

**EG & UNITY GMBH**

IMMOBILIARE. ARCHITETTURA. ARREDAMENTI.



**PROGETTO ZOLLO VILLE  
COSTRUZIONE DI TRE VILLETTE**

**SAN ZENO DI MONTAGNA  
LAGO DI GARDA, ITALIA**

# CHI SIAMO

Cerchi la cultura del vivere?  
Esclusiva e conveniente?  
Noi ci prendiamo cura dei vostri sogni.

Un modo di vivere esclusivo è un piacere che può essere goduto ogni giorno. L'acquisto di una casa è un investimento per la propria qualità della vita e allo stesso tempo è sicuramente un investimento del tuo capitale.

UNITY GmbH e EG GmbH sono due società partner, in seguito denominate EG & UNITY GmbH. Dal 1990 entrambi sono specializzati nella progettazione e realizzazione di edifici di alta qualità in posizioni esclusive in Germania e in Italia. Quindi, entrambe le aziende si concentrano su un segmento di mercato molto distinto che rappresenta solo l'1% degli appartamenti e delle case disponibili.

Da oltre 25 anni sviluppiamo - insieme ai nostri clienti - immobili esclusivi e convenienti in località privilegiate.

I progetti sono individuali come i vostri bisogni e come le molteplici esigenze della vostra vita. Dunque, la completa realizzazione tecnica avverrà secondo i vostri sogni individuali.

Accanto al vostro appartamento o alla vostra casa vi offriamo un pacchetto completo di servizi:

Il tuo consulente personale seleziona, insieme a voi, tutte le attrezzature per la tua dimora.

Pavimenti, mobili, cucina e tutti gli altri accessori secondo il vostro desiderio. Per farlo, abbiamo una rete di partner locali, a disposizione per qualsiasi esigenza.

Ci occupiamo di tutti i compiti organizzativi, realizzando le vostre aspettative. Vogliamo che lo spazio abitativo sia adeguato al tuo stile di vita e non viceversa.

Con i nostri architetti siamo presenti in Germania e in Italia.

La base per il nostro successo sono i nostri dipendenti che lavorano seguendo standard elevati per offrirvi un'elevata qualità del servizio. Queste esigenze qualitative e la consulenza individuale stabiliscono dei parametri di riferimento in questo settore.

Attualmente abbiamo 10 dipendenti permanenti presso EG & UNITY GmbH.

Oltre alla realizzazione di appartamenti e case premium, siamo attivi nello sviluppo di progetti e nella gestione immobiliare.

Dall'architettura all'arredamento  
Il vostro partner competente  
Per tutte le domande attorno al vostro immobile.

**EG & UNITY GMBH** *“Il modo eccezionale di vivere”*

**IMMOBILIARE. ARCHITETTURA. ARREDAMENTI.**

Wagmüllerstraße 23  
D-80538 München

TELEFONO +49 89 242909020  
CELLULARE +49 174 1313969

WEB [www.gtunity.com](http://www.gtunity.com)

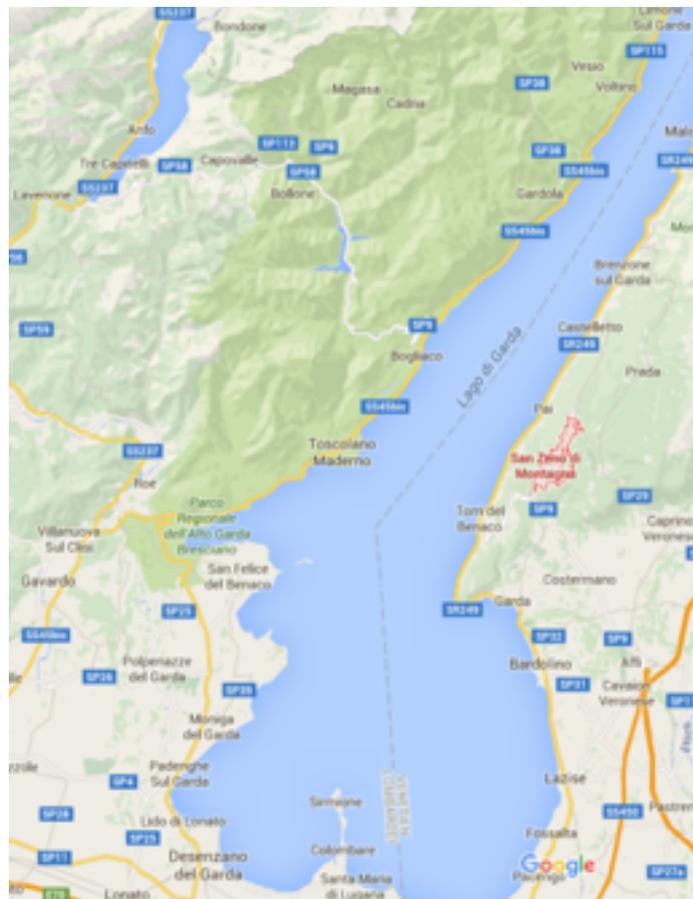
Contrada Ca' Montagna 32-40  
I- 37010 San Zeno di Montagna, VR

CELLULARE +39 338 6628940  
CELLULARE +39 340 6660966

# LUOGO

## SAN ZENO DI MONTAGNA

- Ha una popolazione di circa 1.400 persone e si trova sul lato orientale del Lago di Garda a circa 600 metri sul livello del mare, sulle pendici del monte Baldo in provincia di Verona
- Si trova a 35 km a nord ovest della famosa città di Verona e circa 30 minuti di macchina dall'aeroporto di Verona e 15 minuti dal casello di Affi dell'autostrada A22
- Un luogo di vacanza piacevole per i turisti e per gli amanti dello sport
- Conosciuto come il "balcone sul lago di Garda" per la sua posizione sul pendio occidentale del Monte Baldo, che forma delle terrazze con una splendida vista sul lago più grande d'Italia
- La zona pittoresca è immersa nel silenzio e nella natura; l'aria fresca così come le foreste i prati e i pascoli creano una posizione perfetta per gli escursionisti
- Il paese ha tutti i negozi per le necessità quotidiane, diversi hotel, ristoranti e caffè e per chi necessita di una più di ampia esperienza di shopping a soli 15 minuti trova i grandi magazzini GrandAffi
- La meta ideale per numerose attività del tempo libero come escursioni, passeggiate, trekking, mountain-bike, downhill, parapendio, arrampicata e anche lo sci alpino sul monte Baldo.
- Caratteristico e divertente è il Park Jungle Adventure il primo parco avventura in Italia per piccoli e grandi
- La zona è priva di zanzare grazie alla sua posizione



Questo nuovo edificio è situato in Contrada Cà Montagna 34/36 a 37010 San Zeno di Montagna, VR, nella parte settentrionale del paese, a circa 1 km in linea d'aria dal lago di Garda.

## OGGETTO

Progetto ZOLLO VILLETTE prevede la realizzazione di 3 ville con giardino e posto auto coperto. Realizzate con una linea moderna ma rispettosa dell'ambiente che le circonda.

I piani di costruzione per il complesso residenziale sono già stati approvati dall'amministrazione locale. Tuttavia, i layout delle singole piante delle villette possono ancora essere adattati. Le seguenti descrizioni e immagini riflettono lo stato di progettazione corrente.

