



GSV
SOLUZIONI
PER L'ABITARE.

RESIDENZA AI GELSI

VILLE URBANE A GONARS



Una realizzazione di GSV Immobiliare S.R.L.

1 LOCALIZZAZIONE

Da un progetto di riqualificazione di un'importante area, dopo la demolizione di edifici industriali in disuso da diversi anni, nasce la **residenza "Ai Gelsi"**.

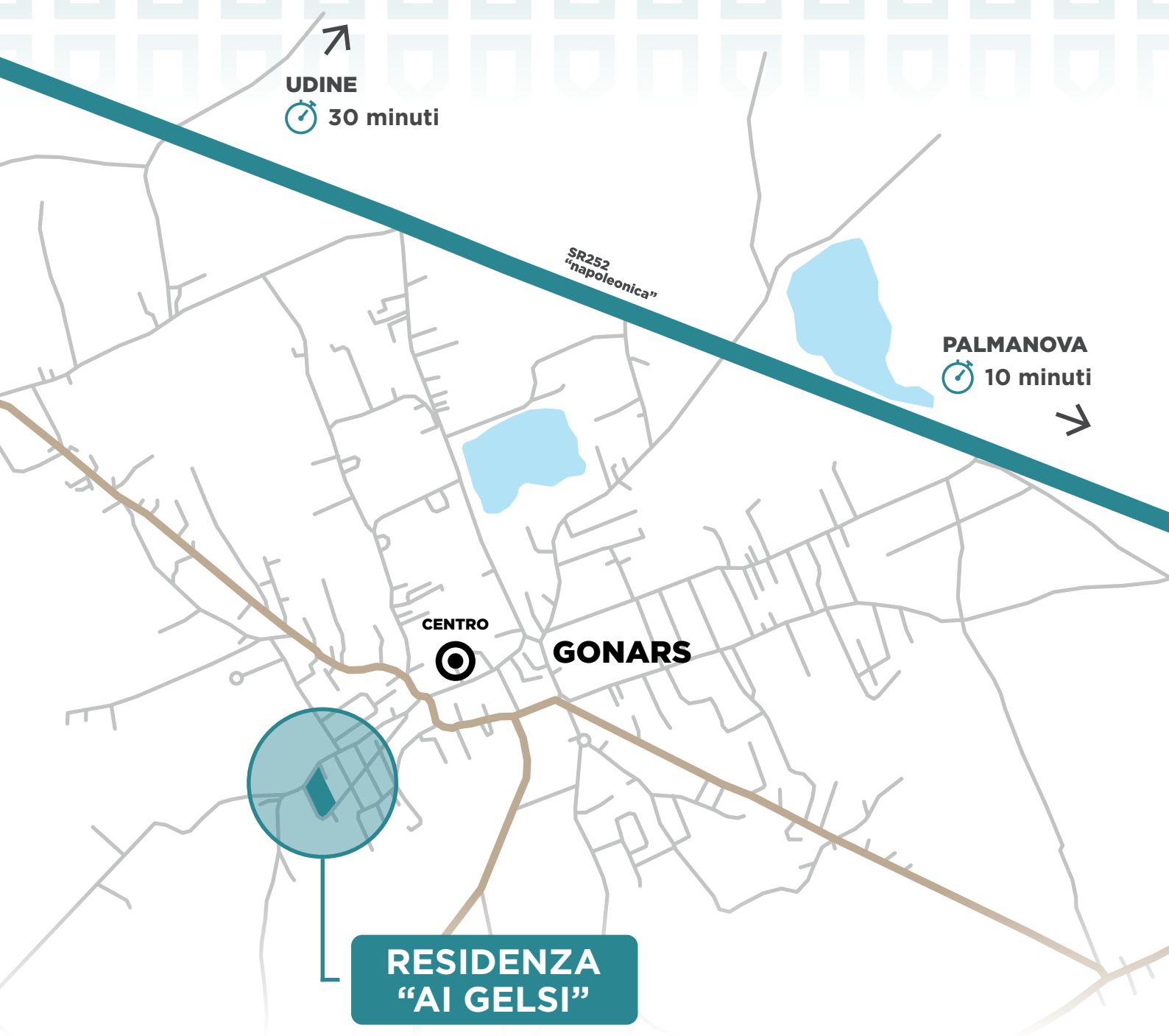
Il complesso immobiliare sarà realizzato tra via Molini e via Bellini, a soli 300 metri dal centro di Gonars, di fronte alla scuola materna e vicinissimo alla nuova palestra Comunale.

Nove unità immobiliari residenziali indipendenti, connesse tra loro da viabilità privata e spazi comuni.

