

CAPITOLATO DI VENDITA

ALLEGATO B

RESIDENZA
mori²



Classe A

MORI (TN)



CONCAVERDE COSTRUZIONI s.a.s.

Via S.G.Bosco 42/A - 38068 Rovereto - tel. 0464 480778 - fax 0464 487903



“RESIDENZA MORI 2” - classe A energetica.

La Residenza Mori 2 è un edificio residenziale e commerciale che verrà realizzato nel Comune di Mori (TN), in Via del Garda. Si tratta di una costruzione di tre piani fuori terra, oltre al piano interrato adibito a garages e cantine.

FONDAZIONI

Le fondazioni dell'edificio residenziale saranno realizzate in cemento armato (C.A.) e saranno realizzate con sistema a travi continue o a platea.

STRUTTURE ANTISISMICHE IN ELEVAZIONE

PIANO INTERRATO: le strutture portanti in elevazione del piano interrato saranno realizzate con muri perimetrali e pilastri in C.A., gettati in opera, con capacità antisismica;

PIANI FUORI TERRA: le strutture portanti in elevazione fuori terra saranno realizzate con setti e pilastri in C.A., gettati in opera, con capacità antisismica.

STRUTTURE ANTISISMICHE ORIZZONTALI (SOLAI)

Le strutture orizzontali (solai) dei vari piani, compresi i balconi, sarà realizzata in una lastra di C.A. gettata in opera, con capacità antisismica, come da calcolo delle strutture.

SCALE

Le scale di collegamento delle zone condominiali saranno realizzate in C.A., opportunamente armate e dimensionate, con capacità antisismica.

BALCONI

Le ringhiere dei balconi saranno realizzate in C.A. verniciato bianco con corrimano acciaio inox spazzolato e struttura in acciaio zincato a caldo.

COPERTURA

La copertura (tetto) della costruzione sarà realizzata con sistema strutturale denominato “tetto rovescio”, caratterizzato da un'elevata isolamento termica e costituito da solaio in C.A. a lastra piena, massetto di pendenza realizzato in cemento, doppia guaina impermeabilizzante, isolamento termica con doppio strato di pannelli e ghiaino di finitura all'estradosso.

LATTONERIE

Tutte le opere di lattoneria, composte da canali di gronda, pluviali, converse, gocciolatoi, ecc. saranno realizzate in alluminio naturale o preverniciato, lavorate e installate in opera.

ISOLAMENTO TERMICO

ISOLAMENTO MURI PERIMETRALI: L'isolamento termico dei muri perimetrali sarà realizzato attraverso la posa di un cappotto in Polistirolo Espanso (EPS) dello spessore da calcolo termotecnico, rifinito e rasato su rete portante. I muri perimetrali saranno realizzati con blocchi di laterizio porizzato ad alto coefficiente isolante. Questa soluzione costruttiva permetterà agli appartamenti di questo edificio ad alto risparmio energetico di entrare in classe energetica A.

ISOLAMENTO TETTO: L'isolamento termico delle coperture sarà realizzato con pacchetto termoisolante composto da pannelli termici in polistirene estruso di spessore da calcolo termotecnico con sovrastante strato di ghiaino e strato TNT separatore.

ISOLAMENTO ACUSTICO

ISOLAMENTO ACUSTICO SOLAI: L'isolamento acustico di calpestio dei solai dei singoli piani abitabili sarà realizzato con pacchetto antifonico composto da soletta di cemento leggero miscelato a polistirolo espanso, elemento separatore acustico di idoneo spessore, e caldana superiore in cemento. A perimetro inoltre una fascia isolerà acusticamente i pavimenti anche dalle pareti. Queste misure di isolamento acustica verranno adottate per tutti i pavimenti, sia negli appartamenti, sia nel giroscale.

ISOLAMENTO ACUSTICO DIVISORIE APPARTAMENTI: L'isolamento acustico dei muri divisorii tra gli



appartamenti sarà realizzato con un doppio muro di mattoni, in parte pesanti, in laterizio separati da pannello fonoassorbente ad elevato assorbimento acustico.

ISOLAMENTO ACUSTICO COLONNE DI SCARICO: L'isolamento acustico delle colonne di scarico sarà realizzato con Tubi Insonorizzati in polipropilene tipo Wavin e adeguato strato di materiale fonoisolante.

