

**DESCRIZIONE DEI LAVORI - RESIDENCE Alzeroni - Bardolino**

**1. INFORMAZIONI GENERALI**

- 1.0 Ubicazione e urbanizzazione
- 1.1 Architettura
- 1.2 CasaClima - Standard A

**2. LAVORI DI COSTRUZIONE DI COPERTURE**

- 2.0 Lavori a grezzo
- 2.1 Coiventazione
- 2.2 Intonaci, rivestimenti murali e lavori di pittura
- 2.3 Tetto

**3. IMPIANTI SANITARI E ALLACCIAMENTI**

- 3.0 Cucina
- 3.1 Bagno
- 3.2 Esterno

**4. SISTEMA DI RISCALDAMENTO**

- 4.0 Energia geotermica
- 4.1 Riscaldamento a pavimento

**5. VENTILAZIONE**

- 5.0 Soggiorno, cucina, bagni e WC

**6. IMPIANTO ELETTRICO**

- 6.0 Programmazione tasti
- 6.1 Cantine / Garage
- 6.2 Attrezzatura dell'appartamento

**7. ALLACCIAMENTI**

**8. PAVIMENTI**

- 8.0 Piastrelle per pavimenti freddi
- 8.1 Pavimenti caldi in legno
- 8.2 Posa / scelta

**9. PORTE / CANCELLI**

- 9.0 Porta d'ingresso
- 9.1 Porta interna
- 9.2 Garage / cantina
- 9.3 Serrature

**10. FINESTRE / PORTEFINESTRE / PORTE SCORREVOLI**

- 10.0 Frangisole
- 10.1 Davanzali

**11. INGRESSO PRINCIPALE / SISTEMAZIONE ESTERNA**

**12. ESSICCAZIONE DELL'EDIFICIO**

**13. ACCORDI SPECIALI E GENERALI**

## 1. INFORMAZIONI GENERALI

### 1.0 Ubicazione e urbanizzazione

Il nuovo complesso residenziale "RESIDENCE ALZERONI" da realizzare è costituito da 6 unità abitative distribuite su 3 piani, oltre ad un comune parcheggio sotterraneo e vani interrati al piano terra. La proprietà si trova in posizione tranquilla, a circa 1,5 km dal centro storico di Bardolino. Il Residence è situato in una zona residenziale, caratterizzata da case unifamiliari e quindi da una posizione esclusiva tra uliveti isolati un po' fuori dalla frenetica vita quotidiana di Bardolino. La posizione collinare garantisce una vista mozzafiato sul lago, che è stato anche il criterio principale per la progettazione.

L'intera area della proprietà si estende su una superficie di circa 3.000 m<sup>2</sup>.

Il centro di Bardolino è raggiungibile a piedi in circa 20 minuti, in bicicletta in circa 8 minuti.

### 1.1 Architettura

La progettazione dell'edificio si basa su una vista mozzafiato sul lago di Garda.

L'edificio è caratterizzato da linee chiare e da un design moderno. I 3 piani sono disallineati tra loro per integrare in modo ottimale l'edificio nel pendio e allo stesso tempo per creare ampie terrazze per una qualità di vita ottimale. Poiché l'edificio è orientato a sud-ovest, le ore di sole possono essere godute fino al tardo pomeriggio, in estate sulle ampie terrazze, in inverno nei salotti inondati di sole attraverso le grandi vetrate.

Il complesso è composto da 6 unità abitative con proprio parcheggio sotterraneo, ulteriori posti auto coperti al primo piano e piscina privata.

Ogni appartamento ha un posto auto in garage con annesso vano cantina e un posto auto coperto fuori terra.

Da ogni appartamento si può godere di una splendida vista sul lago. Attraverso le grandi aperture delle finestre nel soggiorno, l'interno si fonde con l'esterno e permette di creare in qualsiasi momento la sensazione di lago.