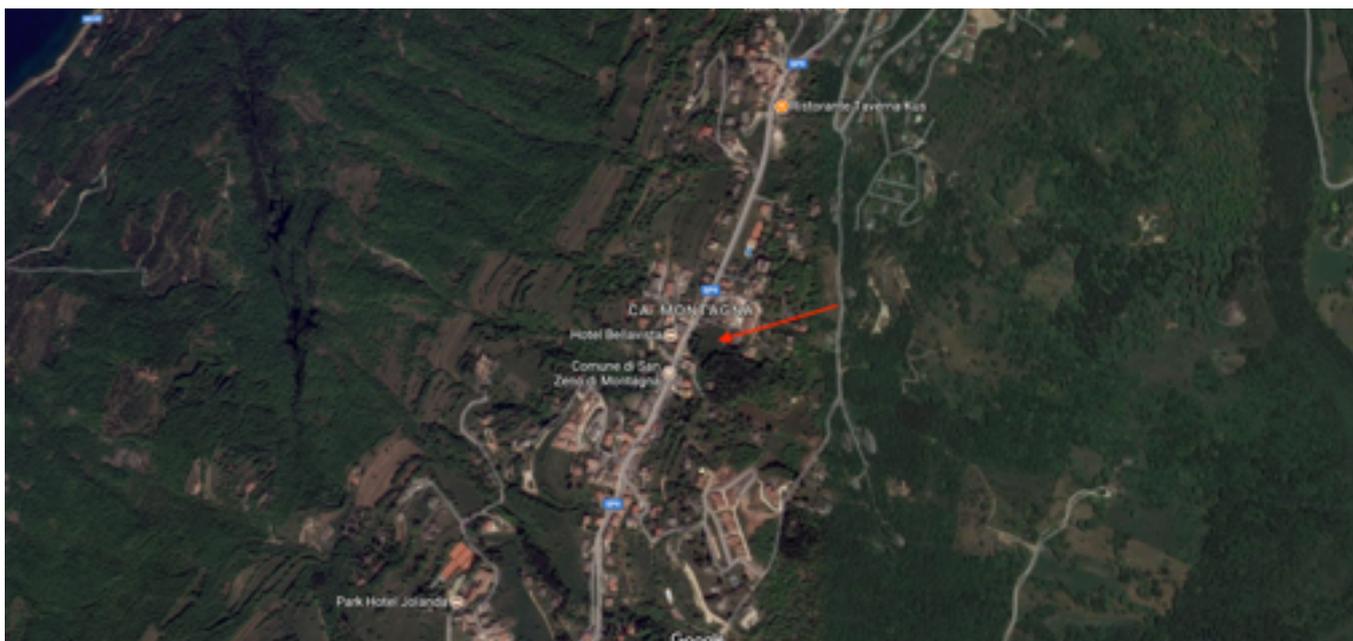
Le ville sono realizzate in contrada Cà Montagna, località centrale del paese vicino a tutte le comodità (farmacia, medico, ufficio informazioni, biblioteca, municipio). Immerse in un ambiente naturale e silenzioso.

Il complesso architettonico soddisfa a pieno i requisiti della vita e pertanto saranno realizzati secondo le esigenze dei disabili.

Tutti gli appartamenti saranno costruiti in conformità alle normative di efficienza energetica A1 o B1 (isolamento termico, riscaldamento a pavimento, vetri a 3 pannelli).

Per ogni appartamento è a disposizione un posto auto che deve essere acquistato separatamente.

I prezzi mq degli appartamenti sono calcolati in maniera equa considerando la qualità dell'edificio che si desidera.



---

Progetto ZOLLO VILLE / Costruzione di una casa plurifamiliare in San Zeno di Montagna, Italia



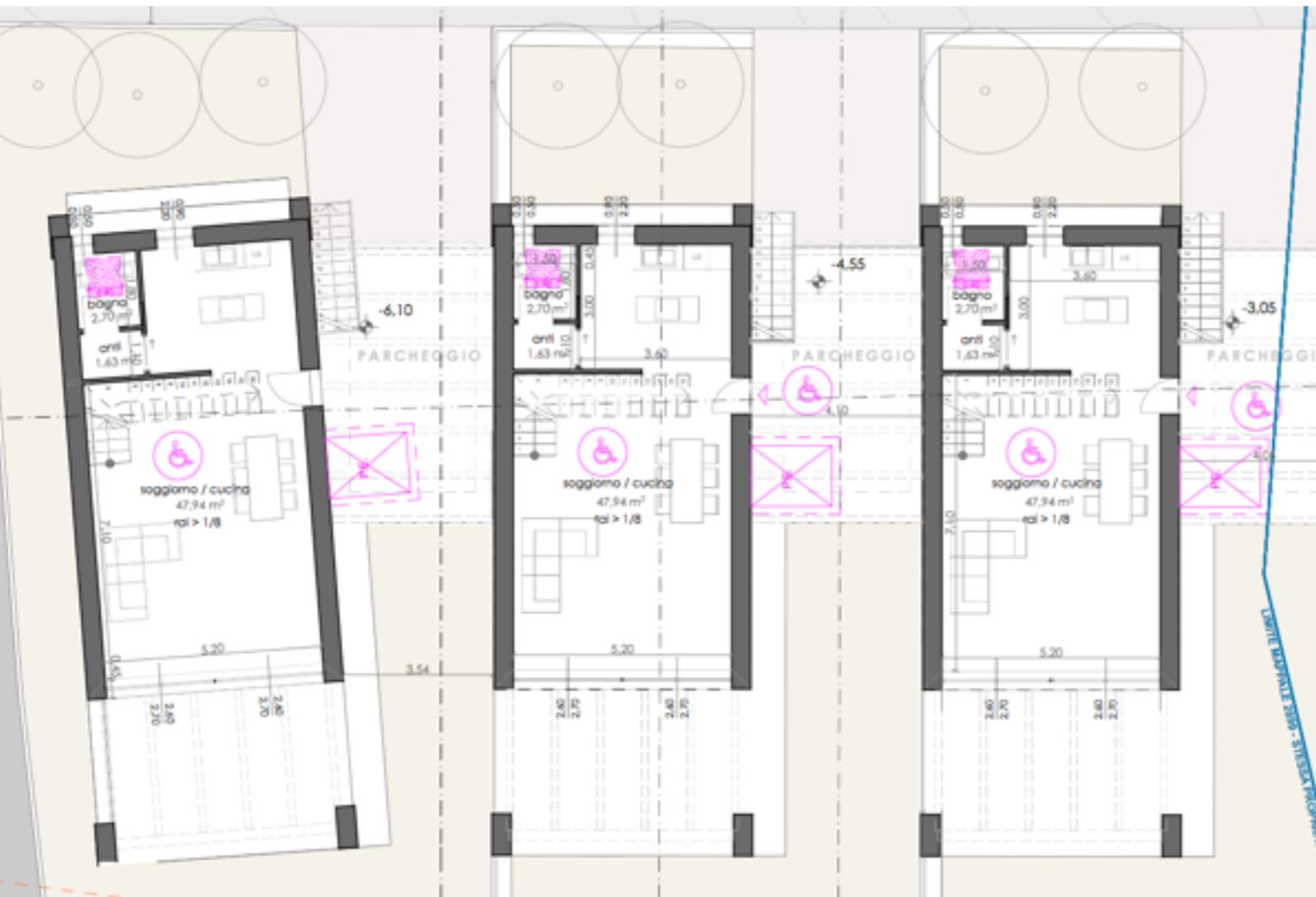
---

Progetto ZOLLO VILLE / Costruzione di una casa plurifamiliare in San Zeno di Montagna, Italia

