

# **RESIDENCE SORAPIS**

**“IL TUO NUOVO RESPIRO DI VITA”**

## **ARTIDIA S.R.L.**

**6 APPARTAMENTI**  
**di**  
**NUOVA COSTRUZIONE**

**AURONZO DI CADORE**



**CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE  
CLASSE ENERGETICA "A4"  
RESIDENCE SORAPIS ( LE MARMAROLE )**

**PRESENTAZIONE DELL'INTERVENTO**

Auronzo di Cadore è un comune italiano situato nella provincia di Belluno, nel cuore delle Dolomiti Bellunesi, patrimonio UNESCO. È una località rinomata per la bellezza paesaggistica senza tempo, l'aria limpida e una forte vocazione turistica legata all'outdoor e al turismo all'aperto.

Meta ideale per chi cerca contatto stretto con la natura delle Dolomiti, atmosfere di montagna autentiche, immerse in un contesto tranquillo e accogliente.

Auronzo di Cadore, Borgo celebre per la sua posizione strategica ai piedi di una delle più grandi meraviglie delle Dolomiti, le tre Cime di Lavaredo, uno dei gruppi montuosi più famosi e belli nel Mondo con il Lago di Misurina, a pochi chilometri dal centro, regala passeggiate facili e scenari indimenticabili, con le acque limpide che riflettono le cime circostanti. Per chi ama l'avventura, i sentieri attorno alle Tre Cime offrono percorsi escursionistici di varie difficoltà, ideali per camminate giornaliere o trekking di più giorni.

Auronzo è anche punto di partenza per altre esplorazioni, quali il gruppo montuoso del Sorapis, dove si staglia l'ormai famosissimo Lago glaciale conosciuto per il colore particolare delle sue acque, oltre ad essere partenza per esplorare i tanti vicini **Rifugi Dolomiti**, oltretutto meta invernale con gli impianti di sci del Monte Agudo.

Ricordiamo inoltre la vicinanza con la Regina delle Dolomiti: CORTINA D'AMPEZZO, altra grande perla incastonata nelle montagne più belle del mondo.

**Auronzo** però non è solo natura, è luoghi da visitare: il borgo custodisce tradizioni, artigianato e una cucina che unisce sapori di montagna e ingredienti locali. Non si può perdere una visita ai mercatini stagionali, dove si possono acquistare prodotti tipici e souvenir unici, oltre a diventare un'occasione per **assaporare la gastronomia tipica delle Dolomiti**. I rifugi e le malghe offrono piatti della tradizione montana preparati con ingredienti locali, come **formaggi di malga, speck, polenta e carni a chilometro zero**.

È proprio qui ad Auronzo di Cadore, nella parte del quartiere in Via Ligonto, in una zona verde e silenziosa, accanto al bosco che sorgerà una nuova soluzione residenziale di **nr 6 appartamenti, di rilevante pregio architettonico a stretto contatto con la natura**

Con l'intento di contemplare e rispettare le preziose origini di questa cittadina, proponiamo un progetto che prevede la realizzazione di residenze esclusive in BIOEDILIZIA dagli elevati standard tecnologici e funzionali per l'ambiente.

Le sei unità abitative proposte, si svilupperanno su due livelli, terra, primo, con ampie terrazze ed esclusivo giardino esclusivo di pertinenza.



I garage e cantine al piano seminterrato saranno tutti con accesso dall'esterna area di manovra e posizionati sul lato del fabbricato, verso la strada di accesso collegata alla Via Ligonto. Tutte le unità abitative avranno un elevato standard qualitativo, avranno luminose vetrate a diretto contatto con l'esterno, saranno dotate di ottime e moderne finiture, tra cui l'impianto di riscaldamento a pavimento, impianti elettrici di ultima generazione, serramenti funzionali per un rilevante confort termico ed acustico.

Al fine di migliorare le prestazioni energetiche attraverso lo sviluppo tecnologico, il complesso residenziale sarà dotato di impianto in pompa di calore e di un sistema di pannelli fotovoltaici, destinati alla produzione di energia elettrica, necessari all'alimentazione della pompa di calore. L'intervento è progettato e realizzato con le caratteristiche tecniche specifiche per l'ottenimento della classe energetica A4.

## PREMESSA

La premessa al documento di capitolato si rende doverosa per avvalorare l'importanza di quanto descritto nello stesso. È una priorità delle nostre aziende realizzare le costruzioni con particolare attenzione alla vivibilità degli spazi, al livello di comfort termico e acustico, all'approccio con le più evolute strumentazioni tecnologiche.

