

**NUOVO INTERVENTO RESIDENZIALE  
LOTTIZZAZIONE DI VIA CASTELLANA – SOIANO DEL LAGO (BS)**



**EDIFICIO A MINIMO FABBISOGNO ENERGETICO – CLASSE A1**

**IMPIANTI TECNOLOGICI AD ALTA EFFICIENZA**

**VIVERE SUL LAGO DI GARDA**

## **CAPITOLATO DEI MATERIALI E DELLE FINITURE**



# CAPITOLATO DEI MATERIALI E DELLE FINITURE

NUOVO INTERVENTO RESIDENZIALE

LOTTIZZAZIONE DI VIA CASTELLANA – SOIANO DEL LAGO (BS)



## FONDAZIONE PLATEA IN C.A.

Elemento portante della struttura edilizia che viene collegata staticamente al suolo trasmettendone le sollecitazioni dovute ai carichi. È fondamentale la cura con cui si getta in opera la struttura in conglomerato cementizio per garantire un'impermeabilizzazione ottimale rispetto al fondo sottostante. Dunque, la fondazione è il primo e più importante baluardo di stabilità e sicurezza in ottemperanza alle norme vigenti relative ai rischi sismici nella zona interessata dal progetto.



## PARETI PERIMETRALI

Le murature di tamponamento dell'edificio verranno realizzate in cemento armato adeguatamente dimensionato rivestito esternamente da un cappotto termoisolante di adeguato spessore e internamente da un'intercapedine in cartongesso.



## STRUTTURE ORIZZONTALI

I solai vengono realizzati totalmente in calcestruzzo o a lastre tipo "predalles" per il primo solaio. Lo spessore del solaio e le travi, inserite al suo interno, sono opportunamente dimensionati dal Progettista Strutturale; queste ultime, in cemento armato, servono a ripartire e a trasferire alla fondazione le sollecitazioni dovute ai vari carichi soprastanti e a fornire il corretto sostegno per gli eventuali aggetti.



## PARETI DIVISORIE

Tramezzi in doppia lastra di cartongesso per lato con interposto un pannello di isolante acustico fissati a una struttura costituita da profilati in lamiera di acciaio zincato con montanti e guide al pavimento. Le contropareti perimetrali a doppia lastra e i soffitti a lastra singola saranno rivestiti con lastre in cartongesso fissate mediante viti autopercoranti fosfate a una struttura costituita da profilati in lamiera di acciaio zincato fissate alle strutture. Tinteggiatura finale delle opere interne realizzata con due strati di idropittura semilavabile bianca altamente traspirante e antibatterica, data in opera su superfici previo preparazione del fondo con una mano di fissativo ancorante.

## CAPITOLATO DEI MATERIALI E DELLE FINITURE

NUOVO INTERVENTO RESIDENZIALE

LOTTIZZAZIONE DI VIA CASTELLANA – SOIANO DEL LAGO (BS)

### ISOLAMENTO DELLE MURATURE ESTERNE

Gli elementi strutturali degli edifici non sono termicamente isolati, pertanto l'immediata conseguenza sono sprechi energetici e fenomeni di condensa superficiale interna della parete, che dà origine a muffe più o meno estese, rendendo insalubre l'ambiente in cui si vive.



### CAPPOTTO

Il metodo più efficace per garantire un alto grado di coibentazione termica ed acustica è affiancare al muro un sistema di isolamento a cappotto. Per questa tipologia di rivestimento vengono utilizzati pannelli isolanti di polistirene espanso in grado di produrre immediati risparmi sui costi di gestione di riscaldamento e condizionamento, riducendo inoltre drasticamente le emissioni inquinanti di anidride carbonica complessive dell'edificio.

### PONTI TERMICI

Per evitare la loro formazione e per ridurre al minimo le dispersioni termiche al fine di massimizzare il comfort dell'edificio, è necessario porre un'attenzione particolare ai punti in cui elementi freddi della struttura entrano in contatto con l'aria interna della casa, utilizzando pannelli isolanti con alto valore prestazionale.