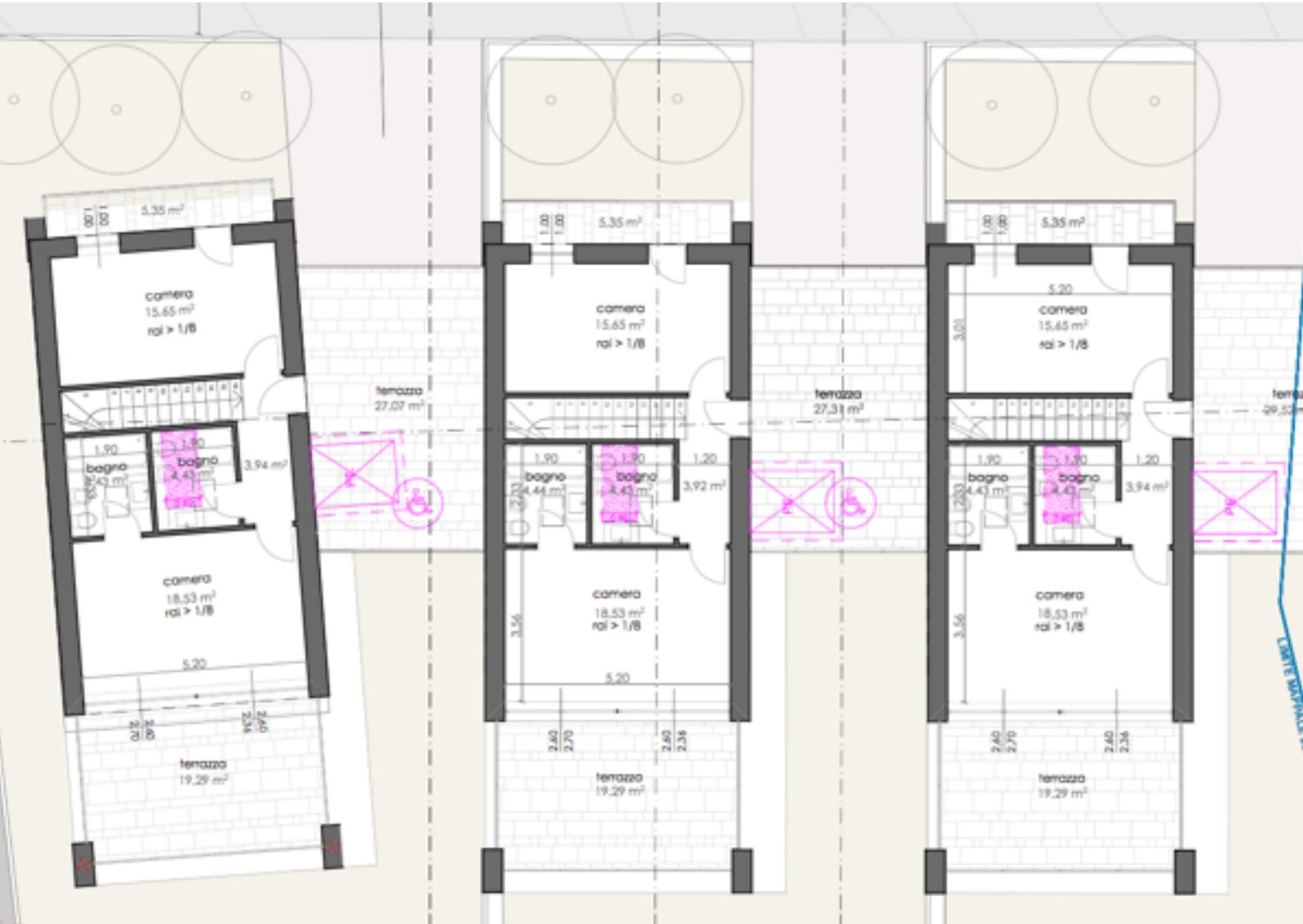


# DISEGNO DI COSTRUZIONE

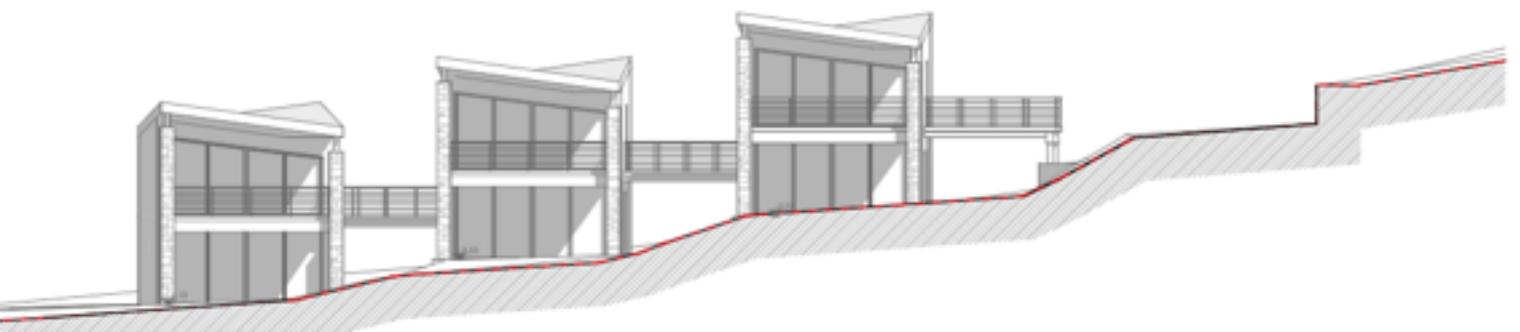
Le seguenti immagini rappresentano lo stato di progettazione dei layout dell'edificio e degli appartamenti. Questi sono soggetti a potenziali cambiamenti.



