

# CASA OFFICINA

## DESCRIZIONE DELLE OPERE

**Ubicazione**: Via Enrico Toti 33/a, 37057 – San Giovanni Lupatoto (VR)
**Committente**: W INVEST S.r.l., Viale Venezia 13/d, 30015 – Chioggia (VE)
**Progettazione**: Arch.&t.i.po. S.r.l., Corso Porta Nuova 115, 37122 – Verona (VR)
**Direzione Lavori**: Geom. Antonio Casagrande

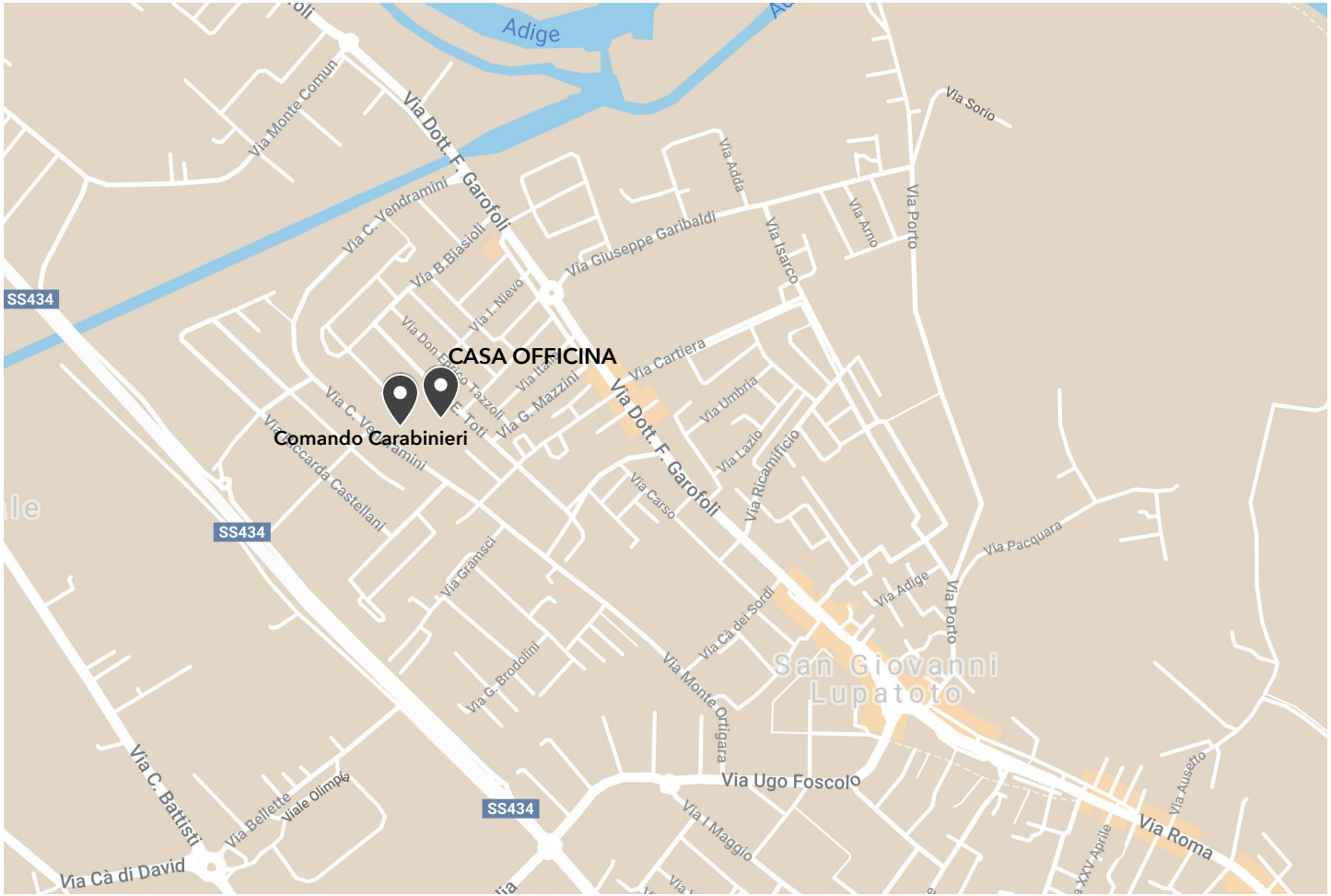
# CASA OFFICINA

## DESCRIZIONE DELLE OPERE

# CASA OFFICINA
# ELEGANZA, INNOVAZIONE E SOSTENIBILITÀ

A pochi passi da Verona, in un contesto residenziale immerso nel verde e in prossimità del centro città, in posizione adiacente la caserma dei Carabinieri, sorgerà l'esclusivo complesso residenziale Casa Officina: soluzioni abitative uniche, curate in ogni dettaglio, frutto di una progettazione in grado di assicurare i più moderni standard tecnologici ed energetici.
Forma e funzione, definizione degli spazi, confort abitativo, massimo risparmio energetico e raggiungimento dei più elevati standard di sicurezza sono i predicati del progetto Casa Officina.




CASA OFFICINA
Comando Carabinieri
Adige
Via Dott. F. Garofoli
Via Monte Comun
Via C. Vendramini
Via B.Biasioli
Via Giuseppe Garibaldi
Via I. Nievo
Via Don Enrico Tazzoli
Via F. Torti
Via G. Mazzini
Via Cartiera
Via Umbria
Via Lazio
Via Ricamificio
Via Carso
Via Gramsci
Via G. Brodolini
Via Cà dei Sordi
Via Monte Ortigara
Via Ugo Foscolo
Via I Maggio
Via Roma
Via Ausetto
Via Adda
Via Isarco
Via Arno
Via Sorio
Via Porto
Via Pacquara
Via Adige
San Giovanni Lupatoto
SS434
Via C. Battisti
Via Bellette
Viale Olimpia
Via Cà di David

