



# DREAMORA

VIVI ORA LA CASA DEI TUOI SOGNI



**RECUPERO DI EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIFAMIGLIARE IN  
VIA ZIACCHI 7,  
AD ASOLA MANTOVA**

DREAMORA

# CAPITOLATO DELLE OPERE

## PREMESSA

Il presente documento ha la finalità di mostrare le caratteristiche principali dell'intervento di ristrutturazione in oggetto.

In fase esecutiva e/o se ritenuto indispensabile, la società proprietaria e il Direttore dei Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione e ai disegni di progetto quelle modifiche che ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, o connessi alle procedure urbanistiche, nel rispetto della regola dell'arte e purché le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico economico delle unità immobiliari.

Qualora la parte acquirente manifesti la volontà di apportare modifiche al progetto, sia di carattere distributivo interno che di finiture interne, i promissari acquirenti potranno scegliere, ove consentito dalla direzione lavori, i materiali, il tipo di posa e gli accessori, comunicando tempestivamente le loro scelte, in modo da consentire l'esecuzione dei lavori nei tempi stabiliti e affinché eventuali ritardi non intralcino l'esecuzione delle opere. Eventuali differenze sui prezzi di materiali o soluzioni, saranno preventivamente quantificate dalla società costruttrice.

Tutti gli interventi e le relative varianti saranno approvati preventivamente dalla Direzione Lavori.

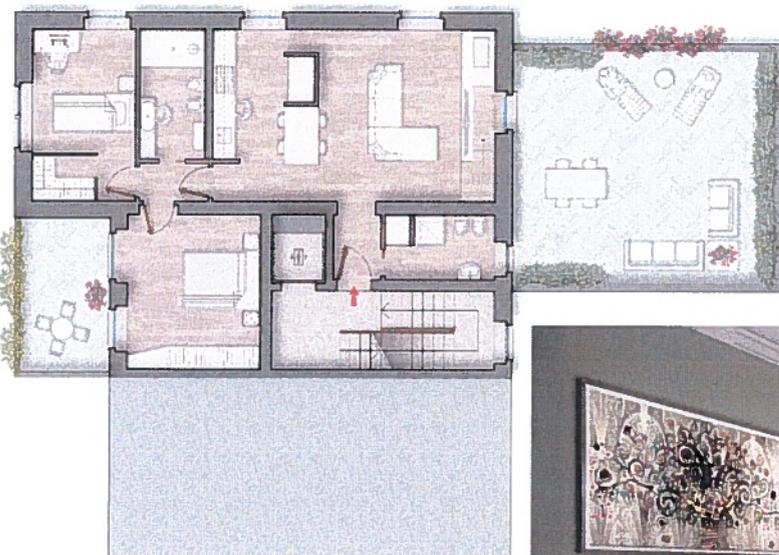
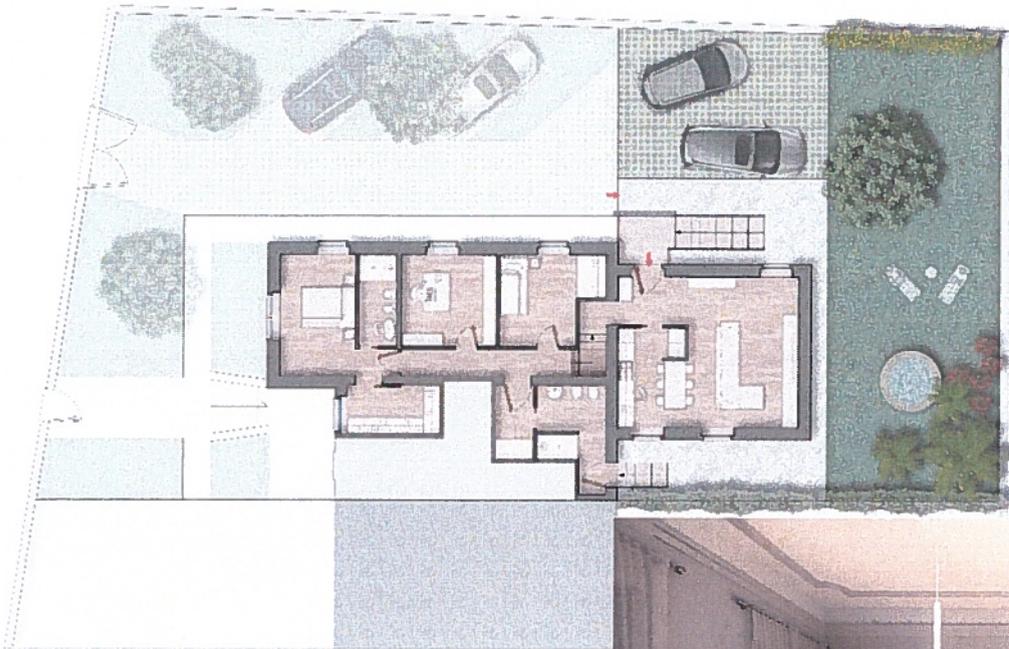
## IL CONCEPT

