

# ELVEA

RESIDENZE

VEDERE, SENTIRE, VIVERE.

Via Bell'Italia  
PESCHIERA DEL GARDA (VR) ITALY



CAPITOLATO

# Premessa.

La presente relazione, da intendersi sommaria e non esaustiva ai fini tecnici-progettuali, ha lo scopo di illustrare schematicamente le caratteristiche e qualità generali dell'edificio residenziale, la dotazione di capitolato delle singole unità immobiliari e delle loro parti comuni.

Sarà possibile effettuare varianti all'interno delle unità immobiliari, esclusivamente previa autorizzazione della Parte Venditrice, sempre che le stesse non pregiudichino l'avanzamento dei lavori, il buon funzionamento degli impianti, non ledano altre proprietà o le strutture portanti del fabbricato e non siano in contrasto con il Permesso di Costruire e successive Varianti.

La Parte Venditrice e/o la Direzione Lavori si riservano la più ampia facoltà di variare il progetto per motivazioni tecnicamente obbligatorie, sia dal lato estetico che da quello tecnico, così come il tipo di materiali e finiture, anche in funzione della posa in opera degli impianti (attualmente non prevedibile) di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare oggetto della presente proposta o di tutto l'edificio condominiale. Garantisce, però, che tali varianti non comprometteranno lo spirito dell'edificio e che l'eventuale sostituzione di materiali o finiture, diverse da quelle previste nel presente capitolato tecnico commerciale, avverrà con materiali e qualità affini a quelli previsti, ciò sia relativamente agli spazi comuni che alla porzione immobiliare oggetto di vendita.

L'inserimento e il posizionamento di pilastri, travi, colonne impianti, canne di esalazione, fumarie e similari saranno a discrezione del Progettista, Direttore Lavori dell'opera e Parte Venditrice; gli Acquirenti non potranno in nessun caso pretendere la modifica della loro posizione, anche se passanti nella proprietà private, così come non potranno pretendere lo spostamento delle tubazioni per lo smaltimento delle acque nere e bianche e degli allacciamenti, anche se non indicate o raffigurate negli elaborati progettuali e di vendita.

Si precisa inoltre che tutte le decisioni inerenti alle parti comuni e/o condominiali (a titolo esemplificativo ma non esaustivo: prospetti, parapetti, coperture, passaggi comuni, hall di ingresso, vani scala, recinzioni, materiali, colori e finiture esterne, ecc.) saranno prese ad insindacabile giudizio della Parte Venditrice e della Direzione Lavori.

**Si sottolinea che tutte le immagini riportate nel presente fascicolo sono indicative, non sono da ritenersi vincolanti in fase realizzativa delle opere e non costituiscono per Parte Venditrice alcun obbligo ai fini contrattuali.**

# CONTENUTI

OPERE STRUTTURALI & IMPIANTISTICHE ESTERNE	2
OPERE IMPIANTISTICHE INTERNE	6
INTERNI & FINITURE	12
OPERE COMPLEMENTARI & ZONE COMUNI	18
CONTATTI & PARTNERS	24





## *Opere strutturali & impiantistiche esterne*

La presente sezione descrive le opere strutturali e gli impianti previsti all'esterno dell'edificio, finalizzati a garantire stabilità, funzionalità e integrazione con il contesto. Rientrano in questa parte del progetto le fondazioni, le strutture portanti esterne, le reti impiantistiche interraste.

Tutte le lavorazioni saranno eseguite secondo le normative vigenti, con materiali certificati e tecniche costruttive adeguate a garantire durabilità, sicurezza e facilità di manutenzione.



## **Scavi - Reinterri - Fondazioni**

Gli scavi saranno eseguiti con mezzi meccanici o a mano come da tavole di progetto.

L'area esterna alla muratura di elevazione, successivamente alla sua impermeabilizzazione, verrà riempita con materiale drenante, proveniente anche dagli stessi scavi, in conformità alle norme ed ai regolamenti vigenti. Al piede delle fondazioni per raccogliere l'acqua piovana in eccedenza verrà posato un tubo drenante microforato collegato ad un pozzo perdente.

Le fondazioni saranno di tipo continuo o a platea, in cemento armato gettato in opera, armate secondo il progetto strutturale.

## **Strutture - Tamponamenti - Murature interne**

I muri di elevazione del piano scantinato, il vano scala ed il vano ascensore saranno realizzati in cemento armato, così come i pilastri, i setti e le travi dell'intera intelaiatura dell'edificio.

I solai saranno in cemento armato pieno; la superficie del solaio, al piano interrato, sarà lasciata a vista nel corsello di manovra, nei box, nelle cantine e in tutti gli altri locali.

Le pareti di tamponamento perimetrale saranno realizzate con blocchi in termo-laterizio alveolare "tipo Poroton" da cm 30, intonacati con premiscelato con finitura a gesso sul lato interno e rivestimento di tipo "a cappotto" con pannelli in polistirene espanso sul lato esterno. Lo spessore del "cappotto" verrà dimensionato nel progetto redatto dal Termotecnico.

Le unità abitative saranno separate tra di loro tramite la realizzazione di un pacchetto murario formato da struttura a secco formata da doppia lastra di cartongesso, isolamento termico, blocco pesante in laterizio, isolamento termico, doppia lastra di cartongesso, rasatura con finitura a gesso su entrambi i lati come da progetto redatto dal Termotecnico.





Le tramezze interne alle unità saranno eseguite sempre con struttura a secco formata da doppia lastra di cartongesso con finitura a gesso.

Le murature confinanti con il vano scala ed il vano impianti verranno realizzate con pannello di isolamento termico cm 8 e lastra di cartongesso rasata con finitura a gesso.