Pianificazione del piano terra



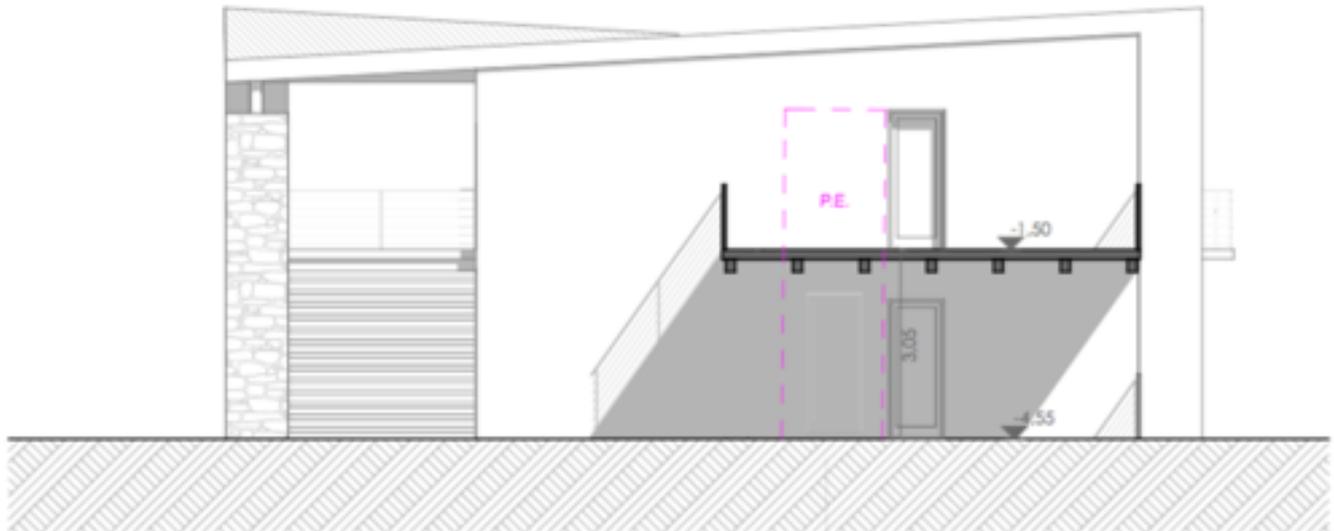
Pianificazione del primo piano



Prospetti

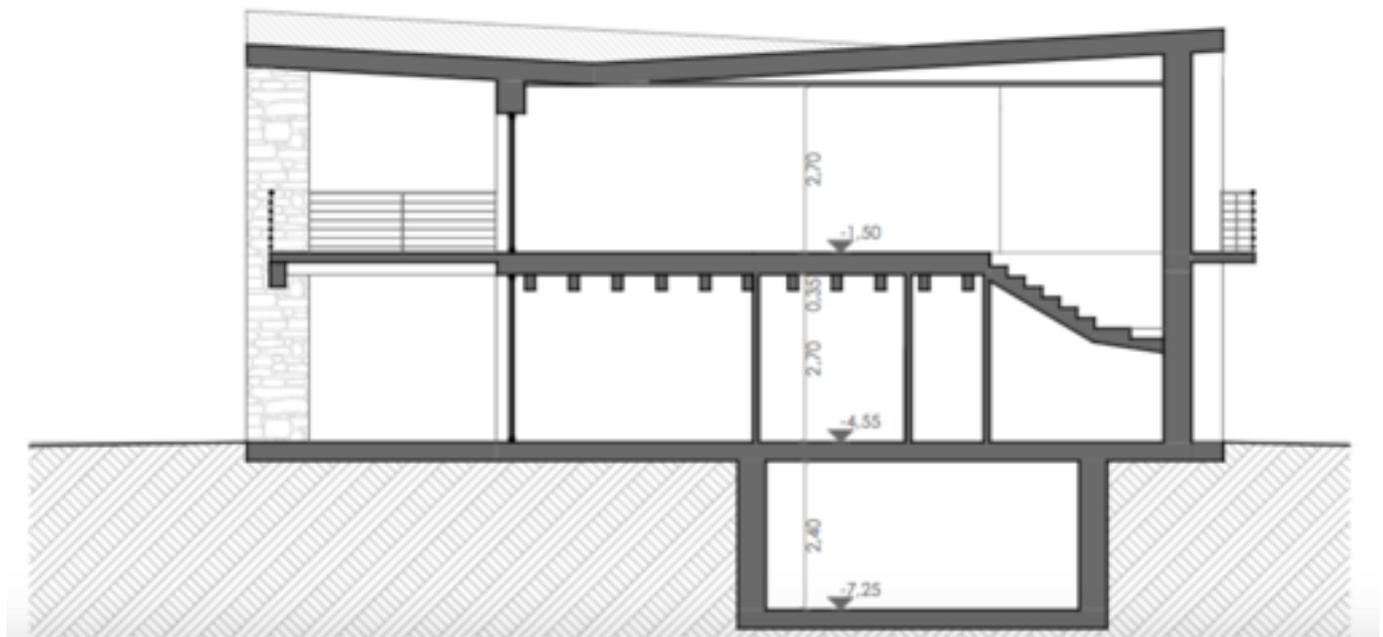
**PROSPETTO EST - TIPO**

SCALA 1:100



**SEZIONE 6 - STATO DI PROGETTO - SEZIONE TIPO**

SCALA 1:100



Prospetti tipo appartamenti

## RENDER APPARTAMENTI

Le seguenti immagini rappresentano lo stato di pianificazione dei layout dell'appartamento.

Le immagini riportate in questo documento rappresentano lo stato di progettazione corrente in base al piano di costruzione. Le dimensioni degli appartamenti possono variare da 80 a 120 mq, ad es. Consolidando due appartamenti a uno. Disponibilità e fattibilità dei cambiamenti dipendono dallo stato degli appartamenti già venduti.

Si prega di notare che le facciate (aree aperte per finestre e ingressi) dell'edificio completo non possono più essere modificate, in quanto ciò richiedeva una nuova approvazione del piano di costruzione. Quando la cantina è stata costruita, i cambi di pareti interni sono realizzabili solo con limitazioni. Tali cambiamenti sono sempre combinati con costi aggiuntivi per un modello di struttura, che deve essere inviato all'amministrazione locale.





# CAPITOLATO

## 1. SOMMARIO DEI SERVIZI E LIMITAZIONI

Le opere eseguite comprendono tutte le opere per la costruzione chiavi in mano del fabbricato residenziale inclusa la realizzazione delle aree esterne nonché tutte le prestazioni accessorie quali:

- Progettista - Architetto
- Direzione dei lavori di costruzione
- Oneri Comunali per permessi di costruzione
- Lavori di rilevamento e misura
- Accessi dalle strade pubbliche, passi carrai, strade private interne al lotto
- Linee di approvvigionamento per acqua potabile, energia elettrica, gas cittadino (metano)

**L'esecuzione delle opere si basa sui progetti architettonici, redatti in scala 1:100, conformi alle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale e della normativa in materia di edilizia, vigenti al momento del rilascio dei permessi edilizi.**

Con riserva di definizione in fase di predisposizione di:

- Progetti esecutivi in scala 1:50 predisposti da tecnici specializzati
- Progetto delle Strutture
- Calcolo delle prestazioni energetiche e acustiche
- Requisiti tecnici se sono richiesti da condizioni o istruzioni da parte delle autorità di costruzione o approvazione

Le modifiche necessarie nei piani del pavimento dovute alla statica, alla pianificazione di approvvigionamento e smaltimento o da norme governative sono possibili e ammesse.

## 2. CONTENUTO DESCRIZIONE DI COSTRUZIONE

### 2.1 COSTRUZIONE

#### 2.1.1 PROGETTAZIONE

La progettazione tiene conto dei requisiti per la costruzione senza barriere architettoniche, per l'esecuzione significativa delle norme di ingegneria DIN tedesche, nonché secondo le norme costruttive e le istruzioni del codice edilizio italiano.

#### 2.1.2 TERRENO

Rimozione di humus e deposito separato. Scavo dell'intera fossa per la fondazione, tra cui rocce e pietre, fondazioni, fognature e trincee di drenaggio dell'acqua, tra cui la rimozione del materiale di terra rimanente. Riempimento stratificato delle trincee. Realizzazione del profilo del terreno pianificato.

Qualsiasi differenza di altezza nei locali vicini sarà risolta con pendenze. L'esecuzione è effettuata in base a requisiti statici e in conformità con le norme e le linee guida valide alla data del permesso di costruzione (in Italia: A2).

#### 2.1.3 FONDAZIONI DEL FABBRICATO

Le fondazioni saranno realizzate secondo i calcoli statici redatti in conformità alle disposizioni e norme vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire. Saranno in c.a. con impiego di calcestruzzo R'bk 250 su sottostante getto in cls a basso dosaggio, a sezione continua od a plinti a seconda delle esigenze tecniche il tutto secondo quanto risultante dai calcoli statici. Sarà inserito un dispersore di terra (messa a terra elettrica) secondo normativa vigente.

#### 2.1.4 PANNELLO PAVIMENTO

Pannello di pavimento come pavimento in cemento armato secondo la classe di proprietà C 30/30, se necessario calcestruzzo impermeabile su ghiaia. Nelle cantine o nei locali comuni e nelle strutture tecniche le aree con pavimento a pavimento e isolamento secondo le esigenze costruttive, pittura resistente alla pulizia.

#### 2.1.5 PARETI ESTERNI

Parete esterna come muratura o - se costruttivamente richiesta - in calcestruzzo armato secondo il calcolo statico e la prova dell'isolamento termico.

La facciata esterna è dotata di intonaco minerale esterno. Viene applicata una vernice a 2 strati. Il colore della facciata è organizzato in consultazione con gli architetti e le autorità edilizie ed è definito con un concetto generale.

Le pareti esterne del seminterrato sono, se necessario, realizzate in calcestruzzo a tenuta stagna (WU) e completamente isolate sulla lastra di pavimento (secondo EnEV di risparmio energetico tedesco). Gli alberi di luce sono realizzati in calcestruzzo prefabbricato con griglia zincate.

#### 2.1.6 PARETI INTERNI

Le pareti interne del carico in appartamenti sono costruite con mattoni di 33,5 cm di spessore e con min. Isolamento termico di 12 cm. Le pareti in muratura e in muratura sono costruite secondo i requisiti sonori secondo VOB (tedesco), spessore parete 17,5 cm - 24 cm.

Le pareti interne non strutturali nei pavimenti residenziali sono realizzate in muratura con uno spessore di 12,5 cm. Nell'area della cantina, le pareti di separazione saranno costruite secondo i requisiti di costruzione italiana..

