

# *“PARC RESIDENCE”* Vipiteno

**Gusto di abitare – Voglia di vivere**

**Descrizione tecnica dettagliata del progetto per la costruzione chiavi  
in mano di un fabbricato**

**CasaClima “A” Nature**



Dr. jur. Hannes Willeit

Tel: (+39) 0472-970690

Cell.: (+39) 349-7761878

[www.willeitimmojus.it](http://www.willeitimmojus.it)



Schulzentrum

Zwölferturm

Krankenhaus

Bahnhof

Bauvorhaben

Sportzone

Pfarrkirche

# *PARC RESIDENCE* – Un complesso residenziale ricco di fascino!

Nell'area dell'ex Parc Hotel Stötter, conosciuto ben oltre i confini provinciali, è in fase di realizzazione un complesso residenziale in classe CasaClima A Nature.

Il terreno edificabile è situato in ottima posizione, in prossimità del comune di Vipiteno e nelle immediate vicinanze di impianti sportivi, piscine e scuole, con ottimi collegamenti di trasporto pubblico. Il complesso ospiterà in totale 17 appartamenti (bilocali, trilocali e quadrilocali), tutti esposti a sud e a ovest, caratterizzati da un elevato comfort abitativo, bassi costi energetici, una disposizione intelligente degli spazi e un ottimo rapporto qualità-prezzo.

L'edificio soddisferà gli elevati standard richiesti per l'ottenimento del certificato energetico "CasaClima A Nature", rilasciato dall'Agenzia CasaClima di Bolzano. La massima qualità costruttiva in termini di isolamento termico e acustico e l'utilizzo di materiali da costruzione sostenibili sono i presupposti per ricevere tale certificazione. Il complesso è stato progettato dal nostro architetto di fiducia Dr. Seehauser che ha realizzato un'architettura moderna e senza tempo, che si inserisce armoniosamente nel paesaggio urbano.

Gli appartamenti offrono una fantastica vista sul paesaggio montano circostante. In pochi minuti a piedi è possibile raggiungere gli impianti sportivi come la piscina all'aperto e quella coperta, il centro fitness, il campo da calcio, ma anche il parco giochi per bambini, la stazione ferroviaria, la fermata dell'autobus, la zona ricreativa e il supermercato.

Il complesso residenziale offre alloggi confortevoli agli amanti degli sport invernali; l'area sciistica Monte Cavallo dista solo 1 km mentre in circa 20 minuti si possono raggiungere i comprensori sciistici e di sci di fondo di Racines e Val Ridanna. Il centro storico di Vipiteno è raggiungibile a piedi in 10 minuti. Tranquillo e al tempo stesso in posizione centrale, questo complesso residenziale assicura spazi da vivere confortevoli, realizzati dall'impresa edile Lageder Bau Srl.



## **INDICE**

- 1. Opere da impresario - Opere da muratore - Lavori in calcestruzzo**
- 2. Tetto - Pacchetto di copertura („testa di mora“)**
- 3. Opere da lattoniere**
- 4. Finestre, porte-finestre e tapparelle**
- 5. Portoncini d'ingresso e porte interne**
- 6. Impianti idrotermosanitari**
- 7. Impianti elettrici**
- 8. Lavori di piastrellatura – Rivestimenti freddi per pavimenti**
- 9. Pavimenti in legno - Pavimenti caldi**
- 10. Opere da fabbro**
- 11. Opere da pittore - Tinteggiature e lavori in cartongesso**
- 12. Ascensore**
- 13. Sistemazioni esterne**
- 14. Standard energetico “CasaClima A” Nature**
- 15. Consigli utili**
- 16. Varie ed eventuali - Modifiche del costruttore**

## **1. Opere da impresario - Opere da muratore - Lavori in calcestruzzo**

Tutte le fondazioni sono realizzate in cemento armato. Le pareti delle cantine, comprese quelle portanti, saranno realizzate in cemento armato. Per la qualità del calcestruzzo, le armature e l'isolamento termico, sono determinanti i requisiti del progetto esecutivo e statico e il calcolo di efficienza energetica. La sigillatura verticale di tutte le superfici a contatto con il terreno viene realizzata con l'applicazione di una mano di sigillante bituminoso. Successivamente vengono posizionate le pietre drenanti e la membrana bugnata come protezione riempitiva.

