri perimetrali del piano scantinato e le strutture portanti in elevazione saranno in calcestruzzo armato negli spessori risultanti dai calcoli strutturali.

Muri e rampe scale esterni saranno in calcestruzzo. Tutte le opere in c.a. avranno la resistenza caratteristica e dimensionamento specificato negli elaborati esecutivi dei calcoli strutturali. Tutti i calcestruzzi saranno confezionati con inerti in più classi inseriti nella curva granulometrica e tali da ottenere la sua massima compattazione. L'acciaio, in armatura per tutte le opere in conglomerato cementizio, sarà del tipo ad aderenza migliorata B450C-FeB44K per cemento armato nei diametri previsti dal progetto strutturale.

## X-LAM

Dall'estradosso del piano terra fino alla copertura, la struttura degli edifici (pareti perimetrali, solai e coperture) sarà realizzata in pannelli x-lam. La realizzazione dei balconi con pannelli X-LAM rende non necessario qualsiasi intervento per l'isolamento termico. I pannelli x-lam sono composti da tavole di legno incollate tra loro a fibre incrociate, con colle prive di formaldeide o sostanze chimiche pericolose. Ne risulta un materiale monolitico formato da pannelli di grandi dimensioni, in grado di sopportare carichi elevati e con una ottima resistenza alle sollecitazioni sismiche e al fuoco. Gli edifici isolati con i pannelli x-lam risultano anche più isolati acusticamente e termicamente. Grazie all'inerzia termica generata dai pannelli, la casa acquista un'efficienza energetica ideale. L'elevato grado di prefabbricazione di questo sistema costruttivo consente di realizzare l'involucro edilizio in tempi molto più rapidi rispetto al sistema costruttivo tradizionale.

## COPERTURA

Il tetto, con tipologia a tetto ventilato, avrà struttura portante in legno lamellare, travetti secondari in legno bilama e manto di copertura in lamiera di acciaio aggraffato. La copertura sarà dotata di dispositivo anti-caduta permanente.

## IMPERMEABILIZZAZIONI

Il solaio di copertura del piano scantinato (fuori sedime) sarà impermeabilizzato con adeguate guaine plastoelastomeriche armate con tessuto in poliestere, posate in doppio strato su massetto di pendenza in cls, protette con massetto di calcestruzzo.

L'impermeabilizzazione delle murature controterra dello scantinato sarà eseguita con guaine di impermeabilizzazione e successiva protezione mediante la posa di membrana in polietilene con profilo troncoconico o con sistema in vasca bianca.

I balconi dei singoli appartamenti saranno impermeabilizzati mediante guaine in PVCG e verranno create delle pendenze strategiche per realizzare dei punti di raccolta e smaltimento dell'acqua piovana.

## COIBENTAZIONE

### TERMICA

La coibentazione termica della copertura sarà eseguita con pannelli a doppio strato o battenti di spessore min 16 cm in polistirene estruso.

L'isolamento termico dei muri perimetrali verrà effettuato mediante l'applicazione di un cappotto termico in polistirene espanso dello spessore di 20 cm.

### ACUSTICA

#### Pareti

Il rumore aereo (voce, TV ecc..) verrà attenuato da pacchetti acusticamente certificati, contenenti stratificazioni di materiali fonoassorbenti e fonoisolanti.

#### Muri perimetrali

Caratterizzati da pacchetti acusticamente certificati, contenenti stratificazioni di materiali fonoassorbenti e fonoisolanti; serramenti a tripla guarnizione e triplo vetro per abbattimenti acustici elevatissimi; i portoncini di ingresso saranno ad elevato abbattimento acustico.

#### Altri accorgimenti per il contenimento dei rumori aerei

Il rumore degli scarichi è attenuato con l'utilizzo di tubazioni di scarico a elevato assorbimento acustico, rivestite con una specifica guaina di sconnessione acustica.



## INTONACI / STUCCHI

Le pareti interne saranno rasate a liscio. La facciata esterna, ad esclusione di quanto espressamente indicato negli elaborati esecutivi e nei prospetti, sarà eseguita rasatura specifica per il ciclo a cappotto, tirato, con perfetti piani verticali e orizzontali, e finito con intonachino pretinto. Gli spigoli sporgenti o rientranti saranno eseguiti ad angolo vivo e rinforzati con un adeguato profilo metallico per tutti i vani interni.

## SOTTOFONDI

Il sottofondo dei pavimenti caldi e freddi dei piani da terra a copertura sarà costituito da un primo strato composto da un massetto in calcestruzzo alleggerito (ad elevato isolamento termico). Successivamente alla posa delle isolazioni acustiche verrà realizzato il secondo strato composto da un massetto a base cementizia o in alternativa un massetto autolivellante.

## OPERE IN PIETRA

Il rivestimento delle scale esterne sarà eseguito con lastre di pietra o grès effetto pietra. Sia i pianerottoli che i gradini saranno realizzati con battiscopa posato a rampante.