Le tramezze al piano interrato saranno eseguite con blocchi di cemento lasciati faccia a vista dello spessore di cm 8 o 12 come da indicazioni della Direzione Lavori.

Si precisa comunque che la Direzione Lavori, in accordo con la Promittente Venditrice, potrà valutare soluzioni alternative a quanto sopra indicato, nel rispetto delle normative vigenti e mantenendo inalterato lo standard qualitativo dell'edificio.

## Copertura - Impermeabilizzazioni - Lattonerie

La copertura dell'edificio sarà di tipo piano e prevede la posa di barriera vapore, isolamento termico secondo quanto previsto dal progetto DLgs 192/2005, massetto di pendenza, doppia guaina bituminosa sovrapposta, pavimento galleggiante. Tale copertura verrà in parte assegnata in proprietà alle unità abitative dell'ultimo piano (attici) ed in parte rimarrà quale parte comune, ove saranno posizionati i pannelli fotovoltaici privati o condominiali.

Verrà installata la "linea vita" che consentirà l'accesso in sicurezza, garantendo idonei punti di ancoraggio, per eseguire le manutenzioni in conformità alle norme vigenti.

I solai orizzontali a copertura del piano interrato ed i balconi saranno impermeabilizzati mediante guaine bituminose, secondo le indicazioni della Direzione dei Lavori.

I pluviali, le converse, le scossaline, ove presenti, verranno realizzate in lamiera preverniciata, RAL a scelta della Direzione Lavori, con sviluppo e diametro adeguati alla tipologia di tetto.



## Fognature

La fognatura dell'edificio sarà costituita da tubazioni orizzontali interrate in PVC, raccordate, se necessario, mediante pozzetti d'ispezione in calcestruzzo, allacciata alla rete comunale come prescritto dal Regolamento Edilizio vigente. Alcuni tratti passeranno a soffitto del piano interrato, anche all'interno delle singole autorimesse e/o cantine di proprietà privata e saranno fissate a mezzo di opportuni collari e supporti.

## Scarichi

Gli scarichi dei servizi igienici, dei lavelli e di raccordo delle acque nere saranno eseguiti con tubazioni in polipropilene insonorizzato di diametro interno adeguato, fissate a mezzo di collarini in gomma antivibrante o rivestiti. Le colonne di scarico saranno dotate di un esalatore che proseguirà fino alla copertura.



## Canne fumarie & di ventilazione

Gli alloggi saranno provvisti di canna di esalazione per vapori cucina, realizzata con pvc pesante, conformemente alla normativa vigente, con collegamento al relativo comignolo in copertura. Nei bagni sprovvisti di aerazione naturale sarà installato un impianto di esalazione forzata.



## Opere impiantistiche interne

La presente sezione riguarda la realizzazione degli impianti tecnologici all'interno dell'edificio, essenziali per il comfort, la sicurezza e l'efficienza energetica degli ambienti. Sono comprese le forniture e le installazioni relative agli impianti elettrico, idrico-sanitario, termico, di climatizzazione, e ventilazione meccanica controllata (VMC).

Tutti gli impianti saranno eseguiti secondo progetto, nel rispetto delle normative tecniche e di sicurezza vigenti, con materiali certificati e soluzioni atte a garantire elevate prestazioni e facilità di gestione.



## Impianto di riscaldamento & raffrescamento

L'impianto per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sarà di **tipo autonomo** composto da pompa di calore ad alta efficienza, con unità esterna e modulo idronico posti sulle terrazze o nel giardino, dimensionato secondo i calcoli redatti dal Termotecnico in conformità a quanto disposto dalle norme vigenti.

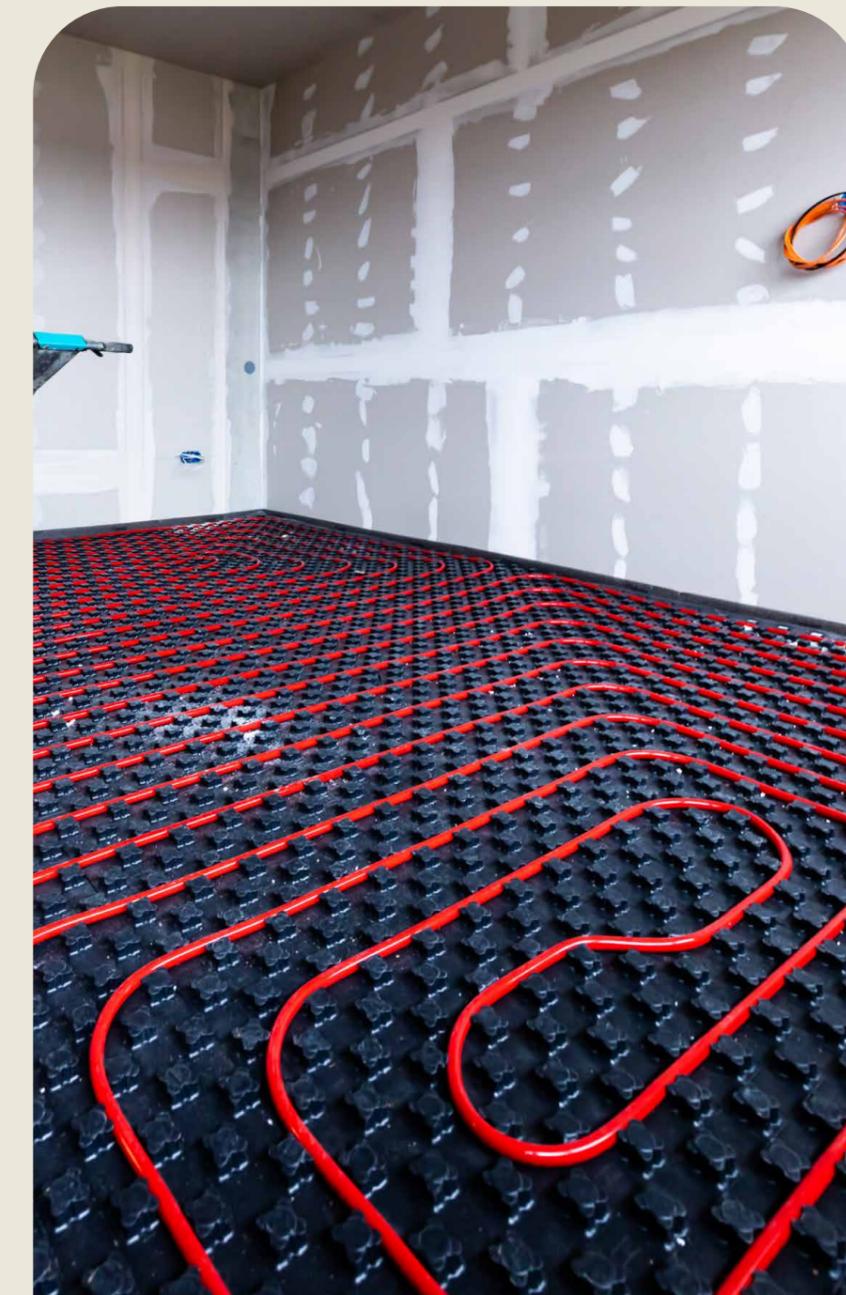
La distribuzione del riscaldamento avverrà con pannelli radianti a pavimento. Nei bagni saranno installati termoarredi in acciaio color bianco alimentati elettricamente e completi di termostato.

