

RESIDENCE "VIA DEL GARDA"

CAPITOLATO TECNICO

LAVORI PER LA
COSTRUZIONE DI UNITA'
IMMOBILIARI

"PARTE VENDITRICE":
ENJOY SRL & 2G SRL

COMUNE DI MORI - ENJOY S.R.L. & 2G S.R.L. -
Luxury Living





RISPARMIO ENERGETICO

Come la convenienza di un'auto si misura dal consumo di carburante, così l'economicità di una casa si misura dal consumo energetico.

Considerando che il consumo medio delle case in cui abitualmente viviamo è mediamente stimato in 175 Kwh/mqa, **le nostre unità consumano drasticamente di meno.**

Grande risparmio energetico, grande rispetto per l'ambiente e grande risparmio economico.

I nostri appartamenti saranno certificati a basso consumo energetico e grazie ai valori di risparmio ottenuti saranno certificate in CLASSE A+

NOTA: I consumi e le percentuali di risparmio energetico sopraindicate sono frutto di calcoli termo-tecnici e rappresentano una media dell'iniziativa immobiliare; pertanto potranno esserci scostamenti tra le singole unità dell'intervento residenziale (anche in relazione al loro orientamento).

I dati indicati sono calcolati in fase di pre-certificazione e potranno subire variazioni in fase di certificazione definitiva a lavori ultimati.



ECOSOSTENIBILITA' E SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE

Un alto risparmio energetico significa di conseguenza ottenere eccellenti risultati riguardo alle emissioni di anidride carbonica (Co2) nell'atmosfera.

L'ottimizzazione e la progettazione integrale dell'edificio grazie alla nostra esperienza e all'uso delle tecnologie all'avanguardia ci permette di un'emissione inferiore all'anno di Co2, mentre le case in cui abitualmente viviamo ne emettono mediamente 43 Kg/mq.

Con meno emissioni la vostra futura casa ha a cuore il nostro pianeta.



ACQUA UN BENE PREZIOSO

Il consumo di acqua per cucinare, lavare, pulire la casa, lavarsi ed utilizzare i servizi igienici è stimato in circa 200 litri per persona, che per una famiglia di 4 persone porta ad un consumo complessivo di circa 800 litri/giorno, con un conseguente consumo annuo per famiglia che arriva a circa 290.000 litri.

La nostra sensibilità e il rispetto verso un bene così prezioso come l'acqua ci ha portato a utilizzare rubinetteria per bidet e lavabi dei bagni già dotati di dispositivi per il risparmio idrico (riduttori di flusso).

Tali dispositivi consentono un notevole risparmio d'acqua che può arrivare sino al 50% rispetto a rubinetti non dotati di tali dispositivi e quindi con un potenziale risparmio annuo.

Oggi costruiamo case capaci di salvaguardare il consumo d'acqua attraverso il senso di responsabilità nei riguardi di un bene ancora oggi mal distribuito sul nostro pianeta.



SICUREZZA

Al giorno d'oggi tutti noi siamo potenziali vittime del crimine, i rischi d'intrusione in casa da parte di malintenzionati sono veramente dietro l'angolo.

Le case di nostra realizzazione hanno accorgimenti volti a salvaguardare maggiormente l'aspetto della sicurezza dell'abitare, impedendo o comunque rendendo più difficile la vita ai malviventi.

Portoncini blindati d'ingresso

Scegliere un portoncino blindato significa far dormire sonni tranquilli a chi abita la casa, impedendo l'accesso ai malintenzionati.

La caratteristica, ai fini della sicurezza, indubbiamente più importante per un portoncino blindato è quindi la sua resistenza alle effrazioni.