Sul lago di Garda si possono godere pace, tranquillità e le calde serate con un buon bicchiere di vino rosso. Le ampie terrazze Vi offrono esattamente questo momento di piacere. Le terrazze sono comprese tra 45 m<sup>2</sup> e 70 m<sup>2</sup> e hanno ciascuna una superficie coperta direttamente adiacente al soggiorno.

La piscina di 110 m<sup>2</sup> viene condivisa da tutti e 6 gli appartamenti. Le dimensioni della piscina sono tali che sia le famiglie che il singolo nuotatore mattutino la può usare secondo le proprie esigenze ed abitudini. La piscina è riscaldata dalla pompa di calore ad aria calda e garantisce così temperature piacevoli anche in primavera e in autunno.

### **1.2 CasaClima Standard A**

Il complesso residenziale sarà costruito nello standard CasaClima A.

In questo modo si garantisce l'investimento in un'unità abitativa sana con l'utilizzo di materiali da costruzione ecologicamente innocui. Inoltre, è garantita un'esecuzione ottimale per l'isolamento termico e acustico, nonché la realizzazione di una struttura staticamente innocua in caso di terremoti.

## **2. Costruzione**

### **2.0 Lavori a grezzo**

Tutti i lavori di costruzione vengono eseguiti secondo il progetto approvato. Tutti i particolari che non sono visibili nel progetto sono determinati dal progettista e dal costruttore.

Le fondazioni sono dimensionate ed eseguite in base ai requisiti statici e alle condizioni del terreno. Particolare attenzione è rivolta alla sicurezza antisismica.

I muri perimetrali del garage e della cantina sono dimensionati secondo i requisiti statici e costruiti in cemento armato. Il parcheggio sotterraneo e tutti i locali sotterranei saranno costruiti e ventilati in conformità alle disposizioni di legge.

Gli elementi strutturali fuori terra sono costruiti con metodi costruttivi misti, le colonne o le sezioni di parete sono costruite in cemento armato, muratura in mattoni o simili, secondo i requisiti statici o secondo le disposizioni di legge.

I controsoffitti sono costruiti in calcestruzzo massiccio secondo i requisiti strutturali.

Le pareti divisorie degli appartamenti sono in cartongesso.

Le scale e i pianerottoli sono progettati secondo i requisiti statici e separati termicamente dalle unità abitative.

### **2.1 Coibentazione**

Particolare attenzione è rivolta all'isolamento, sia acustico con massetto galleggiante e materassini isolanti, sia termico con lana di roccia, polistirolo o simili.

Nelle strutture a pavimento delle singole unità abitative è previsto l'isolamento acustico da calpestio con strisce isolanti per bordi. In questo modo si evita la trasmissione del suono tra pavimenti e pareti.

Al posto dell'isolamento, i mattoni scelti possono essere utilizzati anche per costruire edifici in costruzioni monolitiche.

L'isolamento dall'umidità viene applicato sotto la muratura verticale, l'isolamento delle pareti esterne interrate viene effettuato mediante sigillatura e pietre filtranti o equivalenti. Le parti esposte

dell'edificio interrato sono sigillate con isolamento dall'umidità e, se necessario, isolate termicamente.

I soffitti sopra i soggiorni e l'ultimo soffitto sono dotati di isolamento a gradiente e sigillati con rivestimento in PVC.

## **2.2 Intonaci, rivestimenti murali e lavori di pittura**

Le facciate esterne sono dotate di un intonaco a base di silicato di alta qualità o verniciate con pitture minerali a base di silicato. Insieme alla commissione edilizia comunale, la direzione dei lavori ne determina la struttura e il colore. Tutte le parti in ferro sono verniciate con vernice anticorrosiva e 2 strati di vernice, ad eccezione delle parti in ferro zincato.