La villa protagonista dell'intervento di ristrutturazione è un edificio degli inizi del '900, situato nel centro storico di Asola, che ha mantenuto fino ai nostri giorni il fascino della sua epoca.

La ristrutturazione di cui sarà oggetto ne consentirà il pieno recupero, con qualità, tecnologia e vivibilità degli spazi che si integreranno con la sua originaria impronta architettonica e stilistica per offrire un prodotto in grado di soddisfare la clientela più esigente e che si distingua nell'offerta immobiliare della zona.

Il progetto prevede la realizzazione di 3 unità abitative, tutte caratterizzate da ampi spazi interni ed esterni totalmente adeguabili alle esigenze della clientela, sia in termini di layout che di finiture. Tutte le unità sono infatti personalizzabili grazie ad un capitolato con un'ampia scelta di materiali pregiati e dotazioni tecniche, anche personalizzabili su richiesta.

La prestigiosa Villa in stile liberty regalerà il fascino di una location tranquilla e ariosa combinato alla comodità della posizione privilegiata, vicina a tutti i servizi ed al centro storico di Asola.



DREAMVORA

# OPERE EDILIZIE ED IMPIANTISTICHE

## DESCRIZIONE DELLE OPERE MURARIE

La Villa risale nel suo nucleo principale ai primi anni del '900 e presenta una muratura portante perimetrale in pietra mista che verrà mantenuta procedendo al suo risanamento. In particolare, verrà risanato l'intonaco esterno procedendo poi alla tinteggiatura con i colori nella tonalità delle terre e comunque adeguati al contesto. Si procederà anche alla rivisitazione delle decorazioni pittoriche originariamente presenti nella fascia del cornicione ed andate perdute.

Internamente i muri perimetrali verranno invece coibentati totalmente, tramite la posa di contropareti in cartongesso con interposto materiale isolante secondo le indicazioni del termotecnico.

Le solette esistenti sono in latero-cemento e verranno mantenute ma rinforzate tramite la posa sottostante di travetti in legno innestati nelle murature portanti. Verrà inoltre inserito nella soletta un materassino fonoassorbente per isolare acusticamente le diverse unità immobiliari.

La copertura in legno esistente verrà invece totalmente sostituita con una nuova copertura in legno lamellare opportunamente coibentata, che rimarrà a vista contribuendo al fascino dell'unità immobiliare mansardata che verrà ricavata all'ultimo piano. La lattoneria sarà in alluminio preverniciato, in colore a scelta della D.L..

Le pareti divisorie interne alle singole unità immobiliari saranno realizzate in cartongesso isolato acusticamente, per assicurare privacy e comfort ad ogni locale delle unità immobiliari.