# INTERVENTO EDILIZIO

Nei paragrafi che seguono si riporta analiticamente l'articolazione dell'intervento di costruzione dell'edificio Casa Officina che sarà comprensivo di appartamenti residenziali completi di ampi garage interrati e giardini esclusivi. Le caratteristiche delle finiture rappresentate e descritte all'interno della presente brochure costituiscono in linea di massima il capitolato lavori. Le immagini sono da ritenersi puramente indicative e le caratteristiche definitive possono subire variazioni in corso di costruzione.

## Opere di presidio

I lavori edili comprendono le **opere di presidio** quali l'impianto di cantiere, compresa l'installazione di gru, ponteggi di facciata e quanto previsto in rispondenza della normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro D.Lgs. n. 81/2008. La **pulizia generale** del lotto interessato dall'intervento di costruzione comprenderà il conferimento alla discarica dei materiali di risulta.
Sarà realizzato lo **scavo di sbancamento** del lotto interessato e verranno realizzate le **opere provvisionali di contenimento** mediante esecuzione di cordolo in cemento armato perimetrale, come da disposizioni dell'Ingegnere calcolatore statico ed elaborati grafici strutturali.

## Conglomerati cementizi e ferro per cemento armato

Verrà realizzato un getto di calcestruzzo magro per il **basamento fondazionale** detto "magrone". Saranno inoltre realizzate **fondazioni di tipo superficiale** con platea e le strutture in elevazione **in calcestruzzo armato**, come da disposizioni dell'Ingegnere calcolatore statico ed elaborati grafici strutturali.