L'intonaco per interni, un intonaco a calce minerale, viene applicato meccanicamente in 2 strati come intonaco grossolano e fine. Nel seminterrato del garage (= tutti i locali non riscaldati) tutte le pareti e i soffitti in calcestruzzo vengono lasciati in calcestruzzo gettato in opera. Al piano terra, le parti della facciata sono rivestite con la pietra naturale tipica della zona (per la scelta del colore, del materiale e della quantità la responsabilità è del capocantiere).

Tutte le pareti delle unità abitative saranno dipinte con vernice bianca biologica.

Pareti e soffitti in calcestruzzo nel seminterrato sono verniciati di bianco.

## **3. IMPIANTI SANITARI E ALLACCIAMENTI**

Ogni unità abitativa è dotata di un contatore di acqua calda e fredda.

### **3.0 Cucina**

Gli allacciamenti per l'alimentazione e lo scarico dell'acqua calda e fredda, nonché l'allacciamento per la lavastoviglie sono previsti in cucina.

### **3.1 Bagno**

Per ogni unità sono previsti 2 bagni, in ognuno dei quali vengono forniti i seguenti oggetti sanitari:

- piatto doccia, WC, bidet, bidet, lavabo, radiatore a parete
- N° 1 attacco per lavatrice per ogni unità abitativa

Tutti i sanitari WC, bidet e lavabo sono realizzati in ceramica bianca e sono sospesi a parete. L'installazione avviene tramite un sistema a scatola da incasso con doppio pulsante. I raccordi cromati sono di altissima qualità. I piatti doccia sono realizzati in acrilico.

La scelta degli apparecchi sanitari (WC, bidet, lavabo) avviene in base alla gamma di prodotti del fornitore selezionato dal costruttore.

L'acquirente può cambiare la gamma di prodotti secondo il suo parere assumendosi eventuali sovrapprezzi.

Gli arredi per il bagno e i layout nelle piante di progettazione hanno solo scopo illustrativo. Il prezzo di vendita non comprende gli accessori per il bagno (box doccia, specchio, portasciugamani, portasapone, mobili da bagno, porta carta igienica, set di spazzole, ecc.)



WC



bidet



lavabo



piatto doccia



Comando a doppio pulsante



Armature

### 3.2 Esterno

Tutte le terrazze sono dotate di rubinetto auto svuotante.

## **4. SISTEMA DI RISCALDAMENTO**

### **4.0 Sistema a pompa di calore**

La casa è riscaldata da una pompa di calore ad aria. Le pompe di calore ad aria sono sistemi di riscaldamento rispettosi dell'ambiente che vengono utilizzati per il riscaldamento, la produzione di acqua calda e anche per il raffreddamento degli edifici. In parole povere, la pompa di calore ad aria funziona secondo il principio del frigorifero, la stessa tecnologia funziona solo al contrario. Il frigorifero estrae calore dagli alimenti. Rilascia questo calore all'interno dell'ambiente attraverso le lamelle sul lato posteriore.

La pompa di calore ad aria estrae calore dall'aria del nostro ambiente. Questo calore viene elaborato nell'unità e trasferito all'acqua di riscaldamento. La tecnologia della pompa di calore è in grado di portare il livello di temperatura relativamente basso del liquido della sonda da 10°C al livello di riscaldamento desiderato di 45°C e oltre. Le pompe di calore ad aria sono silenziose e richiedono poco spazio. Ne sono necessari né locale caldaia, né porta tagliafuoco, né alimentazione d'aria. Non essendoci un processo di combustione, non ci sono caminetti e quindi non sono necessari controlli annuali. Il risparmio di CO2 dannosa per l'ambiente è notevole. Poiché gli impianti di riscaldamento dell'aria sono gestiti esclusivamente con corrente elettrica, non producono polveri fini.

Scegliendo un sistema a pompa di calore ad aria, proteggiamo l'ambiente grazie alle basse emissioni e al ridotto impiego di energia primaria.

### **4.1 Riscaldamento a soffitto – riscaldamento a pavimento**

L'appartamento è riscaldato dal riscaldamento a soffitto nei soggiorni e nelle camere da letto e dal riscaldamento a pavimento nei bagni. Questo garantisce un clima abitativo equilibrato e privo di polvere e permette di rinfrescare gli ambienti anche in estate.