Le normative vigenti hanno classificato i portoncini blindati secondo le seguenti classi:

- Classe 1 - è la più bassa ed indica quindi un grado di antieffrazione non troppo Efficiente, infatti una porta in classe 1 resiste al malintenzionato che utilizza esclusivamente la forza fisica per tentare di scassarla.
- Classe 2 - un portoncino blindato di classe 2 è in grado di resistere ai tentativi di scasso eseguiti da malintenzionati occasionali che utilizzando per lo scopo anche solo cacciaviti, tenaglie ecc.



SICUREZZA

Portoncini blindati d'ingresso

- Classe 3 – un portoncino blindato in classe 3 è in grado di resistere ad attacchi di malviventi esperti che impiegano per lo scopo anche un piede di porco.
- Classe 4 – tale classe è in grado di resistere anche ad attacchi portati con trapani e seghe elettriche ecc.

Esistono poi altre due classi, la 5 e la 6, in grado di resistere ad attacchi eseguiti con strumenti elettrici di grande potenza, che però sono indicate espressamente per banche, gioiellerie ecc.

La nostra grande sensibilità verso un tema così importante come quello della sicurezza ci ha portati a non limitarci a fornire una porta con un grado minimo di sicurezza (classe 2), oggi impiegata nella stragrande maggioranza del nuovo parco immobiliare, ma bensì di eccedere verso la soddisfazione dei nostri clienti equipaggiando i nostri appartamenti con portoncini blindati in classe 3, offrendo un eccellente grado di sicurezza.

VIVERE IN MODO CONFORTEVOLE

Già dall'esterno le nostre case si pongono ai massimi livelli del mercato immobiliare, ma ciò che ci porta ad un livello di vera eccellenza si cela nell'involucro e nei materiali di qualità utilizzati per la realizzazione e completamento.





ISOLAMENTO TERMICO

Gli isolamenti impiegati nelle nostre case hanno spessori superiori alla media del mercato immobiliare; ad esempio, impieghiamo nelle pareti perimetrali un cappotto esterno isolante EPS con GRAFITE di spessore cm. 8; il pacchetto isolante della copertura è formato da cm 16 di fibra di legno con sistema di tetto ventilato.



ISOLAMENTO ACUSTICO

I materiali isolanti impiegati nelle nostre case attenuano considerevolmente i rumori provenienti dall'esterno ottemperando a quanto prescritto dalle severe normative e **permettendovi un comfort acustico a livelli eccellenti.**

Per contribuire all'isolamento acustico **i serramenti che vi offriamo sono equipaggiati con triplo vetro doppia camera basso-emissivo** in grado di abbattere notevolmente i rumori aerei provenienti dall'esterno. **Particolare cura viene riposta anche nella realizzazione degli impianti di scarico che sono realizzati con tubazioni silenziate per evitare di sentire i fastidiosissimi rumori prodotti dagli scarichi dei bagni.**



I DETTAGLI COSTRUTTIVI DELLA VOSTRA NUOVA CASA LA STRUTTURA PORTANTE

Fondazioni

Le fondazioni sono del tipo CONTINUO, realizzate mediante getto in opera di calcestruzzo di adeguate caratteristiche di resistenza compresa armatura secondo le normative vigenti



Strutture verticali

Sono costituite da muratura portante e pilastri con getto in opera di calcestruzzo armato di adeguate caratteristiche di resistenza.





I DETTAGLI COSTRUTTIVI DELLA VOSTRA NUOVA CASA

LA STRUTTURA PORTANTE

Strutture orizzontali

I solai dei piani sono in calcestruzzo armato pieno gettato in opera e verranno controsoffittati in cartongesso, mentre il solaio di copertura è realizzato con travatura in legno lamellare (ove necessario sarà effettuato controsoffitto in cartongesso con inserimento di lana di roccia).

Il nostro isolamento termico è ottimizzato in modo da consente innanzitutto di non consumare grandi quantità di energia. L'energia che non consumiamo non deve essere prodotta, di conseguenza non vengono prodotti inquinanti e l'uomo e l'ambiente sono protetti da ulteriori danni.