### IMPERMEABILIZZAZIONI

Le terrazze differiscono dai poggioli in quanto quest'ultimi sono a sbalzo rispetto all'edificio, mentre le terrazze "coprono" locali di abitazione; entrambi hanno una tipologia di finitura che necessita di un sottofondo idoneo all'incollaggio della pavimentazione da esterno. Al fine di garantire una buona impermeabilizzazione, è necessario ridurre la superficie disperdente ed utilizzare materiali adeguati disponendoli correttamente nella stratigrafia del pacchetto costruttivo, utilizzando elementi come barriera al vapore (guaina microforata), pannelli per isolamento termico o di attenuazione del ponte termico (solo per le terrazze), sistema di impermeabilizzazione in Poliurea o a base di resine speciali, massello in sabbia e cemento quale sottofondo per incollaggio della Pavimentazione da esterno.



#### COPERTURA

La copertura rappresenta un altro elemento fondamentale per chiudere ermeticamente e correttamente l'involucro edilizio. La copertura a falde con struttura portante in legno presenta un'orditura primaria di travi in direzione longitudinale e una secondaria, formata da travetti in direzione trasversale.

Indipendentemente dalla tipologia sono necessari alcuni accorgimenti tecnici per garantire la perfetta finitura del fabbricato. Pannelli isolanti di lana di roccia, la posa in opera di un sistema impermeabilizzante e di una camera d'aria per la ventilazione completano il pacchetto complessivo di isolamenti termico, acustico e impermeabile dell'edificio.

#### RUMORE DA CALPESTIO

Le vibrazioni da calpestio, prodotte dal camminare all'interno degli edifici, si propagano attraverso le strutture orizzontali, amplificandosi lungo le pareti verticali ad esse direttamente collegate, a causa della rigidità degli elementi edilizi. Per isolare i pavimenti, il materassino fonoisolante è inserito tra il massetto alleggerito ed il pannello radiante; mentre per le pareti interne viene interposta una striscia dello stesso materiale, lungo il piede della muratura a contatto con il solaio strutturale. Tra il massetto e le pareti viene inoltre inserito un ulteriore "cuscinetto" che ha lo scopo di ammortizzare le vibrazioni e permettere allo stesso tempo le dilatazioni termiche, evitando che i componenti rigidi entrino in contatto.

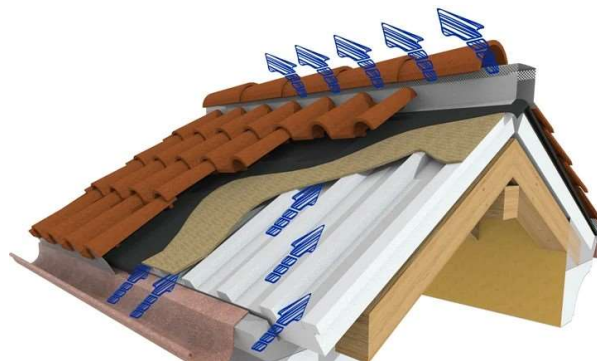
#### RUMORE AMBIENTALE

Parlare, utilizzare elettrodomestici, ascoltare musica, guardare la televisione, sono azioni tipiche della vita di ogni giorno che generano questo tipo di rumore. Se nella progettazione esecutiva e nella realizzazione dell'opera, questo aspetto viene trascurato, sarà causa di una riduzione della qualità abitativa e del benessere quotidiano.

#### RUMORE COLONNE DI SCARICO

Un'adeguata progettazione nell'ubicazione degli scarichi e soprattutto l'impiego di materiali specifici sono essenziali alla concreta riduzione del rumore derivante dall'uso delle condotte, inoltre la costruzione di una protezione in muratura, pure se di consistente spessore intorno agli scarichi, non è sufficiente ad assorbire adeguatamente e da sola il rumore prodotto durante il passaggio delle acque di scarico. Per assicurarne il contenimento al livello dei decibel

prescritti, è indispensabile isolare le tubazioni con un materiale fonoassorbente adeguato.