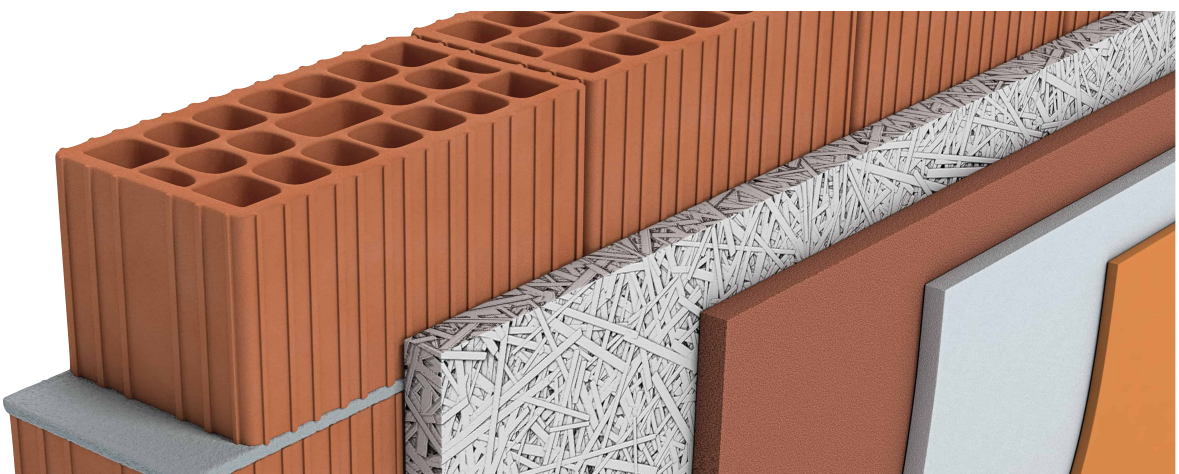
## Murature

L'intervento in oggetto prevede la realizzazione di **solai predalles** costituenti i piani 1 e 2 con tecnica costruttiva tradizionale, i **sottotetti**, l'**interpiano di calpestio e dei terrazzi-poggioli**, conformemente al calcolo statico effettuato e agli elaborati grafici strutturali. Verrà infine realiz-

zato l'**isolamento delle murature portanti** contro l'umidità di risalita mediante taglio delle stesse con aggiunta di apposita guaina bituminosa. L'intervento prevede l'installazione di **parapetti poggiolo**, parte in muratura e parte in vetro.

Le **murature perimetrali** verranno realizzate in blocchi modulari in Poroton laddove previsto, con previsione di strato isolante contro l'umidità di risalita in guaina bituminosa.

Le **murature ai piani** saranno realizzate in blocchi modulari come da progetto, i **tramezzi** per pareti, ove previsti, saranno realizzati mediante struttura portante posizionata a secco. È prevista l'installazione di **pannelli fonoisolanti** in fibra su entrambi i lati di ciascuna muratura divisoria interna tra le proprietà, contenenti fibre naturali/sintetiche con densità 30 kg/mc. Le **pareti divisorie di garage e cantine** verranno realizzate in blocchi in calcestruzzo "Leca" dello spessore di 8cm/10cm nel rispetto della normativa REI 90.



## Tetti e manti di copertura

La **copertura del tetto** sarà realizzata in **con travetti di calcestruzzo**, come da disposizioni dell'ingegnere calcolatore statico ed elaborati grafici strutturali e architettonici.
Verrà inoltre eseguito il **manto di copertura** con sottostante strato coibente impermeabilizzante insonorizzante, dello spessore atto a soddisfare i requisiti di legge. Sopra il manto di copertura sarà realizzata la stesura di due mani di guaina bituminosa di tipo isolante posata a fuoco, nonché una linea vita posta al di sopra del manto di copertura stesso.

## Massetti e sottofondi

Il **massetto** sarà realizzato in conglomerato cementizio, alleggerito ed autolivellante, a copertura e rispetto degli impianti elettrici e idraulici posizionati a pavimento.
Il **massetto di sotto-pavimentazione** prevede l'aggiunta di fibre sintetiche per tutte le pavimentazioni interne e le parti comuni, come da disposizione degli elaborati esecutivi. Per quanto attiene alle **pavimentazioni esterne** il massetto di sotto-pavimentazione verrà altresì armato con rete elettro-saldata anti-fessurazione, con creazione di apposite pendenze per smaltimento acque meteoriche su terrazzi e/o poggioli e su percorsi pedonali scoperti comuni, il tutto come da disposizione degli elaborati esecutivi.

## Intonaci, rivestimenti, e tinteggiature interne/esterne

Le pareti ed i soffitti di ciascuna unità abitativa saranno finiti con **intonaco civile premiscelato** (ove di competenza).
Gli immobili verranno consegnati completi di **doppia mano di tinteggiatura** con idropittura lavabile ad alto potere coprente, di primaria azienda. Ogni appartamento disporrà di un **sistema di coibentazione termica esterna** a cappotto in EPS, secondo prescrizioni e certificazioni ETAG 004, rasatura a protezione dei pannelli con interposta rete in fibra di vetro e **finitura mediante intonachino colorato** di primaria azienda.

