



# POZZO DELL'AMORE

## RESIDENCE



*dal 1972*

**SCELTA IMMOBILIARE S.R.L.**



## APPARTAMENTI IN CLASSE ENERGETICA A4

VIA CA' BRUSA', CAVAION VERONESE (VR)

CAPITOLATO DI VENDITA

Emissione Agosto 2024

## SOMMARIO

---

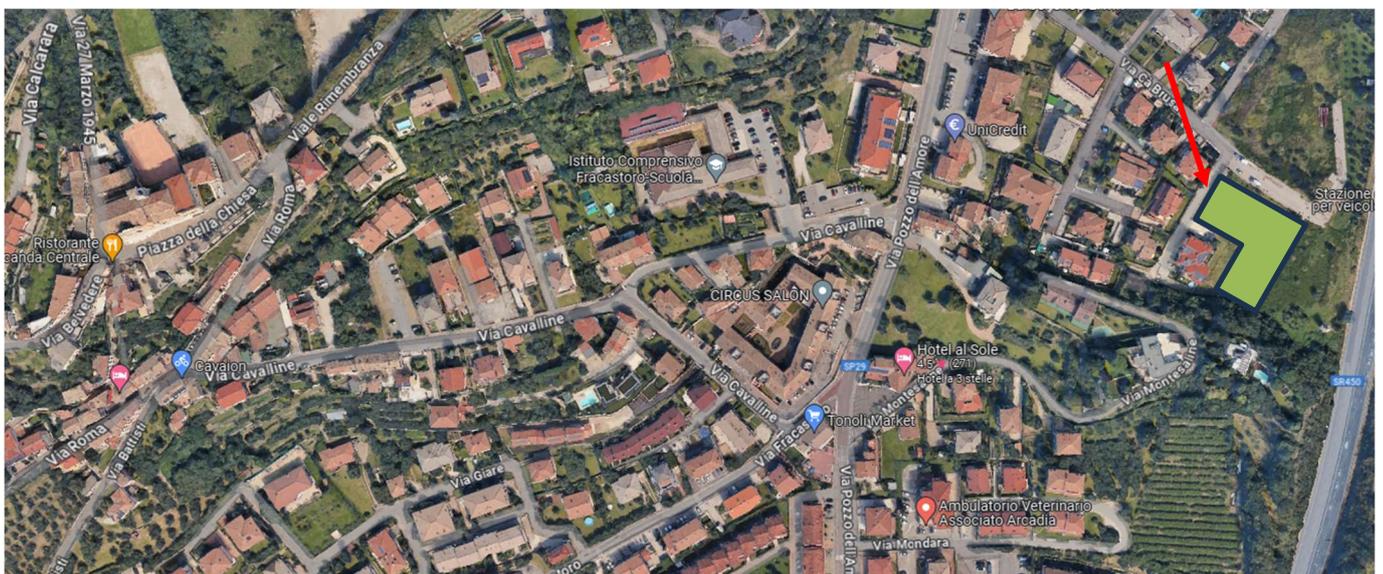
SOMMARIO .....	2
PREMESSA .....	3
OPERE STRUTTURALI .....	4
ISOLAMENTO TERMICO .....	4
ISOLAMENTO ACUSTICO .....	5
IMPERMEABILIZZAZIONI .....	6
PARETI DIVISORIE INTERNE .....	5
INTONACI E PITTURE .....	6
OPERE FOGNARIE, SCARICHI E DEFLUSSO ACQUA PIOVANA .....	6
MANTO DI COPERTURA E LATTONERIE .....	7
OPERE LAPIDEE .....	6
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI .....	7
SERRAMENTI ESTERNI .....	9
CONTROTELAI MONOBLOCCO CON OSCURAMENTI .....	10
PORTONCINI DI INGRESSO BLINDATI .....	11
PORTE INTERNE AD ANTA E SCORREVOLI .....	11
PORTONI BASCULANTI .....	11
CANCELLO CARRAIO E CANCELLETTI PEDONALI .....	12
PARAPETTI .....	12
RECINZIONI .....	12
INGRESSO PEDONALE .....	13
OPERE A VERDE .....	13
IMPIANTO IDRICO TERMOSANITARIO, RISCALDAMENTO .....	14
IMPIANTO ELETTRICO .....	18

## PREMESSA

Il residence "Pozzo dell'Amore" si trova a Cavaion Veronese (VR), nelle immediate vicinanze del Lago di Garda, situato in una posizione ottimale, in quanto, vicino al casello autostradale di Affi.