Ogni bagno è dotato di un radiatore a parete che ha anche la funzione di portasciugamani. La dissipazione del calore in ogni singolo ambiente può essere programmata autonomamente con termostati e timer dal fusibile centrale.

## **5. VENTILAZIONE**

### **5.0 Soggiorno, cucina, bagni e WC**

Per ogni unità abitativa è prevista un'unità centrale di ventilazione con distribuzione adeguata.

Tutti i locali umidi sono ventilati con sistemi di ventilazione meccanica del bagno (tipo Limodor o simili).

Un deumidificatore con distribuzione alle singole stanze assicura una sana umidità e benessere.

I dettagli e le finiture possono variare leggermente e sono determinati dall'architetto o dal capocantiere.

## **6. IMPIANTO ELETTRICO**

L'intero impianto elettrico è progettato secondo le norme e tutte le regole della tecnica; il dimensionamento dell'allacciamento elettrico per unità abitativa è di 3 kW a 220 V~ 50Hz. Ogni unità abitativa è organizzata in modo indipendente. L'installazione avviene sotto intonaco.

L'impianto elettrico è basato su un sistema BUS con programmazione KNX.

In questo modo, l'acquirente è in grado di controllare la propria casa da qualsiasi parte del mondo.

La centralina si trova vicino alla porta d'ingresso nella rispettiva unità abitativa o in un'altra posizione idonea scelta dalla direzione dei lavori, I contatori sono integrati in un muro di cinta al confine di proprietà.

I campanelli sono illuminati sia agli ingressi principali comuni dalla strada che alle 6 porte d'ingresso e sono collegati alle unità abitative da un impianto citofonico. Gli ingressi comuni nei piani residenziali e nel seminterrato sono dotati di apparecchi di illuminazione, che sono dotati di rilevatori di movimento con commutazione temporale. Per le singole unità abitative è stato elaborato un progetto illuminotecnico che verrà installato di conseguenza. In ogni unità residenziale è installato un sistema di allarme.

Per la ricezione televisiva è previsto un sistema comune di antenna centrale.

Il sistema di antenna e l'antenna satellitare sono montati sul tetto dell'edificio. (senza decoder).

Inoltre, sui tetti piani viene installato un impianto fotovoltaico per l'alimentazione di energia.

### **6.0 Linea di interruttori**

Come interruttori e prese Schuko vengono utilizzati i modelli dell'azienda "Berker S1" o "Jung LS" in bianco. Tutte le prese sono collegate a terra. L'attrezzatura della stanza prevede un certo numero di interruttori, prese o prese per unità abitativa; in caso di superamento da parte dell'acquirente, la differenza verrà fatturata separatamente.

### **6.1 Cantine/garage**

In questi locali l'installazione elettrica avviene in vista con materiale di installazione adeguato. I cancelli d'ingresso alla proprietà e la porta del garage sono azionati elettricamente.

Tutti gli avvolgibili e le tende esterne sono azionati elettricamente, i relativi punti di comando sono previsti nei rispettivi locali.

## 7. ALLACCIAMENTI

Tutte e 6 le unità abitative sono collegate alla rete elettrica, idrica e fognaria pubblica. Le tariffe saranno pagate in anticipo dal costruttore alle autorità competenti e rimborsate al costruttore dall'acquirente al momento della presa in consegna delle singole unità.