## OPERE DA PITTORE

I soffitti e le pareti interne a liscio verranno tinteggiate con più mani di pittura a tempera traspirante (previa preparazione del fondo). Le facciate esterne saranno tinteggiate con pittura lavabile. Tutte le opere in ferro saranno verniciate con una mano di fondo antiruggine e successiva finitura mediante una mano di vernice, o in alternativa zincate.

## OPERE DA FABBRO

Tutte le bocche da lupo e altre areazioni saranno coperte da grigliati zincati tipo ORSOGRILL di portata idonea con telaio di supporto angolare zincato alla struttura muraria.

I parapetti dei balconi sono previsti in vetro stratificato di sicurezza temperato trasparente, molato a filo lucido perimetrale e completo di profilo di fissaggio a T in acciaio incassato nello spessore del solaio. Le dimensioni e forme rispetteranno le disposizioni della D.L. e di progetto.

## PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti dei singoli appartamenti saranno realizzati con piastrelle in ceramica monocottura o grès porcellanato di marca primaria con formati da 60x60 cm posate a colla a fuga stretta; con parquet o legno prefinito di rovere, larghezza 150/190 mm x lunghezza 1500/1900, spessore 10/14 mm. Il battiscopa di tutti i locali, escluse le zone rivestite in ceramica, sarà in legno in accompagnamento a porte e pavimenti.

I rivestimenti delle cucine saranno eseguiti sulla parete riservata alle attrezzature per un'altezza di 150/160 cm dal pavimento finito.



I rivestimenti dei servizi igienici saranno eseguiti con piastrelle di ceramica di dimensioni 60x60 cm fino ad una altezza di 2.20 mt dal pavimento finito; le piastrelle saranno incollate con fughe strette.

Pavimenti atrio, soggiorni, cucina, stanze, bagni e disbrighi:

- ceramica gres porcellanato con possibilità di scelta tra le serie effetto legno (nei formati 20x120 e 30x120), effetto pietra, cemento o metallo, nei formati 60x60 o 30x60.



## SERRAMENTI

### ESTERNI

I serramenti della facciata saranno realizzati in legno-alluminio di colore scuro con ferramenta di portata e di chiusura adeguata, comprendono 3 battute e 3 guarnizioni di tenuta.

Tutti i serramenti saranno dotati di vetrocamera isolante basso-emissiva, composta da 3 lastre di vetro di spessore 4 mm. e intercapedine isolante di 16 mm. (K 0.9-1 kcal/mq). Avranno un falso telaio in profilo di legno con completa eliminazione dei ponti termici e una maniglia in ottone o in alluminio marca Hope o similare.

Le finestre del piano interrato saranno in metallo oppure con telaio in PVC.

Tutti i serramenti saranno dotati di frangisole, integrati nel sistema monoblocco.

### INTERNI

Porte interne costituite da telaio fisso, battente apribile (di tipo tamburato liscio cieco) con laccatura di finitura color bianco, maniglia e serratura in ottone o in alluminio marca Hope o similare, con falso telaio in legno di abete da murare nelle varie strutture.

I portoncini d'ingresso agli appartamenti saranno blindati, tipo DIERRE, GASPEROTTI o similari, con serratura di sicurezza, a un'anta di dimensioni 80-90 x 210 cm.

## IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA

Ogni unità è dotata di impianto di riscaldamento e raffrescamento autonomo con possibilità di gestione da remoto.

L'impianto di climatizzazione estivo e invernale e la produzione di acqua calda sanitaria sono demandati ad una pompa di calore, che provvede al riscaldamento e al raffrescamento degli ambienti. In fase di definizione con il termotecnico.

L'installazione di impianto fotovoltaico consentirà di avere una climatizzazione ottimale estiva e invernale con dei costi di esercizio estremamente contenuti.



## IMPIANTO IDRO - SANITARIO

L'impianto sanitario comprende un piatto doccia in porcellana o in acrilico ultrasottile, rubinetteria in ottone cromato con miscelatore per acqua calda e fredda monocomando; wc in vetrochina di tipo sospeso con cassetta di cacciata a zaino o ad incasso, sedile e coperchio di tipo pesante; lavabo in vetrochina, miscelatore monocomando, tappo saltarello; bidet in vetrochina di tipo sospeso con miscelatore monocomando, tappo saltarello; tutti gli apparecchi sanitari sono di serie sospesa Flaminia App (o similare), mentre i miscelatori sono della Grohe modello Essence (o similare).

Attacco lavatrice con rubinetto portagomma e scarico sifonato; attacco per lavello cucina (quest'ultimo non di nostra fornitura) con attacchi acqua calda e fredda e scarico. Tutte le tubazioni di alimentazione acqua calda e fredda sono in acciaio zincato o polietilene reticolato, isolate in guaina.

Le tubazioni di scarico in polietilene adeguatamente protette. Le tubature di scarico principali in materiale afonizzato per il contenimento dei rumori: usiamo plastiche speciali (Wavin o Polokal) per le colonne verticali e ghisa sferoidale per gli attraversamenti orizzontali.