Comodo a molti servizi come scuole, poste, uffici comunali, supermercati e centro commerciale "Grand'Affi shopping center".

Le coltivazioni di ciliegi, viti, olivi e castagni rendono il paese incantevole in tutte le stagioni, e lo classificano uno dei Comuni più belli della zona lago di Verona.



La costruzione avverrà in forza del Permesso di Costruire N° 4760 rilasciato dal Comune di Cavaion Veronese il 17/07/24 Prot. N° C\_C3070—1-2024-07-17-0007628.

Il fabbricato in oggetto sarà realizzato, secondo le normative vigenti in materia di risparmio energetico (classe energetica A4) e secondo le normative vigenti in materia di requisiti acustici passivi degli edifici (conforme al D.P.C.M. 447/95).

Tutte le indicazioni contenute nel presente Capitolato di Vendita potranno essere variate da parte della Direzione Lavori per esigenze costruttive, normative e/o di approvvigionamento e sostituite con soluzioni di qualità equivalente.

Tutte le immagini contenute nel presente Capitolato di Vendita sono del tutto esemplificative e non vincolanti.

## OPERE STRUTTURALI

Il fabbricato in oggetto sarà realizzato secondo le vigenti normative in materia di antisismica.

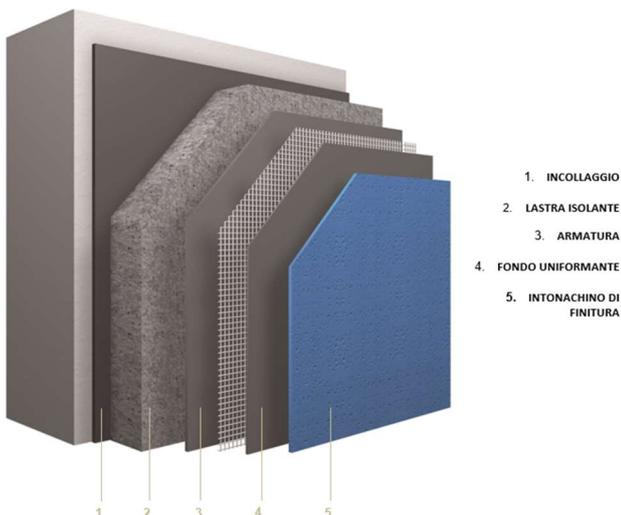
Le opere strutturali saranno eseguite nelle dimensioni, con i materiali e le modalità previsti nel progetto strutturale predisposto a tale scopo.

Il sistema di fondazione sarà di tipo misto a platea e con fondazioni continue.



Le murature di tutti i piani fuori terra saranno in calcestruzzo armato e tutti i solai, comprese la copertura e gli aggetti dei balconi, saranno realizzati in solette piene in c.a.

## ISOLAMENTO TERMICO



L'isolamento esterno delle murature perimetrali sarà ottenuto mediante l'applicazione di cappotto termico avente spessore 12 cm, finito con intonachino acrilico a grana media del colore a scelta della D.L.

Sarà eseguito ulteriore isolamento interno con delle contropareti in cartongesso contenenti un materassino in lana minerale termoindurita dello spessore di 5cm.

Al piano terra delle zone riscaldate verrà posato pannello isolante in XPS dello spessore adeguato il tutto per evitare la dispersione termica verso il piano sottostante.