# CAPITOLATO DEI MATERIALI E DELLE FINITURE

## NUOVO INTERVENTO RESIDENZIALE

### LOTTIZZAZIONE DI VIA CASTELLANA – SOIANO DEL LAGO (BS)



#### SISTEMA RISCALDAMENTO-RAFFRESCAMENTO E PRODUZIONE ACQUA SANITARIA.

Sistema autonomo per ciascuna unità. Pompe di calore per climatizzazione estiva e invernale e per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

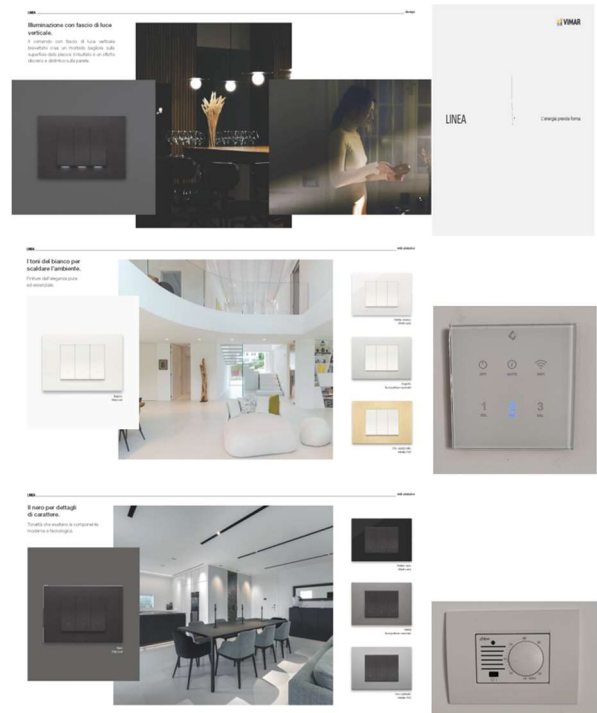
#### RISCALDAMENTO A PAVIMENTO

Un impianto di riscaldamento a pavimento, detto anche sistema radiante a pavimento, è composto da pannelli che vengono installati sotto il massetto e il rivestimento; nei pannelli sono disposte tubazioni a serpentina dove circola acqua calda che diffonde calore omogeneo. Dato che l'intero pavimento si trasforma in una grande superficie radiante, sono sufficienti temperature dell'acqua più basse.



#### RAFFRESCAMENTO CON IMPIANTO DI ARIA CON PREDISPOSIZIONE SISTEMA A SPLIT

Predisposizione di allacci al sistema di raffreddamento mediante Split che immettono aria in ambiente.



# CAPITOLATO DEI MATERIALI E DELLE FINITURE

NUOVO INTERVENTO RESIDENZIALE

LOTTIZZAZIONE DI VIA CASTELLANA – SOIANO DEL LAGO (BS)

## IMPIANTO IDRICO/SANITARIO

L'impianto idrico eroga l'acqua alle varie utenze interne all'edificio mediante idonee tubazioni in multistrato, debitamente raccordate ed isolate termicamente. Ogni abitazione è dotata di impianto idrico sanitario completo con colonna montante ad anello al fine di accorciare i tempi di arrivo dell'acqua calda, eseguito in tubo multistrato per acqua calda e fredda su ogni accessorio e sistema di scarico in materiale tecnopolimero ad innesto brevettato completo di raccordi e giunti speciali.

Dettagli finiture piatti doccia, wc, lavabo, bidet, termoarredo, rubinetteria....

Attacchi per lavatrici asciugatrici con relativo scarico.