PARETI INTERNE

Le dividenti interne agli appartamenti dei piani abitabili saranno realizzate con mattoni di laterizio forato spessore cm. 8, posti in opera con malta legante a base di calce idraulica e successivo intonaco civile su ambedue le facce.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico generale sarà realizzato in conformità alle leggi e alle normative vigenti. I materiali ed i componenti che verranno utilizzati avranno le seguenti caratteristiche:

- cassette di derivazione in materiale sintetico;
- tubi protettivi in plastica corrugata, serie leggera da incasso;
- conduttori in rame ed isolamento in PVC;
- sezione dei conduttori calcolata secondo norme CEI;
- comandi tipo monoblocco in scatola da incasso marca Bticino o Vimar o equivalenti;

IMPIANTO APPARTAMENTI: per ogni singolo appartamento l'impianto standard prevede:

- quadro generale con salvavita con interruttori di sezionamento zone;
- rete generale di terra per protezione da tensioni di contatto;
- impianto videocitofonico completo;
- impianto TV condominiale (1 presa in soggiorno, 1 presa camera matrimoniale);
- impianto telefonico (1 presa in soggiorno, 1 presa camera matrimoniale);
- impianto di illuminazione (1 punto luce per ogni ambiente, 2 nel soggiorno/ingresso, 1 per ogni terrazzo, 2 per il bagno);
- impianto utenze generico (2 prese e 1 interruttore a pulsante per ogni ambiente);
- impianto utenze cucina (3 prese basse per elettrodomestici, 2 prese piano, 1 presa alta cappa);
- impianto illuminazione garage (1 punto luce);
- impianto utenza garage (1 presa e 1 interruttore);
- predisposizione rete internet LAN (1 punto in soggiorno e camere);

IMPIANTO CONDOMINIALE: l'impianto elettrico delle zone condominiali avrà le seguenti caratteristiche:

- quadro generale
- impianto illuminazione interno (2 punti luce androne e 2 punti luce per ogni pianerottolo, entrambi completi di plafoniera);
- impianto utenze (1 presa);
- impianto illuminazione esterna (3 punti luce comandati da sensore crepuscolare);
- impianto generale condominiale per videocitofoni;
- antenna centralizzata condominiale;
- impianto parabola digitale, predisposta SKY;
- automatizzazione cancello carraio e basculante ingresso garages con telecomando a distanza,
- impianto apri porta ingresso condominiale.

IMPIANTO TERMO-IDRAULICO

L'impianto termo-idraulico dell'intero edificio verrà realizzato in conformità alla normativa vigente. I materiali ed i componenti degli impianti saranno rispondenti alla regola d'arte.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO: l'impianto idrico sanitario di ogni appartamento avrà le seguenti caratteristiche generali:

- colonne verticali di scarico delle acque nere realizzate con tubi fonoassorbenti tipo Wavin o equivalenti, con ispezione e sifone tipo Firenze all'esterno dell'edificio, e allaccio alla rete comunale; le colonne verticali avranno lo sfiato fuori tetto;
- contatore per l'acqua, situato in un apposito armadio nel piano interrato;
- rubinetto di arresto acqua all'interno di ogni appartamento;
- impianto di distribuzione interna, acqua calda e fredda per mezzo di collettore generale completo di sportello protettivo;
- rete di scarico interna all'appartamento in PVC alta resistenza tipo Geberit o equivalenti;



- rete di distribuzione interna, dai contatori agli scarichi delle colonne montanti, eseguite con tubo serie standard in polietilene di sezione adeguata;
- tubi per distribuzione acqua calda e fredda in polipropilene con anima circolare in alluminio;
- scarichi acque bianche in PVC con allaccio al collettore comunale o a dispersione;
- pannelli solari sulla copertura dell'edificio e boiler di accumulo dell'acqua calda nel piano interrato con adduzione di acqua calda sanitaria gratuita per ogni appartamento in base alla stagione;

BAGNO: l'impianto sanitario del bagno di ogni appartamento avrà le seguenti caratteristiche:

- apparecchi sanitari (WC e bidet marca Pozzi Ginori mod. Colibrì o equivalenti, vasca o doccia in acciaio porcellanato marca Smavit o equivalenti) completi di attacchi, sifoni e comunque corredati di tutti i componenti necessari al funzionamento;
- rubinetteria sanitaria completa con miscelatore monocomando marca Dolomite mod. New Base o equivalenti;
- in ogni bagno verrà predisposto un rubinetto acqua e scarico per lavatrice;
- rubinetti di intercettazione per lavabi e bidet;