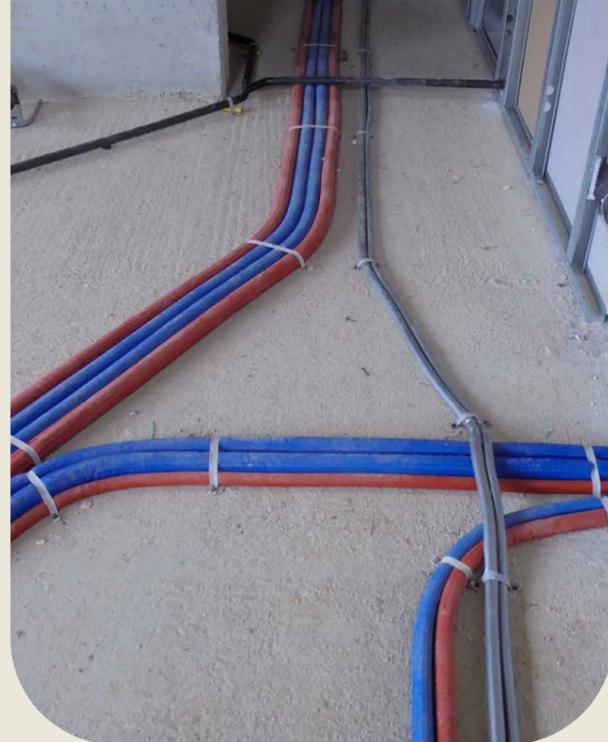
Tutte le unità abitative, nella zona soggiorno e nelle camere da letto, saranno dotate di impianto di raffrescamento tramite split idronici posizionati a parete, sopra le porte, collegati alla pompa di calore

### SPLIT E GRUPPO FRIGO



### PANNELLO RADIANTE RISCALDAMENTO





## Impianto idrico-sanitario

L'impianto idrico-sanitario partirà dalla rete dell'acquedotto comunale e si svilupperà attraverso le colonne montanti fino alle derivazioni occorrenti alla distribuzione nelle singole unità abitative, ognuna delle quali avrà un proprio contatore.

Nei bagni saranno realizzate saracinesche di intercettazione per la chiusura dell'impianto.

Le tubazioni per la distribuzione dell'acqua sanitaria saranno in multistrato idoneamente isolate.

Su indicazione della Direzione Lavori, in uno dei due bagni verrà previsto un attacco carico acqua fredda, dotato di propria valvola saracinesca, e scarico acqua per lavatrice.

La cucina avrà la seguente dotazione:

- attacco carico acqua calda e fredda oltre allo scarico per lavello;
- attacco carico acqua fredda, dotato di propria valvola saracinesca, e scarico acqua per lavastoviglie.

ATTENZIONE: Non è previsto l'attacco del gas metano per il piano cottura.

## Impianto fotovoltaico

In conformità alla normativa vigente, in copertura sarà realizzato un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica a servizio sia della unità abitative private (ad esclusione degli appartamenti con una camera da letto), sia delle parti comuni.

La potenza nominale dell'impianto fotovoltaico verrà stabilita nel progetto esecutivo redatto dal termotecnico incaricato dalla Promittente Venditrice.

Per ciascuna unità abitativa verrà predisposta una tubatura vuota collegata all'inverter per una eventuale installazione (a cura e spese di Promissaria Acquirente) di batteria di accumulo.



## Impianto di ventilazione meccanica

Ogni unità sarà provvista di impianto di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC) che effettuerà il ricambio dell'aria all'interno dell'appartamento.

La ventilazione meccanica sarà realizzata mediante tubazioni del tipo "flessibili" posizionate a soffitto/parete secondo le indicazioni di progetto, con bocchette di immissione negli ambienti puliti (camere da letto, soggiorno) e bocchette di estrazione negli ambienti sporchi (bagni, cucine). Queste sono associate ad un recuperatore di calore ad alta efficienza, completo di sonda di umidità e ventilatore a controllo elettronico di portata. Il recuperatore di calore, posto nel controsoffitto del disimpegno, sarà collegato tramite due tubazioni all'esterno: in questo modo è in grado di espellere l'aria "sporca" e immettere aria "pulita".

