

RESIDENZA FLORIO
Via Ponte Florio, 1 – VERONA

CAPITOLATO DESCRITTIVO





COMUNE DI VERONA

**PROGETTO DI RISTUTTURAZIONE TRAMITE
DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE ED AMPLIAMENTO**

**PERMESSO DI COSTRUIRE
DENUCIA INIZIO ATTIVITÀ
PROPRIETÀ
GENERAL CONTRACTOR
PROGETTISTA
DIRETTORE LAVORI
C.S.P. e C.S.E.
RESP. DEI LAVORI
CALCOLI STRUTTURALI
IMPRESA ESECUTRICE**

**N. 06.03/001162/2018
27/08/2022
RESIDENZA FLORIO
DERI SRL**

**ARCH. GIOVANNI B. LONARDONI
ARCH. GIOVANNI B. LONARDONI
ARCH. GIOVANNI B. LONARDONI
ING. TURATO NICOLA
ING. MASSIMILIANO MAZZON
INTEC SRL**

RESIDENZA FLORIO

Via Ponte Florio, 1 - VERONA



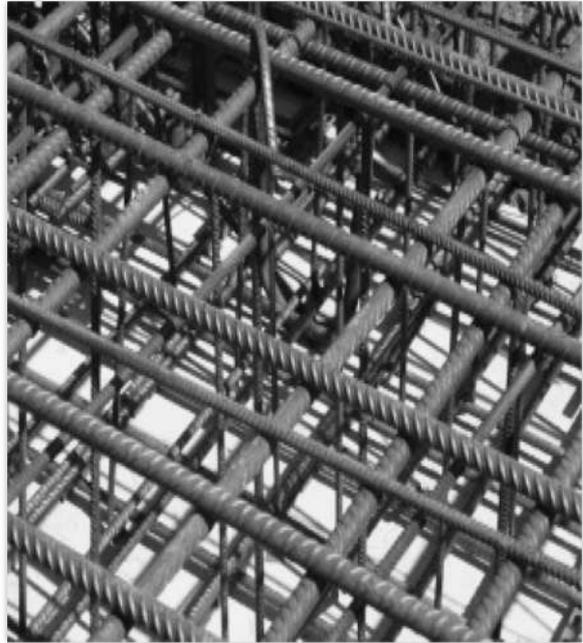
GENERALITÀ DESCRITTIVA DELL'OPERA

La presente parte descrittiva ha lo scopo di mettere in evidenza i principali materiali e le metodologie costruttive del realizzando immobile, evidenziando, che alcuni dettagli costruttivi potranno essere variati in corso d'opera dalla direzione lavori, senza sminuire il valore e il prestigio commerciale dell'immobile.

Le aziende fornitrici, indicate nella descrizione, vengono indicate per evidenziare l'alta qualità dei materiali che il costruttore impiega nella costruzione. La direzione lavori, potrà in corso d'opera modificare i materiali, mantenendo inalterate le caratteristiche di qualità e funzionalità. Ogni variante, richiesta da parte dell'acquirente, potrà essere eseguita dopo l'approvazione della direzione lavori, che dovrà vagliare la conformità al regolamento e alle normative edilizie.

Parti esterne e comuni dell'edificio – Struttura Portante

La struttura portante dell'edificio sarà realizzata sulla base delle ultime normative della legge antisismica. Con fondazioni realizzate con sistema a platea unica o fondazione continua, pilastri, setti portanti in cemento armato, con solette del tipo laterocemento, per il primo piano secondo e terzo, mentre per il primo solaio a copertura dei box e cantine, lo stesso sarà del tipo in predalles, con parte in cemento «a vista», verso i box e le cantine. Il tetto invece sarà in laterocemento, con pacchetto di isolamento in lana di roccia o similare, e manto di copertura in tegola tipo Unicoppo.



Vani scale

Tutti gli appartamenti saranno serviti dalla scala condominiale e dall'ascensore con sbarco per ogni piano compreso interrato.