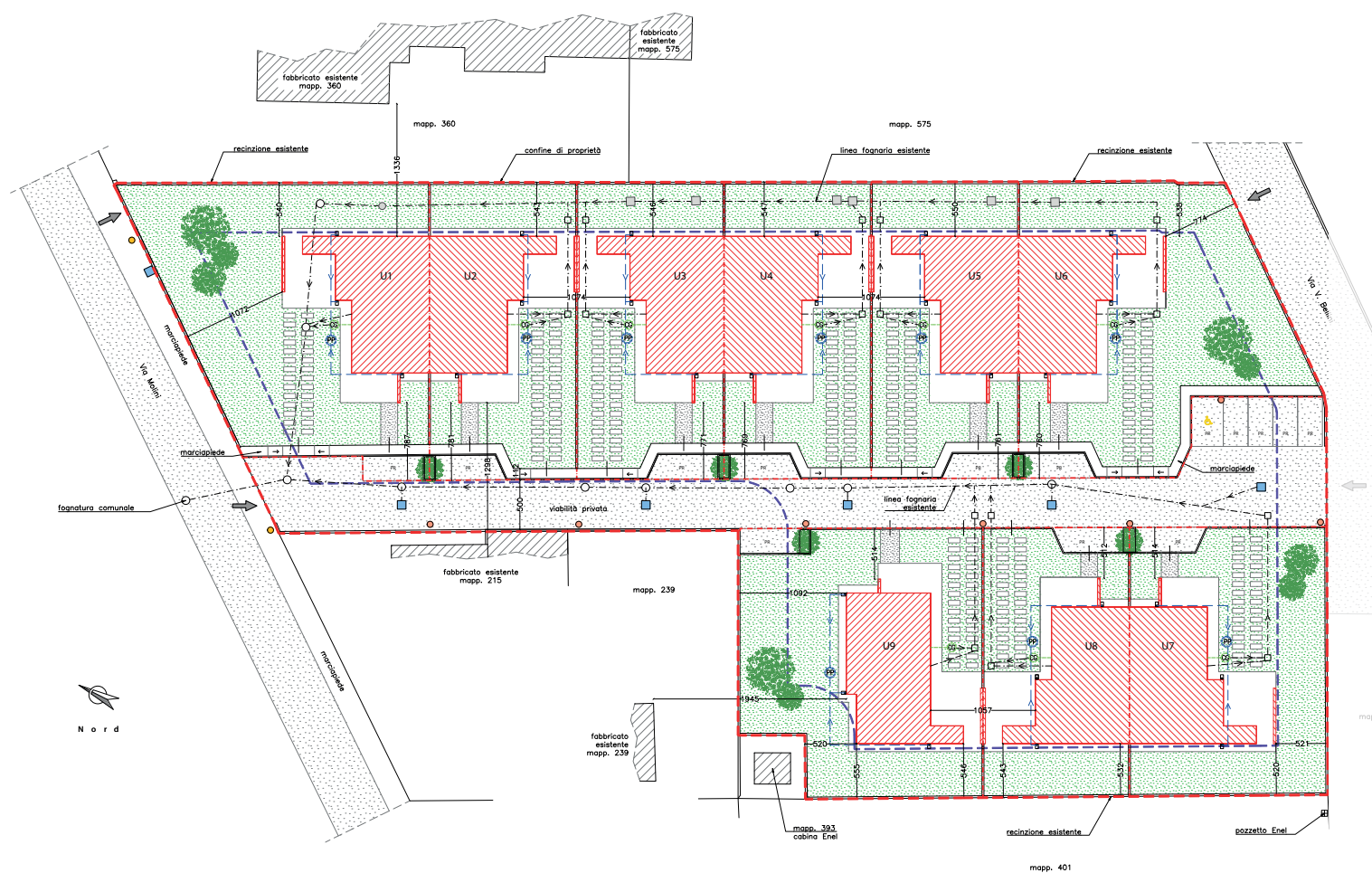
Ogni villa, caratterizzata da tratti architettonici contemporanei, si sviluppa al solo piano terra e prevede questa distribuzione:

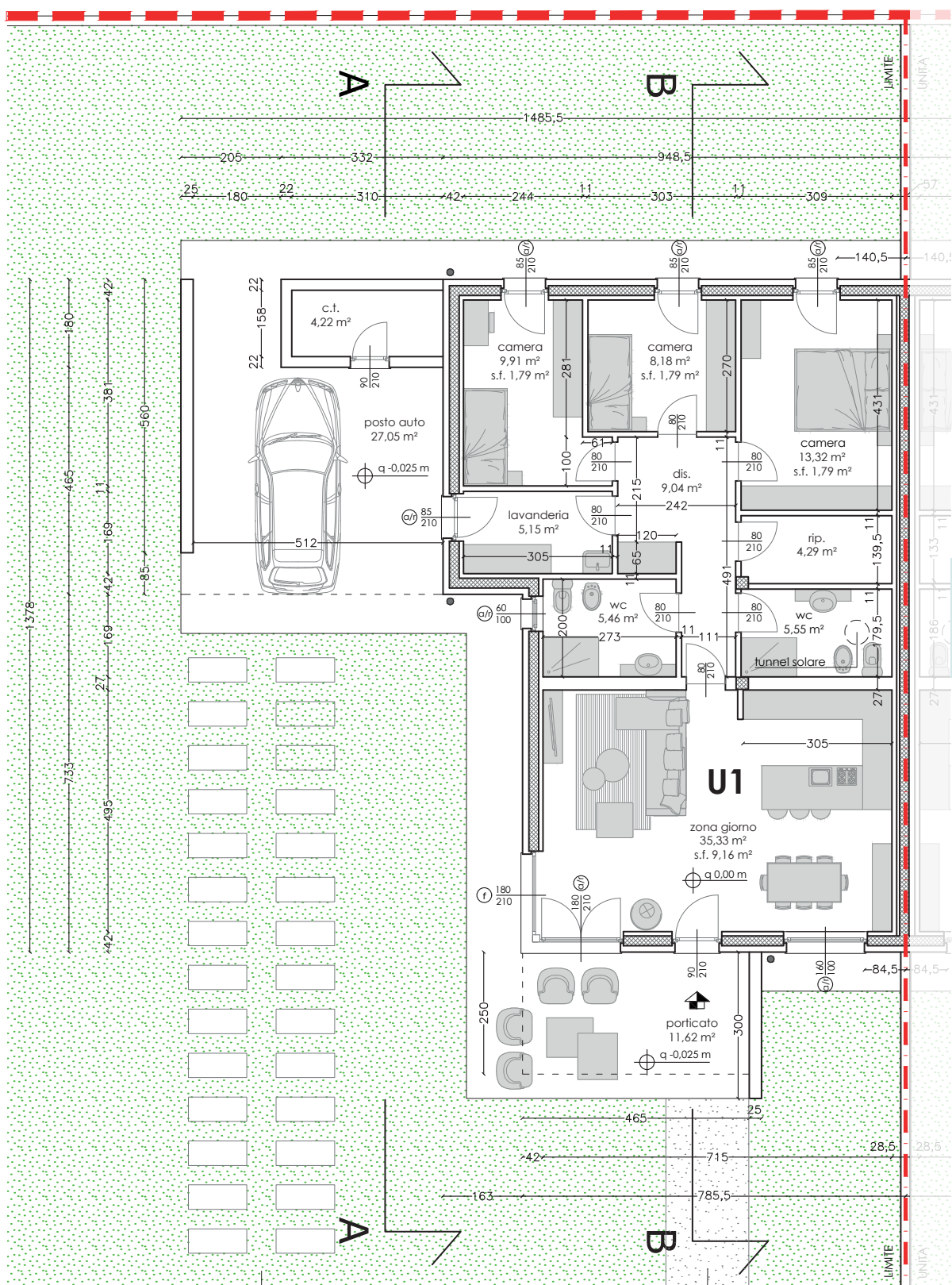
- 1  **Ampio open-space che affaccia su un porticato aperto;**
- 3  **Camere;**
- 2  **Servizi;**
- 1  **Lavanderia che funge da ingresso di servizio;**
- 2  **Posti auto coperti;**

Completano l'unità la centrale termica esterna e gli estesi spazi verdi di proprietà.