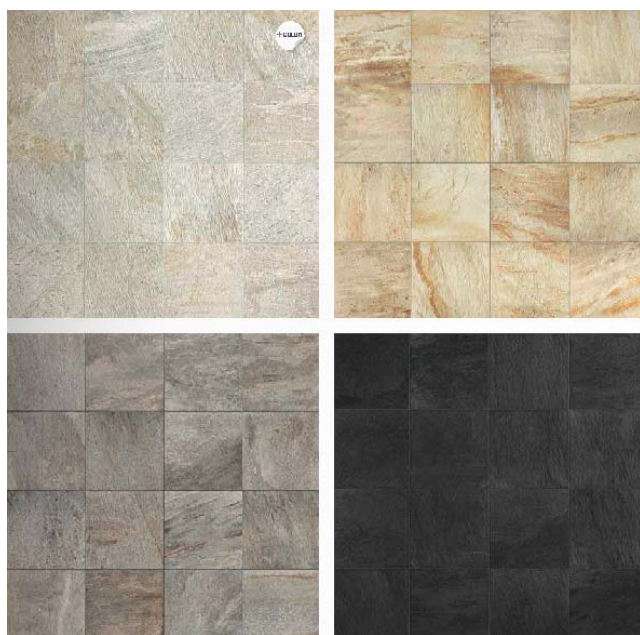
## 8. PAVIMENTI

Nel seminterrato tutte le superfici transitabili, cioè i garage, sono costruiti come massetto di cemento/pavimento industriale con additivo al quarzo. La scelta del colore è riservata alla direzione lavori. Nelle cantine private, le piastrelle o il pavimento industriale vengono scelti dalla direzione lavori. I pavimenti delle parti comuni e gli accessi al piano intermedio vengono realizzati con cubetti in cemento posati su ghiaia. La scelta del colore e del materiale è a cura della direzione lavori. Per le terrazze, i balconi e le zone intorno alla piscina sono previste piastrelle adatto per gli spazi esterni a scelta della direzione lavori.

### 8.0 Piastrelle per pavimenti freddi

Le piastrelle in ceramica con un prezzo di listino di 60 Euro + IVA/m<sup>2</sup> sono previste come pavimentazione dei bagni. Fino ad un'altezza di 2,00m i bagni saranno rivestiti con piastrelle sulle pareti. Il prezzo di listino posato è di 60 Euro + IVA/m<sup>2</sup>. I rivestimenti verticali nelle cucine non sono inclusi nel prezzo.

Piastrelle in ceramica nel formato 30x60





## 8.1 Pavimenti caldi in legno

Nella zona d'ingresso, nel soggiorno/cucina e nelle camere da letto è previsto un pavimento in legno. Prezzo di listino posato 82- Euro + IVA/m2. Come bordo viene fornito uno zoccolo di legno alto 3 cm - 5cm.

ROVERE 2200X148X14



ROVERE 2200X148X14



ROVERE 2200X182X14



## 8.2 Posa/scelta

Le piastrelle e i pavimenti in legno sono posati ad angolo retto rispetto alle pareti. Prima di approvare il progetto definitivo, l'acquirente può scegliere il tipo di pavimento per ogni stanza. Se i modelli di selezione forniti dal fornitore e dal costruttore non sono di gradimento dell'acquirente, egli può

cambiarli con un eventuale supplemento. Modi di posa alternativi sono a spese dell'acquirente e saranno addebitati separatamente.

Forniture a prezzi sotto soglia non verranno computati.

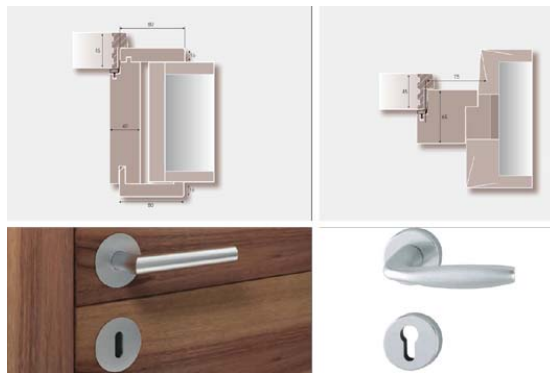
## 9. PORTE/CANCELLI

### 9.0 Porta d'ingresso

Le porte d'ingresso degli appartamenti sono realizzate in legno massiccio a telaio murale, con guarnizione, serratura di sicurezza, cerniere zincate, maniglione in acciaio Inox e al interno maniglia in acciaio Inox. L'aspetto esterno delle porte viene adattato da parte della direzione lavori all'aspetto globale della casa. La porta d'ingresso è una porta di sicurezza, ecologica e di tipo CasaClima A.