Nell'area delle fondazioni viene posato un tubo di drenaggio, riempiendo le intercapedini con pietrisco grossolano.

Se il seminterrato è realizzato con la tecnica della "vasca bianca", il riempimento non è necessario (esecuzione secondo le specifiche della Direzione Lavori).

I solai dei piani e i balconi sono realizzati in calcestruzzo a getto pieno secondo i calcoli statici. I balconi sono del tipo a taglio termico o realizzati con isolamento perimetrale.

Le pareti divisorie tra i singoli garage e i box cantina sono realizzate con muro a vista con blocchi in calcestruzzo o con grate di separazione in lamiera (secondo le specifiche della Direzione Lavori).

I muri perimetrali dei piani fuori terra sono realizzati con blocchi in laterizio termoisolante. Le pareti divisorie interne agli appartamenti sono invece realizzate con mattoni forati, spessore 11,5 cm (secondo indicazioni della Direzione Lavori). Gli appartamenti sono separati l'uno dall'altro con una parete in muratura doppia con intercapedine isolata (secondo indicazioni della Direzione Lavori).

Intonaci - Tutte le pareti e i soffitti degli appartamenti sono rifiniti con due strati di intonaco. Sull'intonaco di fondo a base di calce e cemento si posa poi uno strato di intonaco civile (malta fine) con rasatura finale.

Sulle pareti perimetrali e/o sulla facciata viene applicato un sistema a cappotto termico. L'isolamento termico viene incollato sulle superfici esistenti con un adesivo specifico. Come intonaco di finitura viene utilizzato un intonachino specificato dalla Direzione Lavori. Successivamente si applica una mano di pittura egualizzante secondo il piano colore del comune di residenza o secondo le specifiche della Direzione Lavori.

Negli appartamenti non è prevista la posa di canne fumarie.

### **Sottopavimenti e massetti:**

Il massetto come strato portante di tutti i rivestimenti dei pavimenti è di tipo flottante. Lo strato isolante anticlastro sottostante e le fasce isolanti poste lungo gli elementi verticali e le pareti forniscono un adeguato isolamento acustico contro il calpestio.

Per garantire un perfetto isolamento, al pianterreno verrà posato un ulteriore strato isolante, il cui spessore è stabilito in base al calcolo di efficienza energetica.

Tutti i box auto, i vialetti di accesso e gli ingressi sono rivestiti con un pavimento industriale in calcestruzzo, pietre a spacco o blocchi da pavimentazione in calcestruzzo (esecuzione secondo le specifiche della Direzione Lavori).

### **Davanzali finestre:**

Tutti i davanzali interni sono realizzati in MDF impiallacciato o in legno, in colore bianco, secondo le indicazioni della Direzione Lavori. I davanzali esterni delle finestre sono invece in lamiera colorata di tonalità analoga a quella della copertura del tetto.

### **Cassonetti per gli avvolgibili:**

I cassonetti per gli avvolgibili autoportanti, coibentati e dotati di porta-intonaco e rete di armatura, vengono incassati in fase di realizzazione della struttura al grezzo. Le eventuali veneziane, tapparelle e i relativi sistemi di motorizzazione verranno fornite secondo indicazione del Direttore Lavori rispettivamente dal fornitore delle finestre.

### **Cantine:**

Per la chiusura delle cantine è prevista la posa di porte multiuso tradizionali in metallo con serratura Patent, scrocco, catenaccio e maniglie in plastica, lasciate nel colore previsto dal fabbricante. L'illuminazione e la ventilazione dei locali interrati sono realizzate come da progetto. La ventilazione delle cantine posizionate centralmente è assicurata dal fatto che le pareti divisorie delle cantine sono portate solo fino a circa 20 cm al di sotto del bordo del soffitto (secondo le indicazioni della Direzione Lavori).

### **Posti auto:**

I posti auto nel garage interrato sono di tipo aperto, come dagli elaborati di progetto e saranno pitturati rispettivamente verniciati in bianco.