Nei vani scale, il rivestimento dei gradini, sarà in pietra naturale dalle colorazioni e cromature del porfido. Stesso materiale sarà posto a coronamento dei portali e ingressi, nei vari piani, secondo disegno prodotto dalla direzione lavori. I vani scala, e sotto rampa, saranno intonacati a gesso e tinteggiati con colorazioni scelte sempre dalla direzione lavori.

Copertura dell'edificio



L'edificio avrà copertura del tetto a falda in laterocemento; il manto di copertura sarà realizzato con materiali di elevata prestazione e materiali isolanti, atti a garantire la classe energetica di appartenenza.

Superiormente sarà installata la linea vita, certificata, per garantirne la futura manutenzione in sicurezza, e a norma di legge; Sempre sulla copertura verranno installati i pannelli dell'impianto fotovoltaico.

Locali comuni tecnici

Ci sarà un locale dedicato ai contatori di energia elettrica, posto in prossimità dell'ingresso pedonale esterno; a valle dei contatori saranno posti gli interruttori e selezionatori di linea atti a garantire la sicurezza, secondo le disposizioni di legge.

Vano autorimesse

Al piano interrato, ci saranno tutti i box. Tutti i muri perimetrali al piano interrato dell'edificio, saranno in getto di cemento armato, mentre i divisori, interni tra i box e le cantine saranno in blocchetti di cemento faccia a vista. Le pavimentazioni saranno in cemento, con finitura lisciata a spolvero di quarzo.

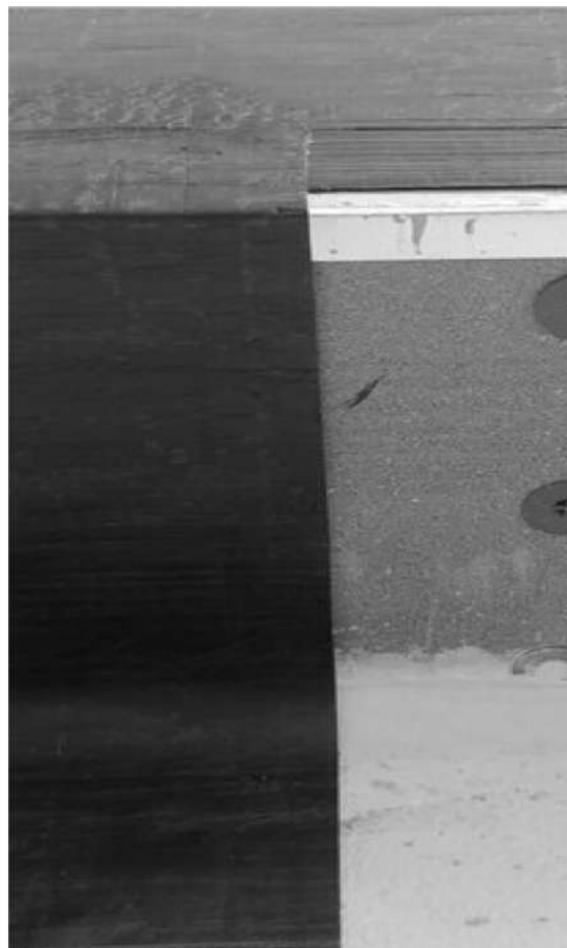
I plafoni e soffitti saranno in cemento a vista essendo la soletta del tipo «predalles», con cemento già finito a vista. Le basculanti dei box, saranno in lamiera di adeguato spessore, complete di serratura centrale e maniglia, areate secondo percentuale di normativa, predisposte per la motorizzazione, e saranno smaltate secondo colorazione e ral impartito dalla direzione lavori.