IMPIANTO ADDUZIONE GAS METANO: l'impianto adduzione gas di ogni singolo appartamento avrà le seguenti caratteristiche generali:

- colonne montanti esterne in acciaio zincato avente diametro adeguato o equivalenti;
- rete di distribuzione interna agli appartamenti, eseguita con tubo in rame completo di guaina di sicurezza;
- n. 2 valvole di arresto (una interna ed una esterna);
- contatore in armadio esterno su parti comuni;

IMPIANTO TERMICO:

L'impianto termico di ogni singolo appartamento avrà le seguenti caratteristiche generali:

- caldaia a condensazione a gas metano di marca Immergas o Baxi o equivalenti, del tipo elettronico con controllo ionizzazione della fiamma, completa di vaso di espansione, elettropompa di circolazione, accessori di sicurezza, collegamento alla canna fumaria, produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento;
- collettore complanare di distribuzione completo di sportello in lamiera acciaio;
- tubazioni in multistrato tipo Polokal coibentate di sezione idonea;
- regolazione a zone con 3 termostati ambiente interni per la regolazione indipendente della temperatura di zona giorno, camera e bagno;
- pavimento radiante

MARMI

SOGLIE: le soglie delle porte balcone di ogni appartamento saranno realizzate in marmo tipo Trani, levigato a fino con bordi smussati;

BANCALI: i bancali esterni delle finestre di ogni appartamento saranno realizzate in marmo tipo Trani, levigato a fino con bordi smussati;

GIROSCALE: i pavimenti dei pianerottoli, i gradini e i battiscopa dei giroscale, i contorni dei portoncini blindati e dell'ascensore, verranno realizzati in granito lucidato e con bordi smussati, o in alternativa in marmo tipo Trani.

PAVIMENTI

APPARTAMENTI: i pavimenti di capitolato di ogni appartamento, escluse le camere, saranno realizzati in gres porcellanato di prima scelta di dimensioni 30 x 60 cm., posato parallelo alle pareti, come da campionatura visionabile in Sala Mostra. I pavimenti delle camere saranno in parquet di rovere naturale 10x140x800/1200 mm listone Giordano Margaritelli finito a campione. In Sala Mostra sarà possibile personalizzare la scelta dei pavimenti e dei battiscopa con differenza extracapitolato in base al prodotto scelto.

BAGNI: i pavimenti dei bagni di ogni appartamento saranno realizzati in ceramica monocottura, di dimensione 30 x 60 cm., prima scelta.

BALCONI: i pavimenti dei balconi di ogni appartamento saranno realizzati in gres porcellanato antigelivo dimensione 30 x 60 cm. o simili, prima scelta, come da campionatura visionabile in Sala Mostra.

GARAGE: la pavimentazione del piano garage e cantine sarà in battuto di cemento e polvere di quarzo, lisciato a piani.

**BATTISCOPIA**

APPARTAMENTI: i battiscopa di capitolato di ogni appartamento saranno realizzati in legno, con finitura in rovere naturale, come da campionatura visionabile in Sala Mostra.

BALCONI: i battiscopa di balconi e terrazzi di ogni appartamento saranno realizzati in gres porcellanato di prima scelta, abbinato alla pavimentazione dello stesso.

RIVESTIMENTI VERTICALI

BAGNI: i rivestimenti dei bagni di ogni appartamento saranno realizzati in ceramica monocottura, di dimensione 20 x 20 / 25 x 25, prima scelta, fino ad un'altezza di metri 2,00. Le vasche e le docce saranno rivestite, dove necessario, con le stesse piastrelle o del pavimento o del rivestimento, a scelta.

CUCINE: i rivestimenti delle cucine di ogni appartamento saranno realizzati in monocottura di dimensioni 15 x 15 / 20 x 20 cm, prima scelta, per una superficie massima di 4 mq per ogni cucina (da h 0,80 ad h 1,60 ca.).

INTONACI

Gli intonaci interni di appartamenti e gioscale saranno realizzati con impasto premiscelato, finito a civile, di spessore idoneo, completi di paraspigoli in acciaio dove necessario.

TINTEGGIATURE

TINTEGGIATURE INTERNE: le tinteggiature interne di ogni singolo alloggio saranno realizzate con applicazioni di pittura a due strati di tempera di colore bianco, per superfici intonacate a civile.

TINTEGGIATURE ESTERNE: le tinteggiature esterne dell'intero edificio saranno realizzate sul cappotto termoisolante rifinito ad intonachino con tinta da esterni al quarzo a due strati di lavorazione.

