



## Residenza l'Arco

*Via Noce – Valenza (AL)*



**Descrizione delle opere**

## Premesse

Il progetto “Residenza l'Arco” è stato sviluppato con il preciso intento di offrire ai clienti una dimora di prestigio, in grado di trasmettere un forte senso di esclusività attraverso scelte mirate di carattere sia formale che funzionale. L'edificio nasce all'interno di un quartiere residenziale elegante e tranquillo, caratterizzato da tipologie edilizie raffinate.

La qualità architettonica è sottolineata da scelte stilistiche estremamente moderne, eleganti ed essenziali, che vestono con gusto volumi armonici e proporzionati. Confort, tecnologia e qualità pongono ogni alloggio ad un livello di eccellenza. Tutte le indicazioni contenute nel presente Capitolato di Vendita potranno essere variate da parte della Direzione Lavori per esigenze costruttive, normative e/o di approvvigionamento e sostituite con soluzioni di qualità equivalente.

Il progetto sorge nella zona sud-ovest della città di Valenza Po (AL) nel comparto compreso tra Via Noce e Viale Santuario. L'intervento è inserito in un quartiere residenziale, già dotato di tutti i servizi primari.

Il fabbricato si sviluppa su 4 piani fuori terra e un piano interrato. L'ingresso carrabile avviene su una porzione di strada privata in parte di pertinenza del comparto. Dal piano terra si accede agli appartamenti del piano terreno e ai collegamenti verticali con le unità soprastanti e con le autorimesse nell'interrato.

L'accesso al blocco scale dell'edificio avviene attraverso l'atrio condominiale, con ingresso pedonale dalla strada privata di comparto. In corrispondenza di tale accesso è posta in opera una pulsantiera con videocitofono collegato alle unità. L'accesso carraio è dotato di cancello con apertura radiocomandata. Da tale ingresso, mediante la rampa apposita, si accede al piano interrato dove sono collocate le autorimesse e le cantine.

In conformità a quanto indicato nelle tavole di progetto, i due alloggi al piano terra sono dotati di aree giardino in uso esclusivo, in parte pavimentate come indicato negli elaborati grafici. Vengono collocate in opera, entro pozzetti in cemento, idonee prese d'acqua per l'irrigazione munite di rubinetti portagomma nonché di predisposizione elettrica. La messa a dimora delle piante e cespugli nelle aree a verde in uso esclusivo sono a carico dell'acquirente.

Il comparto sarà dotato delle seguenti reti tecnologiche:

- impianto di adduzione acqua potabile;
- impianto di adduzione energia elettrica;
- impianto di scarico (fognature) acque meteoriche e acque nere;
- impianto di riscaldamento con ripartitore di consumo per ogni appartamento;
- impianto ascensore.

Sono a carico dell'acquirente le spese di allaccio e di posa dei contatori collocati in appositi spazi.

## Descrizione generale parti comuni

### 1. Caratteristiche costruttive

#### 1.1 Strutture portanti

La struttura portante dell'edificio è costituita da fondazioni, pilastri e travi in calcestruzzo armato, e solai realizzati in laterocemento o *predalle*.

#### 1.2 Murature esterne

Le murature esterne di tamponamento avranno spessore totale mediamente pari a cm 35 e sono composte da blocchi di calcestruzzo cellulare aerato autoclavato mod. Gasbeton® (o similare) rivestiti da cappotto termico realizzato in polistirene sintetizzato.

Le pareti in calcestruzzo cellulare evitano la formazione di ponti acustici e termici grazie sia alla porosità della struttura cellulare del materiale sia alla precisione della messa in opera garantendo

un elevato confort acustico e riducono la spesa energetica grazie agli elevati valori di isolamento termico.

### 1.3 Murature interne

Le tramezzature interne alle abitazioni sono realizzate in blocchi di calcestruzzo cellulare dello spessore minimo di cm 10 cm; i cavetti impianti sono realizzati con pacchetti murari ad hoc per garantire l'opportuno grado di isolamento.

### 1.4 Isolamenti

Gli isolamenti termici e acustici sono stati eseguiti con tecnologie e materiali tali da garantire le migliori prestazioni, in ottemperanza a quanto disposto dalla normativa in vigore.

### 1.5 Copertura

La copertura dell'edificio è realizzata conformemente alla tipologia della struttura portante, garantendo gli opportuni livelli prestazionali. Il solaio di copertura è realizzato con travi in lamellare curvilineo e finito in lamiera coibentata.