 DREAMIORA

## DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO TERMICO

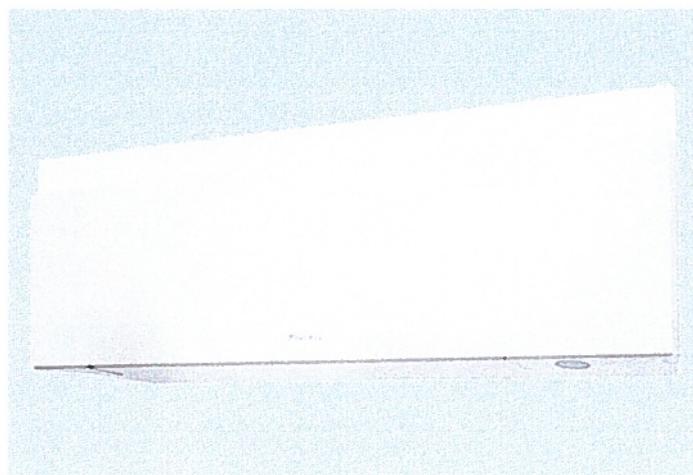
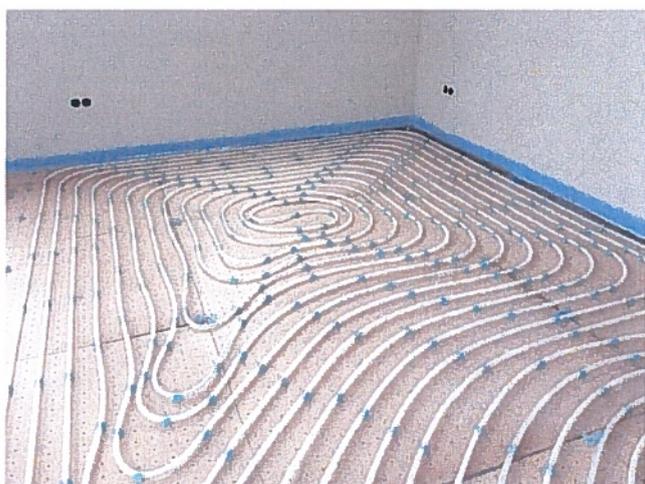
L'impianto termico per il riscaldamento invernale e il raffrescamento estivo degli ambienti sarà di tipo autonomo.

Durante il periodo invernale il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria saranno garantiti mediante l'utilizzo di caldaie a condensazione ad elevato rendimento. L'emissione del calore avverrà mediante l'impianto radiante a pavimento, con la regolazione della temperatura per ogni ambiente, con l'integrazione di uno scaldasalviette in bassa temperatura per i bagni e le lavanderie.

Durante la fase estiva il raffrescamento sarà garantito di base da un impianto dual split (eventualmente incrementabile su richiesta) con unità esterna e due unità interne poste nella zona giorno e nella zona notte, di marca Daikin.

All'interno delle unità immobiliari sarà previsto un cronotermostato per la programmazione delle temperature, regolabile anche da remoto tramite l'apposita app, oltre a due termostati posizionati nella zona notte e nella zona giorno per garantire una regolazione della temperatura personalizzata secondo le esigenze.

Ogni unità sarà dotata di impianto di gas metano predisposto per l'alimentazione dei piani di cottura della cucina.



## DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO ELETTRICO

Ogni unità sarà dotata di impianto elettrico a norma delle vigenti leggi nazionali e conforme alla variante V3 della normativa CEI 64-8, che ha regolamentato per la prima volta le prestazioni dell'impianto elettrico nelle abitazioni.

L'impianto di ogni singola unità immobiliare sarà così composto:

- Quadro elettrico generale con limitatore di sovratensione;
- Numero di punti luce e punti presa in linea con le necessità funzionali dell'ambiente e in conformità con la normativa vigente;
- Punti presa Schuko per lavatrice, lavastoviglie, frigo, forno;
- Comando elettrico degli avvolgibili
- Presa esterna stagna ed un punto luce sui terrazzi/balconi esterni;
- 2 Prese e un punto luce per box e cantine;

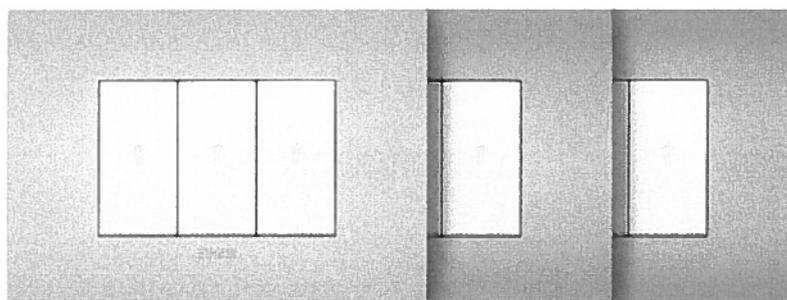
Gli Impianti di servizi generali (parti comuni) saranno invece così composti:

o Luce atrio e scale, arrivo scantinato, locali tecnici e spazi esterni, con i relativi punti di comando;

o Tubazioni montanti per telefoni e antenna TV;

o Impianto di terra comprendente dispersori conduttori di terra, montanti e conduttori di protezione.

