OSANNI

Residenza Aura

Viale dei Caduti Legnago



DOVE SORGE

L'edificio sorgerà adiacente al CENTRO STORICO CITTADINO di Legnago, in Viale dei Caduti angolo Via Gramsci, in posizione tranquilla ma allo stesso strategica essendo a ridosso di tutti i servizi occorrenti e asservita da qualificata viabilità e parcheggi pubblici.

Catastalmente, l'immobile è censito al foglio 17 mappale 700.

IL PROGETTO

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio residenziale all'avanguardia formato da garage ed un ufficio al piano terra e appartamenti ai piani superiori.

L'intervento adotterà tecniche di ultima generazione in tema di impianti e di isolamento termico tali da rendere la residenza in Classe A4.

PERMESSO DI COSTRUIRE del comune di Legnago n.2025/0255 del 04.06.2026

PARTI COMUNI E SERVITU'

- L'area su cui sorge il fabbricato;
- Tutte le murature esterne;
- L' ingresso ed il vano scala;
- L'ascensore ed i vani dello stesso;
- Tutti gli eventuali spazi tecnici interni ed esterni;
- L'area di manovra delle autorimesse.

STRUTTURA PORTANTE

Nell'esecuzione delle opere strutturali, ci si atterrà alle norme tecniche per il calcolo delle strutture in cemento armato e sarà antisismica secondo la vigente normativa.
In particolare, le fondazioni saranno a platea e la struttura portante del fabbricato sarà costituita da murature e pilastri in cemento armato.

I solai intermedi saranno realizzati in laterocemento così come quello di copertura. Il tetto sarà piano e così costituito:

- Solaio in latero-cemento;

- Pacchetto isolante costituito da barriera vapore e isolamento termico;

- Impermeabilizzazione e manto di copertura;

- Pavimento calpestabile in gres e/o ghiaino.

LINEA VITA E SISTEMI DI ANCORAGGIO SUI TETTI

Verranno realizzate le linee vita ed i sistemi di ancoraggio conformemente alla legislazione europea vigente. Le linee vita dovranno essere certificate con dichiarazione di realizzazione a regola d'arte da parte di tecnico abilitato.

IMPERMEABILIZZAZIONE

L'impermeabilizzazione sarà realizzata con doppia guaina bituminosa armata poliestere da kg/mq 4, fissata a caldo con cannello, previa stesura di primer bituminoso a freddo o prodotti equivalenti.

OPERE DA LATTONIERE

Tutte le scossaline, canali di gronda, converse, copertine, pluviali, saranno realizzati in lamiera preverniciata ed ogni modifica sarà a discrezione della D.L.

MURATURA ESTERNA

Le murature esterne saranno in blocchi di laterizio modulare, con isolamento esterno tipo “a cappotto” mediante l’applicazione di panelli termoisolanti, rigidi incollati e fissati meccanicamente alle pareti completi di rasatura finale con prodotti ai silicati in modo da ottenere una superficie liscia ed uniforme.

TRAMEZZATURE INTERNE

Le tramezzature interne saranno realizzate con blocchi di laterizio forato da 8/12 cm a discrezione della D.L. in base all’utilizzo. Le pareti verranno trattate con intonaci lisciati al civile.

INTONACI

Tutte le pareti interne saranno finite con intonaco premiscelato lisciato al civile.

L’impresa, in considerazione delle raccomandazioni del produttore dell’intonaco e delle condizioni climatiche di impiego, dovrà garantire il rispetto dei necessari tempi di presa ed indurimento dello strato di fondo prima della esecuzione dello strato di finitura, al fine di assicurare l’assenza di fessurazioni e cavillature.

Intonaco esterno composto da intonachino, con rete per evitare fessurazioni, nelle colorazioni come da render di progetto, eventuali modifiche di cromature sono a discrezione della D.L.

CLASSE ENERGETICA DI PROGETTO - ENERGIE RINNOVABILI

L’edificio rispetterà i requisiti fissati dalle norme che regolano il fabbisogno energetico minimo degli edifici, sia per quanto riguarda il riscaldamento che la produzione di acqua calda sanitaria.

La classe energetica di progetto è A4.

L’attestato di prestazione energetica (APE) sarà compilato e asseverato da un soggetto certificatore, secondo le modalità definite con deliberazione della Giunta provinciale.

L’APE sarà trasmesso in copia al comune, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori.

