

CAPITOLATO DESCRITTIVO

COMPLESSO RESIDENZIALE DENOMINATO “PICCOLE DOLOMITI”



IMMOBILIARE GIULIARI S.R.L.

Partita Iva/Codice Fiscale 02119910236 - Registro Imprese di Verona N. 02119910236- R.E.A. n. 218353 - Capitale Sociale Euro 10.400,00 i.v.

Telefono 045/8920051 - Email info@marcolinicostruzioni.it

INQUADRAMENTO GENERALE

Il nuovo complesso ad uso residenziale che sorgerà a Verona, quartiere Borgo Venezia, angolo Via Cesari /Via Fiumicello, sarà composto da due scale con cinque piani fuori terra a destinazione residenziale e due piani interrati ove verranno ricavati i garage e le cantine. Sarà dotato di **pannelli fotovoltaici** per la produzione di **7 kw** di energia elettrica ad uso condominiale, concepito con classificazione energetica certificata **Classe “A2”** e rifinito con **materiali di ottima qualità**.



-Possibilità di acquistare **pannelli fotovoltaici** installati sul tetto per **uso privato**.

STRUTTURE PORTANTI

La struttura portante dell'edificio sarà del tipo “a telaio” in cemento armato, nel rispetto delle vigenti normative in materia antisismica, realizzato sulla base di calcoli statici redatti da ingegneri progettisti abilitati. Sarà composta da fondazioni perimetrali continue e plinti di fondazione adeguatamente collegati fra di loro mediante cordoli, il tutto in cemento armato. Le murature del piano interrato, comprese quelle del vano scala e ascensore saranno ugualmente in cemento armato. I solai dei piani interrati verranno eseguiti con pannelli prefabbricati a lastra “tipo Predalles” lasciati a vista, mentre tutti gli altri solai dei piani superiori saranno realizzati in latero-cemento. Tutte le strutture di travi, pilastri, rampe scala, sbalzi dei balconi e di gronda, i muri del vano scala e dell'ascensore, saranno in cemento armato.

MURATURE

Le murature esterne dei piani fuori terra, per ottenere un ottimo livello di isolamento termico e acustico, saranno costituite da un muro a scatola in laterizio adeguatamente coibentato, con uno spessore totale di circa cm. 44, composto così, come in foto:

- 1,5 cm Intonaco interno
- 8 cm Tramezza in laterizio
- 5 cm Lana di roccia
- 7 cm Pannelli in eps con grafite
- 12 cm Laterizio porizzato
- 8 cm Pannelli in eps con grafite
- 1,5 cm Rasatura e finitura esterna



Le pareti interne divisorie tra i locali delle stesse unità, saranno in laterizio forato dello spessore di cm 8, mentre quelle divisorie tra appartamenti saranno costituite da una doppia parete di cm 8 + 12, con interposto adeguato **isolante acustico**.

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

RIVESTIMENTI

Le pareti perimetrali dei bagni saranno rivestite in piastrelle di ceramica fino ad una altezza di mt 1,80.

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 o diagonale e fuga da 2 mm. con un prezzo di fornitura e posa non superiore a Euro 30,00 il mq.

Gli appartamenti con 2 e 3 camere da letto saranno pavimentate in **parquette** prefinito in **rovere** da 10 mm con un prezzo di fornitura e posa di Euro 42,00 il mq.

Tutte le stanze avranno uno zoccolino in legno dello spessore di cm 1,2 e dell'altezza di cm 7.

Per un maggior **comfort acustico** viene installato un **tappeto isolante** al di sotto del massetto alleggerito.



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

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

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L' impianto di riscaldamento sarà autonomo per ogni singola unità immobiliare, del tipo a pavimento radiante con termoregolazione elettronica controllata da cronotermostato. Sarà installato un sistema compatto, privo di alimentazione a gas e costituito da un armadio tecnico e da una pompa di calore idronica per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento con predisposizione del raffrescamento.



Tale impianto sarà atto a garantire una temperatura interna di + 20°C in tutti i locali e + 22°C nei bagni, con temperatura esterna di - 5°C. Questo tipo di impianto risulta largamente al di sopra dei limiti di Legge richiesti per le fonti energetiche rinnovabili, per l'acqua calda sanitaria (50%), riscaldamento, raffrescamento e ACS (35% totale.)

IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO

In ogni appartamento verrà realizzato l'impianto di raffrescamento autonomo, con posa in opera delle tubazioni idrauliche ed elettriche, la raccolta della condensa. **L'impianto funzionerà con la stessa pompa di calore che verrà installata per la produzione dell'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento.** Non è prevista la fornitura degli **split idronici** nei singoli locali.

La predisposizione degli stessi, per bilocali, trilocali e quadrilocali sarà costituito da:

-1 split idronico per la zona giorno e 1 per la zona notte.

Mentre per i cinque locali:

-1 split idronico per la zona giorno e 2 per la zona notte.

APPARECCHI IDRO-SANITARI

Nel bagno principale verranno installati sanitari in ceramica, marca **Art Ceram**, e precisamente :

- Un lavabo in porcellana sospeso **serie Jazz**;
 - Un vaso igienico completo di sedile con cassetta a muro **serie Step**;
 - Un bidet **serie Step**;
 - Un piatto doccia acrilico delle dimensioni di cm. 80 x 80 o 72 x 90;
- I miscelatori saranno di marca Grohe modello Eurodisc.



