

San Martino di Castrozza



687  
Mountain Lodge

CAPITOLATO





## IL PROGETTO

Al cospetto delle Pale di San Martino, in un luogo unico e magico, sorgerà l'ultimo esclusivo progetto abitativo firmato dal Gruppo Dalle Nogare: 687 Mountain Lodge.

La location è strategica per innumerevoli ragioni: la località Prà delle Nasse, di fatto, dista pochi passi dal centro storico di San Martino di Castrozza ed è anche il punto di partenza di numerose passeggiate ed escursioni. Ma non è tutto: proprio qui troviamo la Scuola Sci alpino con il campo pratica e le piste per lo sci di fondo. Infine, sarà proprio in quest'area che troverà collocazione il nuovo impianto di risalita che collegherà i 45 chilometri di piste del Carosello delle Malghe, tra le aree di Tognola e Ces, con i 15 panoramici dell'area di Passo Rolle.

I 13 appartamenti di 687 Mountain Lounge saranno caratterizzati da ampie vetrate, luminose e spaziose zone living e giardini o terrazzi con vista mozzafiato su alcune fra le cime più suggestive del panorama dolomitico.

Le scelte costruttive metteranno al primo posto la sostenibilità. L'immobile - di fatto- avrà classe energetica A+, sarà dotato di impianto fotovoltaico e realizzato con legno Xlam.

## LA FILOSOFIA

687 Mountain Lodge è un progetto pensato e realizzato secondo gli standard Trentino Life Style, la filosofia messa a punto dal Gruppo Dalle Nogare e dedicata solo alle iniziative immobiliari in terra trentina e che rispondano agli standard più elevati. Possono fregiarsi di questo marchio esclusivamente gli immobili di alto pregio, ospitati in location d'assoluta eccellenza: nel cuore della città di Trento o nelle più prestigiose località turistiche della provincia. Soluzioni abitative uniche, dove design, eleganza, privacy, sostenibilità e comfort si fondono per dare vita ad un progetto di assoluta eccellenza.



# DESCRIZIONE LAVORI E MATERIALI

## OPERE IN CEMENTO ARMATO

Le fondazioni dell'edificio verranno realizzate a platea in calcestruzzo armato. Le opere in cemento armato si limitano solo al piano interrato, mentre gli altri piani saranno realizzati con tecnica Xlam. Prima della realizzazione di tutte le nuove fondazioni, sarà predisposto un getto di soletta di protezione. Le murature perimetrali del piano interrato saranno in calcestruzzo armato, il linea con gli spessori risultanti dai calcoli strutturali. L'acciaio, in armatura per tutte le opere in conglomerato cementizio, sarà del tipo ad aderenza migliorata B450CF e B44K per cemento armato nei diametri previsti dal progetto strutturale. Il corpo scala e quello ascensore saranno eseguiti con fondazione a platea, mentre muri e rampe scala saranno in calcestruzzo. Tutte le opere in c.a. avranno la resistenza caratteristica e il dimensionamento riportati negli elaborati esecutivi dei calcoli strutturali. Tutti i calcestruzzi saranno confezionati con inerti in più classi e inseriti nella curva granulometrica, per ottenere la massima compattazione.

## SOLAI E SOLETTE PIENE

I solai dei piani interrati saranno realizzati in calcestruzzo armato (soletta piena). I solai dei piani non interrati saranno invece eseguiti con tecnica Xlam, con spessori risultanti dai calcoli statici. I pianerottoli e i vani scala fuori terra con l'Xlam.

## COIBENTAZIONE ACUSTICA

Il progetto acustico verrà redatto da un tecnico abilitato in progettazioni acustiche. Il rumore da calpestio tra le varie unità verrà ridotto con la realizzazione di caldana galleggiante tramite strato acustico (pannello in lana di vetro tipo ISOVER, EKOSOL N4+ o simile).

Il rumore aereo (voce, TV ecc..) tra le unità verrà attenuato da pacchetti acusticamente certificati, contenenti stratificazioni di materiali fonoassorbenti e fonoisolanti. Il rumore tra le varie unità e vano scala verrà attenuato tramite la posa di pareti certificate tipo Knauf W115, come previsto dal progetto acustico.