Analogamente, gli intradossi dei balconi e delle gronde o eventuali spalloni saranno sempre isolati con applicazione di isolamento termico a cappotto avente spessori diversi in funzione del tipo di elemento strutturale e, comunque, secondo quanto riportato sugli elaborati progettuali. La finitura sarà sempre realizzata con intonachino a spessore del colore a scelta della D.L.

Verranno posti in opera idonei materiali isolanti sotto le soglie ed i bancali, al fine di abbattere i ponti termici.

L'isolamento della copertura sarà realizzato mediante una barriera al vapore ed un materassino in lana minerale termoindurita avente spessore adeguato.

## ISOLAMENTO ACUSTICO

Ogni abitazione sarà corredata da certificato di qualificazione acustica ai sensi del DPCM 447/95

I muri divisori delle unità abitative verranno realizzati con muratura in laterizio "a cassetta" od in c.a. affiancata da entrambi i lati da una controparete in cartongesso composta da due lastre fissate su una struttura metallica, e isolate mediante lana minerale termoindurita.

Alla base di tutti i muri divisori tra unità abitative, di tutte le pareti divisorie in cartongesso e di tutte le contropareti, verrà posta una striscia acustica fono-smorzante, necessaria per isolare le pareti dai solai e quindi evitare la trasmissione delle vibrazioni verticali e la propagazione del rumore sul solaio.

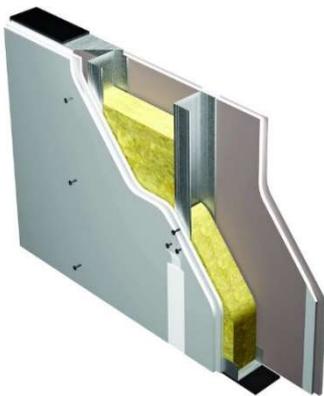


L'isolamento acustico a pavimento sarà realizzato mediante la posa di materassino acustico con fascia perimetrale.

L'isolamento acustico delle rampe di scala sarà realizzato mediante prodotto idoneo applicato a spatola.

Gli scarichi verticali saranno realizzati con tubazione silenziata e rivestiti con calze antivibranti, le stesse saranno fissate alla muratura con idonei collari antivibranti, il tutto per evitare la trasmissione di vibrazioni alla struttura.

## PARETI DIVISORIE INTERNE



I divisorii interni verranno realizzati in cartongesso mediante l'apposizione di quattro lastre in cartongesso dello spessore di 12 mm l'una, fissate (due per ogni lato) su una struttura metallica zincata di spessore 50 mm, con inserito internamente un isolante in lana minerale. Le pareti che ospiteranno tubazioni o scatole di derivazione, avranno una struttura metallica di spessore variabile tra i 75 mm e 100 mm.

Per migliorare le prestazioni di tenuta delle pareti e delle contropareti, la lastra più esterna del cartongesso sarà del tipo "dura" con incrementata densità del nucleo additivato con fibre, nelle cucine verranno applicate lastre tipo solid tex, maggiormente performanti e lastre in fibro cemento nelle docce.

I controsoffitti saranno anch'essi con struttura in cartongesso con lastra standard.

## IMPERMEABILIZZAZIONI

---

Le fondazioni dell'edificio ed i balconi saranno adeguatamente impermeabilizzate con apposite guaine bituminose e accorgimenti necessari ad impedire la formazione di umidità.

Su tutte le pareti delle docce e sotto il relativo piatto, verrà applicata una apposita impermeabilizzazione a rullo.



## INTONACI E PITTURE

---

La tinteggiatura sarà del tipo semi-lavabile per interni di ottima qualità ed elevata copertura, colore chiaro scelto dalla DL, stesa a due mani a rullo o a pennello.

Le pareti del vano scale, gli intradossi delle scale interne verranno intonacati e finiti a gesso.

Le pareti e i soffitti delle autorimesse, dei locali tecnici e delle cantine saranno lasciati a vista.