#### 2.1.7 SOFFITTO

Lastre in calcestruzzo o calcestruzzo in cemento armato. Le coperture di placemats filigree e pannelli in gesso sono intonacati.

#### 2.1.8 SCALE / SCALINATE

Le scale tra i piani sono progettate come scalinate con gradini in calcestruzzo armato o in parti di cemento armato in base alle statiche e ai requisiti di protezione del rumore. La scalinata è dotata di un rivestimento di alta qualità realizzato in pietra naturale o pietra preziosa. È dotato di apparecchi di illuminazione e abbastanza interruttori di luce. Le scale sono in acciaio. Il corrimano è in acciaio inossidabile. Le pareti ricevono un intonaco minerale su cui viene applicato un rivestimento. I soffitti sono intonacati e sono dotati di un rivestimento bianco.

#### 2.1.9 BALCONE / TERRAZZO

I balconi sono in lastre di cemento solido con rivestimento in piastrelle grigie 40/40 cm. Le terrazze ricevono una copertura di lastre di cemento in cemento grigio 40/40 cm.

#### 2.1.10 OPERAZIONI DI CARPENTIERI

Tetto piano con tenuta in ghiaia o tetto piano secondo le normative DIN tedesche. Isolamento termico secondo i calcoli dell'Ordinanza di risparmio energetico. Greenery utilizzabile come terrazza sul tetto.

Il tetto piano è progettato come pavimento in cemento con trattamento di preverniciato bitume, barriera a vapore e fogli di bitume con rivestimento in alluminio. Oltre a questo è montato un pannello di isolamento a tetto piano EPS di 035/040 DAA ad alta resistenza a compressione (dh), 140 mm di spessore e con barriera a vapore. Sono installati due strati di membrane di tenuta del tetto. È montata una guida di collegamento in parete in alluminio con protezione termica completa.

Per il tetto incorniciato: legno con barre visibili (ad un prezzo aggiuntivo). La costruzione della carpenteria inclusa il sottopassaggio (traspirante) dipende dal piano e dalla statica. Sbalzo del tetto ca. 50 cm ciascuno come dimensioni finali, tra cui grondaia. Tutti i legni esterni sono trattati con vernice. Colore della tua scelta. Il sovrapposizione del tetto viene eseguito sotto forma di un pannello OSB (bordo strutturale orientato).

#### 2.1.11 LAVORAZIONI DA LATTONIERE

Le grondaie, gli scarichi, i rivestimenti e lo stoccaggio (impianto idraulico) sono eseguiti in zinco di titanio o secondo le normative dell'autorità locale.

Le scale sono installate come costruzioni in acciaio zinco nella scala esterna.

Se le scale sono costruite all'interno, i corrimano sono in acciaio inossidabile. Su balconi è montata una

#### 2.1.12 FINITURA DELLA PARETE INTERNA

In tutte le stanze da letto le pareti sono intonacate. Nei bagni le pareti ricevono un intonaco o un sottosuolo, adatto per l'installazione di piastrelle. I brickwall nelle aree del seminterrato ricevono un intonaco con vernice. Le pareti in calcestruzzo nell'area del seminterrato non ricevono alcun intonaco.

La connessione in gesso su componenti in legno e soffitti intonacati viene eseguita con giunti di collegamento. Queste articolazioni hanno bisogno di manutenzione, poiché le crepe di ritiro possono provocare movimenti a causa di un ritiro inevitabile del legno (ad esempio nel tetto), nonché delle fluttuazioni di temperatura e di clima spaziale. Pertanto queste giunture devono essere controllate e chiuse nuovamente non appena si verificano crepe.

#### 2.1.13 FONDAZIONE DI PAVIMENTO

I pavimenti negli appartamenti sono realizzati con riscaldamento a pavimento e con struttura isolante (isolamento acustico o isolamento termico) secondo DIN standard tedesco. Viene inserita una striscia isolante circolare per evitare ponti sonori.

#### 2.1.14 FINESTRE, RIFINITURE E BLOCCHI DI RULLI

Tutte le finestre sono progettate - se applicabile (a seconda delle limitazioni o regolamenti dell'autorità locale) - con infissi in legno con vetri tripli isolati. Tutte le stanze rivolte verso l'esterno dispongono di almeno un'ala di ventilazione con attacco inclinabile. Le porte del balcone sono progettate come porte a rotazione / inclinazione o come porte di sollevamento / scivolo in legno. Le finestre della cantina hanno infissi in plastica.

Le rifiniture delle finestre interne sono in pietra naturale e le finestrelle esterne sono realizzate in alluminio con rivestimento antirumore o in pietra naturale.

Le finestre e le vetrate negli appartamenti ricevono l'otturatore a rullo in plastica con l'azionamento della manovella. Le serrande avvolgibili sulle finestre e le finestre del giardino o del pianterreno sono dotate di sistemi di sicurezza a scorrimento quando sono accessibili dall'esterno.

Tende a lamelle sono disponibili a un costo aggiuntivo per l'intero complesso residenziale.

Le finestre, le vetrate e le persiane sono fortemente dipendenti dai requisiti delle autorità locali.

#### 2.1.15 PORTE E SISTEMI DI BLOCCAGGIO

Il cancello d'ingresso al complesso residenziale è dotato di una videocamera e di un sistema di apertura elettrica delle porte. Inoltre ci sono campi elettrici accessibili gratuitamente e sistemi di comunicazione per ogni singolo appartamento, così come le cassette per la posta che si possono trovare lì.

---

## Progetto ZOLLO VILLE / Costruzione di una casa plurifamiliare in San Zeno di Montagna, Italia

Le porte d'ingresso della struttura sono in legno con inserti in vetro, la maniglia della porta fissa esterna in acciaio inox come la maniglia di apertura interna. Il colore della porta è scelto secondo l'estetica generale dell'edificio.

Le porte in cantina verranno realizzate in ferro battuto con telai in acciaio o in base alle esigenze di costruzione.

La funzione di chiusura sarà realizzata in base al piano di blocco. È un sistema di bloccaggio protetto con cilindri nelle porte d'ingresso degli appartamenti.

### 2.1.16 SEZIONE DI CANTINA

Ogni appartamento riceverà cantina. La sezionamento sarà realizzato con pareti divisorie in fogli di ferro o mattoni (di solito spessore 7 cm). Le porte d'ingresso saranno dotate di un cilindro di profilo. Le pareti circostanti sono in calcestruzzo o in mattoni.

## 2.2 TECNOLOGIA DI CASA

### 2.2.1 RISCALDAMENTO E CAMINO

In ogni appartamento sarà installato un sistema di riscaldamento a gas.

L'intera tecnologia è realizzata secondo le linee guida vigenti (come DIN Norme di ingegneria tedesca o VOB) nonché secondo le tecniche più innovative.

Il controllo del sistema di riscaldamento è individuale e funzionale per ogni appartamento. L'intero impianto di riscaldamento, inoltre, è progettato secondo la classe energetica A per garantire bassi consumi e alta resa.

La fatturazione per il riscaldamento e l'approvvigionamento di acqua calda avrà luogo separatamente per appartamento.

Il sistema camino è dimensionato in funzione della capacità di riscaldamento.

### 2.2.2 TUBAZIONE

I tubi principali di distribuzione e salita fino ai distributori di alloggiamento sono realizzati in tubi di acciaio neri o in tubi Geberit, C-acciaio o con tubi in plastica.

### 2.2.3 FORNITURA ACQUA (ACQUA FREDDA E CALDA)

L'approvvigionamento di acqua potabile è costituito dalla rete della società responsabile per l'approvvigionamento idrico mediante una connessione a casa della dimensione richiesta. L'approvvigionamento idrico comprende il chiusino principale, il filo del watermaker, l'acqua domestica (filtro antifurto), il riduttore di pressione e il riflusso di riflusso, nonché i distributori di acqua fredda.