## 2. Tetto - Pacchetto di copertura („testa di mora“)

Il tetto è di tipo piano con leggera inclinazione o di tipo mansardato con copertura/rivestimento e/o verde estensivo secondo le indicazioni della Direzione Lavori. L'isolamento termico viene posato in corrispondenza della leggera pendenza esistente, secondo il calcolo di efficienza energetica.

Le finestre ad abbaino vengono generalmente fornite e posate nelle dimensioni indicate dalla Direzione Lavori e/o secondo gli elaborati di progetto.

L'esecuzione avverrà secondo il progetto dettagliato del progetto esecutivo e come da descrizione tecnica.

## 3. Opere da lattoniere

Grondaie, pluviali, comignoli, scossaline, protezioni ma anche la copertura di tettoie, abbaini e componenti edili analoghi sono realizzati con lamiera (tipo „testa di mora“), secondo il progetto esecutivo e le indicazioni della Direzione Lavori.



#### 4. Finestre, porte-finestre e tapparelle

In tutto l'edificio sono montate finestre in PVC (colore bianco) e porte-finestre con vetri multipli e coefficiente di trasmittanza termica U conforme al calcolo di efficienza energetica.

Tutte le finestre sono dotate di almeno un dispositivo di apertura ad anta/ribalta se la forma della finestra lo consente tecnicamente, con ferramenta a vista in alluminio anodizzato, manovrabile con una sola mano. Su richiesta, le vetrate dei bagni e dei servizi igienici possono essere realizzate con vetro smerigliato.

Tutte le finestre sono dotate di protezione solare con tende a lamelle o veneziane, a seconda delle indicazioni della Direzione Lavori. Di norma, le camere da letto e i bagni sono dotati di avvolgibili e le zone giorno di tende veneziane, ma possono variare a seconda del layout sulla facciata (secondo indicazioni della Direzione Lavori). Le tapparelle o le tende esterne sono generalmente azionate elettricamente. I pulsanti di comando sono integrati nel pannello di controllo delle camere. Su pagamento potrà essere montato un sistema di motorizzazione centralizzato.

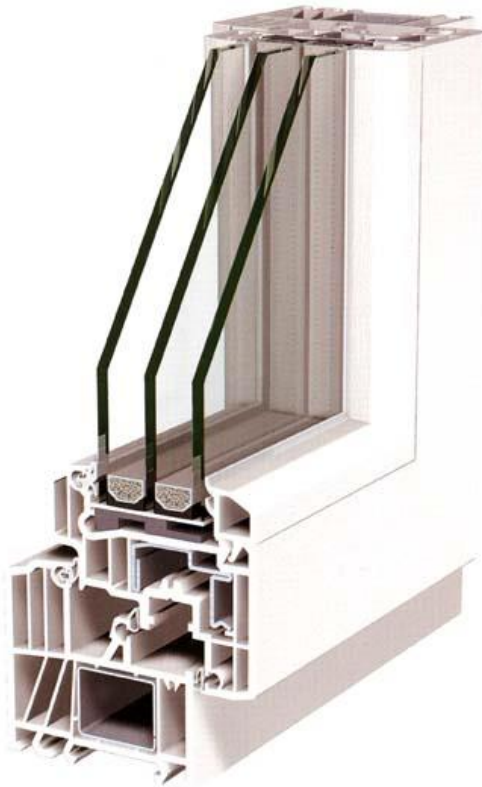
La scelta dei colori delle lamelle delle veneziane e delle finestre è sempre a cura della Direzione Lavori.

Le richieste speciali o modifiche, dall'installazione di porte alzanti e scorrevoli e da servizi aggiuntivi analoghi, saranno eseguiti con sovrapprezzo.



Raffstore





Finestre in PVC bianco



Tapparelle

## 5. Portoncini d'ingresso e porte interne

Ogni appartamento è dotato di un portoncino d'ingresso di marca, dotato di controtelaio, chiusura automatica senza contatto elettrico, rosetta e serratura a cilindro di sicurezza. Il design dei portoncini degli appartamenti è uniforme e viene specificato dalla Direzione Lavori. Sono incluse le impiallacciature, le maniglie e gli altri dettagli tecnici ma anche le manopole esterne. Se fattibile e con sovrapprezzo, il cliente potrà richiedere che la superficie interna del portoncino d'ingresso dell'appartamento sia analoga a quella delle porte interne.