Le opere descritte e le caratteristiche tecniche possono essere variate in corso d'opera per iniziativa della Committenza e/o Direzione dei Lavori, così come le aziende fornitrici, salvaguardando e/o migliorando quanto descritto qualitativamente e tecnicamente nel presente documento.

Nelle fasi di esecuzione dell'opera la società committente e la direzione dei lavori si riservano di apporre variazioni o modifiche necessarie ad esaltare le rese tecniche, funzionali, estetiche connesse o meno alle procedure urbanistiche e/o alle attuali necessità/esigenze del mercato, mantenendo e/o migliorando il valore tecnico/economico dell'originaria proposta.

Il riferimento e rispetto alle normative vigenti, saranno sempre in premessa nelle insindacabili decisioni di variazione al presente documento di capitolato da parte della Direzione dei Lavori e della società committente.

Invitiamo gli utenti a visitare i nostri cantieri, ultimati e in corso, per asseverare la congruità di quanto vi illustriamo.

## VALORE DELL'INTERVENTO

### Tecnologie costruttive e impiantistiche

altamente efficienti garantiscono la riduzione del fabbisogno energetico e collocano la residenza in **Classe Energetica A4;**

### Comfort e qualità:

ottima vivibilità e arredabilità degli spazi interni, (comfort termico, acustico e luminosità), portici, terrazze abitabili (logge), ampi giardini.



## CAPITOLATO PRESTAZIONALE

### Generalità

#### 1. Elementi strutturali

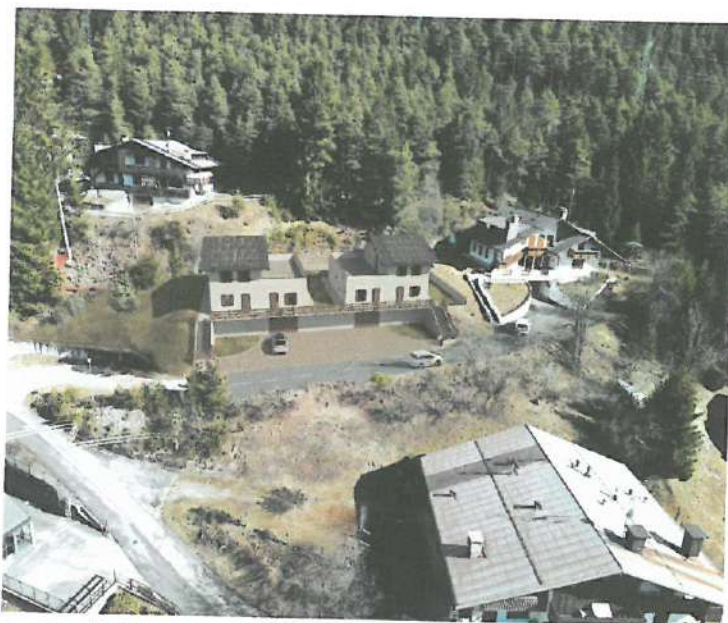
Tutte le opere aventi funzione statica sono state calcolate da un professionista legalmente abilitato che consentono di realizzare edifici con un elevato grado di sicurezza nei confronti dei carichi di esercizio e degli eventi sismici. La struttura sarà così composta:

fondazioni del tipo a platea, in calcestruzzo armato, opportunamente dimensionata come da calcoli strutturali;

i solai del piano terra saranno del tipo misto in cemento armato le cui dimensioni e armatura risulteranno dai calcoli redatti dal calcolatore;

la copertura sarà a 2 falde con legno lamellare gl 24 a vista con sovrapposto isolante di copertura come da Legge 10 del termotecnico incaricato e finitura a discrezione della DDLL e della committenza con tegole in cemento e/o eventualmente lamiera aggraffata atta per la posa del fotovoltaico;

la struttura portante e/o muratura perimetrale sarà realizzata con pareti in legno XLAM CLT 5-100 100% certificato PEFC DNVSE – COC – 401 tamponamenti e finitura esterna isolante a cappotto classico – spessore 14 cm in fibra di lana roccia, applicata secondo le norme UNI, con finiture colorata bianca silossanica ad alta traspirabilità;



#### 2. Paramenti interni, divisori e finiture

I divisori interni delle singole unità saranno eseguiti con tramezzi in gesso doppia parete spessori tra i 10 e i 15 cm dove passeranno tutti gli eventuali impianti tecnologici opportunamente rifiniti con materiale a base gesso BIO / calce ad alta traspirabilità;

#### 3. Isolamenti

Il fabbricato sarà coibentato e isolato secondo quanto prescrivono le leggi vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici con tutte le prescrizioni contenute nella relazione tecnica depositata in Comune e predisposta da professionista abilitato, atte a conseguire la Classe energetica A4.