ATTENZIONE: Il sistema VMC per poter garantire un regolare funzionamento ed un idoneo risultato non deve mai essere disattivato.

## Impianto "smart"

In ciascuna unità immobiliare verrà realizzato un impianto elettrico "smart" di primo livello, che permetterà la gestione delle tapparelle e dei carichi (vedi nota), predisposto per la successiva installazione (a cura del cliente) di eventuali moduli aggiuntivi (luci, allarme, ecc.).

### TAPPARELLE

Il primo modulo consente l'azionamento delle tapparelle con comando singolo a muro abbinato a comando centralizzato; un solo tocco permette di aprire e chiudere contemporaneamente tutti gli avvolgibili dell'abitazione, lasciando comunque inalterata la possibilità della movimentazione differenziata per ciascuna posizione.

### CARICHI

Il sistema è in grado di gestire la potenza disponibile del contatore, attribuendo priorità di utilizzo agli apparati collegati, prevenendo quindi il distacco del contatore come conseguenza di un sovraccarico causato dall'accensione contemporanea di più elettrodomestici.



## PARTI PRIVATE

# Impianto elettrico

L'impianto elettrico, che inizia dal contatore individuale situato in apposito vano contatori collegato all'unità mediante una linea generale di alimentazione, sarà realizzato conformemente alla normativa CEI 64-8 livello 1, con tubazioni sottotraccia in pvc e scatole da incasso rettangolari con allocazione di capitolato per due/quattro frutti. I comandi saranno della BTicino serie Living Now in tecnopolimero, con placca e tasti di colore bianco o sabbia o nero, a scelta di Promissaria Acquirente.

## L'IMPIANTO ELETTRICO PREVEDE LA SEGUENTE DOTAZIONE:

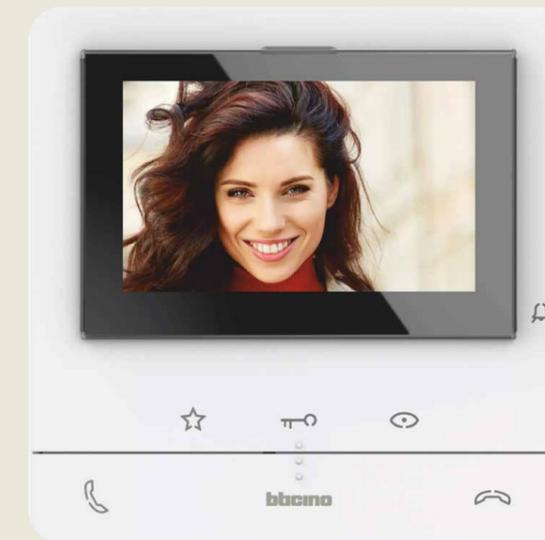
Destinazione vano	Punti presa	Punti luce	Presa TV
INGRESSO	1	1	
LOCALE 8÷12 mq. (sogg./letto/studio)	4	1	1
LOCALE 12÷20 mq. (sogg./letto/studio)	5	1	1
LOCALE > 20 mq. (sogg./letto/studio)	6	2	1
CUCINA compreso 1 punto x piano induzione	6	1	1
di cui su piano lavoro	2		
SERVIZIO IGIENICO	2	2	
LAVANDERIA	3	1	
CORRIDOIO	1	1	
RIPOSTIGLIO	1	1	
TERRAZZO/LOGGIA	2	2	
GARAGE	1	1	
GIARDINO	2	2	
SUNDECK compreso 1 punto x attacco mini piscina	3	2	

Unità immobiliare superficie	Punti telefono o dati
<50 mq.	1
50÷100 mq.	2
>100 mq.	3
Unità immobiliare superficie	Numero circuiti
<50 mq.	2
50÷75 mq.	3
75÷125 mq.	4
>125 mq.	5
Unità immobiliare superficie	Luci emergenza
<100 mq.	1
>100 mq.	2

Sarà installato un termostato ambiente in zona giorno ed in zona notte, una suoneria interna per chiamate dai bagni, un videocitofono (BTicino Classe 100) all'ingresso collegato al videocitofono posto all'ingresso pedonale principale.

Sui serramenti esterni di ogni appartamento verrà realizzata la predisposizione per una eventuale installazione di impianto d'allarme (a cura e spese di Promissaria Acquirente) oltre ad un punto esterno (tubazione vuota) per posizionamento sirena ed un punto interno (tubazione vuota) per posizionamento centralina inserimento.

Nel garage sarà predisposta una tubatura vuota, collegata al contatore privato, per una eventuale installazione (a cura e spese di Promissaria Acquirente) di una colonnina di ricarica auto/wallbox.

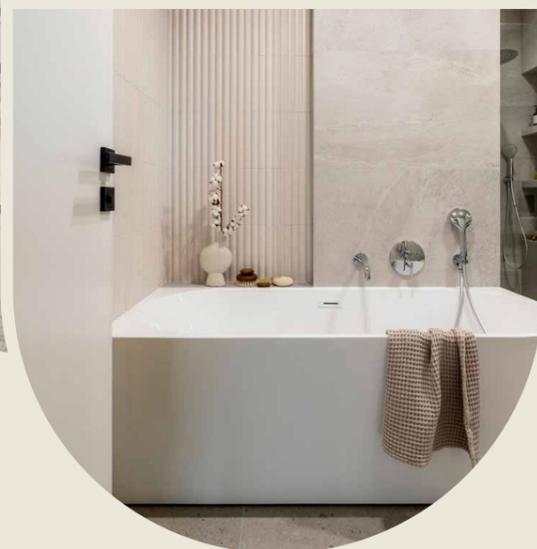




## *Interni & finiture*

Questa sezione descrive le opere relative agli spazi interni e alla posa delle finiture, con particolare attenzione alla qualità estetica e funzionale degli ambienti. Rientrano in questa fase la realizzazione di pavimentazioni, rivestimenti, porte interne e ogni altro elemento che contribuisce a definire l'aspetto finale degli interni.