## RETI DI SCARICO

La rete di smaltimento acque nere consente lo scarico delle utenze interne come sanitari, lavello cucina, lavastoviglie e lavatrice. La rete di smaltimento acque bianche, con le sue tubazioni indipendenti, smaltisce le acque meteoriche raccolte da terrazze, poggiali e tetto.

La rete dedicata singola di evacuazione vapori riguarda lo smaltimento delle esalazioni delle cappe aspiranti delle cucine.

Addolcitore centralizzato di serie per garantire sanitari del bagno senza incrostazioni, elettrodomestici e rubinetteria più duraturi e senza calcare, 50% in meno di utilizzo di detersivi e saponi, benessere per la pelle e per i capelli.

## IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto è costituito dai seguenti elementi:  
Componentistica VIMAR?

Linea Canalizzazioni sottotraccia, cassette di derivazione e scatole porta comandi.

Linee che collegano contatore al quadro elettrico di distribuzione.

Quadro elettrico generale Linea luce e forza motrice.

Linea piastra cucina a induzione.

Linea prese telefoniche.

Linea con prese tv Sat e Digitale terrestre con antenna e parabola installata.

Linea e pannello di gestione dell'impianti di deumidificazione automatica, che consente la regolazione della percentuale di umidità ideale in fase di raffrescamento estivo.

Linea e pannello di gestione dell'impianto di ventilazione meccanica. Impianto videocitofonico a colori. Predisposizione sistema antintrusione interno e perimetrale esterno. L'impianto elettrico è completato da prese e interruttori di color bianco o nero.

## INFISSI ESTERNI

Infissi esterni in PVC con vetro camera ad alte prestazioni in doppia colorazione, a scelta da parte del cliente

## INFISSI INTERNI

Le porte interne misure standard cm. 80x210 saranno realizzate con pannelli tamburati ciechi impiallacciati in essenza o laccati rifiniti con bordatura su tre lati, di spessore 44 mm., cassonetto spessore 35 mm e coprifili di larghezza 60 mm., tutto in listellare impiallacciato in essenza o laccato. Completi di serratura tipo Patent e cerniere tipo Anuba finitura ottonata e maniglia su placca in alluminio bronzato. Dietro sovrapprezzo, è possibile avere porte di tipo scorrevole, a vetri e con finiture diverse.

## PAVIMENTAZIONE E RIVESTIMENTI

PAVIMENTAZIONE E RIVESTIMENTI A SCELTA PRESSO SHOWROOM.

ZONA GIORNO

Gres porcellanato effetto cemento

ZONA NOTTE

Parquet prefinito tavole misura 10x150x1900 circa

BAGNI PADRONALI E DI SERVIZIO.

Gres porcellanato

## SOGLIE, DAVANZALI E PAVIMENTAZIONI ESTERNE

Le soglie d'ingresso installate nelle portefinestre e alzanti scorrevoli sono realizzate in materiale pietra levigato e lucidato.

Tutte le soglie e i davanzali sono installati con tecniche costruttive atte a limitare l'insorgere di ponti termici.

Le terrazze e i porticati verranno pavimentati con lastre in gres porcellanato da esterni antiscivolo formato 60x60 o similari con tonalità scelta dal Progettista.

## PARTI COMUNI VANI SCALA

La pavimentazione dei corridoi ed il rivestimento delle scale è in materiale lapideo. L'illuminazione dei corridoi e delle scale è affidata a corpi illuminanti comandati da interruttori temporizzati.

## PORTONE D'INGRESSO

Il portone d'ingresso comune ove previsto è dotato di vetro camera antinfortunistico a tutta altezza e serratura elettrica, provvisto di maniglia interna mobile e maniglione esterno fisso e completo di tutti i meccanismi necessari a garantire il corretto funzionamento.

# CAPITOLATO DEI MATERIALI E DELLE FINITURE

NUOVO INTERVENTO RESIDENZIALE

LOTTIZZAZIONE DI VIA CASTELLANA – SOIANO DEL LAGO (BS)

## VERDE COMUNE

Gli eventuali spazi destinati a verde condominiale saranno opportunamente livellati, fresati e seminati con piantumazione di siepi e di varie essenze arboree/arbustive e dotati di idonea illuminazione.