Il distributore di acqua fredda è dotato di una presa per appartamento e di una presa generale, tra cui la raccolta delle vaschette.

L'approvvigionamento dell'acqua calda avviene individualmente per appartamento dal proprio impianto di riscaldamento. I seguenti punti di erogazione all'interno degli appartamenti sono forniti con acqua calda: vasca da bagno (se disponibile), doccia, lavandino e lavastoviglie, bagno per gli ospiti (se disponibile).

I tubi dell'acqua potabile per il collegamento dell'acqua domestica, la distribuzione e il tubo di salita fino alla chiusura dell'alloggiamento sul lato acqua fredda e calda sono realizzati in tubi in acciaio inossidabile (GEBERIT o equivalente). I tubi dell'acqua potabile all'interno degli appartamenti sono realizzati in tubi in plastica o in composito. Ogni appartamento dispone di un proprio dispositivo di chiusura per acqua fredda e calda.

L'isolamento termico di tutte le condutture di acqua fredda è realizzato secondo DIN German Engineering Regulations 1988, le tubazioni di acqua calda e di circolazione sono isolate termicamente secondo l'ultima versione pertinente dell'ordinanza del sistema di riscaldamento. I tubi visibilmente posati (ad esempio nel pavimento della cantina) sono rivestiti con una pellicola di plastica. Le tubazioni disposte negli alberi a scaletta sono isolate termicamente con stuoie di fibre minerali rivestite di alluminio. Un isolamento del tubo flessibile viene utilizzato nelle fessure di parete. Il rispettivo spessore dell'isolamento sarà definito in base ai requisiti.

### 2.2.4 SANITARI

L'intera installazione sanitaria è pianificata in modo coerente. Il concetto viene eseguito in base alle linee guida vigenti (come DIN German Engineering Regulations o VOB) e allo stato attuale della tecnologia. La sfogo dei bagni e dei bagni interni avviene secondo DIN German Engineering Regulations 18017-3.

I tubi di scarico nell'edificio, i tubi di raccolta nel seminterrato così come i tubi di scarico sono installati in tubi in materiale plastico insonorizzante fino alla connessione di tubo di base.

I tubi di collegamento e raccolta dell'oggetto al tubo di scarico all'interno degli appartamenti sono eseguiti in tubi ad alta temperatura. L'aspirazione di acqua sporca attraverso il tetto è costituita da tubi ad alta temperatura o polietilene.

Gli arredi sanitari sono previsti in colore bianco, a scelta tra quanto previsto nel presente capitolato.

---

**Vasca da bagno (se presente)**

In acciaio smaltato o acrilico sanitario, di forma rettangolare delle dimensioni minime di 170 x 75 cm, completa dei seguenti accessori: n. 1 tappo a saltarello, cromato, n. 1 gruppo rubinetteria con miscelatore monocomando, cromato, del tipo esterno muro (su richiesta da incasso), 1 tubo flessibile per doccia manuale, cromato, lunghezza 1,25 m, n. 1 doccia manuale, n. 1 supporto per doccia.



**Doccia**

Piatto doccia extra piatto (6,5 cm) 90 x 90 in acrilico sanitario con scarico di fondo con i seguenti accessori: n. 1 gruppo di scarico cromato, n. 1 gruppo rubinetteria, cromato, del tipo da incasso, n.1 Curva di collegamento a parete, cromato, n. 1 asta, UNICA S 90, cromata, con tubo flessibile doccia 1,50 m completo di supporto doccetta, n. 1 doccetta manuale, (senza divisorio in vetro).



**Lavabo**

KERAMAG, IDEAL STANDARD, VILLEROY & BOCH o similare. Nr. 1, dimensioni minime 60 x 49 cm, con i seguenti accessori: 1 miscelatore mono-comando con piletta di scarico automatico a pomello, da tirare, di marca Grohe o similare, cromato, completo di n. 1 sifone, cromato. Sotto l'armadietto per lavabo a costo aggiuntivo.



**Lavamani**

KERAMAG, IDEAL STANDARD, VILLEROY & BOCH o similare, dimensioni minime 40 x 30 cm, con i seguenti accessori: 1 rubinetteria con allacciamento acqua fredda, cromata, 1 sifone tubolare, cromato.



**WC e bidet al muro**

KERAMAG, IDEAL STANDARD, VILLEROY & BOCH o similare, smaltato, vaso a cacciata, compreso cassetta di risciacquo e coperchio bianco con i seguenti accessori: n. 1 copri-vaso con coperchio, bianco, versione pesante.

WC di lavaggio incl. cisterna di lavaggio e con piastra di copertura bianca e sedile per WC con coperchio, versione bianca e pesante.

Bidet con overflow acqua e 1 miscelatore a leva singola.

Predisposizione n. 1 allacciamento acqua fredda per lavastoviglie, con relativo scarico, in cucina. Predisposizione n. 1 allacciamento acqua fredda per lavatrice, con relativo scarico, in bagno.

È possibile installare a pagamento un collegamento separato dell'acqua con l'alimentazione e il drenaggio in cantina appartenente al singolo appartamento a costo aggiuntivo.



### 2.2.5 INSTALLAZIONI LINEE ELETTRICHE

L'installazione avviene secondo le norme previste dall'Associazione degli ingegneri elettrotecnici tedeschi (VDE) e secondo le normative europee. La linea elettrica è certificata da aziende specializzate che rispettano le normative di sicurezza vigenti.

Le tracciature negli appartamenti e nelle aree comuni non sono visibili. Le suddivisioni nelle abitazioni vengono effettuate tramite contatori esterni e pozzetti. L'illuminazione della scala è controllata da un sensore. Inoltre, vengono installate le masse a terra secondo le linee guida dettate dalle normative vigenti.

Ingresso dell'appartamento all'esterno

- 1 interruttore luce per l'illuminazione delle scale, 1 pulsante a campana

Corridoio

- 1 lampada a soffitto con interruttore luminoso, 2 prese elettriche, sistema di intercomunicazione, scatola telefonica

Soggiorno/ cottura

- Soggiorno: 1 lampada a soffitto con interruttore luminoso, 1 presa elettrica doppia, 2 presa elettrica singola, 1 presa TV
- Zona pranzo: 1 lampada da soffitto con interruttore luce, 1 presa elettrica singola
- Angolo cottura: 1 lampada a soffitto con interruttore luminoso, 3 prese elettriche nella zona di lavoro, 1 presa elettrica per la stufa, una presa elettrica per frigorifero, congelatore, cappa aspirante e lavastoviglie, 1 presa elettrica all'ingresso della cucina

Camera da letto dei genitori

- 1 lampada a soffitto con interruttore a croce o pulsante
- 1 presa elettrica singola e 2 prese elettriche doppie

Asilo nido

- 1 lampada a soffitto con interruttore luminoso, 2 prese elettriche singole, 1 presa elettrica doppia

Bagno / Doccia

- 1 lampada a soffitto e 1 lampada da parete sopra il lavandino con collegamento in serie, 1 presa elettrica doppia al lavandino

Toilette

- 1 lampada da parete con interruttore luminoso, 1 presa elettrica al lavabo

Terrazza al piano terra

- 1 lampada da parete, 1 presa elettrica ciascuna con spegnimento controllato dall'appartamento

Balconi

- 1 lampada da parete, 1 presa elettrica

Lavatrice in appartamento

- Installazione di una presa di una lavatrice e di un asciugabiancheria nel luogo di installazione della lavatrice secondo la progettazione, si passa al contatore dell'alloggiamento

Vano cantina

- 1 lampada a soffitto con interruttore luminoso
- 1 presa elettrica collegata al contatore dell'alloggiamento

Box Auto

- 1 lampada a soffitto con interruttore luminoso e spegnimento automatico
- 1 presa elettrica, collegata al contatore dell'alloggiamento

Tutti i corpi illuminanti nei vani scala, nei locali tecnici, nella zona cantina e nelle parti comuni, comprese le aree esterne vengono dotati di un controllo automatico mediante timer o sensore di presenza.