Tutti i materiali e le lavorazioni saranno scelti per garantire durabilità, comfort abitativo e coerenza stilistica con il progetto architettonico complessivo.



20x120 cm

60x120 cm



### PAVIMENTI

## **Zona giorno & Zona Notte**

I pavimenti degli alloggi saranno realizzati, a richiesta di Promissaria Acquirente su campionatura scelta dalla Promittente Venditrice, con piastrelle di primaria Ditta, in gres porcellanato rettificato “effetto cemento/pietra/marmo” aventi dimensioni cm 60x120 o “effetto legno” aventi dimensioni cm 20x120. Tutte le piastrelle saranno posate diritte a correre, a colla su massetto di sabbia e cemento, con fuga minima 2 mm. Sotto il massetto verrà posato un materassino isolante acustico in fibra di poliestere tipo “Fonostop Duo” dello spessore di 5 mm, mentre sulle pareti verrà posata una Bandella adesiva in polietilene dello spessore di mm 5, il tutto al fine di formare con il materassino a pavimento una “vasca di contenimento” dei rumori di calpestio. La fornitura di capitolato non prevede piastrelle decorate, 3D, listelli, decori, mosaici e simili.

### RIVESTIMENTI

## **Zona cucina & Bagno**

Negli angoli cottura/cucina NON sono previsti rivestimenti con piastrelle. I servizi igienici degli alloggi verranno rivestiti, a richiesta di Promissaria Acquirente su campionatura scelta dalla Promittente Venditrice, con piastrelle di primaria Ditta, di gres porcellanato con tipologia come per i pavimenti (dimensioni cm 60x120) o in ceramica monocottura con differenti dimensioni, posate diritte, a colla, su sottofondo di intonaco rustico, fino ad una altezza di m 2,20 e comunque fino all'ultima piastrella intera. La fornitura di capitolato non prevede piastrelle decorate, 3D, listelli, decori, mosaici e simili.



60x60 cm



PAVIMENTI

## Terrazze & Balconi

I pavimenti delle terrazze/logge saranno galleggianti realizzati con piastrelle di gres ingelivo dimensioni cm 60x60, specifiche per esterni, su campionatura colori scelta ad insindacabile giudizio della Direzione Lavori. Le pareti verticali degli stessi saranno dotate al piede di uno zoccolino battiscopa del medesimo materiale.

Sulle terrazze/logge non sono previste griglie per lo smaltimento dell'acqua piovana, che verrà pertanto convogliata mediante opportuna pendenza verso gli scarichi a pavimento, come da progetto esecutivo ed indicazioni della D.L..

PAVIMENTI

## Sundeck & Cavedio accesso Sundeck

I Sundeck degli appartamenti all'ultimo piano saranno pavimentati con piastrelle di gres ingelivo dimensioni cm 60x60, specifiche per esterni, su campionatura colori scelta ad insindacabile giudizio della Direzione Lavori.

I Sundeck saranno collegati da una scala esterna in ferro posizionata, all'interno di un cavedio a vista chiuso da un serramento, su un pavimento in gres porcellanato della stessa tipologia di capitolato prevista per l'appartamento.

Su tali pavimenti saranno previste griglie per lo smaltimento dell'acqua piovana, che verrà convogliata mediante opportuna pendenza verso gli scarichi a pavimento, come da progetto esecutivo ed indicazioni della D.L..



## Serramenti esterni

Finestre e porte finestre verranno realizzati con profili in PVC/alluminio di colore bianco internamente e colore marrone esternamente, con guarnizioni su ante e/o telaio, rinforzati internamente con elementi in acciaio zincato, complete di vetrocamera con PVB, basso emissiva, profilo distanziatore caldo, apertura a vasistas, cornicette coprifilo, maniglie in acciaio satinato. I serramenti saranno di due tipi: a battente (entrambe le ante saranno apribili) o scorrevoli alzanti (di cui una parte fissa ed una parte scorrevole) secondo le indicazioni di progetto. Ogni apertura sarà dotata di telo zanzariera a rullo secondo le indicazioni della Direzione Lavori. L'oscuramento avverrà con avvolgibili motorizzati in alluminio coibentato, colore a scelta della Direzione Lavori, installati su monoblocco termoisolante in poliestere estruso (XPS).



## Portoncino blindato

Il portoncino d'ingresso degli alloggi sarà del tipo di sicurezza, certificato in Classe 3, con telaio e contro telaio in acciaio, anta con struttura scatolare in lamiera d'acciaio rivestita con pannello in laminato di colore bianco sul lato interno e di colore a scelta della Direzione Lavori sul lato esterno (vano scala), completo di guarnizioni, serratura di sicurezza europea e "defender", ferramenta di movimento in acciaio, spioncino grandangolare, pomolo esterno e maniglia interna in acciaio con finitura satinata.



## Porte interne

Le porte interne degli alloggi saranno di tipo tamburato con telaio fisso e anta cieca liscia con battente unico, rivestite sulle due facce con laminato melaminico di colore chiaro, poste in opera complete di coprifili, ferramenta di movimento e maniglie in cromo satinato.

## Zoccolini

In tutti i locali degli alloggi non rivestiti sarà posato uno zoccolino in legno in tinta con le porte da capitolato.