Le porte interne di tutti i locali degli appartamenti sono eseguiti con impiallacciatura in frassino o quercia. La superficie standard è scelta dalla Direzione Lavori. Il modello di porta scelto è del tipo con telaio abbracciante. Nella battuta viene inserita una guarnizione perimetrale, su tre lati. La porta ruota su tre cerniere in metallo anodizzato. La serratura da incasso è di tipo „Patent“ con scrocco e catenaccio. Le maniglie montate sono in inox, marca „Hoppe“, modello „Amsterdam“ o prodotto equivalente, argentate.

Su richiesta e a pagamento è possibile montare inserti vetrati nelle ante delle porte.

Eventuali aggiunte richieste dal cliente, in particolare relative al battente della porta e alla progettazione degli spazi, o l'installazione di porte scorrevoli (Scrigno) non previste nella planimetria o nel progetto esecutivo e richieste speciali analoghe saranno eseguiti con sovrapprezzo.



## 6. Impianti idrotermosanitari

Impianto e sistema di riscaldamento impiegato

Il complesso residenziale è collegato alla centrale di teleriscaldamento.

Ciascun appartamento è dotato di un cd “sottocollettore”, completo degli attacchi della mandata e del ritorno del riscaldamento, che viene installato in una scatola da incasso, in un punto idoneo dell’appartamento.

Tutti gli appartamenti sono dotati di riscaldamento a pavimento. Per la regolazione dei singoli circuiti di riscaldamento in ciascun locale, sono previsti termostati montati, che consentono di regolare la temperatura in base alle esigenze individuali.

Gli appartamenti sono dotati di una doccia. Saranno installati solo le attrezzature indicate nelle planimetrie degli appartamenti.

Tutti gli scarichi orizzontali sono realizzati con tubi in polipropilene copolimero (PP-C) a 3 strati, rinforzato con minerali, e inoltre insonorizzati.

Tutte le colonne montanti di scarico, comprese quelle per le cucine, hanno un diametro di 110 mm, garantendo così ad ogni singolo appartamento la massima flessibilità in futuro in caso di un’eventuale riprogettazione degli spazi interni.

Tutte le colonne montanti di scarico sono costituite da tubi in composito rinforzato con minerali e altamente fonoassorbenti e sono isolate fino al tubo a gomito del WC con la posa di un pannello isolante a 3 strati autoadesivo, di 7 mm di spessore con coefficiente  $R_w = 25\text{dB}$ .

I pannelli isolanti per il riscaldamento a pavimento sono costituiti da uno speciale tipo di polistirene espanso sintetizzato, contenente grafite e con un ulteriore strato isolante anticalpestio (secondo indicazione della Direzione Lavori).

Tutti i sanitari sono in ceramica bianca, la rubinetteria - marca „Hansgrohe“ - è disponibile nei seguenti modelli (vedasi descrizione). Gli altri modelli sono soggetti a sovrapprezzo. È prevista l’installazione di un sistema di ventilazione decentralizzato di tipo „Meltem WRG“ o altro equivalente (secondo indicazione della Direzione Lavori). Nei bagni viene installato un radiatore da bagno a bassa temperatura di colore bianco.

radiatore  
colore bianco



## Doccia

Piatto doccia in acrilico, modello „Wien“ o prodotto equivalente, dimensioni standard. Rubinetteria composta da miscelatore monocomando da incasso, marca „Grohe“, modello „Eurosmart“, da asta „Unica C“ 90 cm con tubo flessibile „Isiflex“, inclusa doccetta modello „Croma 100 Multi“ e raccordo a gomito Starck cromato. Piletta di scarico standard bianca.



Piatto doccia „Wien“



„Grohe Eurosmart“ miscelatore doccia



„Unica Croma 100 Multi“

## Lavabo

Lavabo in porcellana, modello „Take 3000\_2“ o prodotto equivalente, dimensioni 60 cm, incluso sifone, valvola a gomito o rosetta di protezione cromata e miscelatore monocomando, marca „Grohe“, modello „Eurosmart“.