## Pavimenti e rivestimenti

**Pavimenti e rivestimenti** saranno in grès porcellanato naturale di prima scelta, nei formati 80x80cm, 75x75cm, 60x60cm e 30x60cm con **effetto cemento e pietra** (su mazzetta ricomprendente più di 30 colori) e nei formati 20x90cm, 20x120cm con **effetto legno** (su mazzetta da più di 15 colori). Le aziende tra cui scegliere saranno: **Alfalux**, **Paul ceramiche**, **Rak**, **Evoluzioni** ed **Ermes Aurelia**.
Lo show room Girardi Casa in Via Garofoli 15, San Giovanni Lupatoto, è a disposizione dei clienti che volessero visionare marchi, effetti e formati dei pavimenti e rivestimenti.







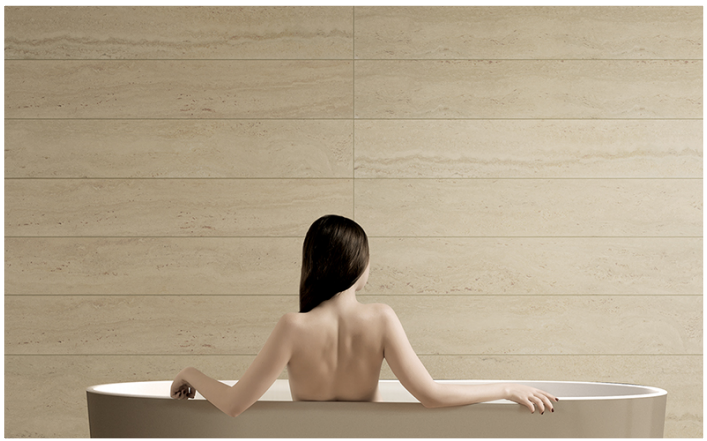

## Battiscopa, rivestimenti bagno e rivestimenti esterni

Il **battiscopa** previsto dal capitolato per l'interno di ciascun appartamento sarà realizzato in legno in abbinamento al colore delle porte interne.

I **rivestimenti** delle pareti della zona **bagno** avranno un'altezza massima di 120cm. L'altezza massima del rivestimento delle pareti di contorno della doccia sarà pari a 240cm. Le altezze massime indicate saranno in ogni caso rispondenti al multiplo della piastrella scelta. I formati disponibili saranno 20x50cm, 20x60cm, 25x75cm e 30x100cm.

Il rivestimento della **cucina** sarà calcolato avendo come riferimento l'estensione del top della cucina e comunque rispondenti al multiplo della piastrella scelta.

I **pavimenti esterni** (compresi poggioli e terrazzi) saranno realizzati nel formato a scelta della Direzione Lavori in grès ad alta resistenza meccanica e certificati antiscivolo. La pavimentazione prevista per i **percorsi pedonali e/o carrabili** esclusivi e comuni sarà in materiale tecnico.







La pavimentazione del **piano interrato** (**garage**) sarà in cemento al quarzo lisciato a vista, il tutto compreso di rifinitura anti-polvere nelle corsie di manovra e all'interno dei garage di proprietà.

## Lattonerie

Le **grondaie** e le **scossaline** saranno realizzate in alluminio secondo gli sviluppi, le dimensioni e le finiture previste dai disegni e dagli elaborati esecutivi. I **pluviali** saranno parimenti realizzati in alluminio, con finitura colore consona alla parete e conformemente al disegno architettonico, in base alle dimensioni e agli sviluppi calcolati per un corretto deflusso delle acque.