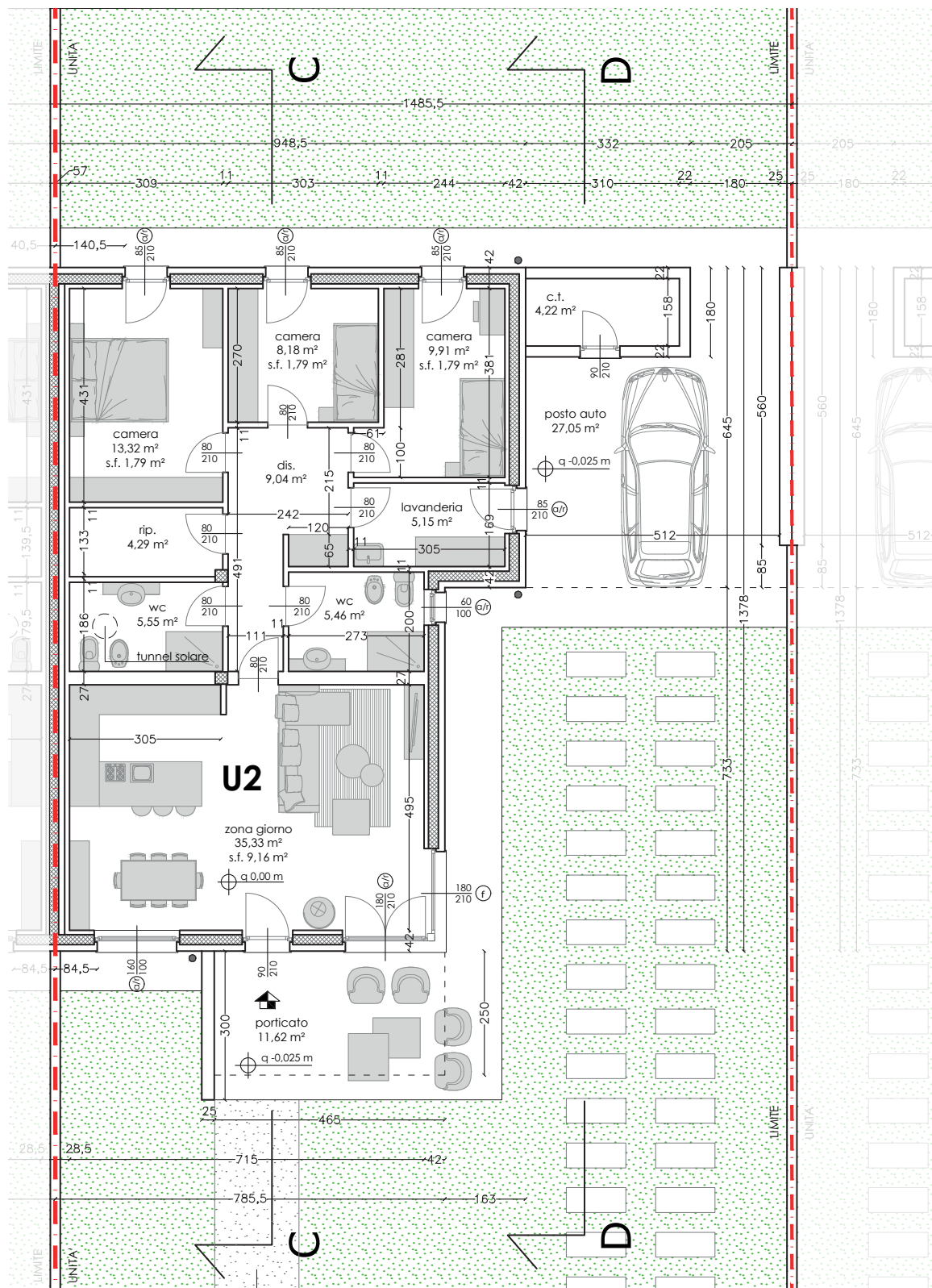
PLANIMETRIA



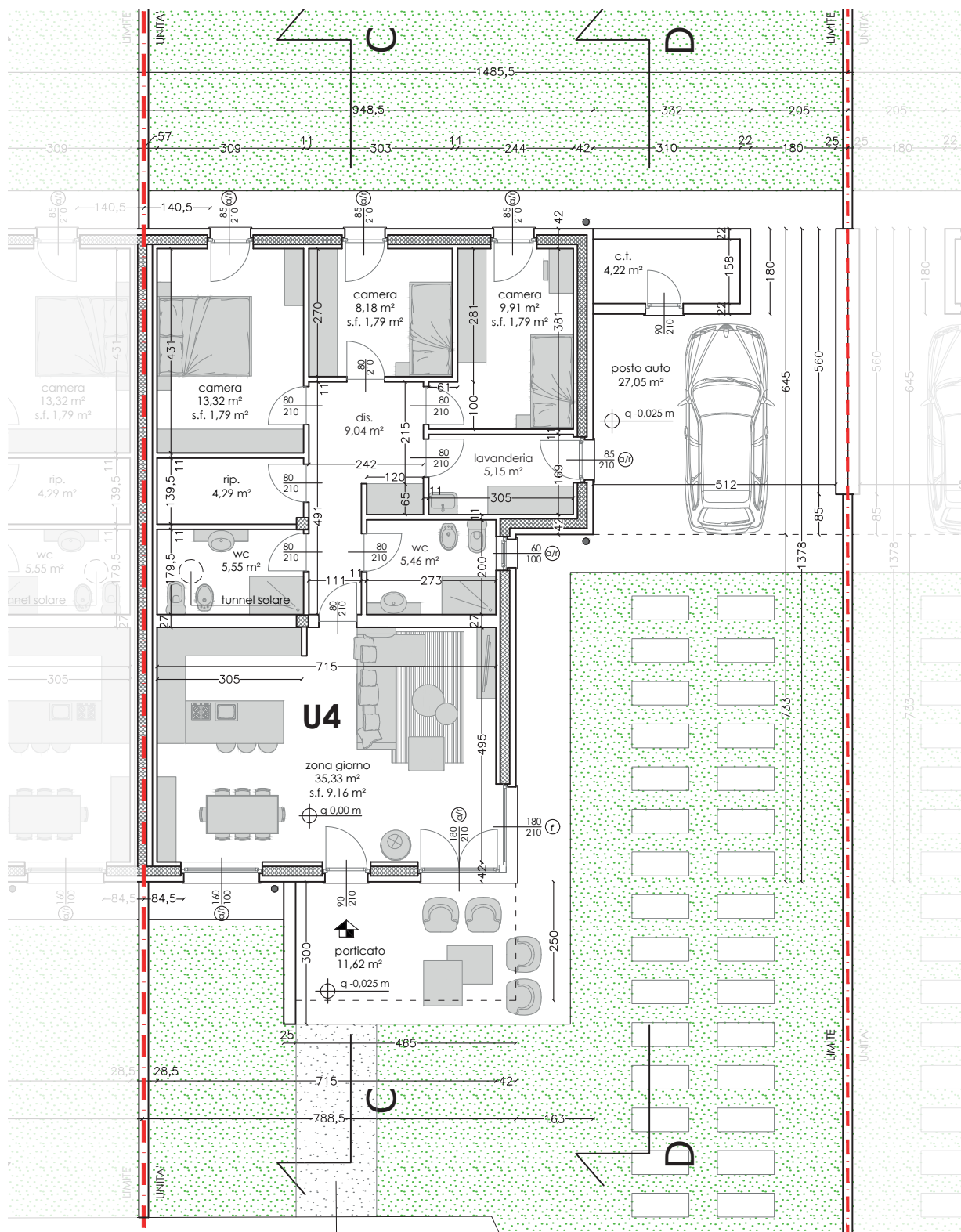


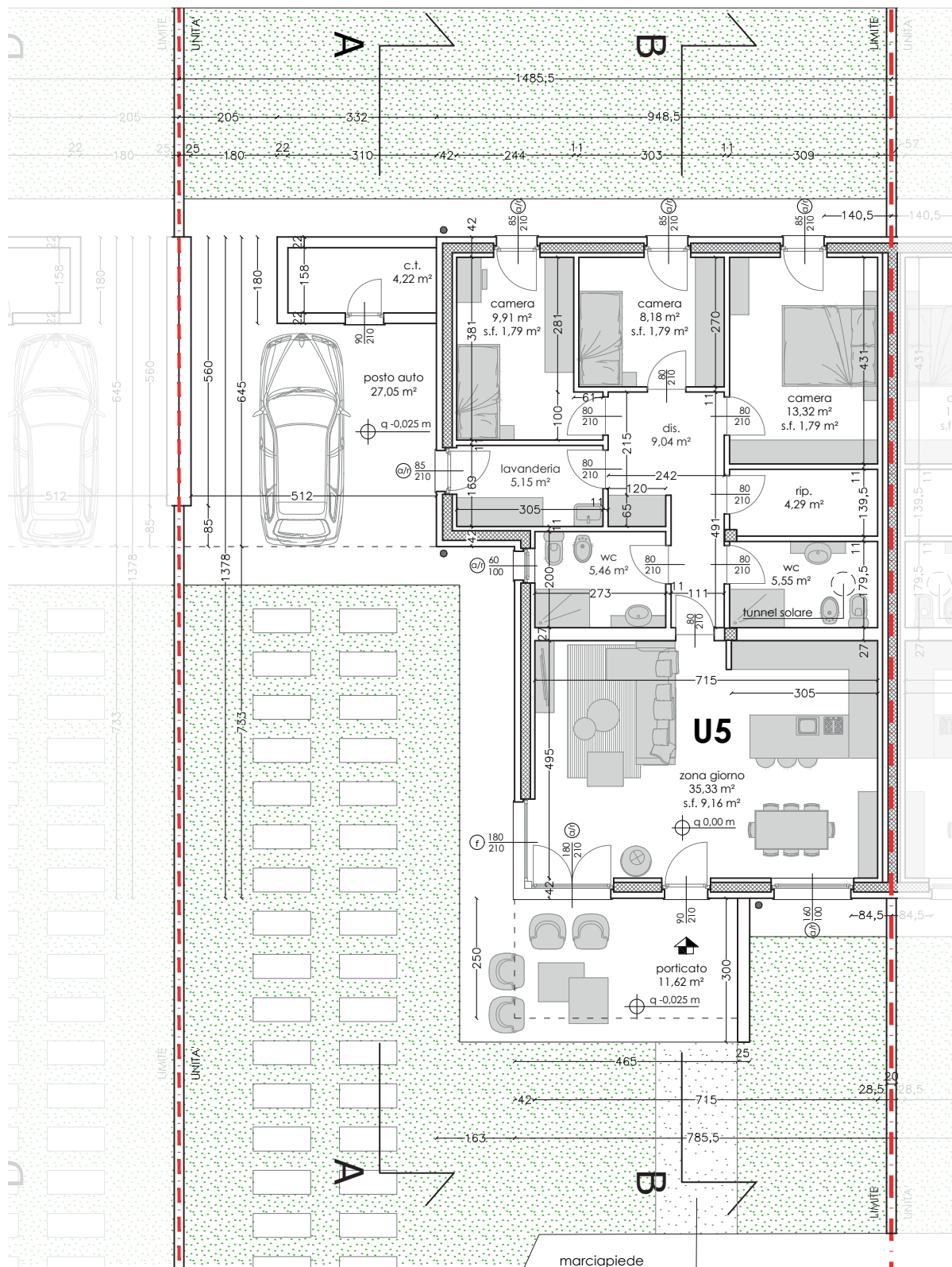
U1

U2

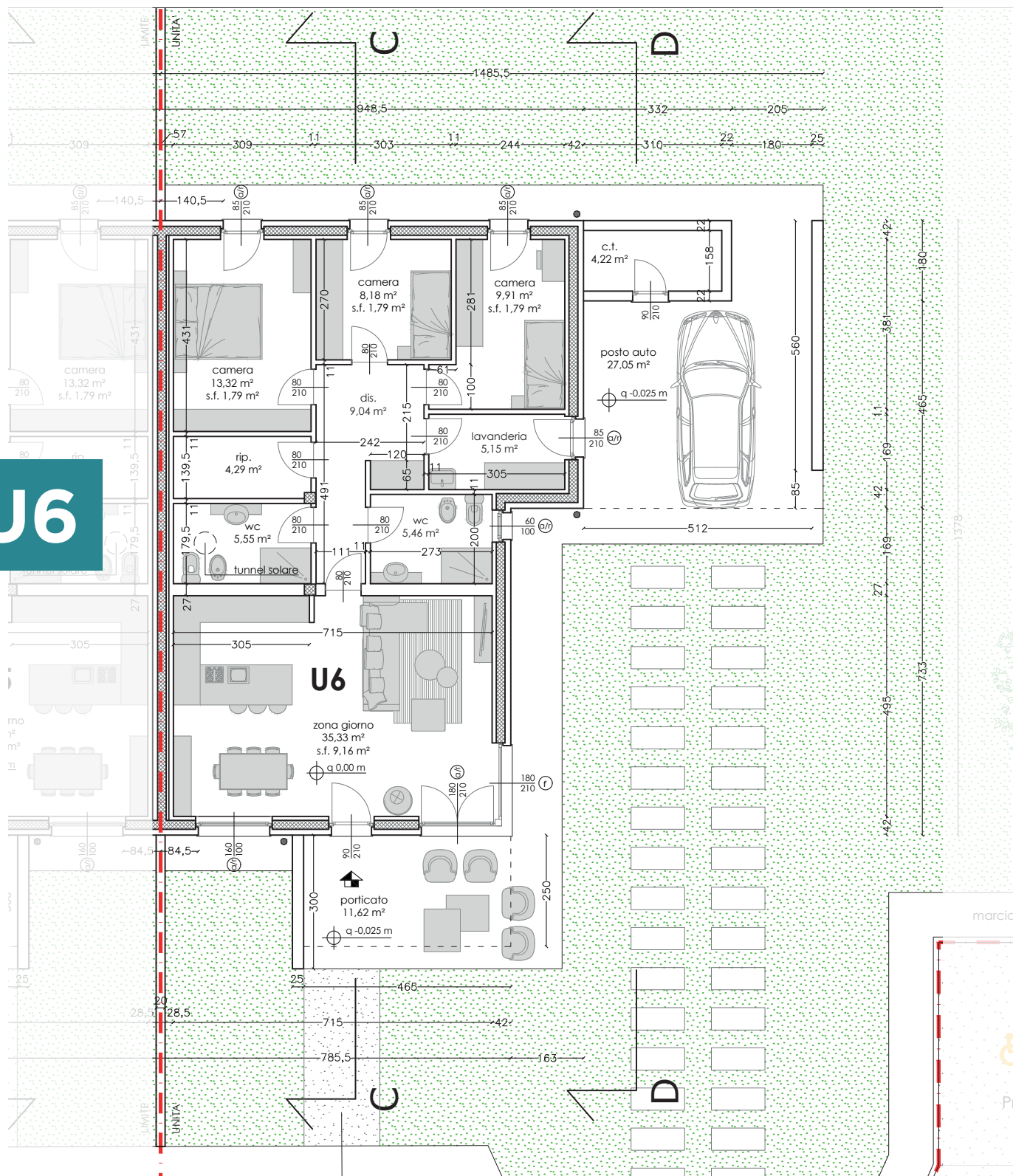


U4





U5



U8



2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Punti di forza della progettazione delle ville sono una distribuzione funzionale e il rispetto dei più moderni criteri di sicurezza antisismica e di risparmio energetico. Le strutture perimetrali sono realizzate utilizzando il sistema del blocco-cassero (spessore 6,4+16,0+12,0 cm).

Le superfici esterne saranno rifinite con tinteggiature “a graffiato” sui toni del bianco e del grigio, secondo indicazioni della D.L..

E' inoltre previsto il rivestimento di alcune parti in pietra ricomposta con colorazione sui toni del grigio.

La copertura piana dell'abitazione sarà isolata con 14 cm. di poliuretano e impermeabilizzata mediante la posa di membrana in FPO, termosaldata e zavorrata sul perimetro.