In tutti gli ambienti saranno presenti le placche e gli interruttori marca Vimar, modello Arkè o similari.



L'impianto videocitofonico sarà composto da una unità esterna per l'accesso pedonale da via Ziacchi e un'unità ai piedi dell'accesso del vano scala. Ogni appartamento sarà dotato di almeno un videocitofono incassato con monitor a colori e altoparlante.



Ci sarà la predisposizione di impianto telefonico dalle singole unità fino al quadro generale di allacciamento inoltre verrà predisposto in tutti gli appartamenti una linea dedicata alla Fibra Ottica.



DREAMIORA

Ogni appartamento sarà fornito di predisposizione per impianto di allarme e anti-intrusione che permette l'interfacciarsi anche con app. Possibilità di integrazione (su richiesta) con impianto a telecamere e antifurto garantendo un monitoraggio dell'abitazione anche da remoto.



E' prevista per tutte le unità l'installazione di un'antenna TV e di una parabola centralizzata per la ricezione dei canali digitali terrestri e dei canali satellitari. Le prese TV sono previste in soggiorno ed in tutte le camere da letto di ogni singola unità.



## ARREDO BAGNO

### SANITARI E RUBINETTERIE

Il capitolato prevede la fornitura e la posa di sanitari, piatto doccia, cassetta di risciacquo, miscelatori.

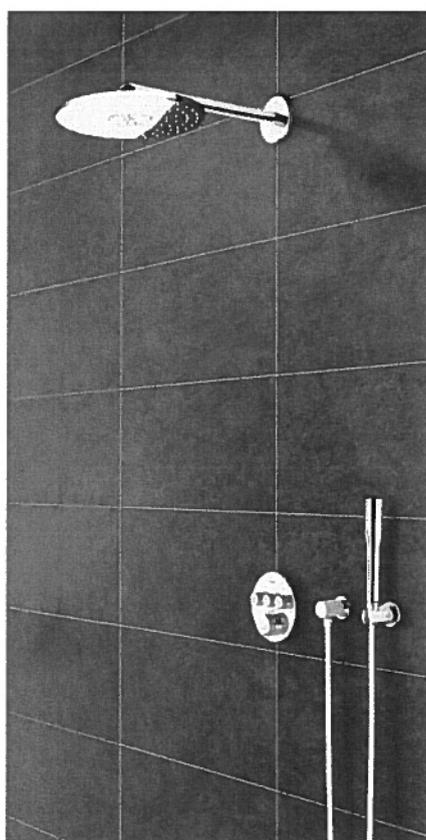
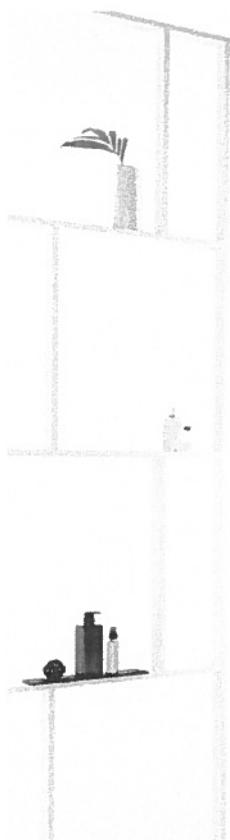
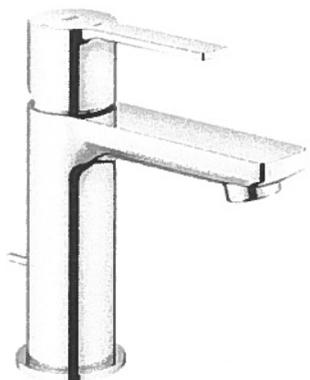
Viste le molteplici scelte funzionali ed estetiche è escluso dal capitolato il lavabo, che potrà essere scelto dall'acquirente e posato a nostra cura.