Le coperture di tutti gli interruttori e le prese negli appartamenti e nelle case di scale sono di colore bianco o argento. Le singole stanze degli appartamenti sono dotate di interruttori e di prese elettriche, installate secondo le direttive vigenti.



Esempio per interruttore della luce



Esempio per riflettore incassato

L'illuminazione dell'area esterna per l'intera struttura è fornita da un impianto fotovoltaico o solare.

### 2.2.6 ALTRI SISTEMI ELETTRICI

Installazione dell'antenna

Ogni appartamento è servito da un sistema satellitare comune. Ogni appartamento ha 1 presa TV preinstallata nel soggiorno. Ulteriori prese possono essere realizzate su richiesta ad un costo aggiuntivo.

Intercomunicazione e sistema a campana

Il complesso residenziale riceve un sistema di intercomunicazione e campana con distinzione di chiamata. Così, nell'appartamento si può distinguere tra le campane dell'ingresso dell'appartamento e il cancello d'ingresso al complesso edilizio. In ogni appartamento c'è un interruttore della porta (di solito nell'entrata) con un collegamento vocale all'ingresso del complesso. Il sistema a campana (gong / buzzer) è installato nel portone.

### 2.2.7 ASCENSORE

L'ascensore passeggero (se previsto) è realizzato in conformità alle normative governative e alla pianificazione dell'edilizia.

Il pavimento della cabina è progettato per abbinare il pavimento della scala. Il soffitto della cabina ha un'illuminazione integrata.

## 2.3 DESIGN INTERNI

Nel caso dei seguenti mestieri di arredamento interno, il cliente può - nell'ambito delle opzioni di selezione indicate - determinare l'esecuzione stessa o, come oggetto di sovrapprezzo, concordare in tempo utile le richieste di modifica corrispondenti prima dell'inizio della costruzione.

### 2.3.1 PITTURA E TAPPEZZERIA

Negli appartamenti tutti i soffitti e le pareti (se le pareti non sono piastrellate) sono dipinte in colore bianco (vernice colorata su richiesta possibile). Le parti in legno sono dipinte in modo da coprire. Nelle sale delle cantine i soffitti e le pareti sono verniciati, i pavimenti hanno un rivestimento resistente all'abrasione.

### 2.3.2 PORTE DI INGRESSO APPARTAMENTO

Le porte d'ingresso sono in legno con inserti in vetro. Hanno una serratura di sicurezza con cilindro di profilo per il sistema di bloccaggio centrale. Fianco esterno con piastra di spinta per porta, lato interno con chiusura a porta in materiale anodizzato. Le porte sono dotate di un sigillante Schalex supplementare di rumorosità. I telai in acciaio hanno una doppia cucitura e guarnizioni in gomma a doppia circonferenza.

### 2.3.3 PORTE INTERNE

Le nostre porte interne standard sono formate da lastre tubolari in legno di faggio impiallacciato verniciato bianco. I tipi di legno alternativi possono essere disponibili ad un costo aggiuntivo e possono essere scelti nella nostra collezione di campioni. I telai di legno hanno una guarnizione di gomma a 3 facciate. Le porte esterne sono dotate di serrature cisa. Le porte interne per bagni e stanze sono dotate di serrature semplici.

Le porte possono subire variazioni a seconda del contesto dove vengono installate.



Alternative di porte interne (parzialmente ad un costo aggiuntivo)



Alternative di maniglie a leva interna (parzialmente ad un costo aggiuntivo)

---

### 2.3.4 LAVORI DI PARETE E PAVIMENTI E COPERTURA DEL PAVIMENTO

Nei bagni il pavimento e le pareti nella zona di spruzzo saranno piastrellati (in doccia: pavimento al soffitto). Nella toilette ospiti, le pareti intorno alla toilette e intorno al lavabo sono piastrellate ad un'altezza di ca. 125 cm, le aree restanti sono dipinte. In cucina si realizza un segno a muro di piastrelle (circa 60 cm di altezza) in base al piano cucina. I foyer, i locali di stoccaggio e i pavimenti della cucina anche saranno pavimentati.

La scelta è costituita da piastrelle di ceramica di alta qualità dalle collezioni delle piastrelle dei migliori artigiani locali e le varietà saranno costantemente aggiornate. In tutte le camere da letto e nelle sale da pranzo potranno essere posate piastrelle di alta qualità o pavimenti in legno di faggio (a un costo aggiuntivo). Prezzo del materiale secondo la fornitura del campionamento. Il lavoro di copertura del pavimento finito è calcolato con 60 € / mq lordo.

### 2.3.5 CAMINETTI RISCALDANTI

Tutti gli appartamenti hanno la canna fumaria per l'utilizzo di una stufa in maiolica o camino nella zona giorno. Inoltre un caminetto di un valore di ca. 4.000 € è installato in ogni appartamento. Questa somma può essere utilizzata come bonus per altre richieste nel caso in cui un camino non sia voluto. Il camino sarà installato secondo le norme di legge vigenti.



Esempi per caminetti riscaldanti (parzialmente ad un costo aggiuntivo)

## 2.4 SISTEMAZIONE ESTERNA

### 2.4.1 GIARDINI

Particolare enfasi è posta sulla progettazione dei giardini. Aree libere e verdi sono progettate da un architetto per giardini e la piantumazione sarà adatta al luogo.

### 2.4.2 STRADE DI ACCESSO, ACCESSI PEDONALI E TERRAZZE

I camminamenti di accesso alla casa e alle terrazze sono in calcestruzzo o in pietra composita, architettonicamente alleggerite. Le terrazze sul tetto sono verdi.



Disegni alternativi dei percorsi di accesso alla casa

Gli itinerari di accesso sono progettati con superficie asfaltata, pavimentazione in pietra composita o griglia prato. L'esecuzione dipende dal terreno dato e dalle conseguenti possibilità di giardinaggio secondo le norme ufficiali in materia di edilizia.

### 2.4.3 ILLUMINAZIONE DELLE AREE ESTERNE

L'ingresso dalla strada pubblica, i camminamenti pedonali interni, gli stradelli di accesso e le zone a parcheggio saranno dotati di illuminazione controllata da timer o sensori di movimento con spegnimento automatico.

### 2.4.4 BOX AUTO DI PARCHEGGIO SOTTERRANEO

I parcheggi sotterranei saranno realizzati secondo le norme ufficiali in materia di edilizia.

Materiale: sezioni in calcestruzzo prefabbricato (pareti, pavimenti, soffitti)

Dimensioni ca. 5,20 m di profondità x 3,00 m di larghezza x 2,40 m di altezza

Su richiesta e a pagamento, il garage può essere dotato di attrezzature aggiuntive (ad esempio una stazione di ricarica per veicoli elettrici, porta del garage individuale nel parcheggio sotterraneo).

### 2.4.5 PISCINA PER LA COMUNITÀ

Il complesso residenziale ottiene una piscina accessibile a tutti i proprietari degli appartamenti. Le dimensioni interne previste sono 4,00 m x 12,00 m. I dintorni della piscina sono progettati nello stesso materiale della pietra naturale che viene utilizzata anche per i percorsi di accesso alla casa.

La piscina è dotata di una pellicola di alta qualità e di due bocchette di entrata con le relative boccole di parete.

## 2.5. OSSERVAZIONI FINALI

I nostri progetti sono individuali come i tuoi bisogni e le tue esigenze di vita. Sono progettati e implementati per soddisfare le vostre esigenze personali. Garantiamo un'organizzazione completa di tutte le attività adatte alle vostre aspettative. Perché crediamo che lo spazio vitale dovrebbe adattarsi alla tua vita - e non viceversa.