Ognuno di noi può contribuire attivamente alla protezione dell'ambiente e noi lo facciamo permettendovi un **MAGGIOR COMFORT ABITATIVO E MINORI COSTI ENERGETICI.**

Le murature delle nostre case sono realizzate con cura in laterizio termoisolante.

NOTA: Tutte le opere strutturali sono eseguite come indicato nel progetto e nelle relazioni esecutive delle opere in calcestruzzo armato, denunciato presso i competenti enti e comunque nel pieno rispetto delle normative vigenti, sotto il controllo della Direzione dei Lavori per le opere in calcestruzzo armato.





PARETI PERIMETRALI

Le murature perimetrali, di **spessore cm. 41**, saranno così realizzate:

- muratura in termoblocco spessore cm 30;
- Intonaco premiscelato interno spessore cm 1,5 con finitura a maltafina e doppia mano di pittura di colore bianco;
- pannelli isolanti termo-acustici in polistirene spessore cm. 8 fissati sia meccanicamente che con la colla apposita (tot 9,5 cm);
- rasatura superficiale con intonaco plastico per cappotto;
- l'inserimento di una rete in fibra di vetro per garantire la resistenza del rasante;
- intonachino colorato di finitura.

PARETI INTERNE

Tutte le pareti interne a divisione dei locali abitativi sono realizzate in laterizio da cm 8 o 12 come riportato dai progetti e a scelta della D.L



COPERTURA

Il tetto è molto importante in un edificio poiché oltre all'ovvia funzione di copertura contribuisce in maniera fondamentale a mantenere le condizioni ottimali di benessere termoacustico all'interno degli ambienti sia in estate che in inverno.

L'isolamento comprende la stesura di barriera a vapore e pannello di fibra di legno da cm. 16. Questo materiale è naturale quindi a basso impatto ambientale e sostenibile, oltre a rivelarsi ideale per garantire alti livelli di isolamento termico ed acustico.

Segue sistema per creare ventilazione del tetto.

Completano l'opera guaina autoadesiva e tegole in cemento a scelta della Direzione Lavori.

La copertura sarà corredata di lattonerie (scossaline, converse, canali di gronda ecc. ecc.) realizzate in preverniciato ed alluminio silver a seconda delle scelte della D.L.



INFISSI ESTERNI

Permeabilità all'aria

Indica la capacità del serramento di impedire gli spifferi d'aria anche quando dall'esterno c'è vento che spinge con forza contro l'infisso.

Una buona permeabilità all'aria significa meno polvere negli ambienti, tende che rimangono pulite più a lungo, odori e smog che non entrano in casa, un ambiente più confortevole, un maggior risparmio energetico ed un miglior isolamento acustico.



Tenuta all'acqua

Indica la capacità del serramento, chiuso, di impedire il passaggio dell'acqua anche quando dall'esterno c'è vento che spinge l'acqua contro l'infisso con forza.

Nessuna infiltrazione d'acqua, nessun danno ai davanzali, ai pavimenti in legno, nessun rischio di marcescenza della parte inferiore del serramento.

Gli infissi della vostra casa saranno della ditta **AgostiniGroup** rigorosamente Made in Italy, e conformi alle normative vigenti (UNI EN 12207-12208) ed in particolare:

- Tenuta alla pioggia battente Classe 9A
- Permeabilità all'aria Classe 4

INFISSI ESTERNI

Trasmittanza Termica

La maggior parte dei consumi di energia e dell'inquinamento dipende dal riscaldamento e raffreddamento delle costruzioni civili ed industriali. Da queste considerazioni emerge la necessità di rendere più efficiente l'impiego dell'energia nel comparto edilizio tenendo conto che un ruolo rilevante è ricoperto dalla dissipazione dovuta ai serramenti (circa il 35 % totale delle dispersioni).

Le leggi e normative vigenti impongono dei limiti precisi alla trasmittanza termica (flusso di calore che attraversa una superficie) del serramento e del vetro in funzione della sua collocazione.