L’edificio sarà dotato di impianto per la produzione autonoma di energia elettrica per mezzo di **pannelli fotovoltaici**. L’impianto sarà completo di collegamenti alla rete elettrica, inverter e contatore per la computazione degli importi esigibili (CONTO ENERGIA).



IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, RAFFRESCAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA

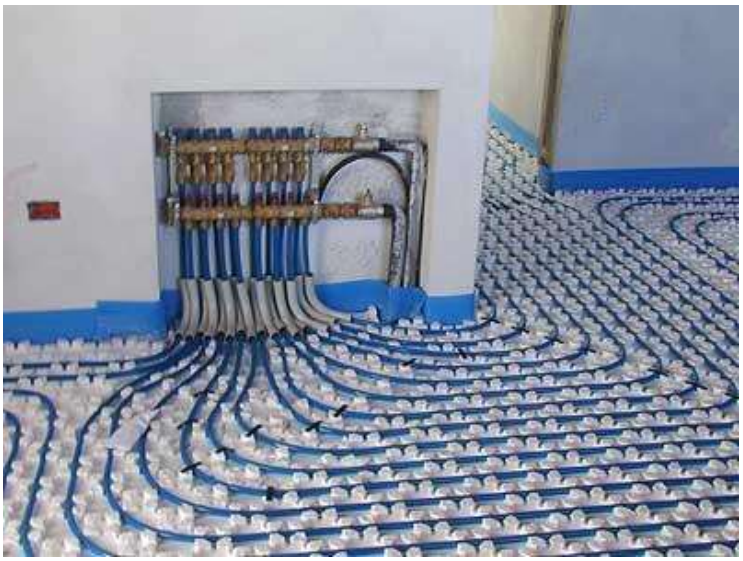
Per ogni alloggio è previsto un sistema di riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria tramite un sistema a pompa di calore Mitsubishi.

Questo unisce in un unico sistema i vantaggi dell'espansione diretta e delle soluzioni idroniche. È composto da un'unità esterna alla quale vengono collegati un modulo idronico e un'unità interna ad espansione diretta. E' possibile produrre acqua calda ad uso sanitario, riscaldare l'ambiente e provvedere anche alla climatizzazione estiva: il calore sottratto dagli ambienti verrà recuperato per riscaldare l'acqua calda sanitaria in modo virtualmente gratuito.

L'impianto di riscaldamento sarà costituito da pannelli radianti a pavimento integrato da termoarredo in bassa temperatura completo di resistenza elettrica nei bagni, mentre il sistema di climatizzazione caldo/freddo sarà garantito grazie a split interni a parete.

Il tutto sarà autonomo per ogni alloggio e gestibile locale per locale con termostato posizionato nei singoli locali abitabili.





IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto di distribuzione dell'acqua calda e fredda sanitaria sarà realizzato con tubi multistrato e raccorderia a pressare, coibentati con isolante aventi spessori previsti dalla normativa in vigore.

Nei bagni è previsto un collettore di distribuzione completo di valvole di intercettazione, cassetta di contenimento con pannello di chiusura.
Gli scarichi fino alla colonna saranno realizzati in tubo in polipropilene e raccorderia ad innesto. Le colonne di scarico principali saranno del tipo insonorizzate.
Le dotazioni previste nelle unità abitative, saranno le seguenti:

I bagni saranno composti da:

- nr. 1 lavabo in porcellana vetrificata completo di rubinetteria costituita da miscelatore monocomando con erogatore a getto orientabile e scarico a saltarello;
- nr. 1 vaso igienico in porcellana vetrificata con sciacquone a cassetta tipo “Geberit” da incasso e sedile del tipo pesante bianco;
- nr. 1 bidet in porcellana vetrificata completo di rubinetteria costituita da miscelatore monocomando con erogatore a getto orientabile e scarico a saltarello;
- nr. 1 piatto doccia in resina della misura di cm. 75x100 cm, con miscelatore monocomando e soffione doccia posto su asta scorrevole;

Per le cucine:

- nr. 1 attacco acqua fredda/calda e scarico lavello cucina;
- nr. 1 attacco per lavastoviglie con relativo scarico

Le porcellane saranno del tipo sospeso della marca “**IDEAL STANDARD**” serie “**BLEND**” o similari della stessa fascia di prodotto; i piatti doccia saranno della marca “**FIORA**” o similari; i miscelatori saranno del tipo monoforo marca **"CRISTINA"** serie **"UP&DOWN"** o similari.