## ILLUMINAZIONE ESTERNA

L'illuminazione di ingressi carrabili, pedonali e le eventuali parti comuni, è affidata a corpi illuminanti ad accensione automatica mediante sensore crepuscolare.

I corpi illuminanti sono muniti di lampade a LED, posizionate in accordo con l'aspetto architettonico dell'edificio.

## POSTI AUTO PRIVATI

In relazione alla tipologia dell'edificio verranno realizzati posti auto all'interno della proprietà ai piani seminterrati o interrati, con accesso al corsello comune da cancello motorizzato e al box con porta sezionale.

## PAVIMENTAZIONI ESTERNE

L'accessibilità agli appartamenti avviene tramite viali pedonali realizzati con pavimentazione in Gres Porcellanato 60x60 o similari, muniti di apposite caditoie per la raccolta dell'acqua piovana. La viabilità è studiata in modo da rendere agevolmente fruibili accessi, percorsi carrai e pedonali.

## INGRESSI E RECINZIONI

A seconda del tipo di intervento viene scelto il materiale e il colore per un corretto inserimento nel contesto e viene coordinato lo stile delle recinzioni, cancelli pedonali e carrai.

Nella maggioranza delle realizzazioni si tratta di elementi in ferro zincato e verniciato a polveri. Gli ingressi carrai sono automatizzati con apertura da telecomando, i pedonali con apertura da videocitofono.

## GIARDINI PRIVATI

I giardini esclusivi verranno delimitati da siepe di separazione fornita e posata a nostro carico con manutenzione a carico del Cliente e livellati al grezzo con terra setacciata in conformità all'andamento planimetrico di progetto, con l'esclusione di qualsiasi opera di trattamento finale del terreno, inerbamento, irrigazione, piantumazione e arredo.

Verrà predisposto idoneo pozzetto di raccolta acqua piovana eccedente e un ulteriore pozzetto con collegamento energia e rete idrica di acqua non addolcita per eventuale realizzazione impianto di irrigazione.

## ANNOTAZIONI FINALI.

Le descrizioni delle opere contenute nel presente capitolato s'intendono sommarie e schematiche, con il solo scopo di individuare gli elementi fondamentali delle opere medesime; omissioni, inesattezze o manchevolezze non autorizzeranno la Direzione Lavori all'inosservanza dell'ottimo costruire. Resta inteso che, per eventuali opere qui non dettagliatamente previste e/o specificate, la Direzione Lavori è comunque tenuta a fornire e ad eseguire tutto ciò che risulterà necessario ed occorrente per poter consegnare un edificio ultimato, completo e funzionante in ogni sua parte, secondo le migliori regole dell'arte edilizia e nel pieno rispetto di norme, decreti e regolamenti vigenti, senza nessuna mancanza o trascuratezza tale da pregiudicarne l'uso cui esso è destinato. Sono ammesse variazioni nella distribuzione degli appartamenti, con rinuncia sin d'ora ad avanzare richieste di compensi in tal senso, purché dette modifiche siano concordate e trasmesse con sufficiente anticipo alla Parte Venditrice prima della loro esecuzione o realizzazione. Nessuna modifica potrà essere apportata internamente se prima non verrà espresso parere favorevole dalla Direzione dei Lavori, che valuterà, caso per caso, la conformità della modifica con i vigenti regolamenti Comunali e sanitari di igiene sulle costruzioni.

Per evidenti ragioni di armonizzazione dell'intero complesso la Parte acquirente non potrà eseguire o far eseguire alcun'opera che possa, a giudizio della Parte Venditrice, mutare od alterare il criterio estetico ed il carattere del fabbricato, salvo preventiva autorizzazione da parte della Parte Venditrice, della Direzione Lavori e degli Organi Competenti.