## Sanitari & rubinetteria

I sanitari saranno della ditta Rak serie "Resort" oppure "Metropolitan" o similari sospesi di colore bianco, con rubinetterie cromate della ditta Grohe serie "Cubeo" oppure "Eurosmart Cosmopolitan" o similari.

La doccia sarà dotata di miscelatore ad incasso monocomando, della stessa serie dei rubinetti, con soffione tondo o quadrato a braccio fisso dim. 250 mm.

### DOTAZIONI BAGNO PRINCIPALE:

- lavabo completo di gruppo miscelatore meccanico, piletta di scarico con saltarello automatico, sifone a bottiglia cromato con prolunghe e rosette a muro;
- bidet sospeso;
- vaso sospeso completo di sedile a chiusura rallentata, con cassetta incasso ditta Rak o similare, a doppio pulsante per lo scarico differenziato e a carico rapido;
- piatto doccia ditta Rak serie Feeling o similare di colore bianco con misure su indicazione della Direzione Lavori in relazione alla dimensione del bagno.

### DOTAZIONI BAGNO SECONDARIO:

- lavabo completo di gruppo miscelatore meccanico, piletta di scarico con saltarello automatico, sifone a bottiglia cromato con prolunghe e rosette a muro;
- bidet sospeso;
- vaso sospeso completo di sedile a chiusura rallentata, con cassetta incasso Rak o similare, a doppio pulsante per lo scarico differenziato e a carico rapido;
- piatto doccia ditta Rak serie Feeling o similare di colore bianco con misure su indicazione della Direzione Lavori in relazione alla dimensione del bagno.

### DOTAZIONI BAGNO DI SERVIZIO-OSPITI (ove previsto):

- lavabo completo di gruppo miscelatore meccanico, piletta di scarico con saltarello automatico, sifone a bottiglia cromato con prolunghe e rosette a muro;
- vaso sospeso completo di sedile a chiusura rallentata, con cassetta incasso Rak o similare, a doppio pulsante per lo scarico differenziato e a carico rapido.

## Dotazioni Sundeck

I Sundeck collegati agli appartamenti all'ultimo piano saranno dotati di mini piscina esclusiva posizionata secondo quanto previsto dal progetto architettonico e strutturale.

Tali mini piscine avranno indicativamente una dimensione di m 2.50x2.50. Nei Sundeck saranno previsti un attacco acqua calda e fredda oltre allo scarico per lavello.



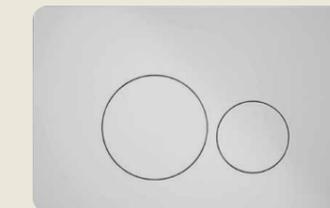
ATTENZIONE: i mobili e gli arredi interni (ad esempio controsoffitti, armadietti, specchi, apparecchi di illuminazione, box doccia, ecc.) non sono inclusi nelle specifiche di costruzione e saranno a carico di Promissaria Acquirente.



RAK serie RESORT



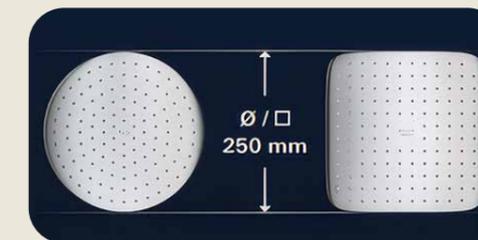
RAK serie METROPOLITAN



RAK PLACCA VASO



GROHE serie FEELING



SOFFIONI DOCCIA



TERMOARREDO



GROHE serie CUBEO



GROHE serie EUROSMART COSMOPOLITAN



## Opere complementari & zone comuni

Questa sezione comprende tutte le lavorazioni accessorie e gli interventi relativi agli spazi condivisi dell'edificio, pensati per garantire funzionalità, sicurezza e qualità dell'ambiente collettivo. Rientrano tra queste opere i vani scala, gli ingressi, gli ascensori, le sistemazioni esterne comuni, nonché eventuali aree verdi, percorsi pedonali o carrabili e recinzioni.

Tutti gli interventi saranno eseguiti con materiali di qualità, in linea con l'estetica generale del progetto e nel rispetto delle normative vigenti in materia di accessibilità e sicurezza.

PAVIMENTO INDUSTRIALE



RAMPA CARRAIA



## Scantinato

Il corsello carraio ed i pavimenti dei vani al piano interrato saranno realizzati in calcestruzzo del tipo industriale, con strato superiore trattato con indurenti al quarzo e lisciato a macchina, armati con rete elettrosaldata.

La rampa carraia di accesso avrà finitura superficiale rigata o a lisca di pesce su indicazione della Direzione Lavori.



## Soglie - davanzali - Scala condominiale

Le soglie delle porte finestre su terrazze/logge nonché le soglie dei portoncini d'ingresso, verranno realizzati come da progetto esecutivo e su indicazione della D.L..

Non è previsto alcun contorno (imbotte) nella porta di accesso ai singoli appartamenti. Il portoncino blindato sarà posizionato a filo interno del muro di ingresso dell'appartamento.

I davanzali delle finestre verranno realizzati in marmo travi o equivalente con costa retta spessore 3 cm, con listello passante e gocciolatoio se necessario.

La scala condominiale, su indicazioni della Direzione Lavori, potrà essere realizzata in marmo trani o equivalente, levigata, posata con pedate a testa retta spessore 3 cm, alzate spessore 2 cm, rampanti e zoccolino sezione cm 8x10, in alternativa, in gres porcellanato, colore e dimensioni delle piastrelle a scelta della stessa D.L..





## Manufatti in ferro

I parapetti e brise soleil di terrazze/logge saranno in ferro zincato verniciati RAL, come da particolari costruttivi e indicazioni della Direzione Lavori.