I serramenti di cui sono dotati i nostri Edifici ottengono una certificazione con valori di trasmittanza termica di assoluta eccellenza (minore di $U_w 1,1 \text{ Kw/mqK}$, tipicamente $U_w 0,9 \text{ Kw/mqK}$) che paragonati a quelli del parco immobiliare esistente hanno prestazioni superiori anche del 40 %.

Il vetro "basso-emissivo"

Il vetro-camera dei serramenti è un altro punto cardine del sistema finestra per quanto attiene alle normative in materia acustica e di risparmio energetico.

Per soddisfare ampiamente il risparmio energetico ed il comfort abitativo abbiamo installato sui nostri serramenti un vetro-camera "basso-emissivo" (che disperde poca energia termica) poiché le superfici interne dei vetri sono trattate per schermare opportunamente la dispersione del calore.

Il vetro-camera installato sarà del tipo triplo vetro, costituito cioè da tre vetri intervallati da due camere riempite di gas Argon, per uno spesso totale di 48 mm: il massimo delle prestazioni termiche, acustiche e di risparmio energetico!

Saranno installate tapparelle in alluminio motorizzate!





PORTA D'INGRESSO

Tutte le unità saranno dotate di portoncino blindato certificato, classe di resistenza all'effrazione 3, struttura del telaio in tubolare chiuso d'acciaio, anta creata con struttura perimetrale in tubolare chiuso d'acciaio unita da una lamiera di protezione sp. 2 mm, completi di serratura di sicurezza CISA con 5 punti di chiusura, defender esterno con meccanismo antitrapano, maniglia cromo satinata, spioncino, rivestimento interno esterno liscio laccato a discrezione della D.L., con soglia inferiore a taglio termico.



PORTE INTERNE

Le **porte interne** saranno in laminato colore bianco e saranno corredate da **maniglia cromo-satinato modello New York**.

Il modello proposto è puramente indicativo, consentendovi di cambiare marca e modello, purché si resti nella stessa fascia di prezzo.

BATTISCOPIA

Saranno rifiniti con la posa in opera all'interno dei locali di zoccolino battiscopa in legno di colore coordinato con le porte interne.

PAVIMENTAZIONI INTERNE ED ESTERNE - RIVESTIMENTI

Le pavimentazioni interne saranno realizzate in ceramiche di prima scelta rettificata formato 60x120cm della ditta **Castelvetro modello LAND o similari**. Nei pavimenti esterni l'indice di scivolosità è R11 con antigrip.

I pavimenti interni delle unità saranno realizzati con **ceramica di prima scelta, rettificata della ditta Castelvetro in formati 80x80 - 20x120 - 30x120. I modelli per l'effetto legno sono la serie Woodland, Aequa, More, Vogue in vari colori** (con posa a correre fugata) del tipo a scelta dell'acquirente posati a colla su massetto di sottofondo.

I modelli per il formato 80x80 sono la serie **Absolute, Always, Fusion e Land in vari colori** (con posa dritta fugata) del tipo a scelta dell'acquirente posati a colla su massetto di sottofondo.

I modelli proposti sono puramente indicativi, consentendovi di cambiare marca e modello, purché si resti nella stessa fascia di prezzo.

Oltre ai modelli e formati sopracitati sono inclusi nel capitolato tutti i prodotti con prezzo da listino pari ad 60,00€/mq ad esclusione di decori, pezzi speciali e profili vari.





PAVIMENTAZIONI INTERNE ED ESTERNE - RIVESTIMENTI

I rivestimenti dei bagni invece avranno formato 60x120 (con posa diritta, accostata) del tipo a scelta dell'acquirente in tutti i modelli sopracitati che supportano la dimensione. L'altezza massima da capitolato è di 120cm nelle pareti e 240cm nelle pareti della doccia. Il rivestimento della parete della cucina è inteso in fascia da 100cm per una lunghezza massima di 600cm.