## OPERE FOGNARIE, SCARICHI E DEFLUSSO ACQUA PIOVANA

---

Gli edifici saranno dotati di idonee reti di scarico per il deflusso dell'acqua piovana e delle acque nere, il tutto realizzato con idonee pendenze ed ispezioni dedicate.

Verranno realizzate opportune aerazioni per bagni ciechi, cappe cucina e scarichi di bagni, con tubazioni in PVC di idoneo diametro.

## OPERE LAPIDEE

---

I davanzali e le soglie delle finestre e delle porte finestre saranno in marmo dello spessore di circa 4 cm con finitura a scelta della D.L.

## MANTO DI COPERTURA E LATTONERIE

Il manto di copertura sarà realizzato in lamiera preverniciata del colore a scelta della D.L. e assemblata con la tecnica della sovrapposizione di lastre profilate lungo la linea di falda con fissaggio ad incastro per pressione, in modo da evitare la foratura della lamiera e garantendo una tenuta ermetica all'acqua tra le lastre.

Sarà realizzata idonea linea vita sul manto di copertura come previsto dalla normativa vigente.

Tutte le lattonerie saranno in lamiera preverniciata dello spessore di 8/10 di millimetro, lo sviluppo sarà quello necessario a garantire lo smaltimento delle acque meteoriche, il colore sarà a scelta della D.L.

In copertura verranno realizzati idonei fumaioli in lamiera preverniciata saldanti ed ancorati alla copertura metallica, per l'esalazione di tutti gli scarichi e le aerazioni.



## PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti interni, esterni e rivestimenti saranno in gres porcellanato ditta MARAZZI serie APPEAL o STREAM, con posa retta, fuga da 2mm e materiale rettificato.

Il formato dei pavimenti interni sarà 60x60, mentre il rivestimento dei bagni avrà un formato di 120x60, posato per un'altezza 120cm/125cm, ad esclusione delle pareti della doccia, le quali arriveranno a 240cm/250cm.

I battiscopa saranno in legno colore bianco scelto dalla D.L.

I camminamenti esterni, balconi e terrazzi ed i relativi battiscopa saranno in gres porcellanato con finitura antiscivolo formato e colore a scelta della D.L. .

La pavimentazione delle autorimesse sarà del tipo industriale in calcestruzzo con superficie lavorata con livellatura meccanica, strato antiusura ottenuto con spolvero superficiale.

SERIE APPEAL



## Colori



White



Sand



Grey



Anthracite



Taupe

SERIE STREAM



## Colori



White



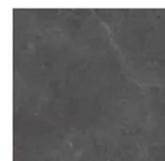
Beige



Grey



Ivory



Anthracite

## RUBINETTERIA

---

- **WC** sospeso marca HATRIA colore bianco, dotato di sedile a chiusura rallentata con pulsante di risciacquo marca GHEBERIT modello SIGMA 30 colore bianco
- **BIDET** sospeso marca HATRIA colore bianco
- **LAVABO** sospeso marca CATALANO dim.60/80 x 47cm
- **PIATTO DOCCIA** marca HATRIA colore bianco

## SERRAMENTI ESTERNI

---



I serramenti saranno realizzati in alluminio con profilo moderno realizzati a taglio termico, con verniciatura colore RAL a scelta della DL.

La vetrocamera con "canalina calda" e vetro antisfondamento lato interno ed esterno, avrà trasmittanza termica secondo la normativa vigente.

Tutti i serramenti saranno dotati di anta e ribalta sull'anta primaria ad eccezione degli scorrevoli.

Ogni serramento sarà dotato di contatto magnetico per l'eventuale installazione di allarme.

Le maniglie saranno abbinare al colore del serramento con forma a scelta della DL.

Tutti i fori finestra saranno predisposti per l'installazione di zanzariera ad incasso.

## CONTROTELAI MONOBLOCCO CON OSCURAMENTI

---

I serramenti verranno installati su controtelai monoblocco completi di cassonetto coibentato termicamente ed acusticamente, avvolgibili in alluminio verniciati RAL con colore a scelta della DL, posa con nastratura per tenuta all'aria.