## IMPIANTO ELETTRICO ED ANTENNA TV

Ogni abitazione sarà dotata di quadro elettrico con dispositivo automatico di sicurezza e salvavita, impianto di videocitofono ed apriporta, campanello, predisposizione antifurto (perimetrale a tapparella), predisposizione fibra ottica e impianto fotovoltaico.

In particolare verranno installate nell'appartamento standard:

### GLI APPARTAMENTI STANDARD SARANNO COSÌ COMPOSTI:

#### SOGGIORNO:

- 2 punti luce a parete comandati da interruttore unipolare,
- 5 biprese universali,
- 1 attacco antenna TV,
- 1 attacco antenna SAT
- 1 attacco telefono;

#### CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE:

- 1 punto luce a parete comandato da 3 interruttori deviati,
- 5 biprese universali,
- 1 attacco telefono,
- 1 attacco antenna TV;

#### ALTRE CAMERE DA LETTO:

- 1 punto luce a parete comandato da interruttore unipolare,
- 4 biprese universali,
- 1 attacco antenna TV;

#### INGRESSO OVE PREVISTO:

- 1 punto luce a parete comandato da interruttore unipolare,
- 1 bipresa universale;

#### CUCINA:

- 1 punto luce a parete comandato da interruttore unipolare,
- 1 punto luce cappa,
- 5 biprese universali,
- 1 attacco antenna TV;

#### BAGNO:

- 2 punti luce a parete comandati da interruttore unipolare,
- 2 biprese universali, 1 aspiratore aria per servizi ciechi;

#### WC:

- 1 punto luce a parete comandato da interruttore unipolare,
- 2 biprese universali, aspiratore se il locale non è finestrato,
- presa lavatrice se non è stata prevista in altri locali;

#### BALCONI, LOGGE E TERRAZZE:

- 1 punto luce a parete o soffitto comandato,
- 1 bipresa universale.

**Tutti gli impianti, eseguiti a norma di legge, impiegheranno materiali di altissima qualità. I frutti di utilizzo saranno della ditta Bticino serie Living Now (o similare).**

**Ogni edificio verrà dotato di impianto televisivo con antenna di tipo terrestre e satellitare centralizzata.**

## ALLACCIAMENTI

Saranno eseguiti:

- la rete di raccolta delle acque pluviali nel cortile, rampa garage e copertura edificio in pozzetti di calcestruzzo e chiusini a caditoia, successivamente convogliati nel collettore comunale, o in appositi pozzi a dispersione;
- la raccolta delle acque nere dei fabbricati con tubi in ghisa o polietilene, sifone firenze posto in prossimità del confine di proprietà e allacciamento alla fognatura comunale secondo le vigenti norme del regolamento comunale di igiene;
- l'allacciamento per l'alimentazione elettrica del quadro generale dei contatori del fabbricato alla rete Enel di pubblica distribuzione, a seconda delle norme;

**Tutte le opere elencate nei vari articoli saranno eseguite a perfetta regola d'arte e secondo le norme dei regolamenti vigenti in materia.**

I materiali e le finiture a scelta del cliente dovranno essere determinate entro e non oltre le posa del tetto. Dopo tale data dovranno essere accettati i materiali scelti dalla D.L..

Il costruttore, il venditore e la D.L. declinano ogni responsabilità per la formazione di condense nei locali interrati.



Le immagini utilizzate sono a puro scopo illustrativo e non rappresentano necessariamente quanto previsto dal capitolato. Fa fede quanto riportato nelle descrizioni.



## ACCESSO AL CANTIERE

L'accesso al cantiere è vietato: si declina fin d'ora ogni responsabilità per eventuali danni sia fisici che materiali subiti dal cliente in trasgressione a codesto divieto; in deroga è concesso al cliente di accedere al cantiere, previa autorizzazione, accompagnato da un incaricato della Direzione Lavori, solo se muniti di idonei D.P.I..

## PRECISAZIONI ED ESCLUSIONI

Il costruttore, il venditore e la Direzione Lavori si riservano il diritto di:

- introdurre modifiche al progetto, sia dal lato estetico che da quello tecnico, tanto in relazione ai piani che alle parti comuni, apportando quelle varianti che riterrà opportune a suo insindacabile giudizio e comunque quelle richieste dalle autorità competenti;
- completare le opere di finitura delle parti comuni e parti private dell'edificio in tempi successivi alla consegna dell'unità immobiliare;
- comunicare al compratore il giorno della consegna dell'unità immobiliare; in tale data verrà redatto il verbale di consegna. Le riparazioni o completamenti riconosciuti dalla D.L. in tale occasione saranno eseguiti il prima possibile senza che tale fatto possa spostare la data della consegna e relativi impegni.

Trento \_\_\_\_\_

Il Cliente

7 Villas



INFO e VENDITE  
0461 984100 / 3482513941  
richieste@dallenogare.it  
www.dallenogare.it

SEDE  
Via Giovanelli, 23  
38122 Trento  
(adiacente ospedale S.Camillo)