Le superfici interne prevedono l'installazione di una lastra di cartongesso in aderenza.

Le pareti interne saranno realizzate in cartongesso con strato isolante interposto in lana di roccia.



La divisione tra zona notte e zona giorno è prevista con doppia parete per garantire ulteriore privacy e comfort. Ogni unità raggiungerà la classe energetica **A4** e dotata di proprio attestato di prestazione energetica.



3 SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti saranno realizzati dalla ditta **EMK Group** con profilo in PVC K5000, con spessore telaio da 70 mm, 3 guarnizioni di tenuta, 3 punti antieffrazione e vetrocamera da 28 mm, finitura interna ed esterna tinta Antracite Sablè. Garantiti per prestazioni ottimali nell'ambito del contenimento energetico con una trasmittanza media indicativa di 1.16 W/m²K.

Gli infissi montano ferramenta **MAICO**, finestre e portefinestre offrono sistemi di ferramenta a vista simmetrica con apertura a ribalta, la microventilazione e la falsa manovra e, nella tipologia a due ante, l'asta a leva centrale monocomando. Finitura standard della ferramenta in cromo satinato.



Gli schermi avvolgibili, ove previsti, saranno in Alluminio coibentato a media densità in tinta grigio antracite o similare RAL a cartella. E' prevista la predisposizione per l'automazione.



Le porte blindate di ingresso saranno a marchio **OIKOS**, Classe 3 antieffrazione, con telaio in alluminio, anta in New Steel 15/10, 3 omega orizzontali, 1 omega verticale, piastra di protezione serratura, maniglia interna e pomolo esterno fisso e cilindro standard. Le porte sono previste con pannello interno bianco liscio, esterno liscio tinta RAL Antracite (eventuali pannellature e ferramenta personalizzata da considerarsi extra capitolato).