Lavabo „Take 3000\_2“



Miscelatore lavabo „Grohe Eurosmart“

## WC

WC sospeso, modello „Take 3000\_2“ o prodotto equivalente, inclusa cassetta di risciacquo da incasso, placca di comando, marca „Geberit“, modello „Sigma01“ di colore bianco, con pulsante di risparmio acqua, sedile WC modello „Move Standard“ di colore bianco.



WC „Take 3000\_2“



Miscelatore „Geberit Sigma01“

## Bidet

Bidet sospeso, modello „Take 3000\_2 “ o prodotto equivalente, incluso sifone, valvola a gomito cromata e miscelatore monocomando, marca „Grohe“, modello „Eurosmart“.



Bidet „Take 3000\_2“



miscelatore „Grohe Eurosmart“

## Attacco lavatrice

L'attacco per la lavatrice (attacco acqua fredda) è previsto in bagno, cucina o nel ripostiglio ed è composto da rubinetto cromato da incasso con rosetta di protezione e scarico con sifone da incasso, con piastra cromata a muro e attacco a squadra.

## Cucine

Attacco acqua calda e acqua fredda con valvole a gomito cromate, incluso attacco lavastoviglie e tubo di scarico POLO del diametro interno di 50 mm.

Le cabine doccia e/o le pareti divisorie delle docce non sono comprese nella fornitura ma sono a carico dell'acquirente così come lo specchio, il portasapone, lo scopino WC e il portascopino, il porta-asciugamani e gli accessori analoghi.

I bagni ciechi posti all'interno vengono aerati con un sistema di ventilazione meccanica con ventola di estrazione aria con relé di reinserimento integrato e condotta di aerazione indipendente.

Tutti gli appartamenti con giardino e terrazza vengono dotati di un proprio allacciamento acqua esterno con sistema di svuotamento automatico.

L'intero sistema viene consegnato al cliente finale pronto all'uso, completo di tutti gli allacciamenti, come ad esempio quello di fognature e acqua potabile e collaudo finale.

## 7. Impianti elettrici

Tutti gli impianti sono realizzati in conformità alla normativa vigente.

Gli interruttori per il viale di accesso comune ai garage e per l'illuminazione della scala sono temporizzati e in parte dotati di sensore di movimento e suddivisi in vari circuiti di alimentazione. Tutti i vialetti d'accesso sono parimenti illuminati. Le canaline vuote necessarie, compreso il cablaggio (elettricità, telefono, antenna), vengono posate partendo dall'armadio contatori installato in cantina fino al rispettivo appartamento. Le canaline vuote all'interno dell'unità abitativa corrono sotto il pavimento/massetto.

I quadri elettrici e i contatori vengono installati nel seminterrato o secondo le indicazioni dell'azienda fornitrice. Tutte le installazioni nelle cantine e nell'area dei garage sono realizzate a vista.

Il comfort e la qualità degli interruttori è garantita dal produttore „Berker“.

All'interno degli appartamenti vengono montati interruttori della serie “Berker S1”, versione reflex di colore bianco.

Nel seminterrato e nei garage è installato un interruttore a levetta accanto alla porta. Questo interruttore è abbinato a una presa di corrente e a un punto luce.

Ogni appartamento è alimentato con corrente alternata a 220 volt con quadro secondario all'interno dell'armadio di distribuzione. Previsti inoltre interruttori automatici, uno per gli elettrodomestici della cucina, uno per il circuito di comando delle prese elettriche e uno per il circuito di controllo delle luci, nonché interruttori differenziali, campanello elettrico con citofono e pulsante campanello davanti alla porta dell'appartamento e apriporta.