Impermeabilizzazione dell'edificio

La nuova costruzione verrà impermeabilizzata, alla base, sotto la fondazione a platea, con membrana di guaina in poliestere saldata a caldo, con relativa protezione di telo e getto di calcestruzzo. L'esterno dei muri contro terra sarà impermeabilizzato, sempre con guaina plastomerica;

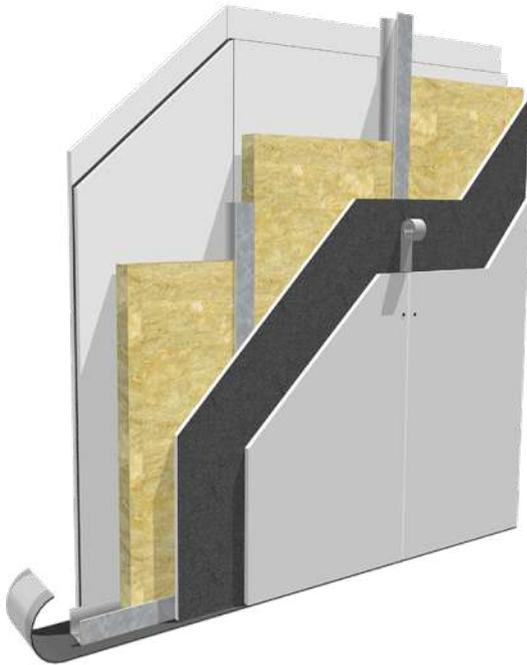
perimetralmente all'edificio sarà realizzata una zoccolatura in pietra per preservare la muratura dall'umidità ascendente esterna, derivante dal contatto con le pavimentazioni esterne e/o airole.

I balconi saranno impermeabilizzati, mediante l'utilizzo di idonei prodotti certificati, atti a garantire e preservare la struttura da ogni possibile passaggio di acqua. Nei balconi dove è prevista la ringhiera sarà predisposta la muratura continua e saranno posizionati degli scoli di scarico secondario, di sicurezza, denominati «troppo pieno».



APPARTAMENTI

Murature Perimetrali



Saranno realizzate con blocco unico, di spessore secondo progetto, e legge sull'isolamento termico, legge 10/91, con applicato all'esterno, pannellature con «sistema a cappotto termico», a garanzia integrale dell'isolamento, classe energetica, e all'eliminazione dei «ponti termici».

I muri divisori tra le varie unità immobiliari, saranno realizzati con materiali per garantire il migliore comfort e isolamento acustico, e termico, e saranno realizzati con sistema di cartongesso, adoperando, strutture, lastre e coibentazioni di ultima generazione, secondo progetto, e legge 10/91.

Muri divisorii interni alle unità abitative

Saranno realizzate con sistema in cartongesso, utilizzando, strutture, lastre ed isolamenti di alta qualità, a garanzia del confort abitativo, e di ogni attenzione sull'acustica.