Trasmittanza $U_w = 1.2$ ed elevate prestazioni aria/acqua/vento.

DOTAZIONI IMPIANTISTICHE



1. Impianto di climatizzazione:

Le ville saranno dotate di impianto idrico e termico autonomo, con due generatori in pompa di calore della ditta **Emmeti**, uno per la produzione dell'acqua calda sanitaria con accumulo da 300 litri e una per il funzionamento del sistema di climatizzazione invernale e estiva.

La distribuzione sarà a pavimento, posato in tutte le stanze, che garantirà calore uniforme per un altissimo comfort abitativo.

E' prevista l'installazione di un idrosplit a servizio della zona giorno e uno a servizio della zona notte.



➤ 2. Impianto idrico/sanitario:

Le unità saranno dotate di impianto di adduzione acqua con contatore autonomo. La rete idrica interna all'abitazione sarà in tubazioni multistrato. I sanitari forniti sono:

- wc e bidet sospesi della ditta **Globo**, modello Grace, colore bianco;
- piatto doccia dimensioni 120x80 cm in resina, colore bianco;
- rubinetteria esterna del bidet e del lavabo della ditta **Bossetti**, modello Duetto Rain;
- rubinetteria esterna della doccia e saliscendi della ditta **Nobili**, modello Blues.

Il lavabo non sarà fornito ma si comprende il collegamento di rubinetterie e scarichi di quanto fornito dal futuro proprietario.



La lavanderia sarà dotata di predisposizione per l'installazione di un lavatoio, di un punto di adduzione acqua e scarico per la lavatrice. E' prevista la predisposizione di punto acqua e scarico all'interno o all'esterno della CT.



> 3. Impianto elettrico:

L'impianto è realizzato nel rispetto delle più recenti normative, con la seguente dotazione per locale:

Zona giorno: 4 punti luce, 12 punti presa, 2 presa TV;

Camere: 1 punto luce, 5 punti presa, 1 presa TV;

Bagni: 2 punti luce, 2 punti presa;

Lavanderia: 1 punto luce, 3 punti presa;

Disimpegno: 2 punti luce, 2 punti presa;

Ripostiglio: 1 punto luce;

C.T.: 1 punto luce. 1 punto presa;

Autorimessa: 1 punto luce, 1 punto presa.

Emergenze (almeno 1)

Citofono



> 4. Impianto fotovoltaico:

Le ville saranno dotate di impianto fotovoltaico con potenza di picco pari a 3KW con inverter di primaria marca.

Sarà predisposto quanto occorre per la futura installazione di batterie di accumulo e di punti di ricarica per auto elettriche.

Gli adempimenti per l'allaccio e pratiche GSE sono a carico del futuro acquirente, si garantisce l'assistenza di un tecnico abilitato di comprovata esperienza per il disbrigo delle stesse.

Le lampade esterne saranno fornite in numero, modello e colorazione definiti dalla D.L..

Interruttori, prese e frutti installate saranno della ditta **AVE** modello DOMUS nei colori bianco o antracite; le placche in tecnopolimero sono fornite nella colorazione bianca o antracite.

Gli oneri derivanti da eventuali scelte diverse del colore o materiale delle placche saranno conteggiati a parte.

Sarà predisposta cassetta di arrivo generale per l'attivazione di un'utenza trasmissione e ricezione dati.

Non è prevista l'installazione di corpi illuminanti, né di portalampade.



5 SISTEMA DI GESTIONE INTEGRATO

Ogni unità immobiliare sarà dotata di pompe di calore inverter di ultima generazione proposte da **Emmeti**, che rispondono alle crescenti esigenze di riduzione dei consumi e di comfort estivo ed invernale, abbinando infatti alla compattezza, una completezza di funzioni, in quanto alcuni componenti dell'impianto termico e la relativa regolazione sono già integrati all'interno dell'unità.

Il sistema è abbinato ad un esclusivo sistema di controllo via smartphone e tablet, che permette di controllare da remoto il corretto funzionamento dell'intero impianto di climatizzazione, monitorando i consumi ed ottimizzando il comfort.