Oltre ai modelli e formati sopracitati sono inclusi nel capitolato tutti i prodotti con prezzo da listino pari ad 60,00€/mq ad esclusione di decori, pezzi speciali e profili vari. La scorta della pavimentazione costituisce circa 1mq (a seconda della scatola) per ogni tipo scelto e verrà consegnato gratuitamente alla parte acquirente.

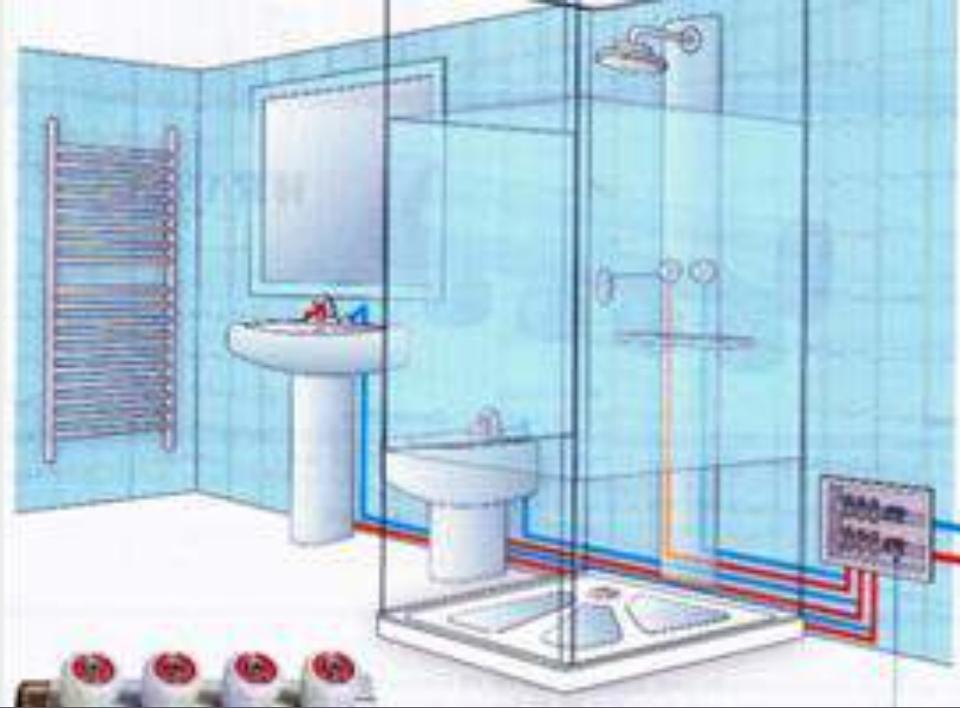
SOGLIE E DAVANZALI

Le soglie e i davanzali delle portefinestre e finestre, saranno realizzate in marmo a scelta della D.L..

I davanzali saranno dotati di gocciolatoio inferiore per far meglio defluire l'acqua ed evitare gli antiestetici "baffi" che lascia l'acqua sulla facciata.

NOTA BENE:

Si specifica sin d'ora che in caso di variante, il sovrapprezzo verrà calcolato secondo i listini pubblicati, applicando la differenza tra il valore di listino della piastrella scelta in variante ed il valore di listino delle piastrelle a capitolato e dovranno essere pagati anticipatamente.



IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto sarà alimentato direttamente dall'acquedotto comunale tramite tubazioni in polipropilene ed il contatore generale sarà posizionato in apposito locale o pozzetto dedicato.

L'impianto idrico sanitario installato è composto da una rete di tubazioni in Multistrato con giunti e raccordi in ottone come le valvole di intercettazione ed i collettori di distribuzione, questi rigorosamente ispezionabili con apposito contenitore ad incasso con pannello di colore bianco.