OPERE DA FABBRO

RINGHIERE VANO SCALA COMUNE: le ringhiere del vano scala comune saranno realizzate in ferro assemblato e saldato, rifinito con verniciatura micacea e corrimano in acciaio inox;

RECINZIONI ESTERNE: le recinzioni esterne di parte dell'edificio saranno realizzate con reti a pannelli in acciaio tipo Orsogril, assemblate in opera oppure in rete verde ove presenti siepi.

FINESTRE

I serramenti esterni di ogni singolo appartamento saranno realizzati in PVC bianco. La vetratura è costituita da vetrocamera con doppio vetro, vetro di sicurezza antisfondamento per l'intero piano terra. Le guarnizioni perimetrali sono tre, una di tenuta, una acustica e una inferiore. Ferramenta di chiusura ad anta e ribalta di tipo autoregolante e antieffrazione di primo livello, cerniere, maniglie ottonate, guarnizioni e coprifili. Esternamente verranno posate tapparelle in PVC con manovra motorizzata comandata da interruttore interno.

PORTE

PORTE DELLE CANTINE: le porte delle cantine saranno in lamiera di acciaio zincata, tipo tamburato, preverniciate.

PORTE GARAGE: le porte di collegamento tra cantine e garage saranno in acciaio di sicurezza REI, dotate di resistenza al fuoco.

PORTE INTERNE: le porte interne di ogni singolo appartamento saranno in legno, finitura esterna in rovere naturale, tamburate lisce, complete di coprifili, guarnizione di battuta, ferramenta di portata, maniglia Hoppe serie visionabile in Sala Mostra. Le dimensioni standard di ogni singola porta sono di cm. 75 x 210;

PORTE BLINDATE: le porte blindate di ogni singolo appartamento saranno Gasperotti modello Cilinder del tipo ad un battente, controtelaio maestro in acciaio, serrature di sicurezza, multiaggancio, spioncino ottico, pannello interno in rovere, pannello esterno a scelta D.L., maniglia interna e pomolo esterno in ottone, coprifili.

PORTA INGRESSO CONDOMINIALE: la porta di ingresso principale della palazzina verrà realizzata con un telaio in alluminio preverniciato o anodizzato, con maniglione, vetrocamera antisfondamento e ad isolamento termica, serratura con sistema di chiavi unificate con il cancello pedonale e il portoncino blindato.

PORTONI BASCULANTI

Il portone di accesso principale al garage sarà di tipo sezionale o basculante e sarà motorizzato con



telecomando. I portoni basculanti dei garages saranno realizzati in lamiera grecata zincata e/o verniciata di spessore idoneo e saranno comprensive di contrappesi e serrature.

ARIA CONDIZIONATA

In ogni singolo appartamento verrà eseguita una predisposizione, comprensiva di tubazioni collegate al balcone e scatola di arrivo, per il condizionamento dell'aria.

ASCENSORE

Ascensore di tipo automatico a porte scorrevoli, portata per 6 persone, rivestito internamente in pannelli antigraffio, basso consumo energetico e meccanismo soft start.

SISTEMAZIONI ESTERNE

VIABILITA' INTERNA: la viabilità di accesso ai garages ed all'ingresso al vano scala saranno realizzati in cubetti di porfido/smollerli o in cubetti autobloccanti in cemento colorato o simili. Le strade di circolazione interna saranno in asfalto.

ALLACCIAMENTI

Gli allacciamenti ai servizi (Trentino Servizi, Telecom) verranno installati e posizionati in base alle prescrizioni tecniche degli enti erogatori.

- Le fognature dell'intero edificio verranno realizzate in conformità alle normative vigenti. I tubi, le curve, le ispezioni ed il sifone firenze dell'intera rete saranno in PVC tipo pesante.
- Acque bianche
- Acqua potabile
- Energia elettrica
- Gas metano
- Telefono

CASSETTE POSTALI

Per ogni singolo appartamento verrà posizionato, in corrispondenza dell'ingresso pedonale comune, una cassetta postale di dimensioni standard, comprensiva di serratura.

La presente relazione tecnica riveste carattere illustrativo ed indicativo; è facoltà della società Concaverde s.a.s variare particolari costruttivi sia per adeguamenti normativi-legislativi sia per esigenze tecnico-costruttive non derogabili. In ogni caso senza modificare valore e qualità delle opere.

Rovereto, 06/07/2012