

CAPITOLATO DESCRITTIVO

COMPLESSO RESIDENZIALE DENOMINATO

“MORAR”



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

CARATTERISTICHE GENERALI

Il nuovo complesso ad uso residenziale che sorgerà a Verona, Via Delle Pietre angolo Via San Giacomo, sarà composto da una palazzina con quattro piani fuori terra e un piano interrato ove verranno ricavati i garage e le cantine.

Ogni appartamento sarà dotato di **pannelli fotovoltaici** per la produzione di circa 2 kw di energia elettrica ad uso privato, concepito con classificazione energetica certificata **Classe “A3”** e rifinito con **materiali di ottima qualità**.



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 saranno in cemento armato e mattone in cemento faccia a vista. I solai del piano interrato 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. 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.

ESTERNI

La finitura esterna sarà del tipo intonachino Venezia, un'intonacatura adatta a durare nel tempo e mantenere il colore vivace. La scelta del colore è a carico della direzione lavori.

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



Muratura perimetrale esterna

Le pareti interne divisorie tra i locali delle stesse unità, saranno in laterizio forato dello spessore di cm 8.

Le pareti divisorie tra appartamenti saranno così costituite:

- Parete di cm 8 tramezza in laterizio
- Adeguate **isolante acustico cm 4 circa**
- Parete in laterizio pesante cm12 intonacato internamente.

Le tubazioni di scarichi e sfiati poste all'interno delle pareti vengono adeguatamente isolate acusticamente come in foto.

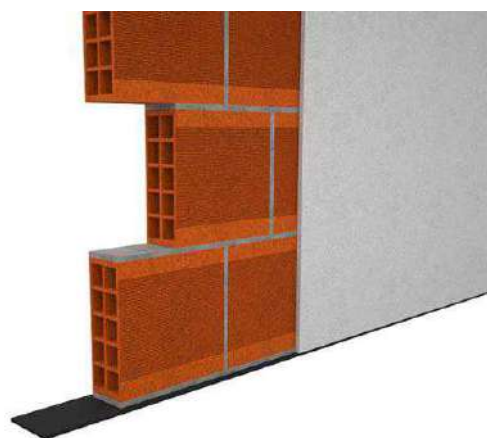
Tutti i materiali adoperati nelle strutture e nelle rifiniture saranno di ottima qualità, scevri da difetti ed accuratamente posti in opera.



Muratura divisoria tra due appartamenti, da osservare l'isolante acustico.

Tutte le pareti vengono costruite su una fascia “Tagliamuro”

in gomma atta a desolidarizzare le pareti dal solaio interrompendo quindi la trasmissione del rumore per via strutturale dai muri alla soletta. Questa tecnologia abbinata al tappeto acustico anticalpestio completo di fascia perimetrale servono a garantire il massimo comfort acustico tra un appartamento e l'altro.



In nero la fascia tagliamuro



Tappeto acustico e fascia perimetrale prima della posa del riscaldamento a pavimento

RIVESTIMENTI E PAVIMENTI



Le pareti perimetrali dei bagni saranno rivestite in piastrelle di ceramica fino ad una altezza di mt 2,00.

Le ceramiche dei rivestimenti avranno un prezzo di fornitura e posa non superiore a Euro 30,00 il mq oltre iva.

Sarà possibile in fase di costruzione, qualora non fossero già state decise, scegliere le finiture di pavimenti e rivestimenti.

I pavimenti di tutti i locali saranno in **gres porcellanato** con posa diritta o diagonale e fuga da 2 mm. con un prezzo di fornitura e posa non superiore a Euro 32,00 il mq oltre iva.



Pavimentazione e battiscopa

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

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

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

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L' impianto di riscaldamento sarà autonomo per ogni singola unità immobiliare, del tipo a pavimento radiante con termoregolazione elettronica controllata da termostato.

Sarà installato un sistema compatto, privo di alimentazione a gas e costituito da:

- Un armadio tecnico posizionato dove possibile all'interno dell'appartamento.
- Una pompa di calore idronica, per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento, posizionata sul balcone.



Riscaldamento a pavimento completo

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.)

Nei bagni verranno installati termoarredi elettrici.

Ogni locale sarà dotato di termostato.

IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO

In ogni appartamento verrà realizzato l'impianto di raffrescamento autonomo, con posa in opera delle tubazioni idrauliche ed elettriche e la raccolta della condensa. **L'impianto funzionerà con la stessa pompa di calore che verrà installata sul balcone per la produzione dell'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento.**

L'impianto sarà così costituito da uno split per ogni locale abitabile.

APPARECCHI IDRO-SANITARI

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

- Un lavabo in porcellana sospeso serie **Cow** da 60x45;
- Un vaso igienico completo di sedile frizionato con cassetta a muro o incassata serie **Ten Sospeso**;
- Un bidet serie **Ten** sospeso;
- Un piatto doccia acrilico delle dimensioni di cm. 100X80 o 90x75 a seconda degli spazi disponibili.



Sanitari Ten Sospesi



Lavabo Cow 60

Nel bagno secondario verranno installati sanitari in ceramica Artceram Serie Ten, e precisamente :

- Un lavabo in porcellana Sospeso.
- Un vaso igienico Sospeso completo di sedile frizionato con cassetta a muro o incassata;
- Un piatto doccia acrilico delle dimensioni di cm. 100X80 o 90x75 a seconda degli spazi disponibili.

L'attacco per lavatrice/asciugatrice verrà installato dove possibile in uno dei due bagni

I miscelatori saranno di marca Grohe modello Eurodisc.

SERRAMENTI

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



Le porte interne saranno a battente, del tipo tamburato **lamine**, di varie finiture e colorazioni, delle dimensioni nette di cm 70 x 210 per il bagno secondario/ripostiglio e di cm 80 x 210 per gli altri locali, complete di guarnizioni, cornici e maniglie **cromo-satinate**. Durante la costruzione sarà possibile, qualora non fossero già state decise, scegliere le finiture delle porte stesse e del battiscopa dal nostro fornitore.

I serramenti esterni saranno in legno di pino lamellare giuntato, laccato bianco, dello spessore finito di mm 78 X 90 completi di ferramenta, 3 guarnizioni e maniglie cromo-satinate; Per avere il miglior isolamento termico ed acustico saranno costituiti da 5 vetri e doppia vetrocamera, separata da pellicola basso emissivo e contenente gas;

Saranno forniti di anta a ribalta e sistema di **microventilazione, ideato per far fuoriuscire l'umidità prodotta all'interno dell'appartamento.**



Serramento due ante apribili ed una parte fissa

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 ogni locale esclusi corridoio e sgabuzzino.
- le prese di corrente saranno: due nel bagno, tre nella camera matrimoniale, due nelle camere singole, quattro in soggiorno, due nell'angolo cottura o in cucina;
- la predisposizione della presa telefonica sarà in sala.



Vimar Arkè

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

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

Su richiesta è possibile creare un impianto **domotico** su misura che sarà quotato a parte.

IMPIANTO TELEVISIONE

Ogni appartamento sarà dotato di impianto TV ad antenna centralizzata, con una presa in soggiorno ed una in camera matrimoniale.

IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

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 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.

PARAPETTI

I parapetti degli appartamenti per evitare futuri problemi di ruggine saranno in acciaio zincato e verniciato con colore a scelta della direzione lavori, avranno un'altezza di minimo 1 metro dal pavimento.

RECINZIONI

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

GARAGE

I garage saranno ricavati nei 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 o griglia verniciata complete di serratura, avranno pavimento in battuto di cemento, le pareti saranno tinteggiate di bianco ed avranno un punto luce stagno.

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

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.

CANTINA

Nel piano interrato verranno ricavate le cantine, anche queste divise tra loro con pareti in blocchetti in cemento "facciavista" tinteggiati di bianco, e chiusi con porte in lamiera zincata, completa di serratura.

Saranno dotati di illuminazione con un punto luce interrotto ed una presa elettrica alimentati dal contatore privato. I pavimenti delle cantine saranno in battuto cemento.

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.

CASSAFORTE

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

CAPPA

Ogni appartamento è dotato di una colonna di sfiato diametro 10cm dedicata, posizionata in cucina, atta ad eliminare vapori e odori prodotti durante le fasi di cottura.

Si consiglia vivamente l'installazione di una cappa aspirante da collegare allo sfiato.

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.

L'altezza dei locali sarà di m2.70.

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 interrato 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 Giuliari Srl