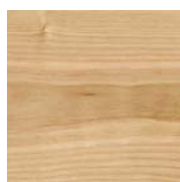
### 9.1 Porte interne

Le porte interne sono a unica anta, con telaio a fodera o telaio murale, i pannelli vengono rimessate in legno, inclusi cerniere e maniglie in acciaio Inox. Le porte interne possono essere selezionate direttamente dal cliente tra la gamma di prodotti specificati dal costruttore. Se questa selezione non soddisfa le esigenze del cliente, egli può cambiarla con un supplemento.



Telaio a fodera

telaio murale



Frassino



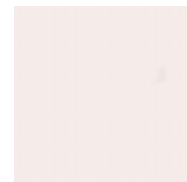
Rovere



Larice



Abete



bianco poro aperto

### 9.2 Garage/cantina

Ogni unità abitativa ha il proprio posto macchina in garage. Per questo non è prevista alcun portone.

Nelle cantine private, accessibili dal garage, sono previste porte in lamiera d'acciaio. Il modello e il colore delle porte in lamiera d'acciaio sono scelti dalla direzione lavori.

### **9.3 Sistema di chiusura**

I cancelli dell'ingresso principale, la porta d'ingresso dell'appartamento e la porta del garage sono dotati di cilindri a profilo di sicurezza, registrati in un sistema di chiusura centralizzata con chiave unica.

## **10. FINESTRE/PORTE PER BALCONI/PORTE SCORREVOLI**

Tutte le finestre, le portefinestre e le porte scorrevoli sono fornite in legno o legno-alluminio con doppio vetro isolante termico. Il valore U delle finestre viene scelto in base allo standard A di CasaClima. Oltre alle ampie vetrate, ogni unità abitativa è dotata di un grande elemento scorrevole. Il design delle cornici è in legno bianco in verniciatura trasparente all'esterno e all'interno. Le restanti finestre e portefinestre hanno l'apertura ad anta ribalta. Il design esterno delle finestre, dei balconi e delle porte scorrevoli viene scelto dalla direzione lavori.

### **10.0 Frangisole**

Nei soggiorni, i grandi elementi in vetro sono dotati di tende veneziane esterne (raffstore). Le altre finestre e portefinestre saranno dotate di avvolgibili. Tutti gli avvolgibili e le veneziane sono azionati elettricamente. La scelta dei colori è a discrezione della direzione lavori in accordo con l'aspetto complessivo del Residence.

### **10.1 Davanzali**

Al piano terra, i davanzali esterni delle finestre saranno rivestiti con lamiera verniciata a polvere. All'interno, tutti i davanzali saranno realizzati con lo stesso materiale dei telai. La scelta dei materiali e dei colori è riservata alla direzione lavori. Nel bagno, il davanzale interno sarà realizzato con le stesse piastrelle scelte dall'acquirente.

## **11. INGRESSO PRINCIPALE/SISTEMAZIONE ESTERNA**

Le targhette coi nomi e i campanelli delle singole unità abitative sono installati nella parete dell'ingresso principale. Le cassette delle lettere si trovano direttamente nell'ingresso principale.

I muri di confine verso la strada, i muri di confine tra le unità e tutti i muri interni lungo i percorsi di accesso sono realizzati in cemento armato e intonacati. Tipo e colore dell'intonaco sono a scelta della direzione lavori. La scelta dei corpi illuminanti per le aree comuni viene effettuata dalla direzione lavori.

Le aree verdi in comune e i giardini privati saranno riempiti di humus e terra vergine. Arbusti e alberi per le aree comuni sono a scelta della direzione lavori. Nei giardini privati non è prevista alcuna piantagione, la sistemazione dei giardini privati è individuale e a carico dell'acquirente.