### 1.6 Parapetti

I parapetti esterni sono realizzati in ringhiera metallica verniciata.

I parapetti ed i corrimani della rampa scala condominiale sono in alluminio.

### 1.7 Finitura pareti esterne

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate con pitture al quarzo di colorazione a scelta della D.L.

## 2. Impianti

### 2.1 Impianto di riscaldamento

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sarà a produzione centralizzata e gestione autonoma con contabilizzatore di consumi per ogni singola unità. L'impianto di riscaldamento sarà realizzato con serpentine a pavimento alimentate con acqua a bassa temperatura mantenendo gli ambienti liberi dall'ingombro dei radiatori. Nei servizi igienici è previsto uno scaldasalviette ad alta temperatura. La termoregolazione della temperatura ambiente e la programmazione degli impianti di riscaldamento delle singole unità immobiliari verrà eseguita mediante un cronotermostato ambiente installato in locale pilota e agente sulla valvola di zona.

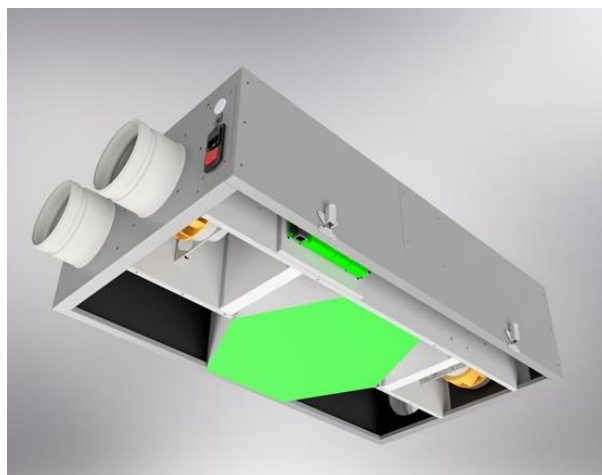
La centrale termica verrà realizzata con un sistema ibrido a caldaia a condensazione abbinata a pompa di calore marca Viessmann.

La produzione di acqua calda sanitaria avverrà mediante scaldacqua a pompa di calore marca Viessmann.



## 2.2 VMC

Per ogni singola unità è previsto il rinnovo meccanico dell'aria che avviene con recupero di calore a mezzo di un'unità termoventilante che provvede al trattamento dell'aria in stagione estiva ed invernale. In particolare sono previsti i seguenti trattamenti: - il recupero di calore dall'aria espulsa con conseguente risparmio energetico - la filtrazione dell'aria immessa nell'ambiente - la movimentazione dell'aria immessa con ventilatore di mandata - la movimentazione dell'aria espulsa con ventilatore di ripresa. L'aria viene immessa negli ambienti attraverso bocchette e terminali di mandata mentre l'estrazione avviene da griglie di ventilazione posizionate nei bagni e nei locali (o angoli) cottura. La regolazione della ventilazione meccanica viene effettuata tramite un regolatore elettronico montato sul quadro elettrico generale di ogni unità.



## 2.3 Impianto di condizionamento

Gli appartamenti saranno dotati di impianto di aria condizionata centralizzato con ventilconvettore idronico Aermec installato a controsoffitto e canalizzato, con comando elettronico remoto individuale.



## 2.4 Impianto elettrico

La palazzina sarà dotata di impianto videocitofonico a colori di tipo digitale; tutte le unità immobiliari saranno dotate di impianto videocitofonico con apriporta, la pulsantiera digitale sarà posizionata ad incasso all'ingresso del passaggio pedonale.

L'edificio sarà dotato inoltre di impianto di tv digitale terrestre e satellitare centralizzato posizionato in copertura.

La dotazione dell'impianto elettrico per i servizi comuni sarà la seguente:

- scale e pianerottoli: punti luce con accensione temporizzata o crepuscolare completi di corpi illuminanti;
- corsello box: punti luce a vista con accensione azionata da sensori di movimento;
- portoncino di ingresso: apertura elettrificata;
- cancello pedonale di ingresso: apertura elettrificata;
- luci di emergenza: punti luce per lampade di emergenza scale con corpo illuminante autoalimentato.

## 2.5 Ascensore

Ascensore ad azionamento elettrico conforme alla normativa disabili marca OTIS, modello GEN-2 comfort.

L'ascensore è senza locale macchina, altamente efficiente e funzionale con costi operativi inferiori alla media ma con comfort senza confronti.

## 2.6 Impianto fotovoltaico

Sul terrazzo condominiale verrà installato un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica a copertura parziale del fabbisogno energetico della centrale termica e dell'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria. La potenza installata è di 4,5 kWp.