Altri accorgimenti per il contenimento dei rumori aerei:

- 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;
- il tetto avrà un rivestimento in gesso ed un ottimo isolamento termoacustico.

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. Poco prima della fine dei lavori, verranno effettuate a campione delle verifiche strumentali acustiche per controllare l'effettiva riuscita degli interventi di attenuazione dei rumori.

Dall'estradosso del piano terra fino alla copertura, la struttura degli edifici (pareti perimetrali, solai e coperture) sarà realizzata in pannelli Xlam. La realizzazione dei balconi con pannelli Xlam rende non necessario qualsiasi intervento per l'isolamento termico. I pannelli Xlam 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 realizzati con i pannelli Xlam risultano anche più isolati acusticamente e termicamente. Grazie all'inerzia termica generata dai pannelli, la casa acquisita 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

La copertura 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 anticaduta permanente.

## IMPERMEABILIZZAZIONI

Il solaio di copertura del piano interrato e le murature contro terra saranno impermeabilizzate con il sistema della "vasca bianca". I balconi dei singoli appartamenti saranno impermeabilizzati mediante guaine in PVC e verranno create delle pendenze strategiche per realizzare dei punti di raccolta e smaltimento dell'acqua piovana.





## INTONACI

Le tramezzature interne di ogni singola unità immobiliare saranno realizzate con un tavolato con sistema tipo Knauf W112 a singola orditura metallica e doppio rivestimento. Le pareti divisorie tra le varie unità immobiliari saranno realizzate con sistema tipo Knauf W 115+1 ad alto abbattimento acustico. I muri divisorii dei garage e delle cantine, se non strutturali, saranno realizzati con blocchi a vista o rasati dello spessore di cm. 8-10 cm.

## OPERE DA PITTORE

Soffitti e le pareti interne a liscio saranno tinteggiati 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 IN PIETRA

Il rivestimento delle pavimentazioni esterne a piano terra sarà eseguito con lastre di pietra o grès effetto pietra. I battiscopa perimetrali del piano terra saranno realizzati in pietra o grès effetto pietra.

## OPERE DA FABBRO

La chiusura dei garage è prevista con portoni in lamiera di acciaio zincata o forati o ciechi a seconda della necessità di areazione. Il portone principale del garage è basculante con apertura elettrica con telecomando. Tutte le bocche di lupo ed eventuali altri fori di areazione saranno coperti da grigliati zincati tipo ORSOGRILL di portata idonea con telaio di supporto angolare. I parapetti dei balconi sono previsti in legno. Le dimensioni e forme rispetteranno le disposizioni della D.L. e di progetto.

## TRAMEZZE - PARETI - SEPARAZIONE UNITÀ E MURI DI TAMPONAMENTO

Le pareti interne saranno rasate a liscio. Sulla 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. Gli spigoli sporgenti o rientranti saranno eseguiti ad angolo vivo e rinforzati con un adeguato profilo metallico.

## PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Il pavimento dei piani interrati sarà di tipo industriale, eseguito con getto di calcestruzzo e armato con rete elettrosaldata. I giunti di dilatazione saranno realizzati circa ogni 25 mq. con profondità di cm 5, opportunamente distribuiti.

I pavimenti dei singoli appartamenti saranno realizzati nella zona giorno con parquet in legno prefinito di rovere rustico, con presenza di nodi e stuccature. I relativi battiscopa saranno in legno, in accompagnamento a porte e pavimenti. Per i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono invece previste piastrelle in ceramica monocottura o grès porcellanato, come da nostra campionatura, con formato cm 60 x 60, posate a colla con fughe strette fino ad un'altezza di 2.20 m dal pavimento.

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

## SOTTOFONDI

Il sottofondo dei pavimenti caldi e freddi dei piani da terra a sottotetto sarà costituito da un massetto in CLS alleggerito (ad elevato isolamento termico) per coprire gli impianti e preparare un piano di posa per l'isolamento termico e acustico.

## IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di climatizzazione invernale e di produzione di acqua calda è di tipo centralizzato, con contabilizzatore dei singoli consumi con sistema di teleriscaldamento. La tipologia è a pannelli radianti a pavimento. Il teleriscaldamento evita ridondanza tecnica con notevoli benefici funzionali ed ecologici nella gestione.