- **Impianto videocitofonico con collegamento automatico a uno Smartphone**

Esempio di impianto elettrico all'interno degli appartamenti:

Soggiorno

2 Punti luce a soffitto con interruttore TV-Sat + TV-DVBT

1 Presa telefonica

6 Prese 2x16A



Cucina o angolo cottura

Tutte le cucine sono dotate di alimentazione elettrica (nessun attacco del gas)

1 Punto luce a soffitto

1 Punto luce a parete nell'area del piano di lavoro

1 Presa di collegamento fornello

1 Presa singola per il frigorifero

1 Presa singola per la lavastoviglie

1 Presa singola per la cappa aspirante

1 Presa singola accanto alla porta

2 Prese doppie nell'area del piano di lavoro

## Bagni

- 1 Punto luce a soffitto
- 1 Punto luce a parete
- 1 Presa singola accanto al lavabo
- 1 Presa singola per attacco lavatrice

## Camera matrimoniale

- 1 Punto luce con multiway
- 4 Prese singole
- 1 Presa doppia
- 1 Presa TV-DVBT
- 1 Presa telefonica



## Cameretta

- 1 Punto luce con commutatore
- 4 Prese singole
- 1 Presa TV-DVBT
- 1 Presa telefonica

## Corridoio

- 2 Punti luce con commutatore o multiway a seconda della geometria del locale
- 2 Prese singole
- 1 Presa telefonica
- 1 Impianto citofonico, marca secondo indicazioni della Direzione Lavori
- 1 Quadro secondario

## Toilette separata (se prevista)

- 1 Punto luce a soffitto
- 1 Punto luce a parete vicino al lavabo
- 1 Presa vicino al lavabo

## Balconi e terrazze (se di dimensioni superiori a 5 m<sup>2</sup>)

- 1 Punto luce a parete o a soffitto con lampada (marca „Guzzini“, secondo indicazioni della Direzione Lavori)
- 1 Presa esterna, minimo IP54

## Cantine (posa sporgente)

- 1 Interruttore a soffitto per lampada con griglia protettiva
- 1 Presa singola

## Garage (posa sporgente)

- 1 Punto luce con lampada sporgente con griglia protettiva
- Presa singola

## **8. Lavori di piastrellatura - Rivestimenti freddi per pavimenti**

All'interno di corridoi, atri, cucine, bagni padronali e di servizio e ripostigli è previsto l'uso di piastrelle da posare su massetti cementizi mediante incollaggio a letto sottile.

A seconda dello stato di avanzamento dei lavori, il cliente potrà scegliere le piastrelle da posare presso il rivenditore indicato dal costruttore, con possibilità di scegliere piastrelle nei formati d'uso comune fino al formato max di 60x60 cm e fino ad un prezzo massimo di 40 €/mq (prezzo di listino).

Piastrelle che superano il prezzo di listino di 40 €/mq, o che superano il formato sopraindicato così come piastrelle rettificati o calibrati, con bordi, decori o listelli e altre prestazioni speciali saranno fornite e posate con sovrapprezzo.

Il formato e il colore dei rivestimenti dei pavimenti e delle pareti degli appartamenti rimasti invenduti saranno scelti dalla Direzione Lavori. Modifiche saranno eseguite con sovrapprezzo.

Dettagli di posa

### **Bagni**

Piastrelle in ceramica su pavimenti e pareti, posa diritta fino allo spigolo superiore della porta.

### **Toilette separata (solo se prevista)**

Piastrelle in ceramica su pareti e pavimenti, posa diritta, altezza di posa 1,20 m.

### **Ingressi, corridoi, disbrighi, cucine, ripostigli**

Piastrelle in ceramica, posa diritta, incluso zoccolo.

Per motivi architettonici, la scelta di piastrelle e rivestimenti per esterni, per balconi e terrazze, vani scale, ecc. è sempre a cura della Direzione Lavori. Lo stesso dicasi per gli impianti comuni, gli accessi agli edifici, le parti comuni, le cantine e i locali tecnici.

### **Rivestimenti per i pavimenti di vani scale, balconi e terrazze**

I pavimenti e le scale di accesso ai piani, sono rivestiti con piastrelle ceramiche antigelive a scelta della Direzione Lavori. Lungo le pareti intonacate vengono posati battiscopa in materiale ceramico. La scelta dei pavimenti di balconi, terrazze al pianterreno, cantine e corridoi di cantine, locale caldaia e disbrighi, vani scale e altre parti comuni è di esclusiva competenza della Direzione Lavori.