## Protezione termica e impermeabilizzazioni

Le parti comuni saranno rese impermeabili mediante **posizionamento a fuoco di doppia guaina elastomerica** di primaria azienda certificata.
I terrazzi, i poggioli nonché i percorsi pedonali carrabili esclusivi e comuni saranno impermeabilizzati con **guaina liquida tipo ACQUASCUD®**, o similare per prezzo e/o qualità.
L'isolamento previsto consentirà l'**eliminazione dei ponti termici** dalle strutture su solaio, poggioli, terrazzi e pilastri in cemento armato, mediante impiego di **lastre di polistirene espanso/estruso ad alta densità**, **Eraclit** e/o altro tipo di materiali idonei.




## Protezione acustica

L'**isolamento acustico** delle unità abitative sarà effettuato mediante impiego di strato separatore per la desolidarizzazione degli elementi edilizi, da apporre alla base delle tramezzature divisorie interne denominato **POLYPRILL** della ditta Polymax-Italia, o prodotto similare.
L'**isolamento acustico anti-calpestio** tra i piani sarà realizzato mediante tecnica di desolidarizzazione del solaio denominata "massa-molla-massa" e consistente nella posa in opera di un manto acustico detto "materassino" o MICROBIT, sigillato con apposito nastro adesivo ROTOCELL

AD e fasce laterali contro divisori locali SUPERFASCE AD della ditta Polymax-Italia e/o prodotto similare certificato.
L'**isolamento acustico su parete divisorie ai piani**, laddove la parete perimetrale si trovi in aderenza con parete di altra proprietà confinante, sarà realizzato mediante esecuzione di una parete multistrato costituita da blocchi Poroton, contro parete termoisolante costituita da pannello in accoppiato fonoisolante in materiale naturale/sintetico a cellula chiusa, il tutto come indicazione dell'ingegnere acustico incaricato.



## Opere in pietra

Il rivestimento di pedate e alzate delle **scale interne** delle parti comuni sarà realizzato in **marmo di colore grigio**, con relativo zoccolo battiscopa.
**Soglie e davanzali esterni** saranno ugualmente realizzati in **marmo di colore grigio**.

## Opere in ferro

Ove di competenza, le parti dei parapetti in ferro, **eventuali recinzioni e/o delimitazioni** dei percorsi esterni verranno eseguiti con standard fabbrile, **in ferro zincato a caldo**, **verniciato a polveri epossidiche**, secondo disegno architettonico definito dai progettisti.

## Ulteriori dotazioni di serie



- **Cassaforte muraria** a cifratura numerica
- **Attestazione di Prestazione Energetica di classe A3**
- **Riscaldamento a pavimento** e **termo-arredo scalda salviette**
- **Impianto solare termico condominiale** per la produzione dell'acqua calda sanitaria
- **Impianto fotovoltaico** per la produzione di energia elettrica (**8 kW**) ad uso delle parti comuni
- **Caldaie a condensazione centralizzata** con sistema di **gestione elettronica**
- Predisposizione per piano cottura ad **induzione magnetica**
- **Estintori di sicurezza antincendio nella zona interrato** e nelle zone interpiano
- **Sanitari sospesi/a terra** dal design curato **del marchio GSG** serie Like o Brio, **piatti doccia 80x120cm** a scelta tra i seguenti marchi e modelli: Rakfeeling, Relax serie Ston e Star Collection Acquarock
- **Monoblocchi di alloggiamento dei serramenti** esterni coibentati nei quattro lati del marchio **De Faveri**, o similari per costo/qualità
- **Impianto VMC semplificato** (ventilazione meccanica controllata) decentralizzato per una gestione efficiente del ricambio dell'aria
- **Gestione centralizzata delle tapparelle elettriche**
- **Ascensore elettronico di ultima generazione** del gruppo **SELE** modello **ALIAS**, o similare per prezzo e qualità
- **Predisposizione** alla movimentazione elettrica di **tende da sole**.
- **Illuminazione a LED per parti comuni** (garage, zona scale interne, parte esterna dell'edificio).
- **Impianto autoclave** munito di filtro autopulente, completo di gestione della pressione ai piani.
- **Dispositivi di protezione collettiva** (dispositivo Linea Vita)
- **Predisposizione per l'impianto antifurto**


ALIAS

# IMPIANTI IDRAULICI

L'**impianto idrico sanitario** sarà realizzato con **tubazioni in PEX multi-strato** complete di guaina isolante, raccordi e rubinetti d'arresto per le linee di alimentazione del bagno e della centrale termica.
Le unità immobiliari saranno dotate degli **attacchi per l'acqua calda e fredda** (per i sanitari) **e fredda** (per la lavatrice).
L'edificio sarà dotato di **contatori acqua divisionali** ad uso privato per ciascun appartamento.