L'integrazione dell'impianto fotovoltaico consente costi di esercizio estremamente contenuti. Tutto questo comporta notevoli benefici funzionali ed economici nella gestione.





## SERRAMENTI

### ESTERNI

I serramenti della facciata saranno realizzati in legno lamellare verniciato coprente o in legno-alluminio con ferramenta di portata e di chiusura adeguata, comprendono 3 battute e 3 guarnizioni di tenuta con sistema ad oscuri, ove previsto. Tutti i serramenti saranno dotati di vetrocamera isolante basso-emissiva, compostada 3 lastre di vetro di spessore 4 mm. (K 0.9-1 kcal/mq).

Avranno falso telaio in profilo di legno con completa eliminazione dei ponti termici e una maniglia in ottone modello Hoppe Siena o similare.

### INTERNI

Porte interne costituite da telaio fisso, battente apribile (di tipo tamburato o cieco), maniglia e serratura in ottone modello Hoppe Siena o similare, con falso telaio in legno di abete da murare nelle varie strutture. I portoncini d'ingresso agli appartamenti saranno blindati, modello TRIA di GASPEROTTI, con serratura di sicurezza a cilindro europeo, a un'anta di dimensioni 80-90 x 200 cm.

## IMPIANTO IDRO-SANITARIO

L'impianto sanitario comprende:

- piatto doccia in ceramica marca Artceram modello Lapis o in acrilico ultrasottile, sistema doccia Grohe Euphoria 260 o similare, composto da miscelatore monocomando a muro, soffione diametro 260 mm a 3 getti, doccia a mano a 3 getti;
- wc in porcellana di tipo sospeso con cassetta ad incasso, placca doppio comando, sedile e coprisedile, marca Artceram modello File 2.0 o similare;
- bidet in porcellana di tipo sospeso marca Artceram modello File 2.0 o similare con miscelatore monocomando marca Grohe Eurosmart modello Cosmopolitan o similare, rubinetti sotto bidet, tappo saltarello;
- lavabo in porcellana marca Artceram, modello sospeso (Quadro) o da appoggio (Cognac o Ghost), miscelatore monocomando marca Grohe Eurosmart modello Cosmopolitan o similare, tappo saltarello, rubinetti sottolavabo;
- 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 sono in polietilene e 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.

Sono previsti, inoltre:

- attacco per lavatrice con rubinetto portagomma e scarico sifonato;
- attacco lavello cucina (non di nostra fornitura) con attacchi acqua calda, fredda e scarico.

Le tubazioni di alimentazione acqua sono in acciaio zincato o polietilene reticolato, isolate in guaina.

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

## IMPIANTO ELETTRICO ED ANTENNA TV

Ogni unità sarà dotata di quadro elettrico con dispositivo automatico di sicurezza e salvavita, impianto videocitofono e apriporta, campanello, antifurto predisposto su contatto magnetico installato sui serramenti.

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

Accesso, ingresso e vano scala: verranno dotati in maniera opportuna di corpi illuminanti. L'illuminazione del vano scala sarà regolata a tempo con pulsante su ogni piano. La palazzina verrà dotata di impianto

televisivo con antenna di tipo terrestre e satellitare centralizzata.



**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.**

### GLI APPARTAMENTI STANDARD SARANNO COSÌ COMPOSTI:

#### SOGGIORNO:

- 2 punti luce a parete comandati da interruttore unipolare;
- 5 biprese universali;
- 1 attacco per l'antenna TV
- 1 attacco per antenna satellitare
- 1 attacco telefono

#### CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE:

- 1 punto luce a parete comandato da 3 interruttori devianti;
- 5 biprese universali + 1 attacco per 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:

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

#### BALCONI, LOGGE E TERRAZZE:

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



## ASCENSORE

Gli edifici, ove previsto, saranno dotati di ascensore di tipo elettrico silenzioso (a basso consumo) con cabina a sei posti di dimensioni 95x130 cm rivestita con pannelli in laminato plastico nei colori a scelta della D.L.

## ALLACCIAMENTI

Saranno eseguiti:

- la rete di raccolta delle acque pluviali nei cortili, rampe garage e copertura edifici 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 fienze 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;
- predisposizione all'allacciamento alla rete telefonica.

**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

687 Mountain Lodge





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

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