#### 2.7 Impianto gas metano

L'impianto consente di alimentare la centrale termica ibrida.  
Non è previsto l'allaccio del gas metano per le singole utenze.

#### 2.8 Impianto automatizzazione del cancello carraio

L'accesso carraio al piano seminterrato avverrà attraverso un cancello automatizzato a doppio battente. A corredo dell'impianto di automazione del cancello, ai proprietari dei box saranno forniti i telecomandi per l'apertura del cancello e l'eventuale motorizzazione dei portoni dei box (extra capitolato).

### 3. Finiture e spazi comuni

#### 3.1 Atri e scale

I gradini delle scale e il pavimento dell'atrio e dei pianerottoli saranno rivestiti in marmo a scelta della D.L.

#### 3.2 Sistemazioni esterne

Il cortile condominiale e la rampa dei box saranno rivestiti con pavimentato autobloccante marca Pavemac mod. Porfidbloc. E' previsto l'impianto di illuminazione temporizzato o crepuscolare di tutte le parti comuni.

La pavimentazione dei box e dei corselli sarà realizzata in spolvero di cemento trattato con indurente al quarzo su massetto di calcestruzzo con annegata rete elettrosaldata.

#### 3.3 Rampa dei box

La rampa dei box sarà dotata di due tappeti riscaldanti gestiti da apposita centralina con sensore di temperatura ed umidità per evitare la formazione di ghiaccio e neve nei mesi invernali.

#### 3.4 Cassette delle lettere

Le cassette delle lettere saranno posizionate all'ingresso principale su disegno della DL.

#### 3.5 Box auto

I portoni dei box auto saranno realizzati in lamiera zincata, autobilanciate con contrappesi e su richiesta potranno essere dotati di automazione.

## Descrizione finiture unità abitative

### 4. Caratteristiche costruttive

#### 4.1 Intonaci interni

Le pareti ed i plafoni di tutti i locali delle unità immobiliari saranno intonacati con finitura liscia. Le pareti e i plafoni di bagni e cucine saranno finiti con intonaco adatto all'umidità.

#### 4.2 Tinteggiatura

Gli appartamenti saranno tinteggiati con idropittura lavabile di colore bianco.

Il vano scala sarà trattato con tinteggio a pigmenti di quarzo o con idropittura; i colori sono a scelta della D.L.

### 5. Impianti

#### 5.1 Impianto idricosanitario

I bagni saranno dotati di apparecchi sanitari a terra in ceramica di colore bianco marca Hatria serie Nido (o similare), provvisti di rubinetterie cromate marca Cristina serie New Day (o similare). La dotazione minima prevista per ogni bagno è:

- un wc con cassetta di scarico da incasso Geberit;
- un lavabo top o su mensola completo di sifone;
- un bidet;
- una vasca cm 170 x 70 marca Hafro serie Nova completa di miscelatore cromato Cristina oppure piatto doccia quadrato 80x80 marca Hatria serie Lifst completo di rubinetteria e accessori di completamento.





## 5.2 Impianto elettrico

L'impianto, sarà completamente sottotraccia, sia all'interno delle unità, che nelle colonne montanti provenienti dai contatori.

Nei locali cantine e autorimesse sarà del tipo esterno. Le prese e gli interruttori dei vani scala e degli alloggi saranno del tipo Gewiss Chorus con placca in tecnopolimero di colore bianco o nero.



Le dotazioni previste per le unità abitative sono le seguenti:

- soglia esterna: n. 1 pulsante targa campanello, 1 pulsante luminoso luce scala;
- ingresso: n. 1 punto luce a soffitto comandato a deviazione o ad invertizione, n. 1 videocitofono a colori, n. 1 suoneria porta esterna, n. 1 presa telefonica, n. 1 presa bipasso;
- soggiorno/pranzo: n. 1 punto luce a soffitto comandato ad interruzione o deviazione, n. 2 prese bipasso, n. 2 prese 10 A, n. 1 presa telefonica, n. 1 presa TV, n. 1 presa SAT, n. 1 cronotermostato;
- cucina: n. 1 punto luce a soffitto comandato ad interruzione, n. 4 prese 10/16A UNEL, n. 1 presa 10/16A, n. 2 Prese 10A;
- disimpegno notte: n.1 punto luce a soffitto comandato a deviazione o ad invertizione, n.1 presa bipasso;