I cassonetti saranno provvisti di cielino brandeggiante ispezionabile dall'esterno.

I serramenti di grandi dimensioni delle zone giorno saranno predisposti per l'installazione di tende oscuranti.



## PORTONCINI DI INGRESSO BLINDATI

---

I portoncini blindati delle unità avranno le dimensioni 90 cm x 210 cm, saranno in classe antieffrazione 3 e la trasmittanza termica/acustica sarà secondo normativa vigente

Il pannello di rivestimento esterno come quello interno saranno laccati RAL a scelta della D.L.

Le maniglie e la ferramenta saranno in alluminio satinato, la soglia parafreddo sarà fissa con altezza 22mm e sarà previsto anche il fermo di sicurezza.



## PORTE INTERNE AD ANTA E SCORREVOLI

---

Le porte interne saranno realizzate in legno tamburato con coprifili ad incasso e guarnizione nel perimetro interno del telaio maestro, finitura laccato RAL 9010, e dimensioni 80x 210 cm.

Le porte ad anta saranno dotate di serratura magnetica e maniglie in cromo satinato.



## PORTONI BASCULANTI

---



Le autorimesse saranno dotate di portoni basculanti in acciaio zincato provvisti di griglie per la ventilazione naturale, con apertura manuale e predisposti per la motorizzazione.

## CANCELLO CARRAIO E CANCELLETTI PEDONALI

---

Verranno installati dei portoni sezionali grigliati e motorizzati per accedere alla corsia di manovra delle autorimesse, ogni unità abitativa sarà dotata di n° 2 telecomandi per il loro azionamento.



L'ingresso pedonale sarà realizzato in acciaio dal design moderno verniciato dello stesso RAL dei parapetti.

## PARAPETTI

---

Le scale interne saranno dotate di parapetto centrale in acciaio e verniciato RAL secondo le disposizioni della DL.

I parapetti di balconi e terrazze saranno realizzati con struttura metallica in acciaio e verniciati RAL, zincati a caldo.

Il disegno verrà realizzato secondo le prescrizioni della D.L.

## RECINZIONI

---

Le recinzioni interne ed esterne divisorie delle parti verde saranno realizzate con recinzione modulare a pannelli e paletti formata da tondini in acciaio plastificato di colore a scelta della DL.



## INGRESSO PEDONALE

---

Ogni unità abitativa verrà dotata di cassetta postale realizzata in acciaio verniciato RAL a scelta della D.L.

I numeri civici verranno installati in aderenza al cancelletto pedonale e saranno placcati in alluminio con il numero inciso in colore scelto dalla D.L.

I contatori delle unità abitative verranno alloggiati in appositi armadi che verranno collocati in modo armonico nelle parti comuni esterne dell'edificio e resteranno accessibili dall'esterno per la manutenzione degli enti fornitori.



## OPERE A VERDE

---

Nelle zone destinate a giardini sarà posato idoneo strato di terreno vegetale esclusa irrigazione.

Le aree comuni come vialetto e zona solarium, saranno complete di piantumazione scelta dalla D.L. e relativa irrigazione.

## IMPIANTO IDRICOTERMOSANITARIO, RISCALDAMENTO

Il riscaldamento/raffrescamento e la produzione di acqua calda sanitaria, saranno generati tramite un impianto centralizzato, composto da una pompa di calore polivalente ed una caldaia a gas metano con funzione di back-up. Nelle abitazioni l'immissione di aria calda/fredda avverrà tramite ventilconvettori canalizzati opportunamente nel controsoffitto.

### POMPA DI CALORE

Le pompa di calore aria/acqua ad alta efficienza (una per ogni edificio) sono provviste di uno scambiatore aggiuntivo, usato come condensatore per l'acqua calda.

Queste unità sono in grado di produrre acqua calda ed acqua fredda contemporaneamente e/o disgiuntamente con efficienze energetiche elevatissime.

Inoltre, hanno una rumorosità estremamente contenuta grazie all'utilizzo di uno speciale sistema flottante di smorzamento delle vibrazioni.