I Sundeck degli appartamenti all'ultimo piano saranno collegati agli stessi con una scala esterna a giorno, avente struttura in ferro, con tipologia e colore a scelta della Direzione Lavori.

Nei Sundeck saranno previste delle pergole in ferro, tipologia e colore a scelta della D.L. che avranno anche la funzione di supporto per i pannelli fotovoltaici ad uso privato degli attici.

Tali pergole avranno indicativamente una dimensione di m 5.00x5.00.

Nelle scale condominiali sarà posato un corrimano in acciaio inox o in ferro zincato verniciato RAL, a scelta della Direzione Lavori.

I cancelletti pedonali di accesso all'area condominiale ed il cancello carraio per l'accesso alle autorimesse, saranno realizzati con struttura in profili tubolari di ferro zincato, verniciato RAL, come da particolari costruttivi e indicazioni della Direzione Lavori.

Il cancello carraio sarà completo di automazione elettrica mediante centralina per radiocomando, fotocellule ed allarme luminoso.

## Porte autorimesse & locali comuni

Le basculanti delle autorimesse saranno di tipo sezionale, motorizzate. Se richiesto dai VV.F. le basculanti potranno essere fornite con superfici variabili forate per garantire la necessaria aerazione prevista dalle normative.

Le porte dei locali comuni e dei locali tecnici saranno del tipo multiuso in lamiera pre-verniciata tamburate o, dove richieste dai VV.F., del tipo REI, con colori RAL a scelta della D.L.

## Impianto ascensore

L'edificio sarà dotato di impianto di ascensore, con ritorno automatico al piano ed apertura porte in caso di interruzione di forza motrice, installato nel vano scala comune. L'impianto avrà capienza sino a 4 persone con accessibilità conforme al D.M. 236/1989. L'interno della cabina sarà in alluminio satinato o in lamiera d'acciaio plastificata, tipologia e colore a scelta della Direzione Lavori, con pulsantiera a colonna in acciaio inox, uno specchio, un corrimano tubolare in acciaio, un ciellino a soffitto con diffusore luminoso, un pavimento in materiale sintetico.

Completerà l'impianto il dispositivo citofonico tra la cabina ed il quadro di manovra, provvisto di dispositivo "Servitel-GSM" per teleallarme, dispositivo di comunicazione vocale bidirezionale e linee elettriche di luce e forza motrice.



## Parti comuni

●L'impianto elettrico del vano scala sarà realizzato sempre con comandi BTicino serie Living Now, mentre al piano scantinato sarà a vista e realizzato con prodotti Gewiss di colore bianco.

●L'impianto di illuminazione condominiale prevederà un numero adeguato di corpi illuminanti per gli ingressi e il percorso pedonale, per i vani scala, per il corsello autorimesse, per i locali tecnici e lavanderie, per le terrazze/logge (anche se privati). La tipologia dei corpi illuminanti sarà scelta ad insindacabile giudizio della Direzione dei Lavori.

Le luci comuni di ciascun vano scala e del corsello carraio saranno comandate da pulsanti luminosi con interruttore a tempo, mentre le luci dei percorsi pedonali esterni saranno comandate da timer o crepuscolari.

●Sarà posizionato un videocitofono all'ingresso pedonale principale ed un citofono all'ingresso pedonale secondario e alla porta di ingresso di ciascun edificio, mentre in copertura verrà posizionata una antenna TV SAT centralizzata condominiale. Nella corsia carraia il collegamento di tutto l'impianto sarà effettuato con tubazioni di tipo stagno da esterni, resistenti REI 60. Saranno previste alcune plafoniere collegate all'impianto crepuscolare ed alcune supplementari di emergenza dotate di batteria tampone ricaricabile, con accensione automatica in caso di mancanza di energia elettrica.

●Il cancello carraio sarà motorizzato e verranno forniti n. 2 telecomandi di apertura per ogni unità immobiliare.

●In fondo alla rampa carraia, a protezione dell'ingresso al corsello veicolare ed al vano biciclette, all'ingresso di ciascun vano scala e della palestra, verranno installate delle telecamera a circuito chiuso collegate ad un impianto di video registrazione.

●L'accesso alle aree comuni (palestra, lavanderia, locale biciclette) sarà gestito da un sistema di controllo accessi tramite badge personale. Ogni appartamento sarà dotato di n. 2 badge.



## Sistemazioni esterne

L'iniziativa immobiliare, ove non già presente, sarà protetta verso l'esterno da recinzione eseguita con muretto in c.a. faccia vista con sovrastanti pannelli metallici in ferro zincato verniciato RAL, con dimensioni e tipologia come da normativa vigente e scelte della Direzione Lavori.

●La struttura (spalle e tettoia) dell'ingresso pedonale sarà realizzata in c.a. e metallo e sulla stessa verranno installate la pulsantiera del videocitofono o citofono, le cassette postali e la luce di cortesia, come da indicazioni della D.L.. Su indicazione degli enti gestori sarà realizzata anche una spalla in c.a. su cui alloggiare i contatori delle utenze private/condominiali.

●I pavimenti dei percorsi pedonali, così come i marciapiedi esterni alle unità immobiliari del piano terra, saranno realizzati con piastrelle di gres ingelivo, specifiche per esterni, indicativamente nella misura di cm 30x60, ad insindacabile scelta della Direzione Lavori, incollate su sottofondo di sabbia e cemento.

●I divisori dei giardini privati saranno realizzati con pannelli elettrosaldati costituiti da tondini di ferro zincati a caldo e plastificati intervallati da pali in acciaio zincati a caldo e plastificati.