## **12. ESSICCAZIONE DELL'EDIFICIO**

Poiché il tempo di asciugatura di un edificio si protrae per diversi anni, è necessario osservare le seguenti misure per evitare danni dovuti all'umidità dell'edificio:

- Deve essere garantita una sufficiente quantità d'aria fresca (mediante unità di ventilazione o ventilazione incrociata).
- I mobili devono essere distanti almeno 5 cm dalle pareti esterne, nel caso di mobili da incasso deve essere garantita la ventilazione.
- Non ricoprire pareti e soffitti con carta da parati
- Non asciugare la biancheria all'interno dell'abitazione.

## **13. ACCORDI GENERALI E SPECIALI**

Vengono rispettate le linee guida per l'isolamento termico, acustico e dall'umidità. Gli impianti elettrici, di riscaldamento, sanitari e di ventilazione sono progettati per essere conformi. I mobili indicati nelle planimetrie, ad eccezione degli oggetti sanitari, sono esemplificativi, non fanno parte del contratto e non sono inclusi nel prezzo.

Le 6 unità abitative saranno costruite secondo il progetto e la descrizione dell'edificio.

Come descritto nella descrizione dell'edificio, l'acquirente può selezionare gli oggetti sanitari, i rivestimenti per pavimenti e le porte interne della sua unità abitativa esclusivamente dai fornitori indicati dal costruttore. Se l'acquirente non gradisce questa selezione, può cambiarla presso i fornitori nominate dal costruttore. L'esecuzione è riservata a questi fornitori. Qualsiasi prezzo aggiuntivo che superi i prezzi unitari indicati o i prodotti previsti, deve essere pagato dal cliente direttamente al fornitore. Se i materiali selezionati hanno un prezzo inferiore a quello indicato nella descrizione tecnica, non sarà pagata o accreditata nessuna differenza.

Non devono essere apportate modifiche che compromettano la stabilità dell'edificio o ne alterino l'aspetto. Le modifiche strutturali possono essere apportate solo se tecnicamente o architettonicamente compatibili con il progetto di costruzione. Tutte queste modifiche devono essere richieste in tempo utile e confermate per iscritto con i relativi costi. I costi aggiuntivi della modifica desiderata e l'utilizzo di materiali di qualità superiore saranno a carico dell'acquirente e verranno fatturati separatamente. Tuttavia, rimane la responsabilità del costruttore di apportare eventuali modifiche.

Il costruttore si riserva il diritto di apportare, a propria discrezione, le modifiche che ritenga necessarie, sia dal punto di vista tecnico che estetico, tenendo conto degli interessi individuali e generali. Ci riserviamo il diritto di apportare modifiche dovute a requisiti ufficiali e modifiche tecniche. Ci riserviamo inoltre il diritto di apportare piccole modifiche ai materiali da costruzione e alle strutture che, per la conoscenza e l'esperienza delle tecniche costruttive più avanzate, appaiono opportune. Modifiche che non costituiscono una riduzione di valore possono essere ordinate ed eseguite dal cliente senza previa comunicazione all'acquirente.

Se, per qualsiasi motivo attualmente non evidente, le autorità competenti richiedono una modifica del piano originario e se ciò richiede anche una modifica della singola unità abitativa, sia in termini di disposizione che di superficie abitabile, l'acquirente ha il diritto di recedere dalla promessa di acquisto senza tuttavia avere diritto ad un indennizzo.

La direzione lavori si riserva il diritto di installare le installazioni necessarie nel seminterrato attraverso le cantine private o i garage.

Il legno è un prodotto naturale ed è quindi esposto a cambiamenti come la disidratazione e la riumidificazione. Non sempre è possibile evitare torsioni e screpolature.

Brunico, il \_\_\_\_\_

Il Venditore \_\_\_\_\_

L'acquirente \_\_\_\_\_