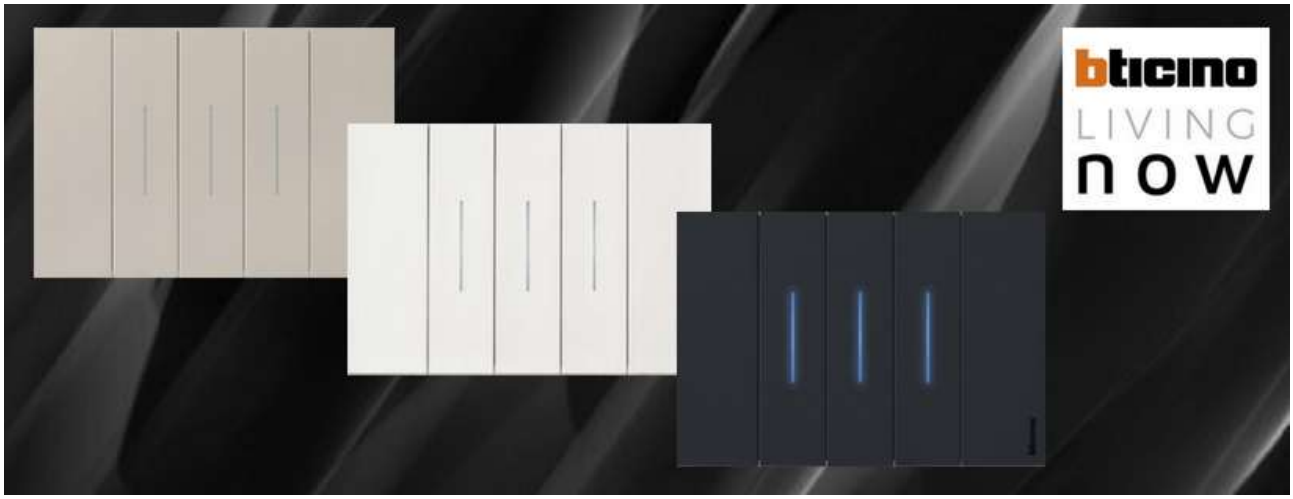






IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico rispetterà la normativa CEE, promiscuo a 220V, eseguito sotto intonaco mediante tubazioni rigide munite del marchio IMQ. Le tubazioni saranno di dimensioni normalizzate (tabelle UNEL38118/37112) ed avranno, una volta in opera, un comportamento autoestinguente. Gli apparecchi di comando e le prese a spina avranno caratteristiche meccaniche, termiche e di isolamento adatte all'ambiente in cui vanno installate. Saranno della marca BTICINO serie LIVING NOW o similare.



I locali saranno dotati dei seguenti punti:

Zona living:

n. 1 quadro elettrico generale - centralino

n. 2 punti luce

n. 6 prese 10/16*A.*

n. 1 presa TV + dati + telefono

n. 1 punto videocitofono con suoneria e apriporta incorporato

n. 1 luce di emergenza estraibile

n. 1 predisposizione allarme volumetrico

n. 1 termostato

Angolo cottura:

n. 1 punto luce sotto pensile con comando sul piano di lavoro

n. 3 prese 10/16A + terra sul piano di lavoro

n. 3 prese 10/16A + terra per elettrodomestici

n. 1 punto alimentazione **piano cottura induzione**

n. 1 punto alimentazione per cappa aspirante

n. 1 predisposizione allarme volumetrico

Corridoio notte:

n. 1 punto luce

n. 1 luce di emergenza estraibile

n. 2 prese.

Camere da letto singola

n. 1 punti luce

n. 4 prese 10/16/*A.*

n. 1 presa TV + dati + telefono

n. 1 predisposizione allarme volumetrico

n. 1 termostato

Camera da letto matrimoniale:

n. 1 punti luce

n. 5 prese 10/16/*A.*

n. 1 presa TV + dati + telefono

n. 1 predisposizione allarme volumetrico

n. 1 termostato

Bagni

n. 1 punto luce ambiente

n. 1 punto luce specchiera

n. 1 presa 10/16/A per specchiera

n. 1 predisposizione allarme volumetrico

n. 1 termostato

Bagno - Lavanderia

n. 1 punto luce ambiente bipolare

n. 1 punto luce specchiera bipolare

n. 1 presa 10/16/A per specchiera

n. 1 presa forza per lavatrice -asciugatrice

n. 1 predisposizione allarme volumetrico

n. 1 termostato

Balcone:

n. 2 punti luce.

n. 2 prese.