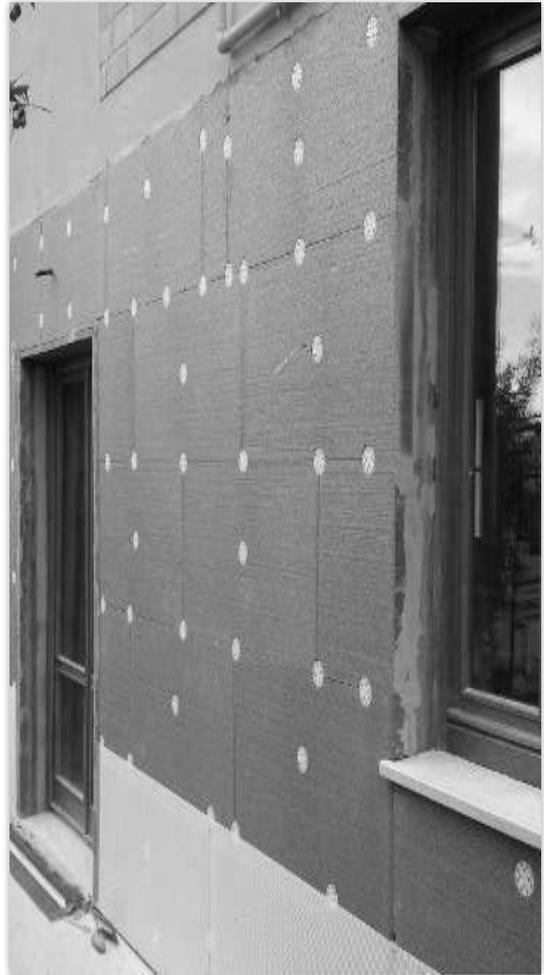
Isolamenti acustici

Particolare attenzione sarà rivolta agli isolamenti acustici, sia sulle murature, che solai, oltre che sugli infissi, finestre, porte-finestre e portoncini di primo ingresso. L'attenzione nell'utilizzo dei materiali sarà finalizzata a contrastare il rumore, sia per via aerea, oltre che dalle pareti e pavimenti. A tal fine saranno posti sui solai adeguati materassini e pannelli di spessore adeguato; in prossimità delle pareti, verrà applicato sul pavimento e su tutti i muri perimetrali una barriera atta a garantire un isolamento a vasca di contenimento del relativo ambiente; tutte le tubazioni di scarico saranno, eseguite con materiali acusticamente certificati, oltre a essere isolate e coibentate con specifici prodotti, idonei all'assorbimento acustico. Le colonne saranno poste in opera con adeguati fissaggi, con guarnizioni antivibranti.

Isolamenti acustici

Particolare attenzione sarà rivolta all'isolamento termico; lo stesso isolamento deve mantenere il calore scambiato tra due ambienti a temperature diverse, e a tal fine, si rende necessario, il contenimento del calore all'interno dell'edificio a protezione del caldo estivo e del freddo invernale. Per garantire il migliore, isolamento termico, necessario per permettere all'unità abitativa di appartenere alle classi energetiche più performanti, A2, A3, A4, saranno eseguiti:

- Isolamento esterno, integrale con sistema a "cappotto termico", mediante utilizzo di materiali di ultima generazione; verrà eseguito, senza interruzioni, passando in modo continuo, oltre i pilastri e solette, delle facciate.
- Isolamento termico della copertura condominiale, a garanzia della classe energetica.
- Isolamento di tutti i cassonetti degli impianti, presenti e passanti nell'edificio, per garantire il massimo confort abitativo.



Serramenti Esteri



ISOLAMENTO TERMICO

U_w fino a 1,1

ISOLAMENTO ACUSTICO

44 dBA

TENUTA ACQUA

fino a 7 A

TENUTA VENTO

C4

COLORE TELAIO

Bianco

I serramenti saranno in PVC di ultima generazione ad elevate caratteristiche di isolamento termico e acustico. Le finestre saranno con sistema di apertura doppio, ad anta e ribalta, per i bagni e locali indipendenti delle cucine.

Tutte le aperture esterne saranno dotate di scuri in legno.



PORTONCINO BLINDATO

ANTIEFFRAZIONE

Classe 3

ISOLAMENTO ACUSTICO

34 dBA

ISOLAMENTO TERMICO

fino a 1,47 W/mk 2k

TENUTA ACQUA

fino a 5 A

TENUTA VENTO

C5

Ogni unità immobiliare sarà dotata di portoncino blindato di primaria azienda certificata con un'altezza di 210 cm per una larghezza di 90 cm.

Il pannello interno è laminato del colore delle porte interne e il pannello esterno su scelta della direzione lavori in relazione alla colorazione dei pavimenti e delle tinteggiature del vano scala.

L'anta ha una doppia lamiera zincata con schiuma poliuretanicca strutturale all'interno. Il portoncino blindato ha 8 punti d'ancoraggio e dispone di una serratura con cilindro europeo. La carenatura è in acciaio zincato, e le cerniere sono a tripla registrazione ed è completo di maniglia e pomolo, spioncino, lama para spifferi, limitatore di apertura.

Uno stile che non passa mai di moda. Basics sono quei capi che ognuno deve avere nel proprio armadio. Qualcosa che sia sempre alla moda. Vestiti semplici che si adattano ad ogni evento, in grado di mostrare carattere e facili da abbinare.

Le porte sono ispirate a questi valori e a questo stile. Principali caratteristiche: semplicità di design, riferimento alla tradizione e praticità della vita quotidiana. Il perfetto equilibrio tra design e funzionalità, tra passato e presente, rende questa collezione unica.