## Sanitari e rubinetteria

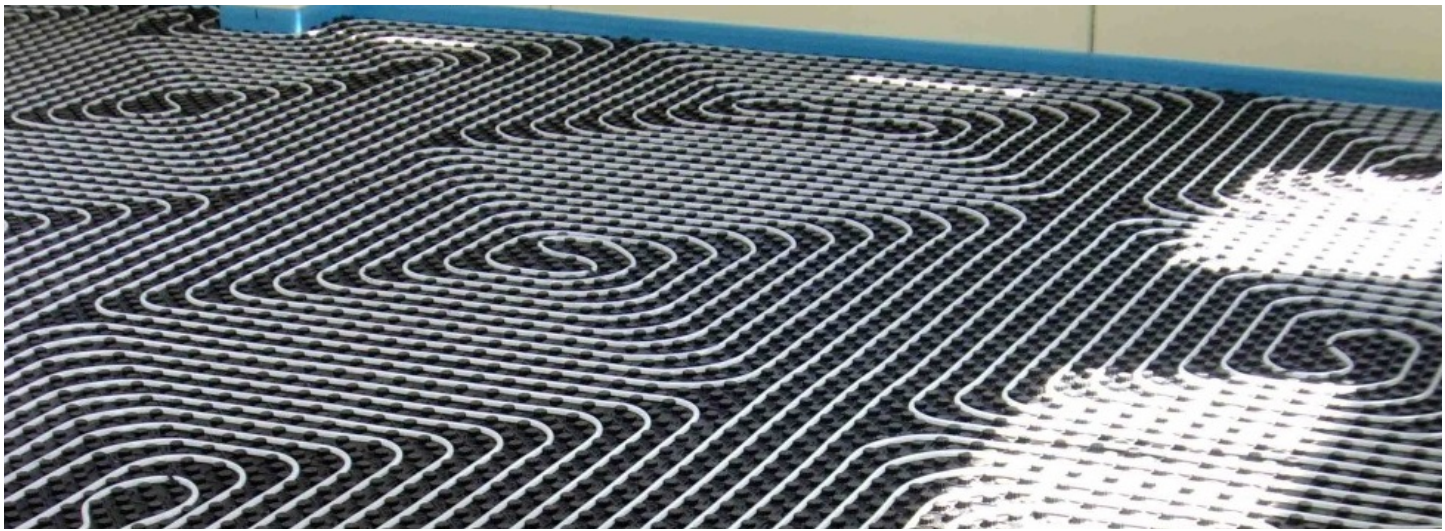
Ogni appartamento sarà fornito di **vasi, bidet, piatti doccia e/o vasche** (idromassaggio escluso) a marchio GSG. I sanitari saranno dotati di **miscelatori** a scelta tra il marchio **TRES** (5 serie disponibili) e **Crolla** serie Jackie/Manattan. La doccia sarà servita da **colonna doccia termo-statica Deauville,** o similare per prezzo e qualità.
Per approfondimenti vi invitiamo a recarvi presso lo show-room Girardi Casa in Via Garofoli 15, San Giovanni Lupatoto.


Serie Brio


Serie Like

## Impianto di riscaldamento e sanitario

Ogni unità abitativa disporrà di un **impianto di riscaldamento centralizzato a pavimento**, di ultima generazione, di primaria azienda, completo di **serbatoio di accumulo dell'acqua calda sanitaria** e dispositivo per l'integrazione tecnica dell'acqua dell'impianto di riscaldamento. L'impianto **solare termico** comprenderà centraline elettroniche di gestione dei consumi e delle temperature, il tutto secondo disposizioni del progettista Ingegnere termo tecnico in attuazione del decreto ministeriale vigente riguardo l'utilizzo delle energie rinnovabili. L'impianto di riscaldamento a pavimento sarà completo di pannello pre-sagomato, tubo reticolato, fascia perimetrale, armadietto per collettori, collettori stessi, valvole di zona con attuatori elettro-termici, raccorderia varia per singole unità ai piani, secondo le disposizioni del progettista Ingegnere termo-tecnico.