Garage

n. 1 punto luce

n. 1 presa

n.1 alimentazione basculante

n. 1 predisposizione Wall-box

I servizi generali comprendono inoltre:

- **Impianto TV-SAT**
- **Impianto videocitofonico**
- **Impianto telefonico**
- **Impianto di terra**
- **Impianto fotovoltaico:** ogni abitazione sarà dotata di impianto per la produzione autonoma di energia elettrica per mezzo di **pannelli fotovoltaici**. L'impianto, completo di collegamenti alla rete elettrica, inverter "IBRIDO" e contatore per la computazione degli importi esigibili (CONTO ENERGIA) sarà dimensionato per la produzione di circa 2 KW per i trilocali e 4,5KW per attici e quadrilocali.

ALLACCIAMENTI

È previsto l'allacciamento alla rete elettrica e a quella idrica potabile.

È previsto l'utilizzo di soli piani cottura a induzione elettromagnetica.

Il progetto, pertanto, non contempla alcuna fornitura di gas metano.

OPERE DA PITTORE

Tinteggiature interne

Le superfici degli alloggi saranno tinteggiate con idropitture traspirante in due mani, colore bianco avorio.

OPERE IN FERRO

Tutte le opere esterne in ferro saranno zincate a caldo e verniciate con idonei smalti per esterni. Le opere interne saranno verniciate con due mani di smalto sintetico dato a pennello previa stesura della prima mano di antiruggine a base di resine acriliche.

OPERE IN PIETRA

Le soglie di ingresso alle singole unità immobiliari, le soglie di finestre e portefinestre, saranno in lastre di pietra naturale o marmo locale.

SOTTOFONDI

Saranno realizzati i sottofondi per tutti i pavimenti con un primo strato di cemento alleggerito per passaggio impianti ed un secondo strato (soprastante il pacchetto dell'impianto a pavimento), in cemento e sabbia (caldana) atto a ricevere la pavimentazione. Anche in corrispondenza di terrazze, portici e balconi verrà eseguito un massetto per la formazione delle pendenze.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Pavimentazioni esterne

La pavimentazione dei balconi e delle terrazze esterne sarà realizzata con piastrelle di gres porcellanato antigelivo di primissima qualità e sarà uguale per tutte le unità a scelta della Direzione Lavori.
La pavimentazione delle aree di manovra esterne sarà in mattonelle autobloccanti a scelta della DL.

Pavimenti e rivestimenti appartamenti

I pavimenti della zona giorno saranno in piastrelle di gres porcellanato smaltato formato 60x120 cm. I rivestimenti dei bagni saranno realizzati in piastrelle di gres porcellanato della stessa marca e serie di cui sopra formato 60x120 cm. I pavimenti della zona notte saranno in legno di essenze pregiate (listoni cm 120x14 e spessore mm 14).
Il tutto sarà a scelta del cliente sulle proposte fatte dalla Direzione Lavori.

Zoccolino in legno

Tutti i locali di abitazione, escluse solo le pareti dotate di rivestimento in gres, saranno dotati di battiscopa in legno duro coordinato con le porte interne.

Pavimenti garage

I garage avranno pavimentazione in cemento lisciato al quarzo di colore grigio.

SERRAMENTI

Serramenti esterni

Tutti i serramenti esterni saranno realizzati in PVC di colore bianco, a 5 camere serie, telaio fisso mm 72 con 5 camere, anta apribile spessore mm 79 con 7 camere, accessori di serie, 3 guarnizioni perimetrali, sistema di ferramenta anta-ribalta. I serramenti scorrevoli saranno del tipo alzante con 1 anta apribile ed una fissa. Marca preferenziale FINSTRAL o similari.
Fornitura e posa di zanzariere a scorrimento laterale per portefinestre e a scorrimento verticale (con rallentatore di salita) per finestre. Colore della zanzariera coordinata al colore del serramento.
Le schermature di vetrate, finestre e portefinestre, tutte motorizzate, saranno realizzate grazie ad avvolgibili di alluminio coibentato pesante.



Portoncini blindati

I portoncini d'ingresso agli appartamenti saranno del tipo blindato delle dimensioni di cm 85x210 con serratura di alta sicurezza a cilindro foro YALE, completi di spioncino e limitatore di apertura incassato, battuta sui quattro lati e lama parafreddo.

I portoncini installati avranno un coefficiente di trasmissione ed un indice di isolazione acustica in conformità con la classe energetica e acustica prevista per il tipo di progetto. Il rivestimento esterno sarà in colore ed essenza a scelta della D.L., all'interno un pannello interno liscio di colore bianco.