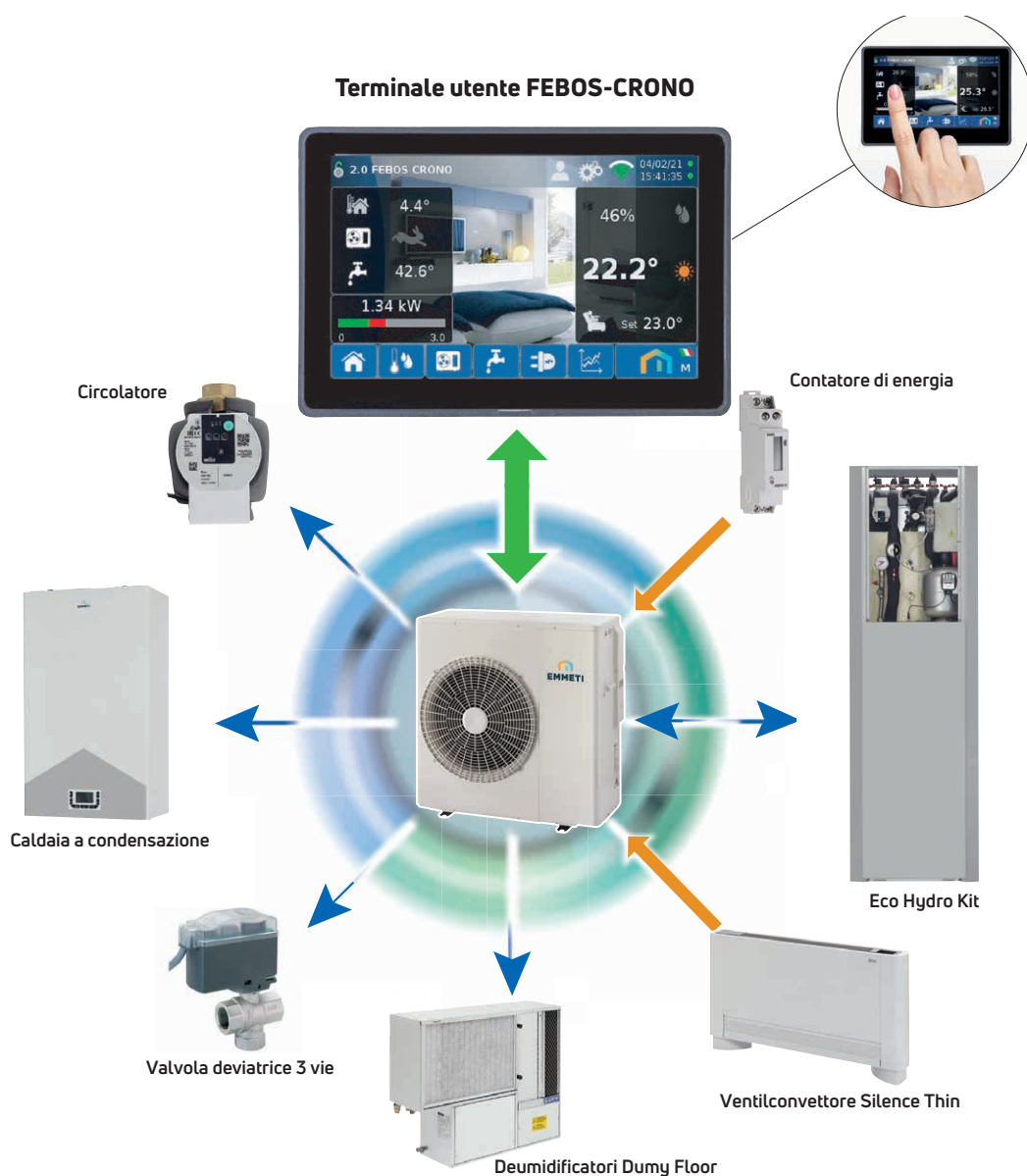
Grazie al sistema di controllo abbinato è inoltre possibile sfruttare al meglio la produzione di energia elettrica dell'impianto fotovoltaico, modulando la potenza in base alla quantità di energia elettrica autoprodotta.

Nel dettaglio, la Wep App del sistema di gestione integrato consente all'utente di:

- > accendere e spegnere l'impianto;
- > commutare l'impianto da riscaldamento a raffrescamento;
- > visualizzare la temperatura e l'umidità delle diverse zone della casa;
- > programmare la temperatura e l'umidità desiderate nella zona principale della casa;
- > programmare la temperatura dell'acqua calda sanitaria;
- > visualizzare le condizioni di funzionamento della pompa di calore (potenza termica resa, potenza elettrica consumata, modulazione);
- > visualizzare la produzione istantanea dell'impianto fotovoltaico;
- > visualizzare i consumi elettrici istantanei globali della casa;
- > visualizzare la potenza elettrica immessa nella rete (sovraproduzione fotovoltaica) o prelevata dalla rete stessa;
- > visualizzare le prestazioni ed i consumi dell'impianto tramite una serie di grafici semplici ed intuitivi;

- visualizzare possibili anomalie dell'impianto, e contattare eventualmente un Centro Assistenza Emmeti, fornendo in anticipo informazioni dettagliate, per una possibile soluzione da remoto;

Possibilità di estensione della garanzia su tutto l'impianto Emmeti per 5 anni, con contratto di assistenza.



6 FINITURE SPAZI ESTERNI

> 1. Pavimentazioni esterne

I marciapiedi esterni, il porticato e il posto d'auto saranno pavimentati in cemento liscio con finitura al quarzo colore grigio.

È prevista la fornitura e posa in opera di battiscopa esterno in piastrelle di gres sui toni del grigio.

> 1. Recinzione

Le recinzioni tra i lotti saranno realizzate in pali e rete metallici di colore verde.

> 3. Giardini

Le aree verdi esterne saranno consegnate adeguatamente livellate, pronte per la semina.

Sarà predisposto punto acqua interrato per l'installazione dell'impianto di irrigazione.

La semina o la posa del manto erboso sarà a carico dei futuri acquirenti.

> 4. Vialetti

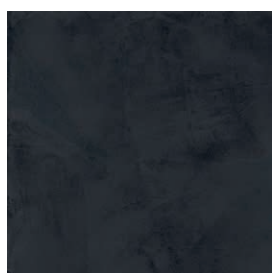
Il vialetto carraio e il vialetto di ingresso saranno realizzati in ghiaio, adeguatamente livellato e compattato con colorazione sulle tinte del grigio.

7 FINITURE INTERNE

I pavimenti zona giorno, bagni, ripostigli e disimpegni saranno rivestiti in piastrelle di gres, a scelta tra quelle indicate nel campionario dell'impresa:

› Formati disponibili **60x120 cm**

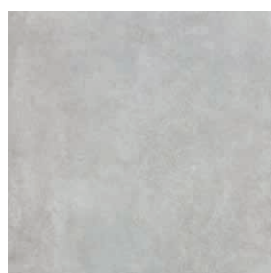
› Colorazioni disponibili:



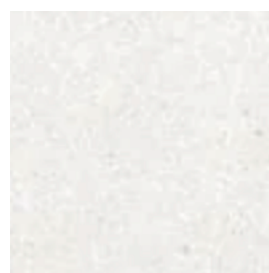
DARK



ANTRACITE



GREY



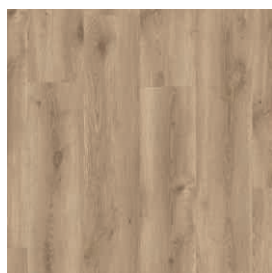
WHITE

Eventuali modifiche quali greche, profili, grandi formati, pose diagonali o a spina di pesce, tinte colorate, cornici, saranno conteggiate a parte.

› 1. Pavimenti camere

I pavimenti delle camere saranno rivestiti in parquet prefinito, con strato nobile di 1,5 mm in rovere con finitura Naturale, su supporto in multistrato, posato a correre, nelle misure e colorazioni a scelta tra quelle indicate nel campionario dell'impresa.