Serie Step



Serie Jazz (Porta asciugamani su richiesta)

Nel secondo bagno, dove previsto, verranno installati sanitari in ceramica, marca **Art Ceram, serie Ten.**

- Un lavabo in porcellana da cm. 65 con colonna portante;
- Un vaso igienico completo di sedile con cassetta a muro o esterna;
- Un piatto doccia acrilico delle dimensioni di cm. 80 x 80 o 72 x 90;
- un attacco per lavatrice.
- i miscelatori saranno di marca Grohe modello Eurodisc.



Serie Ten

SERRAMENTI

- **Il portoncino d'ingresso** agli appartamenti sarà **blindato** (Classe 3) con cilindro europeo, dotato di tre chiavi, maniglia interna e pomolo esterno cromo-satinati e limitatore di apertura.

- Le **porte interne** saranno del tipo tamburato **laminato**, di varie finiture e colorazioni, 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, laccato bianco, dello spessore finito di mm 78 X 90 completi di **triplo vetro antisfondamento e doppia camera**, ferramenta e maniglie cromo-satinate; tutti saranno forniti di anta a ribalta e sistema di **microventilazione**.



- **Gli avvolgibili esterni** saranno **motorizzati in alluminio coibentato** con iniezione di poliuretano espanso.

Il cassonetto sarà ispezionabile tramite cielino brandeggiante adeguatamente coibentato.



IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico d'illuminazione sarà sotto traccia entro tubi di plastica con filo isolato, ed **apparecchi di comando** incassati marca **Vimar Arkè**, 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;
- la predisposizione delle prese telefoniche sarà: una nei bilocali, due nei tre/quattro locali e tre nei cinque locali.



Vimar Arkè

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

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

IMPIANTO DI VIDEOCITOFONO, ILLUMINAZIONE SCALE E SUONERIA

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

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

La scala avrà un punto luce per pianerottolo; l'illuminazione sarà temporizzata con relè, con un pulsante d'accensione per ogni pianerottolo, uno per ogni appartamento ed 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. L'impianto apri porta avrà un pulsante per appartamento ed uno nell'atrio d'ingresso.

IMPIANTO DOMOTICO

L'impianto domotico verrà predisposto all'interno degli appartamenti quadrilocali o superiori, attraverso l'utilizzo di tubi corrugati per il passaggio del cavo bus(non fornito) e un quadro elettrico adatto all'utilizzo.

GARAGE

I garage saranno ricavati nei due piani interrati, 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 complete di serratura, avranno pavimento in battuto di cemento, le pareti saranno tinteggiate a calce avranno 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 al sedime dell'edificio, sarà a terrazza praticabile con opportuna impermeabilizzazione con guaina bituminosa e sovrastante strato di terreno vegetale sistemato a prato.

CANTINE

Gli appartamenti saranno dotati di un box cantina ricavato nei piani interrati.

I box saranno divisi tra loro con pareti in blocchetti in cemento "facciavista" e chiusi con porte in lamiera zincata, completa di serratura.

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

I pavimenti delle cantine saranno in battuto cemento.

IMPIANTO TELEVISIONE

Ogni appartamento sarà dotato di impianto TV ad antenna centralizzata, con una presa in soggiorno, una in cucina (dove prevista) e una nella camera matrimoniale.

IMPIANTO SATELLITARE

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

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 multistrato 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 locali degli appartamenti sarà di mt 2,70. Sotto i pavimenti verrà posto uno strato di isolante acustico.

CASSAFORTE

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

IMPIANTO DI ALLARME

Il ogni appartamento verrà predisposto un **idoneo impianto di allarme perimetrale**, mediante la posa in opera di canalizzazioni sotto traccia atte a garantire un buon funzionamento e precisamente verrà predisposto un punto di derivazione, un punto per alloggiamento della sirena esterna, un punto per la centrale, un punto per la tastiera ed un numero adeguato di punti per sensori esterni, in funzione dell'ampiezza dell'appartamento.

Non sono compresi i sensori, la sirena, la centrale e relativo impianto elettrico.

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.

ATRIO D'INGRESSO E SCALE

Il portoncino d'ingresso e le finestre ai piani saranno in alluminio verniciato.

La pavimentazione e la zoccolatura saranno in granito o marmo, le pareti del vano scala saranno adeguatamente coibentate, intonacate e rifinite con rivestimento acrilico, tipo Venezia, o tinteggiatura lavabile. Le scale saranno in cemento armato con gradini rivestiti in lastre di marmo o granito segato e lucidato, con zoccolatura sulle rampe incastrate al muro.

ASCENSORE

Il fabbricato sarà dotato di ascensore dimensionato per il trasporto ai piani di sei persone e sarà conforme alle Leggi e regolamenti vigenti sul superamento della barriere architettoniche, avrà una fermata per ogni piano, compreso i piani interrati. La cabina verrà rivestita con materiali moderni ed eleganti e sarà completa di specchio. Gli impianti saranno a norma con tutte le leggi e regolamenti in materia, muniti di accessori ed apparecchi d'uso necessari per un perfetto funzionamento nella massima sicurezza.

RECINZIONI

Il perimetro dell'intero lotto verrà recintato con muretto in calcestruzzo e soprastante cancellata in ferro 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 primo interrato, quindi convogliate 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.

Letto approvato e sottoscritto.

Verona, _____

L'Acquirente

Immobiliare Giuliani Srl