Porte interne

Le porte interne previste saranno del tipo laminato bianco effetto liscio con stipite e coprifili abbinati al battente; n.2 cerniere a scomparsa registrabili, serratura magnetica e maniglia finitura cromo satinato.





Porte garage

L’apertura e la chiusura dei singoli garage avverrà tramite sezionali avvolgibili motorizzati.



VARIE ED ASPETTI GENERALI

Modifiche del capitolato

È possibile che per esigenze diverse (materiali fuori produzione, sostituzione dei prodotti, diverse scelte tecniche ed estetiche effettuate dalla venditrice, ecc…) durante la costruzione degli edifici si verifichi la necessità di apportare anche lievi modifiche sia di tipo estetico che tecnico. Nell'eventualità che questo dovesse accadere la società costruttrice si impegna fin d'ora a mantenere comunque lo stesso livello qualitativo delle descrizioni contenute nel presente capitolato anche se al di fuori delle opzioni ivi previste.

Facoltà di scelte e decisione della società costruttrice

La società costruttrice si riserva la facoltà di scelta e decisione in merito alle proposte alternative inserite nei vari punti della presente descrizione. Si riserva inoltre la facoltà di apportare tutte le modifiche alle murature portanti e non, che si rendessero necessarie al fine di ottemperare ad eventuali richieste del calcolatore delle strutture in cemento armato al fine di garantire almeno lo stesso livello qualitativo delle descrizioni contenute nel Capitolato.

Facoltà di scelte e decisione della parte acquirente

L'acquirente in corso di costruzione, compatibilmente con le soluzioni tecniche scelte e in concordanza con le normative vigenti, potrà chiedere eventuali modifiche interne. Tali modifiche dovranno essere richieste in tempo utile e saranno soggette alla eventuale relativa e separata regolarizzazione contabile, come sarà oggetto di separata regolarizzazione contabile l'eventuale variazione tecnica progettuale. Si precisa inoltre che la parte acquirente potrà, se in tempo utile,
scegliere a suo piacimento le finiture interne dell'abitazione. Eventuali differenze di prezzo in aumento, dovute alla scelta di materiali e/o finiture non comprese nel presente capitolato saranno oggetto di separata regolarizzazione contabile.

Richieste di detrazione

Il prezzo di vendita dell'unità immobiliare pattuito viene vincolato sulla base del presente capitolato e non è suscettibile di detrazioni. Sono quindi escluse richieste di diminuzione di prezzo di vendita pattuito se, per specifica esigenza e richiesta della parte acquirente, verranno forniti
e posati materiali in quantità e/o qualità inferiore a quanto previsto dal presente capitolato, salvo diversi accordi presi fra le parti in sede di stipula del preliminare di vendita.

Aspetti generali

La parte venditrice si riserva fin d'ora ogni e più ampia possibilità di apportare alla presente relazione le modifiche che la stessa riterrà opportune per migliorare il risultato generale della costruzione, e questo sia prima che durante l'esecuzione dell'opera stessa. Per tale motivo la parte acquirente dichiara fin d'ora di accettare eventuali modifiche alla presente relazione anche se apportate in corso d'opera e prima o dopo la stipula del preliminare di vendita purché siano funzionali a garantire almeno lo stesso livello qualitativo delle descrizioni contenute nel Capitolato. Per le sistemazioni esterne delle parti comuni saranno fatte in linea di

massima secondo progetto, fatti salvi la sostituzione di alcuni materiali che verranno decisi ad insindacabile giudizio della D.L. purché siano funzionali a garantire almeno lo stesso livello qualitativo delle descrizioni contenute nel Capitolato. Le abitazioni saranno consegnate finite ed allacciate con Energia Elettrica - Acquedotto e Fognatura, comprese tutte le opere, scavi, tubazioni e manufatti che si intendono a carico dell'Impresa costruttrice. Per quanto non enunciato nella presente relazione, l'Impresa costruttrice si riserva il diritto di effettuare tutte quelle opere o modifiche che si rendessero necessarie durante il corso dei lavori, a proprio insindacabile giudizio e purché siano funzionali a garantire almeno lo stesso livello qualitativo delle descrizioni contenute nel Capitolato, ed allo scopo del miglior esito dell'opera costruita e per prescrizioni imposte direttamente o indirettamente dagli Enti ed Autorità competenti.