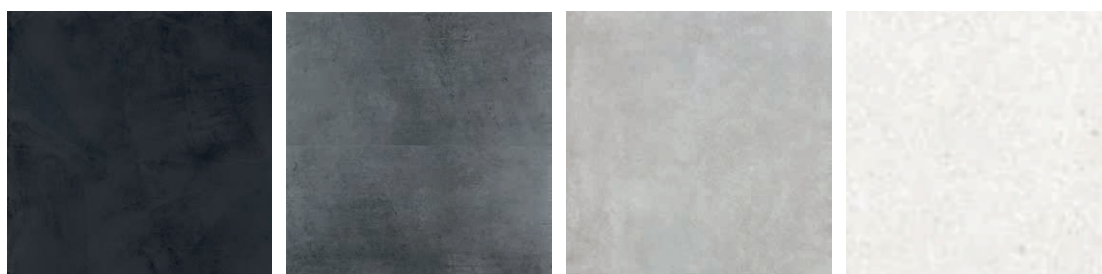
Eventuali modifiche quali greche, profili, grandi formati, pose diagonali o a spina di pesce, tinte colorate, cornici, saranno conteggiate a parte.



> 2. Rivestimento bagni

I rivestimenti di bagni e lavanderia sono previsti in piastrelle, con altezza fino al soffitto per la doccia e sino a 150 cm sulle pareti dei sanitari (wc. - bidet - lavatoio lavanderia), a scelta tra quelle indicate nel campionario dell'impresa:

- > Formati disponibili **60x120 cm**
- > Colorazioni disponibili:



DARK

ANTRACITE

GREY

WHITE

Eventuali modifiche quali greche, profili, grandi formati, pose diagonali o a spina di pesce, tinte colorate, cornici, saranno conteggiate a parte.

> 3. Tinteggiature interne

Tutte le superfici interne saranno tinteggiate con due mani di idropittura traspirante di colore bianco, applicate a pennello o rullo.

> 4. Porte interne

Le porte interne, tutte a battente, saranno a marchio **DOOR2000**, Modello MOON, con telaio cassa Classic, comprensive di cerniera D2000-R pivot a scomparsa, serratura con chiusura meccanica. Finitura Olmo Sbiancato e maniglia standard (eventuali variazioni a finitura, ferramenta o modello sono da considerarsi come extra Capitolato).

5. Battiscopa

Ogni locale, ove non previsti rivestimenti murali, sarà dotato di battiscopa in legno multistrato di h 78 mm e sp. 9 mm, finitura come porte interne.

8 PREDISPOSIZIONI

- › Punto installazione batterie di accumulo;
- › Punto installazione colonna ricarica auto;
- › Zanzariere;
- › Motorizzazione persiane;
- › Impianto irrigazione giardino (punto acqua e presa elettrica);
- › Videocitofono.

9 ACCESSORI COMPRESI

- › Sistema di microventilazione integrato nei serramenti esterni
- › Antenna TV digitale/satellitare;
- › Citofono;
- › Split per climatizzazione estiva (n° 2)

10 PACCHETTI AGGIUNTIVI

› Fotovoltaico 6 Kwp con sistema di accumulo di 10 kWh	€	14.000,00
› Impianto allarme WiFi	€	2.000,00
› Areatori puntuali cadauno	€	450,00
› Colonnina ricarica auto elettriche	€	2.000,00
› Impianto interruttori WiFi	€	1.000,00
› Motorizzazione centralizzata tapparelle	€	500,00
› Zanzariere	€	1.700,00
› Videocitofono con possibilità di connessione WiFi	€	270,00

11 NOTE

Ove non specificato, sono da considerarsi migliorie, da compensare a parte, le seguenti opere e lavorazioni:

- › Rubinetterie e/o sanitari differenti da quelli compresi nel campionario individuato dall'impresa;
- › Pavimenti e rivestimenti ceramici differenti da quelli compresi nel campionario individuato dall'impresa;
- › Pavimenti in legno differenti da quelli compresi nel campionario individuato dall'impresa;
- › Placche dell'impianto elettrico differenti da quelli compresi nel campionario individuato dall'impresa;
- › Porte interne e relativa ferramenta differenti da quelle comprese nel campionario individuato dall'impresa;
- › Ferramenta e finiture dei serramenti esterni sul lato interno dell'abitazione differenti da quelle comprese nel campionario individuato dall'impresa;
- › Greche, pose diagonali, ecc. differenti da quelle comprese nel campionario individuato dall'impresa.

Tutte le modifiche o migliorie (realizzabili esclusivamente all'interno delle abitazioni), saranno concordate di volta in volta; la direzione lavori può riservarsi o meno l'accettazione delle stesse.

Gli eventuali maggiori oneri derivati da modifiche o migliorie saranno quantificati e compensati al netto delle opere eventualmente non eseguite. I maggiori costi saranno riconosciuti all'impresa contestualmente alla realizzazione delle eventuali modifiche.

Le voci riportate nel presente capitolato sono da intendersi indicative e non vincolanti.

La direzione dei lavori si riserva la facoltà di apportare eventuali varianti che si rendessero necessarie in corso d'opera, garantendo comunque forniture e lavorazioni di valore non inferiore a quelle qui descritte.

È vietato concordare lavorazioni direttamente con le maestranze delle ditte

esecutrici; tutte le lavorazioni in variante o le eventuali migliorie devono essere definite esclusivamente con la direzione dei lavori.

È vietato ai promissari acquirenti di accedere al cantiere non accompagnati e con calzature o vestiario non idonei a garantire una sicurezza di base; eventuali visite vanno concordate preventivamente con la parte venditrice o suoi delegati.

Eventuali danni a persone o cose derivate dall'inosservanza di detta prescrizione non saranno imputabili alla promissaria venditrice.

È vietato ai promissari acquirenti di prendere possesso delle unità prima della stipula dei rogiti notarili (salvo diversi accordi).

Eventuali ritardi non direttamente imputabili alla parte venditrice (dovuti ad esempio ad eventi metereologici, ad enti fornitori di servizi ed altro qui per brevità omissis) non potranno essere oggetto di penali ovvero di risoluzione del contratto.

I promissari acquirenti accettano sin d'ora le eventuali servitù che si costituiranno per gli impianti tecnologici o fognari, necessarie al corretto funzionamento degli stessi.

Udine, _____

Il promissario acquirente _____