La Società venditrice si riserva la facoltà di modificare le parti comuni e le altre unità immobiliari senza preventiva accettazione delle unità promesse in vendita. Il Complesso di cui sopra e le unità immobiliari saranno consegnate completamente ultimate in modo conforme al progetto esecutivo ed al presente capitolato di descrizione dei lavori. L'identificazione dell'unità immobiliare compravenduta e delle sue pertinenze avverrà attraverso la citazione nel preliminare e nel rogito dei numeri che le contraddistinguono nella pianta allegata e, detti atti, saranno firmati dalle parti per accettazione. Le unità immobiliari saranno sottoposte a tutti i vincoli che riguardano la comunione degli immobili per i luoghi e gli impianti di cui l'acquirente è proprietario, con diritto della venditrice di attraversare con scarichi, condutture

# CAPITOLATO DEI MATERIALI E DELLE FINITURE

NUOVO INTERVENTO RESIDENZIALE

LOTTIZZAZIONE DI VIA CASTELLANA – SOIANO DEL LAGO (BS)

e canne fumarie, le unità immobiliari compravendute.

Eventuali opere non previste o diverse da quelle indicate nel seguente capitolato dovranno essere richieste in tempo utile per la loro esecuzione e concordate, anche per quanto concerne i relativi prezzi, con il Responsabile della Commessa e corrisposte prima della esecuzione. Le varianti concordate verbalmente con personale di cantiere non sono impegnative per la società Venditrice. Tali lavori di variante potranno spostare adeguatamente il termine di consegna degli alloggi, non il pagamento della rata prevista alla consegna ed il termine del saldo. Tali varianti non dovranno, in ogni caso, far classificare l'alloggio ed i suoi accessori nella categoria di lusso, ai sensi delle vigenti leggi in materia; ogni maggiore onere che dovesse colpire l'unità immobiliare per tale trasformazione dovrà essere saldato dall'Acquirente. Alle porzioni immobiliari in oggetto competeranno una quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio. Eventuali opere di finitura esterna e scala interna dei fabbricati potranno essere ultimate dopo l'occupazione degli appartamenti venduti, allo scopo di evitare rappezzi, rifacimenti ecc. per rotture, solitamente, dovute ai traslochi.

## **ONERI A CARICO**

### Società Venditrice

Spese di progettazione dell'edificio, calcoli in cemento armato, Direzione Lavori, assistenza tecnica fino a completa ultimazione lavori. Oneri di urbanizzazione e spese di eventuale lottizzazione. Fornitura di certificazioni, garanzie e libretti istruzioni degli impianti tecnologici installati. Gli oneri e le spese per reperire ogni documentazione tecnica ed amministrativa in genere sulle unità immobiliari.

### Parte Acquirente

La fine sistemazione del terreno, la piantumazione ed arredi, portalampade, lampioncini e lampade dei giardini privati esclusivi.

La fornitura e posa in opera di apparecchiature per impianti d'allarme degli alloggi.

Portalampade e lampade da soffitto e a parete interne degli appartamenti. I costi di allacciamento a energia, acqua, telefono e rete di scarico acque nere. I.V.A. di legge.

Imposta, stipula e spese di registrazione del contratto preliminare. Spese di rogito notarile ed eventuali imposte future relative al trasferimento di proprietà dell'unità immobiliare.

La Venditrice si riserva la facoltà di modificare o variare, in corso d'opera, materiali, marche, serie e formati di quanto sopra richiamato, a suo insindacabile giudizio, qualora fossero ritenuti più idonei o adeguati, oppure nel caso in cui ne fosse terminata, cambiata o aggiornata la produzione. Viene comunque garantito che il grado di qualità dei nuovi materiali sarà superiore o analogo a quelli indicativamente sopra citati. Le fotografie contenute nel presente capitolato hanno il solo scopo illustrativo dei materiali e prodotti che verranno impiegati, non sono comunque vincolanti ai fini realizzativi.