I sanitari saranno sospesi bianchi, marca Ideal Standard modello Tesi o similari.

La cassetta di risciacquo sarà ad incasso marca Geberit con placca di comando modello Sigma 01 o similare.



I miscelatori saranno marca Grohe, modello Linear o simili, il set doccia comprende doccetta e soffione, con asta o a parete.

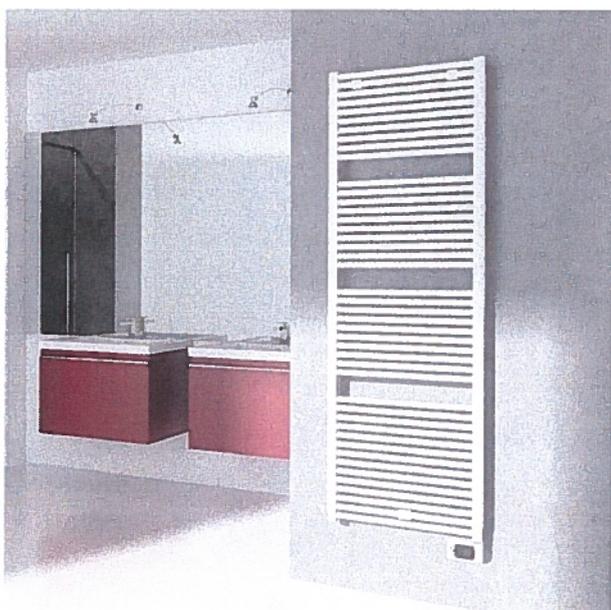


DREAMIORA

Il piatto doccia sarà a basso spessore in composito di minerali naturali e resine, con gelcottatura perimetrale e superficiale. Installazione sopra pavimento, compresi foro di scarico  $\varnothing 90$ , griglia in acciaio inox e piletta sifonata.



In ogni bagno sarà previsto un termoarredo ad alimentazione mista gas/elettrico



DREAMORA

## PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Il capitolato prevede in tutti gli appartamenti pavimentazioni e rivestimenti in gres ceramico di prima scelta e marca primaria, tipo Mirage, Atlas Concorde o simili. I formati compresi nel capitolato saranno a scelta dell'acquirente, in una gamma che arriva fino alle misure 80x80, spessore minimo 10mm e posato lineare a correre o in diagonale. Sono possibili anche piastrelle in gres a imitazione del legno.

Il rivestimento dei bagni è previsto fino ad un'altezza di 2,10m. nella zona doccia e fino ad un'altezza di 1,20m. nelle altre parti.

Anche l'atrio comune sarà pavimentato con gres ceramico, mentre la scala comune sarà rivestita in pietra naturale.



DREAMIORA



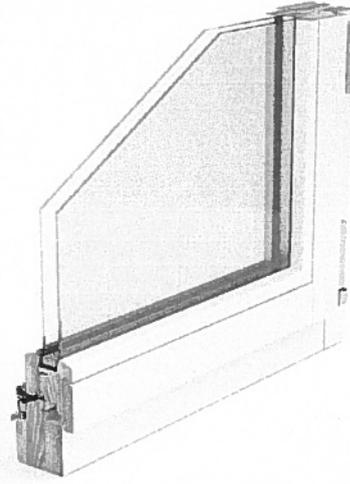
## SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI

I serramenti, come prevede la normativa vigente del Piano Urbanistico Comunale, saranno in legno per mantenere l'immagine e le caratteristiche tipologiche dell'edificio originale.

Saranno di ultima generazione, in legno lamellare di abete e vetrocamera singola, di prestazione termica adeguata alla zona climatica E, laccati in colore bianco e con maniglie e cerniere con finitura cromo satinata.