Tutti i pavimenti del piano terra a contatto con il solaio dei garage saranno isolati con pannelli XPS tipo Styrodur 3500 per uno spessore di mm 40, un massetto in calcestruzzo cellulare autoclavato espanso dello spessore di cm 10 a copertura della distribuzione degli impianti. Inoltre, verrà posto un sovrastante pannello bugnato in polistirene espanso dello spessore di cm 4/5 atto a contenere la distribuzione dell'impianto di riscaldamento a pavimento in tutti i vani.

L'isolamento termico della copertura sarà composto da una barriera vapore + pannello isolante in lana di roccia dello spessore di cm 12/14 e comunque (come da indicazioni di progetto del Termotecnico) , con sovrastante cappa in cls alleggerito a chiusura dello strato isolante, infine verrà posta in opera una membrana impermeabilizzante a chiusura del pacchetto coibente – guaina bituminosa ed una copertura in lamiera aggraffata di alta qualità. Per quanto riguarda l'isolamento acustico tra le unità, è prevista la realizzazione di una muratura in blocchi fonoisolanti in calcestruzzo cellulare tipo "Ytong", o prodotto similare, sempre in materiale BIO COMPATIBILE.

#### **4. Impermeabilizzazioni**

I pavimenti delle terrazze verranno impermeabilizzati applicando una guaina elastomerica posta sopra il solaio; successivamente verranno posti il pannello di isolamento dello spessore adeguato, sovrastante massetto in malta ed infine verrà eseguita l'applicazione di due strati di guaina Mapelastic della Mapei o prodotto similare. Particolare cura verrà posta in corrispondenza dell'attacco platea/muratura esterna in elevazione, mediante l'applicazione di una impermeabilizzazione a base di massa bituminosa bicomponente, al fine di evitare la risalita dell'umidità sulla muratura medesima. Tutte le opere di lattoneria: canali di gronda, pluviali, scossaline, converse, saranno in lamiera di alluminio preverniciata.

#### **5. Pavimenti, rivestimenti**

Tutti i prodotti ceramici, pavimenti e rivestimenti sia in gres porcellanato che in bicottura, saranno forniti da Aziende di primaria produzione.

Le zone giorno, le cucine, i disimpegno, avranno pavimento in piastrelle di gres porcellanato, delle dimensioni pari a cm 60x60, di prima scelta commerciale, e/o pavimenti in Gres porcellanato "effetto legno", nelle dimensioni pari a cm 20x120 poste in opera a perfetta regola d'arte. I pavimenti e i rivestimenti dei bagni principali e secondari saranno in piastrelle di gres porcellanato, nelle dimensioni pari a 60x60 / 60x120, e nelle varie tipologie di colore, di prima scelta commerciale, con altezza dei rivestimenti pari a cm 120 cm. a scelta della DD.LL.

Le stanze da letto e i disimpegno del reparto notte presenteranno pavimenti in Gres porcellanato "effetto legno", nelle dimensioni pari a cm 20x120; oppure in parquet di legno in rovere prefinito, varie colorazioni, in dimensioni da mm 120/1200 di spessore mm 10/12, posti in opera a perfetta regola d'arte; lo zoccolino battiscopa sarà in MDF verniciato bianco RAL, ad esclusione del vano garage che avrà lo zoccolino in ceramica o in PVC, La zona garage avrà pavimento in calcestruzzo trattato poi con quarzo liscio grigio. come gli interni.

Le terrazze, i portici e i marciapiedi esterni presenteranno pavimenti in piastrelle di grès antigelivo (misure da verificare) effetto pietra o similari.

Tutti i pavimenti e rivestimenti saranno lavorati normalmente e senza decori e/o pezzi speciali. I materiali adottati per i pavimenti ed i rivestimenti interni, saranno campionati con 4-5-6 scelte di colori, in più soluzioni alternative, con la possibilità per l'Acquirente di sceglierli direttamente presso lo stesso fornitore indicato dal costruttore, entro i limiti dei prezzi di acquisto e posa in opera. Qualsiasi variazione effettuata extra-capitolato sarà preventivamente visionata e concordata tra le parti, con calcolo e conteggio delle differenze sia in eccesso che in difetto.

#### **6. Opere in marmo/pietra**

Il marmo utilizzato per le soglie e davanzali sarà del tipo granito rosa beta o rosa porrino lucido, spessore cm. 3, previa posa di "vassoio" in XPS sp. 3 cm sui 3 lati del davanzale e soglia per l'eliminazione del "ponte termico".

#### **7. Serramenti esterni ed interni**

Pellicolati in legno di rovere chiaro

- Oscuri in legno / alluminio tinta legno SP 40 mm coibentati;
- Portoncini entrata Mod. Security plus di GRUPPO FINESTRE

## **8. Opere in ferro / legno**

Tutti i cancelli degli accessi pedonali saranno in legnoro a lavorazione semplice, verniciati, mentre motorizzato sarà solo il basculante carraio d'ingresso ai garages e alle cantine.

Le recinzioni a delimitazione dei giardini privati posti sui laterali dei fabbricati saranno in legno trattato / verniciato H 100 /120 cm.

## **9. Opere da Pittore**

Le pareti esterne verranno tinteggiate con finitura intonachino silossanico in pasta idoneo per realizzare finiture rustiche colorate su facciate esterne dotato di proprietà idrorepellenti e fortemente traspirante.

Le pareti e i soffitti interni verranno tinteggiate con pittura traspirante colore bianco.

## **10. Fognatura**

Saranno realizzati con uscite ed allacciamenti alla civica condotta, come segue: canalizzazione primaria interna agli alloggi in tubi di polietilene termosaldi, Geberit o similare di pari qualità. - Condotte orizzontali esterne, per acque nere e pluviali, in tubi di pvc rosso diam. 140-200 annegate su sottofondo e copertura in sabbia, complete di ispezioni, sifoni e pozzetti. Per ogni unità abitativa è previsto un bacino condensa grassi a servizio degli scarichi delle cucine/lavanderie, mentre i Wc dei bai saranno collegati direttamente mediante pozzetti di raccordo e ispezione ad un sistema di depurazione fognario installato all'interno della proprietà e collegato poi tramite tubazione su strada interna alla condotta comunale delle acque bianche sita in via Ligonto come da parere favorevole del Settore LL.PP. del Comune di Auronzo.

## **11. Impianto elettrico**

Ogni singola unità abitativa comprenderà, oltre alle linee di illuminazione ed elettrodomestiche, anche le linee per suoneria interna ed esterna, la realizzazione di un impianto videocitofonico digitale con pulsante chiamata e telecamera a colori, le tubazioni per il telefono dall'ingresso Telecom, sino ai singoli utilizzi, l'impianto per la TV terrestre con predisposizione per il satellitare, la predisposizione di tubazione e scatole di derivazione per la eventuale e futura realizzazione di un impianto antintrusione perimetrale e volumetrico, la predisposizione di tubazioni e scatole varie per il cancelletto carraio.

Nella realizzazione degli impianti, saranno rispettate le vigenti norme di sicurezza previste dalla CEI utilizzando le più moderne tecniche impiantistiche, ed in particolare le seguenti prescrizioni tecniche: - le tubazioni incassate saranno in PVC flessibile autoestinguente; - i conduttori unipolari in rame flessibile isolati in pvc per l'interno, conduttori multipolari con isolamento in EPR e guaina protettiva per le linee esterne; - le apparecchiature saranno del tipo serie assiale di ultima generazione;

L'impianto può di seguito essere così riassunto:

A. Impianto luce ed elettrodomestico composto per ogni abitazione da prese distribuiti secondo i normali criteri progettuali, con frutti della serie VIMAR PLANA in tecnopolimero bianco;

- B. impianto luce completo in ogni stanza;
- C. impianto Telecom - tubi e scatole di derivazione;
- D. impianto TV – prese, antenna autonoma terrestre con predisposizione per il satellitare;
- E. Impianto apri cancello posto nel videocitofono;
- F. impianto videocitofonico completo di posto esterno;
- G. linea centrale termica ed apparecchiature di regolazione della temperatura con cronotermostati digitali in 3 punti;
- H. impianto messa a terra per tutti i punti luce e tutte le prese;
- I. impianto illuminazione esterno – 3 punti su pareti - ; impianto su giardino solo conduttori e tubo – escluso i corpi illuminanti;
- J. predisposizione impianto allarme perimetrale con sensori già inseriti nei serramenti;
- K. Impianto luci di emergenza;
- L. Quadri elettrici contatore e abitazione;
- M. Impianto fotovoltaico da ca 3,50 Kw circa per unità abitativa nel contratto di vendita.

Il tutto come meglio riportato nell' allegato a parte per tipologie, quantità e zone distributive.

### 12. Impianto idrico – sanitario

Tutti gli apparecchi igienici sono individuati nella quantità nei progetti esecutivi dei singoli alloggi, allegati al presente capitolato. I sanitari saranno del tipo a terra filo muro e precisamente:

- a) wc filo parete completo di sedile Mod. Lua di Laufen;
- b) bidet a terra bianco lucido Mod. Lua di Laufen;
- c) miscelatore lavabo Mod.Roon di Geda Rubinetterie;
- d) miscelatore bidet Mod.Roon di Geda Rubinetterie;
- e) piatto doccia in resina 80x120 cm – marca Flora (bagno grande) –

completi in ogni loro parte ed accessori, di montaggi e minuterie di collegamento, sifoni, morsetti, rubinetti a snodo etc., attacchi cromati e rubinetti di intercettazione portafiltro;

- Attacco per lavatrice completo di sifone ad incasso, chiave di arresto con portagomma;
- n° 1 filtro dissabbiatore;
- Idrante a sfera in acciaio completo di leva di comando, portagomma, pozzetto e coperchio, collocato in giardino per le unità al piano terra;
- Attacco di adduzione e scarico per lavello cucina (corpo lavello escluso dalla fornitura);
- Rubinetti da incasso di intercettazione a cappuccio cromato;
- Predisposizione per addolcitore.

### 13. Impianto meccanico (riscaldamento e acqua calda sanitaria)

L'impianto di riscaldamento e ACS (acqua calda sanitaria) sarà di tipo autonomo composto da pompa di calore, marca mitsubishi o equivalente, relativo gruppo idronico con bollitore per ACS da 200 lt, posto in locale caldaia. L'impianto di riscaldamento sarà di tipo radiante a pavimento, posato su pannello a base isolante in EPS bugnato, serpentina annegata nel massetto in sabbia e cemento su tutta la superficie interna dell'appartamento e collegato al collettore con le testine elettrotermiche per la suddivisione delle varie zone; l'impianto sarà suddiviso in 3 ambienti (zona giorno, zona notte e bagno), comandate da termostati ambienti posizionati rispettivamente nella zona giorno, nel bagno finestrato e nel disimpegno zona notte.

### 14. Stufa di abbellimento o camino elettrico senza canna fumaria

In ogni unità abitativa verrà predisposta una stufa di abbellimento o un camino elettrico senza canna fumaria.

## **15. Opere esterne**

- a) La sistemazione delle aree esterne comprenderà le seguenti opere : strada di accesso alle unità mista calcestruzzo / asfalto per l'ingresso dei garage; muretto di confine tra le due unità in calcestruzzo per alloggio contatori ENEL e cassette postali;
- b) La divisione interna tra i lotti di confine sarà realizzata con una recinzione in legno a discrezione dell DDLL;
- c) I percorsi pedonali tipo il Marciapiede perimetrale e le scale di access all'unità del 1° piano, saranno realizzati con sottofondo in ghiaione, massetto in cls armato, con sovrastante finitura in ceramica antigeliva con scelta e colori in base ai progetti ed alla DD.LL., oppure in calcestruzzo quarzato e resinato a scelta della committenza;
- d) Eventuali percorsi carrai di accesso ai garage e ai posti auto scoperti saranno realizzati parte in masselli di cls autobloccanti contenuti da una cordonata prefabbricata in cls vibro-compresso e parte in ghiaino (area di manovra e parcheggio esterna alla recinzione (in alternativa ai masselli in cls la finitura potrà essere in calcestruzzo liscio, quarzato e resinato);
- e) Tutte le aree scoperte attrezzate a giardino saranno consegnate pulite dai materiali aridi e con riporto di terreno vegetale bel livellato.

**La Società Immobiliare Artidia s.r.l. si riserva la facoltà di apportare modifiche e/o varianti ai materiali a suo insindacabile giudizio sostituendo quelli previsti con altri di identica specie e qualità. Le immagini dei materiali e dei render dei fabbricati non costituiscono elementi contrattuali ma sono a scopo illustrativo.**

Pianiga , Lì 03.09.2025