●Il giardino sarà consegnato con il terreno spianato e livellato alle quote del progetto approvato, con esclusione delle opere di giardinaggio ed irrigazione. Solo alcune siepi, con posizione ed essenze a scelta della Direzione Lavori, verranno messe a dimora nella parte privata lungo il camminamento pedonale che dà accesso all'ingresso ai vani scala condominiali e a perimetro delle griglie di aerazione delle bocche di lupo.

In ciascun giardino sarà posizionato idoneo pozzetto, prevedendo all'interno dello stesso una presa d'acqua con rubinetto collegata alla rete idrica dell'alloggio e una tubatura vuota atta ad un collegamento elettrico per una futura realizzazione dell'impianto di irrigazione ed illuminazione privata nel giardino.

●All'esterno del fabbricato, su area di proprietà prospiciente via Leopardi, verrà realizzato uno spazio protetto alla vista da siepi, destinato alla raccolta rifiuti.



## CONTATTI



Via Bell'Italia - Peschiera del Garda

AGENZIA DI RIFERIMENTO:

**Gabetti**

+39 0457553800

✉ peschiera@gabetti.it



www.elvearesidenze.it

**INQUADRA IL QR CODE  
E SCOPRI IL SITO WEB  
DI ELVEA RESIDENZE**

UNA INIZIATIVA DI GARDA GROUP S.R.L.



## PARTNERS

Project Management:



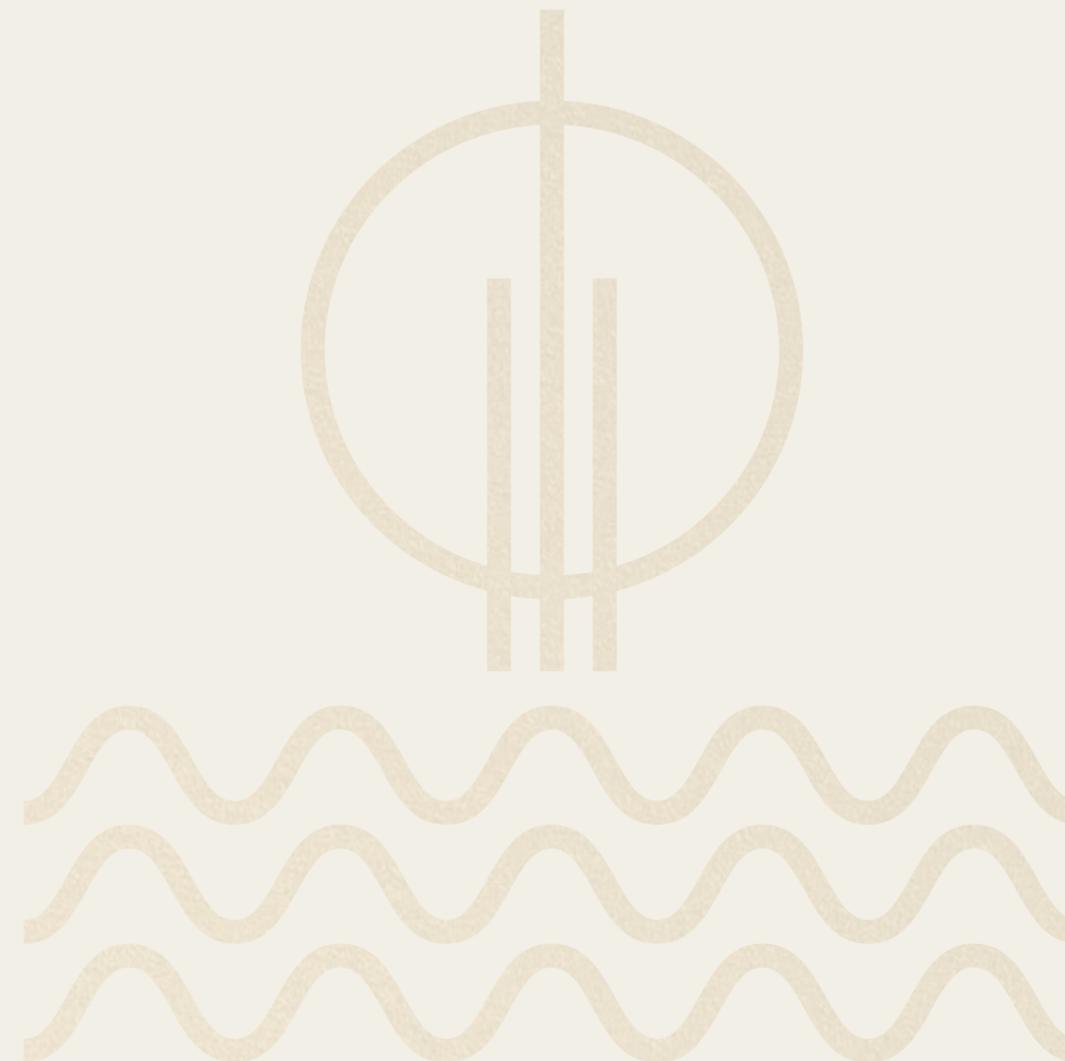
Studio di progettazione:

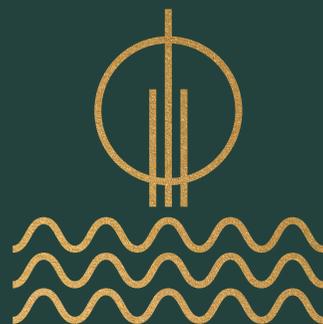


STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

ARCH. PAOLO CRISTINI , GEOM. DIEGO PEGORARO , ARCH. CRISTIANO COMINI

GRAFICHE E RENDER:





ELVEA

RESIDENZE

VEDERE, SENTIRE, VIVERE.

CAPITOLATO