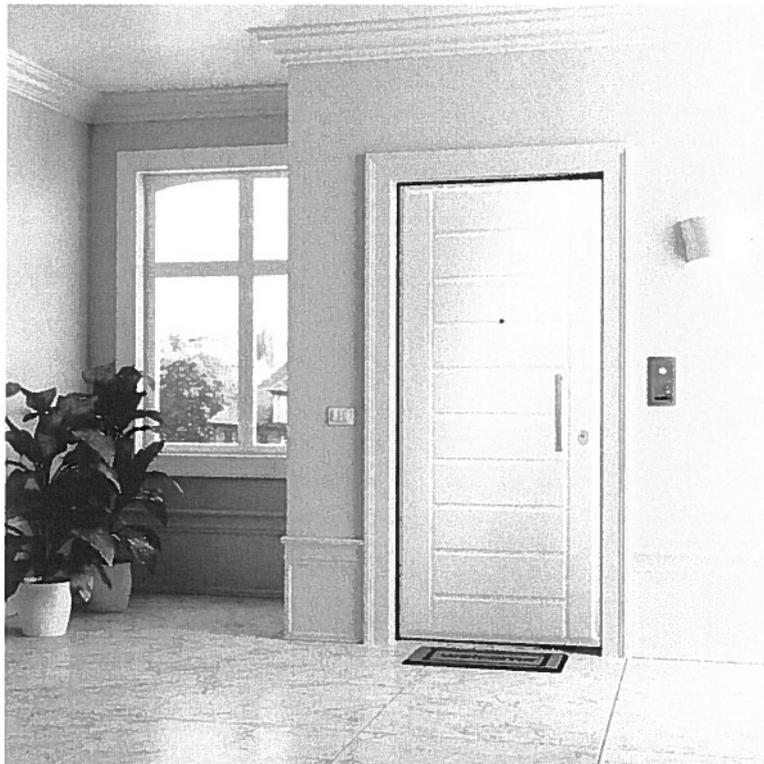
Al termine dei lavori verranno fornite le schede tecniche di tutti i serramenti installati.

Gli avvolgibili saranno in alluminio coibentato con schiuma poliuretana e superficie preverniciata, inoltre saranno elettrificati consentendo di aprire e chiudere in maniera veloce e funzionale la tapparella contribuendo a migliorare il risparmio energetico e l'efficienza termica della casa.



## PORTE BLINDATE

All'ingresso di ogni unità immobiliare è prevista una porta blindata Classe 3 con gruppo di chiusura di sicurezza con cilindro Europeo con chiave unificata, cerniera a scomparsa e pannello esterno pantografato laccato bianco. Pannello interno liscio laccato in colore a scelta. Le maniglie saranno con finitura cromo satinata.

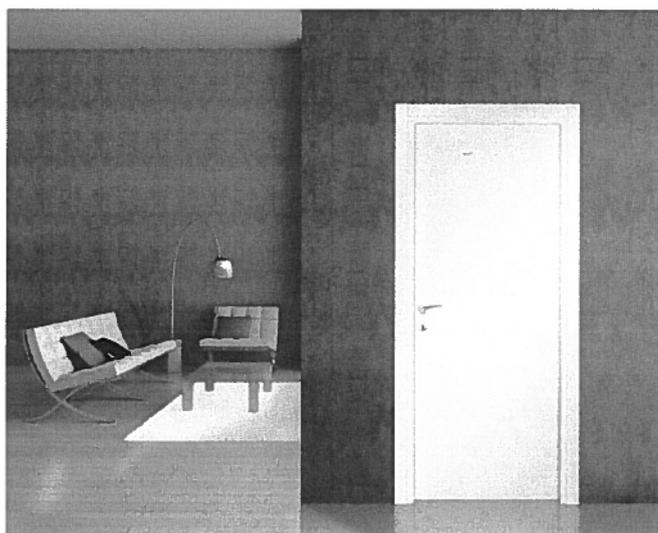


AL DREAMVORA

## PORTE INTERNE

Le porte interne saranno a battente, con finitura liscia laccata bianca o rovere sbiancato e cornici e finiture in tinta. Saranno forniti anche i battiscopa con la stessa finitura scelta per le porte.

Ferramenta e maniglie saranno con finitura cromo satinato.



N.B.: Le immagini illustrate sono a puro scopo illustrativo

 DREAMIORA