Dal momento che non esiste una legislazione uniforme europea sull'edilizia, nei rapporti commerciali con EG & UNITY GmbH si applica la normativa edilizia del rispettivo paese in cui si trova l'ubicazione del progetto di costruzione. In questo caso l'Italia.

Le immagini del complesso edilizio come presentate in questa brochure non rappresentano una garanzia per il posto finale, anche se sono state create con cura in 3D.

Se il Capitolato delle Opere dovesse presentare delle discordanze rispetto ai progetti architettonici allegati ai permessi edilizi, si precisa che farà fede il solo Capitolato.

Si sottolinea, esplicitamente, che in corrispondenza dell'appoggio delle falde del tetto in legno sulle murature perimetrali ed interne potranno formarsi delle crepe sull'intonaco, dovute ai naturali movimenti del legno. Tali eventi non sono da considerarsi difetti costruttivi e non daranno diritto a rivalsa.

Tutti i giunti in silicone sono soggetti a manutenzione periodica a carico degli acquirenti e non sono coperti da garanzia.

#### **Note sull'esecuzione tecnica e altre osservazioni**

In sostanza vale il concetto che per l'esecuzione delle opere si dovrà adottare ogni accorgimento esecutivo per dare l'opera finita senza vizi e i difetti. In generale varrà la regola del buon costruire o costruire a regola d'arte. Tutti le lavorazioni saranno realizzate da Ditte e/o Artigiani specializzati.

L'accesso al cantiere durante le fasi di costruzione e completamento, fino alla consegna finale della proprietà è a rischio e pericolo degli acquirenti. In caso di sinistro non si potranno far valere dei diritti di risarcimento né nei confronti della Società EG & UNITY GMBH né nei confronti delle Ditte incaricate della costruzione.

#### **Divergenze dal capitolato e dalla descrizione delle prestazioni**

La Società EG & UNITY GMBH si riserva di apportare modifiche al presente Capitolato delle Opere e alla descrizione delle lavorazioni, nella misura in cui esse non costituiscano una diminuzione determinante del valore del bene promesso in vendita. Si riserva esplicitamente la facoltà di apportare delle modifiche dovute a disposizioni o prescrizioni imposte dalle autorità competenti in materia edilizia o a esigenze tecniche di progetto architettonico o strutturale anche se attuate in fase avanzata dei lavori.

#### **Concezione dei materiali e dei colori**

L'intera concezione delle finiture esterne degli spazi condominiali e di esclusiva proprietà, che contribuiscono a determinare l'estetica generale della costruzione, sia per materiali, forme e colori, viene definita dalla Società EG & UNITY GMBH in coordinamento con le autorità competenti in materia di edilizia e con l'architetto progettista delle opere.

All'interno dell'appartamento l'acquirente potrà, nei limiti delle possibilità offerte come alternativa nel Capitolato delle Opere e nella descrizione delle lavorazioni, scegliere l'esecuzione o l'allestimento preferito.

Tali opzioni, limitate esclusivamente ai campionari presentati nel Capitolato delle Opere e nella descrizione delle lavorazioni, sono comprese nel prezzo di acquisto definito dalla Società EG & UNITY GMBH.

Tutte le richieste di modifica dei materiali, colori e lavorazioni, da parte dell'acquirente, non proposte come alternativa nel presente capitolato e nella presente descrizione delle prestazioni, sono da considerarsi richieste particolari non comprese nei prezzi di capitolato e dovranno essere pagate in aggiunta al prezzo di acquisto di base.

#### **Elementi di arredo**

Gli arredi indicati nelle planimetrie allegate ai documenti di costruzione e di vendita servono esclusivamente a dimostrare le possibilità di posizionamento degli elementi negli ambienti e non rappresentano delle proposte di arredamento incluse nel prezzo di acquisto.

#### **Esecuzione della costruzione**

Ci si riserva esplicitamente la facoltà di apportare delle modifiche al progetto di costruzione e alle misure in esso riportate, comprese le altezze, per motivi architettonici, costruttivi, di vendita o altre imposizioni da parte delle autorità competenti in materia edilizia.

#### **Richieste particolari**

Le richieste particolari saranno realizzate solo previo consenso scritto da parte della Società EG & UNITY GMBH. Dovranno essere tempestivamente comunicate per iscritto alla Società EG & UNITY GMBH, prima della realizzazione degli elementi del fabbricato che andranno a modificare e dovranno essere consentite dalla legislazione edilizia vigente e fattibili da un punto di vista tecnico costruttivo e strutturale.

Per le richieste particolari sarà fatturato un costo aggiuntivo oltre al prezzo di vendita. Se per la loro realizzazione dovesse rendersi necessario il rilascio dalle competenti autorità nuovi permessi edilizi per varianti architettoniche al progetto, all'acquirente saranno fatturati dei costi aggiuntivi per tali prestazioni, precedentemente concordati tra l'acquirente e la Società EG & UNITY GMBH.

Tutto questo è realizzato grazie al contributo di architetti e ingegneri (HOAI, a misura d'uomo). A meno che EG & UNITY GmbH non conceda il consenso scritto, il cliente non potrà avere una nota di credito se non utilizza i servizi inclusi nel prezzo di acquisto.

### Parti speciali su richiesta

Su richiesta e con supplemento possono essere realizzati i seguenti componenti:

- Portone di chiusura garage privato, con cilindro di sicurezza e chiave maestra unica per l'apertura di tutti gli ingressi di proprietà, su richiesta / telecomando per saracinesca del garage elettrica
- Installazioni elettriche supplementari nell'autorimessa: Presa elettrica di ricarica per auto elettriche
- Termo arredi nel bagno con cartuccia di riscaldamento
- Dispositivi di chiusura a rullo elettrico per finestre e tende da sole
- Presa telefonica e / o TV in camera e / o camera per bambini
- Cassaforte incassata a muro

### Pubblicità

La Società EG & UNITY GMBH è autorizzata in fase di costruzione e nel periodo dell'assistenza post-costruzione ad utilizzare l'intero l'immobile, anche i suoi spazi interni, per scopi pubblicitari, ad applicare cartelloni pubblicitari e a effettuare visite di presentazione per futuri acquirenti. EG & UNITY GmbH può anche impostare un appartamento campione nell'edificio e utilizzarlo dopo il completamento.

### Ingresso nella casa

L'ingresso nell'abitazione è possibile a partire dal giorno della consegna e in coincidenza del pagamento della penultima rata. Gli appartamenti saranno puliti una sola volta in occasione della consegna.

Le informazioni contenute nella presente esposizione sono state accuratamente verificate, tuttavia non si risponde di eventuali imprecisioni e/o incompletezze. L'esposizione descrittiva non costituisce un vincolo di vendita per la Società EG & UNITY GMBH. Fanno invece fede le indicazioni e le dichiarazioni riportate nell'atto di compravendita dell'immobile in sede di stipula di rogito notarile. Rimane a carico all'acquirente verificare, prima della stipula dell'atto di compravendita sia preliminare che finale, che le unità abitative del progetto residenziale denominato **ZOLLO VILLE sito in San Zeno di Montagna** soddisfino le aspettative e gli scopi per cui sono state acquistate. Tutte le raffigurazioni grafiche dell'immobile, comprese le sue singole parti, hanno mera funzione illustrativa e non sono vincolanti per la Società EG & UNITY GMBH. Sono possibili modifiche in fase di esecuzione delle opere.

## **EG & UNITY GMBH** *“Il modo eccezionale di vivere”*

IMMOBILIARE. ARCHITETTURA. ARREDAMENTI.

Wagmüllerstraße 23  
D-80538 München

TELEFONO +49 89 242909020  
CELLULARE +49 174 1313969

WEB [www.gtunity.com](http://www.gtunity.com)

E-MAIL [info@gtegunity.de](mailto:info@gtegunity.de)

Contrada Ca' Montagna 32-40  
I- 37010 San Zeno di Montagna, VR

CELLULARE +39 338 6628940  
CELLULARE +39 340 6660966