CAPITOLATO DESCRITTIVO

COMPLESSO RESIDENZIALE DENOMINATO

“CARAVAGGIO”

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 Corsini, sarà composto da una palazzina centrale con cinque piani fuori terra e un piano interrato ove verranno ricavati i garage , mentre il piano terra sarà in parte adibito a cantine e posti auto.

Gli appartamenti saranno dotati di **pannelli fotovoltaici** per la produzione di energia elettrica ad uso **privato** gli impianti saranno di circa 2,5 **kw per ogni unità.** L'abitazione è concepita con classificazione energetica certificata **Classe "A4"** 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 sarrano 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. 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.

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.

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.

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 e 12.

Le pareti divisorie tra appartamenti saranno così costituite:

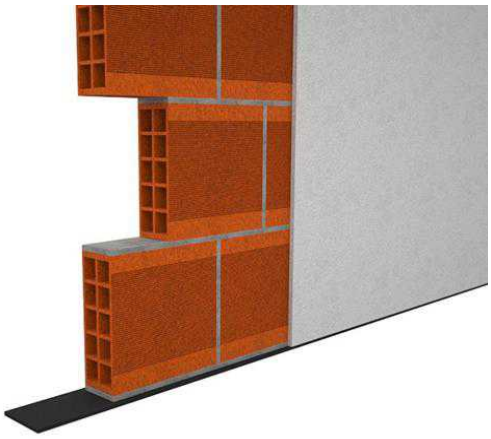
-Parete di cm 8 tramezza
-Adeguato **isolante acustico cm 4 circa**
-Parete in laterizio porizzato intonacato internamente cm12+1.

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

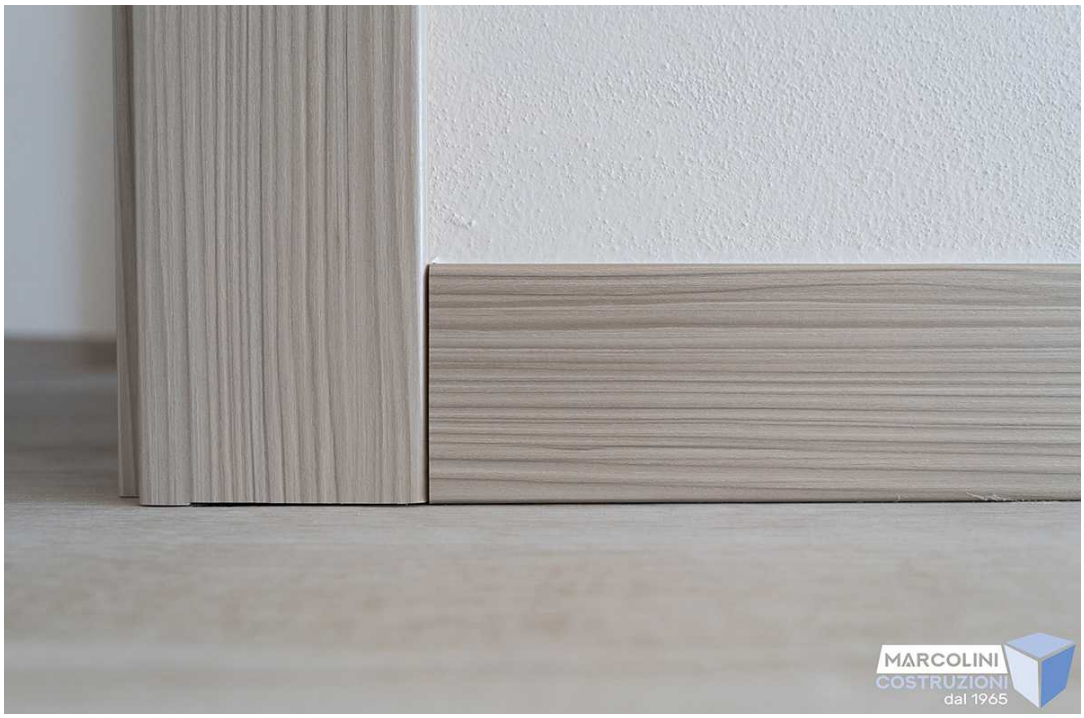
RIVESTIMENTI E PAVIMENTI

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 28,00 il mq iva esclusa.

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 30,00 il mq iva esclusa.



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 poggioli 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, costituito da un armadio tecnico e da una ***pompa di calore*** idronica per la produzione di acqua calda sanitaria e tecnica per il riscaldamento a pavimento ed il raffrescamento a split.

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.

Nei bagni verranno installati termoarredi elettrici controllati dal termostato nel locale stesso.

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.

L'impianto funzionerà con la stessa pompa di calore che verrà installata per la produzione dell'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento.

Gli split idronici adeguatamente dimensionati saranno installati in ogni locale abitabile.

APPARECCHI IDRO-SANITARI

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

- Un lavabo in porcellana sospeso da 60x45;
- Un vaso igienico completo di sedile frizionato con cassetta a muro **sospeso**;
- Un bidet **sospeso**;
- Un piatto doccia acrilico delle dimensioni di cm. 100x80, 120x80 o 80x75 a seconda degli spazi disponibili

Sanitari Artceram Ten

Nel bagno secondario verranno installati sanitari in ceramica **Art Ceram**, **serie Ten**, e precisamente :

- Un lavabo in porcellana da circa 50cm;

-Un vaso igienico completo di sedile frizionato con cassetta a muro o incassata **sospeso**;

-Un piatto doccia acrilico delle dimensioni di cm. 100x80, 120x80 o 80x80 a seconda degli spazi disponibili

I miscelatori saranno di marca Grohe modello Eurodisc.

L'attacco per lavatrice/asciugatrice verrà installato ove possibile.

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 del tipo tamburato **laminate**, di varie finiture e colorazioni, delle dimensioni nette di cm 70 x 210 e cm 80 x 210 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.

SERRAMENTI

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 doppia vetrocamera, separata da pellicola basso emissivo e contenente gas; Tutti saranno forniti di anta a ribalta e sistema di **microventilazione.**

Serramento due ante apribili ed una parte fissa

Gli avvolgibili esterni **sa**ranno 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;

-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;

-Nella camera matrimoniale saranno presenti n°2 prese usb per la ricarica del telefono.

-la predisposizione della presa telefoniche 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 le parti comuni ed i garage.

La pratica GSE del fotovoltaico è a carico di parte acquirente.

Su richiesta è possibile creare un impianto **domotico Vimar View** su misura che possa controllare termostati, prese, luci e tapparelle, questo lavoro viene quotato a parte.

IMPIANTO TELEVISIONE

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

IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

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

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 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 e finitura 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 nel piano 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 di bianco ed avranno uno o due punti luce stagni a seconda delle dimensioni interne.

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

L'alimentazione elettrica sarà collegata al contatore privato.

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 e camminamento.

Alcune basculanti su richiesta dei Vigili del fuoco potranno essere grigliate.

CANTINA

Nei piani interrato e terra verranno ricavate le cantine, anche queste divise 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 ed una presa elettrica alimentati dal contattore privato. I pavimenti delle cantine saranno in battuto cemento.

ASCENSORE

Il fabbricato sarà dotato di ascensore dimensionato per il trasporto ai piani di cinque persone e sarà conforme alle Leggi e regolamenti vigenti sul superamento della barriere architettoniche, avrà una fermata per ogni piano, compreso il piano interrato. 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.

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 <u>cappa aspirante</u> 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 al piano terra, 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.

Letto approvato e sottoscritto.

Verona, _____

L'Acquirente Immobiliare Giuliari Srl

_____ _____