## Impianto di condizionamento

L'intervento in oggetto comprende anche la fornitura e l'installazione di **tubazioni in rame isolato per l'impianto di condizionamento**, nonché la fornitura e la posa in opera di **tubazioni a marchio Geberit** per il deflusso delle formazioni di condensa.
Ogni abitazione sarà completa di **condizionatori muniti di tecnologia inverter e pompa di calore**, di primaria azienda, forniti eventualmente (optional) di controllo Wi-Fi a distanza, mediante il posizionamento di **n. 2 splitter per ogni appartamento**, con modulazione indipendente della temperatura e della portata dell'aria mediante telecomando e/o app personalizzata.



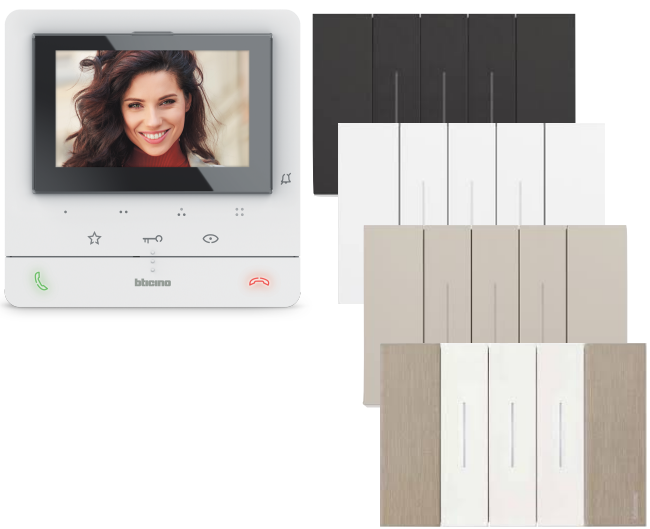
## Colonne di scarico e canne fumarie

È prevista la fornitura e l'installazione di **tubazioni con sistema fonoassorbente** ad innesto per le colonne di scarico dei bagni e delle cucine, compresi gli sfiati.
Per i fumi della caldaia posta nel locale centrale termica è prevista la fornitura e l'installazione di un **condotto rivestito in ecopelle**, comprensivo di sportello di ispezione e tubazione, per la raccolta della condensa.

## Impianto di aspirazione

Ciascun appartamento sarà completo di predisposizione all'impianto di aspirazione centralizzato indipendente per ogni unità abitativa.

# IMPIANTI ELETTRICI



Gli **impianti elettrici** saranno del tipo **sottotraccia** con **standard di primo livello** per i piani e gli appartamenti. Per il locale seminterrato/garage gli impianti elettrici saranno **a vista,** nel rispetto delle normative vigenti. Gli **interruttori** e le **prese** saranno della ditta **bticino serie NOW** o similari per costo e qualità, con placche copri interruttori di colore bianco o nero, oppure a scelta dalla mazzetta standard (optional).

È prevista la fornitura e posa di **corpi illuminanti con tecnologia LED**, **su perimetro esterno delle parti comuni-poggioli**, con finitura colore a discrezione della Direzione Lavori. Ogni appartamento sarà munito di **impianto TV e impianto SAT centralizzato** con derivazione ai singoli appartamenti.

Ciascun accesso condominiale sarà dotato di **pulsantiera citofonica con videocitofono a colori** da esterno, mentre ciascun appartamento disporrà di relativo dispositivo videcitofonico interno della ditta **bticino** o similare per tipologia e/o dimensione.



## Impianto solare termico e impianto fotovoltaico

L'intervento in oggetto comprende altresì la **fornitura e** la **posa in opera di impianto solare termico** per la produzione di acqua calda sanitaria e **impianto fotovoltaico**[1] per la **produzione di energia elettrica** ad uso esclusivo delle sole parti comuni.



[1] Si precisa che la voce "fornitura e posa dell'impianto" è intesa solo come **impianto montato in opera**.