Ogni utenza sarà intercettabile per qualsiasi esigenza o manutenzione senza dover interrompere l'alimentazione alle altre utenze.

La rete di scarichi sarà eseguita con tubazioni Sylent per ridurre al minimo i rumori dovuti dallo scorrimento dell'acqua colonne e sfiati nel medesimo materiale.

Sarà installato un filtro a calza per ogni utenza lato contatore.

La cassetta di risciacquo sarà completa di placca a doppio tasto.





IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto idrico sanitario per la fornitura dell'acqua calda e fredda sanitaria sarà centralizzato, con bollitori da 1000 lt di stoccaggio, alimentato da pompe di calore delle migliori marche, splittate aria/acqua, dotato di contabilizzazione dei consumi per ogni singola unità interna.

Impianto di riscaldamento e raffrescamento centralizzato con pannelli radianti a pavimento, dotato di contabilizzazione dei consumi per ogni singola unità interna, alimentato da pompe di calore splittate aria/acqua disposte in cascata.



Impianto di ventilazione meccanica controllata con recupero di calore per ricambi aria e deumidificazione (solo nel periodo estivo).

AZZURRA COMODO



RAK RESORT



COMUNE DI MORI - ENJOY S.R.L. & 2G S.R.L. - Luxury Living

IMPIANTO IDRICO SANITARIO

I sanitari saranno sospesi in ceramica bianca marca "RAK" modello (RESORT) o "COMODA" modello (AZZURRA), con particolari fissaggi nascosti, i piatti doccia saranno in pietraceramica, materiale resistente ed antiscivolo di colore bianco e di misura max. cm. 120x80

**IMPIANTO IDRICO
SANITARIO**
PIATTO DOCCIA



IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Rubinetteria

Le rubinetterie potranno essere scelte tra 2 modelli.

Serie Cosmopolitan Eurosmart Grohe



Serie Stick Paffoni



IMPIANTO ELETTRICO

Ogni casa sarà dotata di impianto elettrico secondo i requisiti della normativa vigente.

L'impianto sarà suddiviso in più circuiti che partiranno dal quadro elettrico generale, la distribuzione sarà realizzata da condotti in tubo plastico incassato e conduttori in filo di rame isolato di adeguata sezione, realizzato secondo le vigenti normative.

N.B. Non saranno forniti i corpi illuminanti per l'interno delle unità.

Gli interruttori saranno bianchi marca **VIMAR**, serie **PLANA** con placche modello tecnopolimero colore bianco

Illuminazione di emergenza

L'abitazione sarà completa di n°1 lampade di emergenza posizionate in zone strategiche.





IMPIANTO ELETTRICO

Videocitofono

L'impianto videocitofonico sarà composto da un monitor interno con display a colori LCD 4,3 in, tastiera capacitiva per funzioni videocitofoniche e teleloop per protesi acustiche.

Il posto esterno invece sarà composto da una targa in alluminio anodizzato con telecamera grandangolare a colori.



Antifurto

L'abitazione sarà dotata di sistema antintrusione di ultima generazione completo di sensori perimetrali magnetici posizionati negli infissi. Sarà disponibile opzionale anche la possibilità di espandere l'impianto con sensori volumetrici interni, volumetrici interni con video-verifica, volumetrici esterni, sensori incendio e di allagamento.



L'impianto verrà gestito tramite radiocomando e tramite APP. La sirena esterna sarà di elevato design e antimanomissione.



IMPIANTO ELETTRICO

Automazione carraio

Il cancello carraio condominiale sarà automatizzato mediante una silenziosissima automazione CAME.

Il motore sarà a 24V con encoder e completo di elettronica per la gestione totale del movimento e della rilevazione degli ostacoli. Verranno forniti in dotazione due radiocomandi.