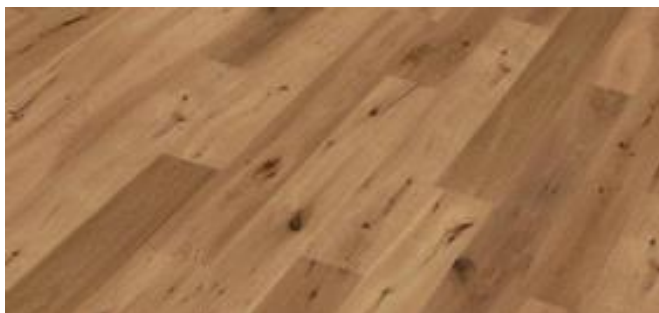


## 9. Pavimenti in legno - Pavimenti caldi

In tutti i soggiorni e nelle camere da letto è prevista la posa di parquet a listoni verniciato e sigillato o parquet prefinito, al prezzo massimo di 65 €/mq (prezzo di listino). A seconda dello stato di avanzamento dei lavori, i pavimenti, i rivestimenti delle pareti e le piastrelle possono essere scelti dal cliente finale stesso. Non si effettueranno accrediti.

La posa è incollata, con disposizione diritta dei listoni. Ai bordi, il parquet è rifinito con battiscopa idoneo, in base al materiale scelto. Su richiesta, può anche essere prevista la posa di moquette rimanendo entro la suddetta categoria di prezzo.

Le richieste speciali dei proprietari degli edifici e dei clienti, che superano la fascia di prezzo indicata, saranno fornite con sovrapprezzo.



**Doga larga**



**3 strip in faggio**



**Doga quercia rustica spazzolata  
oliata 190x19x14**

## 10. Opere da fabbro

I parapetti dei balconi sono costituiti da una struttura in acciaio zincato con corrente superiore e inferiore e correnti intermedi o montanti e corrimano in acciaio inox. (secondo la Direzione Lavori)

Ringhiere per scale e corrimano saranno eseguiti dritti o curvi a seconda delle esigenze, inclusi i fissaggi a muro verticali o laterali. Fornitura e posa di ringhiere per scale saranno eseguiti come da progetto o secondo le indicazioni della Direzione Lavori. La ringhiera può avere una superficie finita, zincata, verniciata, verniciata a polveri o in acciaio inox a seconda delle specifiche della Direzione Lavori.

Le griglie e i chiusini sono realizzati in acciaio zincato a caldo.

Le recinzioni e le delimitazioni dei giardini sono realizzate in legno o in metallo a seconda delle indicazioni della Direzione Lavori.



## 11. Opere da pittore – Tinteggiature e lavori in cartongesso

Le pareti e i soffitti intonacati degli appartamenti sono tinteggiati con colore a tempera bianco.

Sulle superfici in legno dei falsi puntoni, dei controsoffitti, delle gronde e delle parti frontali della falda del tetto, delle pannellature esterne, come pure su quelle delle balaustre dei balconi, dei montanti in legno e delle eventuali recinzioni, viene applicata una mano di impregnante per legno trasparente per proteggerle contro le intemperie oppure rimangono allo stato naturale, il tutto secondo la scelta della Direzione Lavori.

Per i rivestimenti in legno nella zona giorno (perline e pilastri) è prevista una pittura trasparente oppure allo stato naturale (secondo le indicazioni della Direzione Lavori).

Soffitti e rivestimenti murali, pareti divisorie e placcaggi in cartongesso vengono stuccati, levigati e preparati per la tinteggiatura. Successivamente viene applicata la pittura a tempera.

Eventuali intonaci di finitura richiesti dall'acquirente e da applicare su tali superfici, così come l'uso di pitture a base di silicati in sostituzione di quelle a tempera, le tinteggiature multicolore e il ricorso a metodi di spruzzatura o stuccatura particolari (ad es. stucco veneziano) comportano un sovrapprezzo.



## 12. Ascensore

All'interno del vano scale viene installato un ascensore, realizzato in conformità alle vigenti norme di legge, che serve a collegare tutti i piani dell'edificio.

## 13. Sistemazioni esterne

I vialetti di accesso e quelli interni saranno lastricati con blocchi da pavimentazione in calcestruzzo (sistema di pavimentazione drenante) ossia con getto in calcestruzzo e delimitati con cordoli in calcestruzzo.