- bagno principale: n.2 punti luce a parete o soffitto comandati ad interruzione, n. 1 presa 10/16A UNEL, n. 1 presa 10A;
- bagno di servizio: n. 2 punti luce a soffitto o parete comandati ad interruzione, n. 1 presa 10A
- camera matrimoniale: n.1 punto luce a parete o a soffitto comandato ad interruzione, n. 2 prese 10/16A, n. 1 presa 10A, n. 1 presa telefonica, n. 1 presa TV;
- camera singola/doppia: n.1 punto luce a parete o a soffitto comandato a deviazione, n. 1 presa 10/16A, n. 1 presa 10A;
- balcone: n.1-2 punti luce a parete comandato con segnalazione luminosa completi di corpo illuminante, n.1 presa IP55;
- cantina: n.1 punto luce comandato ad interruzione, n.1 presa 10A;
- box auto: n.1 punto luce comandato ad interruzione, n.1 presa 10A.

### 5.3 Impianto videocitofono

A servizio del fabbricato sarà installato un impianto videocitofonico a colori.

Nei pressi dell'accesso al condominio sarà installato un apparecchio videocitofonico dotato di gruppo fonico, pulsantiera antivandalo, telecamera e repertorio fisso. All'interno di ogni unità abitativa saranno installate le postazioni videocitofoniche dotate di monitor piatto a colori, microtelefono e 2 pulsanti ausiliari.



### 5.4 Impianto di allarme

Ogni appartamento sarà predisposto per l'impianto di allarme con tubature vuote per punto centrale, punto inseritore, punto sirena, punto perimetrale (terrazzi o giardino).

## 6. Pavimenti

### 6.1 Pavimenti interno unità abitative

Tutti i locali saranno pavimentati in gres porcellanato marca Marazzi a scelta tra:

- Plaster rettificato formato 60x60
- Treverkmore finitura legno formato 120x20.







## 6.2 Rivestimento bagni

Nei servizi igienici è previsto il rivestimento dei servizi igienici in gres porcellanato, sino all'altezza di cm 180 (circa), marca Marazzi serie Pottery formato 25x76.



### 6.3 Terrazzi e balconi

I terrazzi e i balconi sono rivestiti in gres porcellanato antigelivo colore grigio.

## 7. Serramenti

### 7.1 Serramenti esterni

I serramenti esterni sono realizzati dalla ditta Alpi Fenster di Rifiano (Alto Adige), azienda leader nella produzione di serramenti in legno di altissima qualità e con alte prestazioni energetiche.

Il modello è l' I30, in legno meranti colore bianco con vetro camera basso emissivo.

I serramenti saranno dotati di avvolgibili in alluminio motorizzati con cassetto ad ispezione esterna per incrementare le prestazioni energetiche degli alloggi e di zanzariere integrate.

### 7.2 Porte d'ingresso

Portoncino d'ingresso di sicurezza blindato marca Dierre mod. Tablet Plus Door Classe 3 per gli ingressi delle unità immobiliari dal vano scale. Il tutto completo di ferramenta e maniglia a scelta della DL.

### 7.3 Porte interne

Porte interne a battente marca Gidea Garofoli finitura laminato con serratura magnetica, cerniere pivot e maniglia Carola-Z cromo satinato.

### 7.4 Vano scala

Il vano scala sarà rifinito con vetrata modello facciata continua SAPA TEKNO WALL W50 con vetri camera con lastra esterna riflettente da mm 6 / camera da mm 16 con gas argon e antisfondamento interno 4+4 con 2 strati di pvb.

## 8. Giardini privati

I giardini privati saranno dotati di:

- recinzione verso le parti comuni;
- predisposizione impianto di irrigazione costituito da n. 1 attacco portagomma;
- impianto di illuminazione costituito da n. 1-2 punti luce completi di corpo illuminante e di una presa elettrica stagna.

## 9. Variazioni al capitolato

La società costruttrice si riserva la facoltà di variare le finiture del fabbricato previste nella presente descrizione per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistiche, per causa di forza maggiore o per l'impossibilità di reperire sul mercato alcuni materiali descritti. Sono comunque comprese le opere necessarie al completamento dell'immobile, ma qui non descritte, con l'esclusione degli allacciamenti agli Enti erogatori dei servizi.

Qualsiasi modifica richiesta dal cliente, se accettata dall'impresa, dovrà risultare in forma scritta con definizione del prezzo, il tutto controfirmato dai contraenti.

### Note

Le immagini riportate nella presente descrizione delle opere sono da intendersi indicative e non costituiscono vincolo contrattuale.