L'anta ha il perimetro in abete massello, presenta una finitura liscia ed è tamburata e laminata antigraffio.

PORTE INTERNE

FINITURA

Laccata

COLORE

Bianco





PAVIMENTO IN GRES PORCELLANATO

EFFETTO

Legno

POSA

Dritta e in squadra senza fuga

FINITURA

White, Beige, Nut e Greige

La pavimentazione prevista sia per la zona giorno che per la zona notte è in ceramica gres effetto legno di grande formato 20cm x 120 cm nelle versioni White, Beige, Nut e Greige.

PAVIMENTO IN GRES PORCELLANATO

EFFETTO

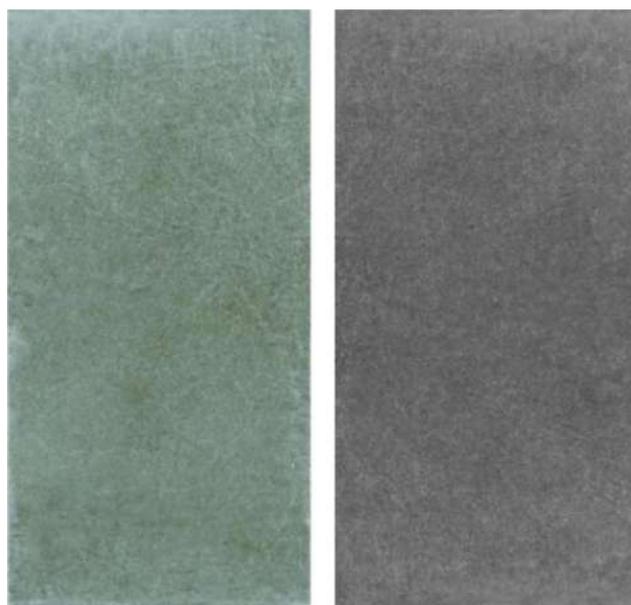
Cemento

POSA

Dritta e in squadra senza fuga

FINITURA

Antracite e Grey

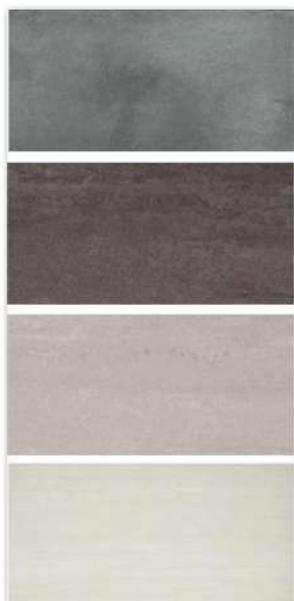


Pavimentazione prevista solo per la zona giorno gres effetto cemento di grande formato 120cm x 60cm tipo Snatch versione Antracite e Grey

Perché scegliere la ceramica?

Sicura, sostenibile, versatile e raffinata. Un'eccellenza italiana dalle qualità impareggiabili.

Per rivestire pavimenti, pareti ed elementi di arredo di abitazioni private, indoor e outdoor, la ceramica è la scelta più giusta. Perché è sicura, in quanto anallergica, ignifuga e inattaccabile da sporco o batteri; sostenibile e rispettosa dell'ambiente, essendo prodotta solo ed esclusivamente con materie prime naturali completamente riciclabili. Perché resiste in maniera eccezionale ai carichi, alle sollecitazioni e a tutti i tipi di agenti, tra cui quelli atmosferici e chimici, rimanendo inalterabile nel tempo.



RIVESTIMENTO IN GRES PORCELLANATO

EFFETTO

Pietra

POSA

Fino a 210cm

FINITURA

White, Silver, Grey e Black

La pavimentazione prevista per la zona dei servizi igienici è di grande formato 30cm x 60cm tipo Malaga nelle versioni Bianco, Silver, Grey e Nero. L'altezza del rivestimento dei bagni è di 210cm, comunque dettata dal multiplo della piastrella stessa.

Nelle pareti attrezzate delle cucine non è previsto il rivestimento ceramico.