# SERRAMENTI

Per ciascuna unità abitativa è prevista la fornitura e posa di **serramenti in PVC di colore bianco del marchio Gruppo Finestre di Trento**, o similare per prezzo e qualità, muniti di meccanismo anta-ribalta, con **vetrocamera** addizionata di gas Argon a basso valore emissivo.



Le **tapparelle** saranno **di tipo elettrificato**, in alluminio, dotate internamente di materiale espanso, abbinate (cassonetto/monoblocco), con colorazione stabilita da disegno architettonico dell'edificio.
Le **porte interne** saranno di tipo a battente, con **serratura magnetica** e **cerniera a scomparsa**, nei colori ed essenze a scelta tra le finiture (come da catalogo che sarà sottoposto ed approvato dal cliente) del marchio **Pail modello MS4D**, o similari per prezzo e qualità, complete di maniglie color argento satinato e/o cromato.



Il **portoncino blindato** che verrà fornito disporrà di coibentazione termica ed acustica, della **ditta Bauxt** serie M16 Superior o similare per prezzo e qualità, con colorazione interna bianca e, per l'esterno, con finitura bianco lucido.

Quanto ai **garage**, è prevista la fornitura e posa in opera di **basculanti motorizzati elettricamente**, azionabili a distanza con radiocomando, del marchio **Ballan** o similari per prezzo e qualità.



# UTENZE

L'intervento edilizio comprende l'esecuzione dell'**impianto di fognatura**, conformemente ai regolamenti e normative vigenti, come definite da disegni esecutivi e previo parere favorevole dell'ente gestore delle acque reflue competente.
Verranno altresì **predisposte le utenze** tutte, (vedi specifica voce su contratto preliminare di cui la presente brochure costituisce allegato).
Ciascuna unità abitativa disporrà di **allaccio per piano cottura ad induzione magnetica**.

# PRINCIPALI DOTAZIONI DA CAPITOLATO



*Impianto VMC*

Si riportano in sintesi le principali dotazioni da capitolato.

- **Predisposizione piano cottura a induzione magnetica**
- **Cassaforte** a cifratura numerica
- Monoblocchi per serramenti coibentati
- **Impianto VMC** (semplificato) decentralizzato del marchio **Airplast** o similare per costo/qualità
- **Controllo centralizzato sali-scendi tapparelle**
- **Condizionatore in pompa di calore** con telecomando
- Predisposizione esterna alla **movimentazione elettrica delle tende da sole**
- **Sanitari sospesi** completi di **rubinetteria**, doccino e soffione e idroscopino
- Predisposizione all'impianto di **antifurto**
- Illuminazione delle parti comuni interne ed esterne con **tecnologia LED** di ultima generazione
- **Persiane a movimentazione elettrica coibentate** in allumino
- Predisposizione **impianto di aspirazione centralizzato** e indipendente
- **Videocitofono** a colori

- Impianto **TV e parabola** satellitare centralizzati
- Impianto **fotovoltaico da 8 kW** ad uso esclusivo delle parti comuni
- Impianto **solare termico** per la produzione di acqua calda sanitaria
- **Serramenti in PVC** con vetrocamera addizionata di gas Argon a basso valore emissivo
- **Porta esterna blindata Bauxt** coibentata acusticamente e termicamente
- **Cancello di accesso** alla zona garage/interrato azionabile con radiocomando
- **Basculanti garage elettrici** azionabili con radiocomando
- **Giardini** delle parti esterne private **piantumati**

San Giovanni Lupatoto, _____

Firma Cliente per presa visione ed accettazione

_____

(Per esteso e leggibile)

W INVEST S.r.l.

_____

(Timbro e firma)

**W INVEST S.R.L.**
Viale Venezia, 13/d
30015 – Chioggia (VE)
winvestsrl@gmail.com

Referente:
Geom. Giampaolo Boscolo
t. +39 327 14 92 674

**UFFICIO VENDITE**
Immobiliare Living S.r.l.
Via Ugo Foscolo, 32/b
37057 – San Giovanni Lupatoto (VR)
t. +39 045 87 50 435
info@veronaliving.it

Referente:
Stefania Ragno