Le vie di accesso, i parcheggi e simili sono lastricati o asfaltati e delimitati da cordoli in calcestruzzo. Le acque superficiali vengono scaricate tramite pozzetti di raccolta o canaline di scolo nel collettore delle acque superficiali o nei pozzi perdenti. Tutti i giardini privati e le aree verdi comuni sono curati da un giardiniere paesaggista. La delimitazione dei giardini privati e dei confini delle proprietà è assicurata con un recinto come da progetto esecutivo o indicazione della Direzione Lavori.

## 14. Standard energetico "CasaClima A" Nature

L'edificio è realizzato in conformità allo standard energetico „CasaClima A” Nature, corrispondente a un fabbisogno medio di energia termica inferiore a 30 KWh al m<sup>2</sup>/anno (valori riferiti all'area di Bolzano).



## 15. Consigli utili

Per evitare danni da umidità, l'acquirente deve osservare le seguenti misure durante il periodo di asciugatura:

- nel caso di mobili a incasso, occorre garantire che vi sia una sufficiente circolazione d'aria sul lato posteriore dei mobili;
- le pareti e i soffitti non devono essere rivestiti con carta da parati;
- le cantine e i box auto devono essere aerati periodicamente e generalmente non sono adatti per immagazzinare tessuti, carta, ecc.
- durante il periodo di riscaldamento, l'aria deve essere ricambiata più volte al giorno a intervalli regolari, creando una corrente d'aria;
- al di fuori del periodo di riscaldamento si consiglia di lasciare la finestra aperta per un periodo di tempo più lungo o di tenerla aperta a ribalta;
- non si dovrebbe lasciar asciugare la biancheria all'interno degli appartamenti.

Al momento della consegna dell'appartamento, all'acquirente saranno consegnate le istruzioni d'uso a cui ci si dovrà comunque sempre attenere per evitare danni indiretti. I danni indiretti sono a carico dell'acquirente.

Il tipo e la marca dei prodotti utilizzati, se non qui descritti in dettaglio, saranno scelti dalla Direzione Lavori. Tutte le misure necessarie per l'ultimazione dell'opera, che non sono espressamente menzionate nella presente descrizione, ma che sono comunque indispensabili per assicurare la consegna dell'edificio, sono a carico del venditore.

Il prezzo di acquisto non comprende gli eventuali arredi illustrati nei progetti. Sono invece incluse le lampade installate nelle parti comuni e i rivestimenti dei pavimenti standard (vano scale, vialetti di accesso ai garage, corridoi, balconi e terrazze).

## 16. Varie ed eventuali - Modifiche del costruttore

I clienti del Parc Residence GmbH hanno in linea di principio la possibilità di modificare la pianta degli appartamenti in base alle richieste dell'acquirente, presupponendo comunque che siano rispettate le norme igieniche e a condizione che le modifiche richieste non compromettano le prestazioni statiche dell'opera o gli appartamenti adiacenti (ad esempio in caso di spostamento di pluviali o strutture analoghe).

Inoltre, Parc Residence GmbH o il progettista e la Direzione Lavori, in qualità di suoi sostituti, si riserva il diritto di apportare modifiche al progetto, comprese quelle che si rendono necessarie per motivi tecnici e quelle che riguardano le facciate o l'aspetto esterno degli edifici o di loro parti, se ritenuto necessario o opportuno. La società Parc Residence GmbH è autorizzata ad apportare tali modifiche anche senza il consenso dei singoli acquirenti.

La progettazione delle facciate e delle aree esterne, dei loro componenti, come balconi, parapetti, porte, controsoffitti e simili, è a discrezione del progettista e della Direzione Lavori in qualità di rappresentanti del costruttore.

Gli arredi illustrati nella documentazione di vendita hanno il solo scopo di illustrare meglio le possibilità di progettazione degli spazi e non sono parte integrante del contratto di compravendita. Tutte le immagini riportate in questa descrizione sono puramente indicative dei materiali e delle finiture impiegati e non devono necessariamente corrispondere appieno alla realtà. Per questo motivo, si consiglia di prendere visione dei materiali presso l'installatore o l'espositore specificato dal venditore.

L'acquirente

Confermato e approvato ..... Data.....