Fotovoltaico

La palazzina sarà dotata di un impianto fotovoltaico comune ad altissima efficienza composto da moduli fotovoltaici monocristallini con garanzie sul prodotto di 12 anni e di 25 anni sul rendimento lineare all'80%. L'inverter invece, cuore dell'impianto, sarà di marca primaria a seconda delle disponibilità nel mercato. In qualsiasi caso il prodotto avrà elevata efficienza per garantirà sempre il massimo della resa e la garanzia sarà di 5 anni.



AUTORIMESSA

L'AUTORIMESSA È DOTATA
DI PORTONE SEZIONALE
MOTORIZZATO CON
PANNELLI METALLICI
COIBENTATI.



SISTEMAZIONI ESTERNE

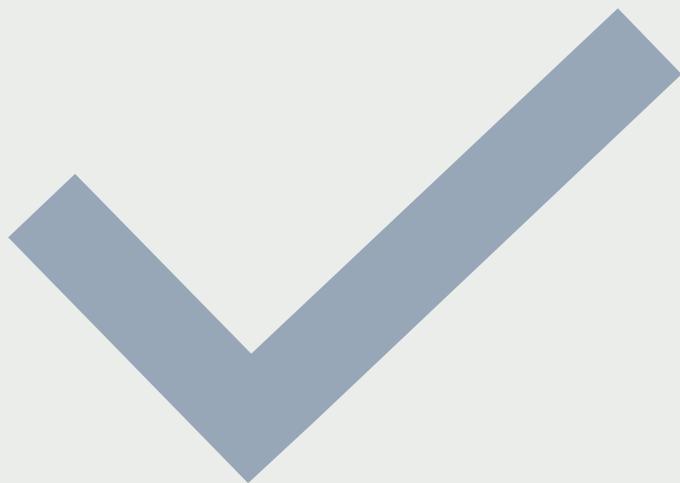
E' previsto il riporto di terra da coltura nelle zone a verde in ragione di uno spessore adeguato; la piantumazione e la semina rimangono a carico del cliente.

Per i tratti di delimitazione dell'intero lotto di proprietà, le recinzioni saranno realizzate con muretto in c.a. di spessore ed altezza fuori terra adeguati con soprastante **recinzione metallica in ferro zincato e preverniciato a scelta di D.L..**

NOTA: Il ferro zincato e preverniciato consente una bassissima manutenzione, in quanto subisce un'usura molto più lenta rispetto al ferro verniciato in opera.

Il cancello carraio sarà anch'esso prefabbricato in ferro zincato e preverniciato e sarà motorizzato come da progetto. Saranno forniti due telecomandi per ogni alloggio. Il cancello pedonale sarà in ferro zincato e pre-verniciato, con apertura elettrificata.

Si specifica che le recinzioni di delimitazione dei lotti di proprietà potranno essere realizzate in modo diverso da quanto sopraccitato a seconda dei possibili vincoli o prescrizioni esistenti. Eventuali recinzioni esistenti, siano esse in murature e ferro, rete plastificata, porzioni di fabbricati a confine, murature ecc.; verranno mantenute nello stato di fatto.



NOTE GENERALI:

- Si intende escluso tutto quanto non espressamente riportato nella presente descrizione.
- Le fotografie contenute nella presente descrizione hanno il solo scopo illustrativo dei materiali che verranno impiegati, che non sono in ogni modo vincolanti ai fini realizzativi
- Tutte le opere in variante che l'acquirente ritenesse di apportare, dovranno essere preventivamente concordate e definite con l'ufficio varianti e pagati anticipatamente.
- Le spese di allacciamento pari ad euro 5000,00+iva saranno a carico della parte acquirente.
- Saranno a carico dell'acquirente le spese notarili conseguenti all'acquisto dell'alloggio, la denuncia catastale, l'I.V.A. e gli oneri per gli allacciamenti.

Letto, firmato e sottoscritto.

Zevio (VR), data

COMMITTENTE:

ENJOY SRL

2G SRL

ACQUIRENTE:

EVENTUALI NOTE:
