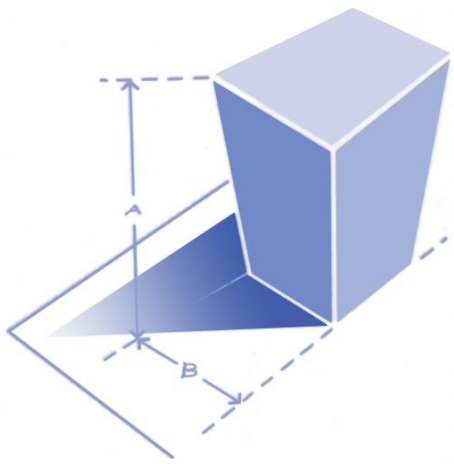
CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLA COSTRUZIONE DENOMINATA COMPLESSO RESIDENZIALE “ PRIMAVERA ”



IMMOBILIARE GIULIARI S.R.L.
Partita Iva 0211991 023 6 - Registro Imprese di Verona N. Iscrizione 20067/1998 - R.E.A. n. 288430 - Capitale Sociale Euro 10.200,00
Telefono 045/8920051 - Fax 045/8920187 - E-mail marcolinicostruzioni@libero.it

CARATTERISTICHE GENERALI

Il nuovo complesso parte ad uso residenziale e parte ad uso uffici che sorgerà in via Balconi, Verona sarà composto da due corpi di fabbrica, con cinque livelli fuori terra oltre sottotetto e un piano interrato ove verranno ricavati i garage e le cantine.

Il fabbricato avrà la certificazione energetica ***classe A****.*

STRUTTURE

I fabbricati saranno antisismici e avranno una struttura in cemento armato.

Le murature dei piani interrati saranno in calcestruzzo dello spessore variabile da cm 25 a cm 40.

I solai dei piani interrati saranno realizzati con le lastre prefabbricate in calcestruzzo di cemento con tralicci di acciaio, alleggeriti con polistirolo. I solai dei piani fuori terra saranno tutti in latero cemento.

Il solaio del sottotetto sarà in legno con travi a vista trattato con una mano di impregnante all'acqua trasparente.

Gli sbalzi di balconi e gronde verranno eseguiti in cemento armato.

Le murature esterne dei piani fuori terra saranno in laterizio adeguatamente coibentate con isolante termico "a cappotto" ed avranno uno spessore totale di circa cm 44.

Le pareti interne saranno in laterizio forato dello spessore di cm 8, mentre quelle divisorie tra appartamenti saranno costituite da una doppia tramezza di cm 8 + 12, con interposto isolante acustico.

Tutti i materiali adoperati nelle strutture e nelle rifiniture saranno di ottima qualità, scevri da difetti ed accuratamente posti in opera..

ATRIO D'INGRESSO E SCALE

L' ingresso avrà portoncino in alluminio anodizzato con vetro antisfondamento, pavimento e zoccolatura in granito; le pareti dell'ingresso e del vano scala saranno coibentate con cappotto e rifinite con intonaco civile e graffiato plastico o tinteggiatura lavabile. Le scale saranno in cemento armato con gradini rivestiti in lastre di granito segato e lucidato, con zoccolatura sulle rampe incastrate al muro.

I pianerottoli avranno pavimento e zoccolatura ugualmente in granito.

ASCENSORE

Il fabbricato sarà dotato di ascensore di tipo oleodinamico dimensionato per sei persone con una fermata per ogni piano, compreso il piano interrato.

IMPIANTO DI VIDEOCITOFONO, ILLUMINAZIONE SCALE E SUONERIA

L'impianto di illuminazione verrà installato tutto sotto traccia entro tubi in plastica.

La scala avrà uno o due punti luce per pianerottolo a seconda della necessità; l'illuminazione sarà temporizzata con relè, con un pulsante d'accensione per ogni pianerottolo, uno per ogni appartamento/ufficio e uno nell'atrio d' ingresso. L'impianto dei campanelli avrà una pulsantiera luminosa all'ingresso su strada ed un pulsante alla porta di ciascun appartamento/ufficio. L'impianto apri porta avrà un pulsante per appartamento/ufficio ed uno nell'atrio d'ingresso.

L'impianto videocitofonico avrà un ricevitore-trasmettitore in ogni appartamento/ufficio con telecamera e altoparlante all'ingresso principale.

GARAGE

I garage saranno ricavati nel piano interrato, parte sotto al sedime del fabbricato fuori terra e parte fuori dal perimetro dell'edificio stesso, in corpi di fabbrica accessori.

Saranno chiusi da porte basculanti in lamiera zincata, avranno pavimento in battuto di cemento, intonaco e tinteggiatura a calce ed un punto luce stagno interrotto alimentato dal contattore condominiale.

L'accesso carraio ai garage avverrà dallo scivolo dotato di cancello apribile automaticamente tramite telecomando.

Le dimensioni dei garage (lunghezza, larghezza, altezza) possono variare in sede esecutiva in più o in meno da quelle graficamente rappresentate nella tavola planimetrica.

La copertura dei garage esterni sarà a terrazza praticabile con opportuna impermeabilizzazione sovrastante.

CANTINE

Gli appartamenti saranno dotati di un box cantina ricavato nel piano interrato.

I box saranno divisi tra loro con tramezze in cotto e chiusi con porte in lamiera zincata, complete di serratura.

Saranno dotati di illuminazione con un punto luce interrotto e una presa di corrente alimentati dal contattore privato, intonaco semicivile e tinta a calce.

I pavimenti delle cantine saranno in battuto di cemento tirato a frattazzo.

IMPIANTO TELEVISIONE

Ogni appartamento sarà dotato di impianto TV ad antenna centrale unica, con una presa in soggiorno, una in cucina e una nella camera matrimoniale.

I mini appartamenti (due e tre locali) avranno una presa in soggiorno e una nella camera matrimoniale.

IMPIANTO SATELLITARE

Il condominio sarà dotato di parabola satellitare con la predisposizione di una presa per ogni appartamento.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L' impianto di riscaldamento sarà del tipo autonomo completo di caldaia murale a condensazione, alimentata a gas e adeguatamente dimensionata, atta a garantire una temperatura interna di + 20°C in tutti i locali e + 22°C nei bagni, con temperatura esterna di - 5°C.

La caldaia verrà installata all' esterno dell' appartamento possibilmente in apposita nicchia.

In tutti i locali verranno installati elementi radianti in alluminio verniciato adeguatamente dimensionati secondo le normative vigenti.

Nei bagni verrà installato un termoarredatore scaldasalviette.

Il fabbricato sarà munito di certificazione energetica.

IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

In ogni appartamento verrà realizzato l'impianto di condizionamento, con posa in opera delle tubazioni idrauliche coibentate, elettriche, la raccolta della condensa, le cassette per l'alloggiamento dello/degli split refrigeranti, il tutto incassato a muro nonché la fornitura del motore esterno e dello/degli split, il tutto posto in opera a regola d'arte.

IMPIANTO DEL GAS

I contatori del gas saranno installati in batteria al piano terra in luogo idoneo e facilmente accessibile, secondo le norme vigenti in materia. Le condutture di distribuzione ai vari appartamenti saranno in ferro zincato o in polietilene, poste all'esterno delle facciate o interrate.

IMPIANTO D'ACQUA CALDA

L'acqua calda verrà fornita dalla caldaia a condensazione a doppio uso mediante condutture in polietilene incassate.

IMPIANTO IDRICO

Ogni appartamento avrà una colonna montante autonoma per l'acqua dal contatore.

Le condutture interne di distribuzione ai bagni e alla cucina saranno in polietilene incassate.

APPARTAMENTI

Si fa presente che le piantine degli appartamenti come rappresentate in progetto sono puramente indicative, avendo l'acquirente la possibilità di spostare le pareti, purché ciò venga fatto durante il corso della costruzione e non ostacoli il normale proseguo dei lavori, ferma restando l'area acquistata e compatibilmente ben inteso con gli scarichi, le canne fumarie, i fori di porte e finestre predisposte e con le norme igienico-sanitarie vigenti in materia.

Peraltro le piante che saranno allegate e controfirmate alla promessa di vendita serviranno di base per il computo dell' importo delle eventuali varianti.

L'altezza netta dei vani degli appartamenti sarà di mt 2,70.

Sotto i pavimenti verrà posto uno strato di isolante acustico inerte e leggero.

RIVESTIMENTI

La cucina sarà rivestita in piastrelle di ceramica su due lati per un'altezza di mt 1,80, l'altezza dei rivestimenti nei bagni sarà di mt 2,20.

Le ceramiche dei rivestimenti avranno un prezzo di fornitura e posa non superiore a Euro 28,00 il mq.

PAVIMENTI

I pavimenti di tutti i locali saranno in ceramica con posa diritta, diagonale con o senza fuga da 3 mm. e un prezzo di fornitura e posa non superiore a Euro 30,00 il mq.

Le camere da letto saranno pavimentate in parquette prefinito in rovere 10 mm con un prezzo di fornitura e posa di Euro 50,00 il mq.

Tutte le stanze avranno uno zoccolino in legno dello spessore di cm 1 e dell'altezza di cm 7.

I poggioli avranno un pavimento in clinker o in gres porcellanato con adeguato zoccolino dello stesso materiale, lungo le pareti perimetrali.

PARETI E SOFFITTI

Tutti i locali verranno rifiniti con intonaco del tipo civile e tinteggiati con pittura semilavabile di colore bianco.

CASSAFORTE

In ogni appartamento verrà posta in opera, in idonea parete una cassaforte con apertura a combinazione elettronica incassata nel muro.

APPARECCHI IDRO-SANITARI

Nel bagno principale verrà installato:

- Una vasca da bagno in acciaio smaltato delle dimensioni di cm 70 x 170 del tipo da rivestire ;

- Un lavabo in porcellana, marca Art Ceram serie Pop;

- Un bidet marca Art Ceram serie Pop;

- Un vaso igienico completo di sedile con cassetta a muro, marca Art Ceram serie Pop.

I miscelatori saranno di marca Grohe modello Eurodisc.

Nel secondo bagno, dove previsto, verrà installato:

- un piatto doccia delle dimensioni di cm. 80 x 80 o 72 x 90;

- un lavabo in porcellana da cm. 65 con semicolonna portante marca Art Ceram serie Ten;

- un vaso igienico completo di sedile con cassetta a muro, marca Art Ceram serie Ten;

- i miscelatori saranno di marca Grohe modello Eurodisc;

- un attacco per lavatrice.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico d'illuminazione di marca Gewiss serie System Play Bus sarà sotto traccia entro tubi di plastica con filo isolato, con apparecchi di comando incassati e punti luce interrotti - deviati - invertiti e così costituito:

- un punto luce in ogni stanza, nell'angolo cottura e nel corridoio, due nel bagno e uno sul balcone;

- un termostato ambiente verrà installato in sala o in corridoio;

- le prese di corrente saranno: due nel bagno, tre nella camera matrimoniale, due nelle camere singole, tre in soggiorno, due nell'angolo cottura o in cucina e una nella cantina;

- la predisposizione delle prese telefoniche sarà: una nei bilocali, due nei tre/quattro locali e tre nei cinque locali.

I contatori dell'energia elettrica saranno posti in opera in batteria ove possibile.

Sarà posto un contattore condominiale per alimentare l'ascensore, le parti comuni ed i garage.

SERRAMENTI

Il portoncino d'ingresso agli appartamenti sarà blindato con cilindro masterizzato, dotato di tre chiavi corte, maniglia interna e pomolo esterno cromo-satinati.

Le porte interne saranno del tipo tamburato laminate in noce nazionale opaco, delle dimensioni nette di cm 70 x 210 per un bagno e ripostiglio e di cm 80 X 210 per gli altri locali, complete di guarnizioni, cornici e maniglie cromo-satinate.

I serramenti esterni saranno in Pino lamellare giuntato dello spessore finito di mm 78 X 90 con vetri tipo "vetro camera" completi di ferramenta e maniglie cromo-satinate; anta a ribalta nel bagno e nella cucina.

Gli avvolgibili esterni saranno in alluminio coibentato.

Il cassonetto sarà ispezionabile ed adeguatamente coibentato.

VARIE

Eventuali modifiche interne, varianti e migliorie alle unità immobiliari in oggetto che fossero richieste da parte acquirente dovranno essere approvate dalla direzione lavori e dovranno essere regolate direttamente e anticipatamente con la parte venditrice con separato contratto.

RECINZIONI

Il perimetro dell'intero lotto verrà recintato con muretto in calcestruzzo e soprastante cancellata in ferro zincato o verniciato.

OPERE ACCESSORIE

Gli scarichi per le acque nere verranno installati in materiale plastico, incassati nelle murature, indi in rete orizzontale agganciati al solaio facente soffitto alle cantine o dei garage del piano interrato, quindi alla fognatura comunale.

Le acque bianche meteoriche verranno raccolte mediante canalizzazioni interrate in materiale plastico, trasportate in luoghi il più possibile lontani dalle abitazioni e quindi parte disperse nel sottosuolo per subirrigazione e parte raccolte in cisterne sotterranee e riutilizzate per l'irrigazione del giardino condominiale.

Letto approvato e sottoscritto.

Verona, _____

L' ACQUIRENTE *IL VENDITORE*

_____ _____