### CALDAIA A CONDENSAZIONE CENTRALIZZATA

La caldaia a condensazione provvederà in caso di emergenza al riscaldamento e alla produzione di acqua calda sanitaria. Tale soluzione con 2 generatori distinti (pompa di calore e caldaia) consente di ottenere un'elevata garanzia di funzionamento.

La caldaia presenta un'interfaccia utente evoluta e di facile utilizzo con manopole di regolazione, pulsanti di selezione e display LCD.



### IMPIANTO CENTRALIZZATO PER LA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA E TRATTAMENTO ACQUA

L'acqua calda sanitaria è prodotta mediante 2 moduli di produzione istantanea, completi di una centralina per la regolazione della temperatura ACS (acqua calda sanitaria), con display grafico che permette all'utente di tenere monitorato il funzionamento ed impostare facilmente i parametri di utilizzo delle fasce orarie, della

gestione accessori e molto altro.

La scelta di produrre acqua calda sanitaria istantaneamente riduce il rischio legionella in quanto non sono presenti accumuli di acqua sanitaria "stagnante".

Inoltre, è presente la rete di ricircolo sanitario ed un impianto di trattamento acqua composto da un filtro, un addolcitore ed un dosatore con lo scopo di evitare i fenomeni incrostanti e di ridurre gli effetti corrosivi.



### IMPIANTO CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE

La contabilizzazione dei consumi per ogni unità sarà realizzata mediante misuratori di energia termica e contaltri per l'acqua sanitaria in conformità alla direttiva "MID" (Measuring Instruments Directive).

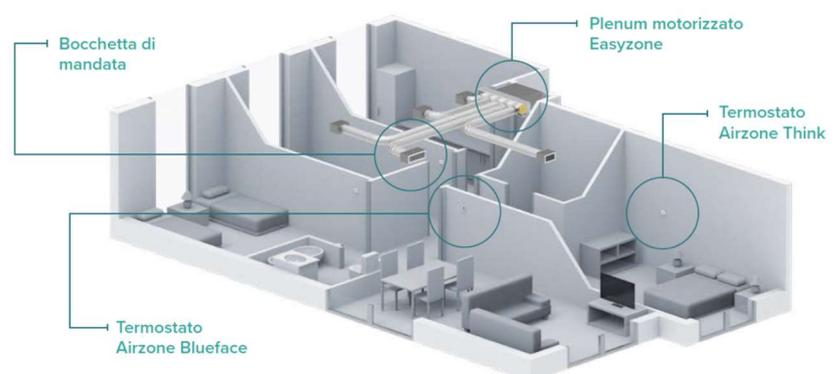
Tutte le apparecchiature sono connesse via BAS ad un concentratore di segnale che rileva le letture giornaliere e le memorizza in registri di memoria mensili distinti tra energia termica riscaldamento e raffrescamento, volume dell'acqua per il riscaldamento e raffrescamento e volume dell'acqua sanitaria.



Il concentratore di segnale è dotato di display per la lettura locale dei dati e può essere collegato via modem GSM con un PC remoto per la telelettura dei dati memorizzati.

### CANALIZZAZIONI DI DISTRIBUZIONE IN CONTROSOFFITTO

La distribuzione dell'aria viene erogata mediante canalizzazioni isolate, complete di bocchette anticondensa e griglie di ripresa nei locali di passaggio. Questo sistema permette di controllare puntualmente la temperatura estate/inverno in ogni locale, mantenendo una bassa rumorosità.



## SISTEMA DI REGOLAZIONE AIRZONE

Il sistema di regolazione intelligente si integra totalmente con i ventilconvettori canalizzati grazie all'utilizzo delle interfacce di comunicazione, il lavoro delle unità interne viene adattato in continuo alle reali esigenze dell'ambiente.



È possibile comandare e monitorare il sistema dai termostati ambiente e dall'app sul telefono che comunica con la scheda centrale Airzone, permettendo di controllare in ogni momento l'accensione, lo spegnimento, la temperatura e la velocità di ventilazione delle unità in ogni singola stanza.

## IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

Gli impianti VMC hanno come scopo di mantenere l'ambiente salubre e vivibile immettendo aria esterna pulita e rimuovendo l'aria interna viziata, con evidenti benefici per soggetti affetti da allergie e da patologie a carico del sistema respiratorio.

Inoltre, permettono di diminuire i consumi energetici grazie al recupero di calore ed evitano fenomeni di muffa e condensa.

Per questa tipologia di edifici, con un buon involucro "a tenuta" ma insufficientemente ventilati, la VMC è la soluzione ideale ed efficiente che consente di non risentire dell'inquinamento acustico esterno, potendo evitare l'apertura delle finestre.



## RUBINETTERIE E SANITARI

Per i bagni sono previste queste scelte:

- WC sospeso delle migliori marche;
- BIDET sospeso delle migliori marche;
- RUBINETTERIA a corredo delle migliori marche;
- LAVABO sospeso da 60/80cm con sifone arredo cromato delle migliori marche

-PIATTO DOCCIA realizzato in gres porcellanato delle migliori marche

-SOFFIONE DOCCIA delle migliori marche

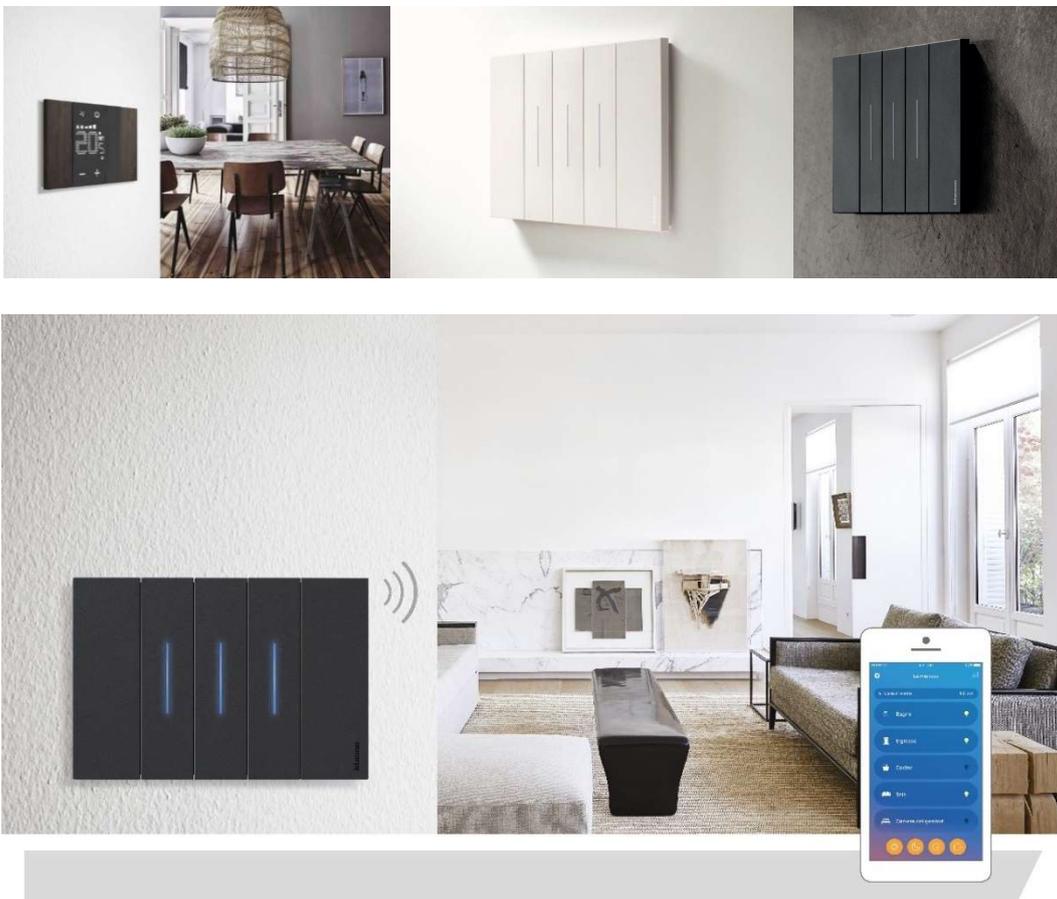
In corrispondenza dei giardini degli appartamenti al piano terra, verrà realizzato un attacco per acqua fredda, corredato da rubinetto portagomma.

## IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico, realizzato rispettando la normativa nazionale vigente, sarà dotato di apparecchi serie civile B-TICINO LIVING NOW con placche in tecnopolimero colore a scelta tra bianco, nero o grigio.

Inoltre ogni unità abitativa sarà dotata di contatti magnetici sui serramenti come predisposizione per l'impianto di allarme e dei cavidotti come predisposizione per l'ingresso della fibra ottica (l'impianto, l'installazione ed o cablaggio saranno a carico del promissario acquirente).

Infine, ogni unità abitativa sarà dotata di videocitofono a colori.



Le tapparelle ad azionamento elettrico, saranno dotate di pulsante per la chiusura/apertura simultanea e di pulsante di azionamento puntuale a fianco di ogni serramento. Sarà inoltre possibile controllarle tramite APP installata su smartphone.

Nelle autorimesse sarà presente un cavidotto per la predisposizione dell'impianto di ricarica delle auto.

Le linee di alimentazione di garages e cantine di pertinenza saranno collegate al quadro dell'appartamento

Verrà inoltre installato un impianto centralizzato (uno per ogni palazzina) di produzione energia elettrica con

pannelli fotovoltaici a servizio dell'alimentazione delle luci delle parti comuni, ascensore, cancello carraio, impianto centralizzato di riscaldamento/raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria.

#### IMPIANTO ELETTRICO APPARTAMENTO BILOCALE

- N° 12 punti luce
- N° 15 punti di comando
- N° 19 prese 10/16 e SHUKO;
- N° 1 presa fornello induzione;
- N° 2 prese TV;
- N° 2 predisposizione presa TVSAT;
- N° 1 predisposizione presa telefonica RJ11;
- N° 2 prese RJ45;
- N° 1 predisposizione per ingresso fibra ottica;
- N° 1 punto di chiamata campanello con targhetta portanome;
- N° 1 punto a tirante per bagni;
- N° 1 punto suoneria e ronzatore;
- N° 1 lampada emergenza;
- N° 1 automazione tapparelle

#### IMPIANTO ELETTRICO APPARTAMENTO DUE CAMERE

- N° 15 punti luce
- N° 19 punti di comando;
- N° 23 prese 10/16 e SHUKO;
- N° 1 presa fornello induzione;
- N° 3 prese TV;
- N° 3 predisposizione presa TVSAT;
- N° 1 predisposizione presa telefonica RJ11;
- N° 3 prese RJ45;
- N° 1 predisposizione per ingresso fibra ottica;
- N° 1 punto di chiamata campanello con targhetta portanome;
- N° 1 punto a tirante per bagni;
- N° 1 punto suoneria e ronzatore;
- N° 1 lampada emergenza
- N° 1 automazione tapparelle

#### IMPIANTO ELETTRICO APPARTAMENTO TRE CAMERE

- N° 22 punti luce
- N° 28 punti di comando;
- N° 33 prese 10/16 e SHUKO;
- N° 1 presa fornello induzione;
- N° 5 prese TV;
- N° 5 predisposizione presa TVSAT;
- N° 1 predisposizione presa telefonica RJ11;
- N° 5 prese RJ45;
- N° 1 predisposizione per ingresso fibra ottica;
- N° 1 punto di chiamata campanello con targhetta portanome;
- N° 2 punto a tirante per bagni;
- N° 1 punto suoneria e ronzatore;
- N° 1 lampada emergenza
- N° 1 automazione tapparelle