SANITARI

TIPOLOGIA

Sospesi

MATERIALE

Ceramica

FINITURA

Antibatterica



Vaso e bidet sospesi della ditta **Simas** Acqua Space serie BORMIO nelle versioni Bianco, Antracite e Nero. Completo di sedile WC Slim in tinta con chiusura soft-close e di placca WC Schwab duo bianca doppio flusso. Non sono compresi il lavabo e il mobile del bagno.

Ceramics of Italy, «sigillo» di Confindustria Ceramica e sinonimo di eccellenza italiana.

È un marchio inteso a valorizzare il patrimonio storico, culturale e produttivo della tradizione ceramica italiana, ed è riservato a una selezionata cerchia di aziende del settore della ceramica sanitari. Simas è fra queste.





RUBINETTERIA

Piralla mod. Lagon

Serie Lagon si distingue per un'estetica altamente elegante e sofisticata, ispirata al minimalismo contemporaneo, per un design dall'aspetto armonico e pulito.

COLONNA DOCCIA

Barra in acciaio cromato 90 cm, soffione in acciaio lucido 20x20 cm con ugelli anticalcare, supporto in abs, doccetta 10x10 cm in abs cromato con ugelli anticalcare, flessibile 150cm doppia aggraffatura in acciaio, deviatore di funzioni ceramico in ottone, flessibili di alimentazione G1/2"x 50 cm.



PIATTO DOCCIA



Previsti piatti doccia in marmoresina effetto pietra di dimensioni 70cm x 90cm posati con bordo ad altezza ultra sottile modello Nature compreso di piletta di scarico, escluso box doccia.

Impianti idraulici meccanici

RISCALDAMENTO A PAVIMENTO

Il sistema di riscaldamento a pavimento permette ottimi risultati dal punto di vista energetico. Funziona principalmente con uno scambio termico per irraggiamento, e offre il vantaggio di avere una minima dispersione termica e un riscaldamento costante su tutta la superficie dell'ambiente riscaldato della tua casa.



POMPA DI CALORE

DAIKIN HPSU Compact

La fonte energetica utilizzata per il riscaldamento e per l'acqua calda sanitaria avverrà tramite pompa di calore collegata al pannello fotovoltaico. L'utente può gestire l'impianto in completa autonomia, modulando la temperatura e gestendo al meglio i consumi.

IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

L'impianto di condizionamento avrà lo scopo di mantenere nell'ambiente valori di umidità relativa e temperatura prefissati, garantendo il controllo sul grado di filtrazione e velocità. L'impianto è di tipo autonomo, quindi ogni unità abitativa è dotata di questo sistema con installazione di due split uno per la zona giorno ed uno nel corridoio/disimpegno della zona notte di adeguate dimensioni oltre al posizionamento delle unità esterne sulla copertura dell'edificio.





PANNELLI FOTOVOLTAICI

I raggi del sole sono una fonte rinnovabile di energia e possono essere sfruttati per la produzione di energia elettrica.

Il pannello fotovoltaico trasforma l'energia del sole in corrente elettrica continua che poi tramite l'installazione di un inverter diventa energia elettrica alternata collegato all'impianto domestico di ogni unità abitativa per abbattere i costi della fornitura di energia elettrica.

INTERRUTTORI E DOMOTICA

EKINEX - SERIE FF

La serie FF dispone di una gamma di pulsanti, touch-display e punti di derivazione in plastica, metallo e Fenix NTM® e LED integrati con intensità luminosa regolabile nelle combinazioni di colore blu/verde o bianco/rosso.

L'impianto elettrico all'interno degli appartamenti prevede dotazioni di LIVELLO 3, in accordo con la Norma CEI 64-8, e sarà realizzato con tecnologia "domotica" con sistema Comelit o marchi simili, mediante comunicazione a mezzo bus di campo tra tutte le componenti dell'impianto stesso; Sarà per tanto possibile gestire le funzioni di controllo carichi (piano cottura ad induzione, forno, lavastoviglie, lavatrice e asciugatrice), comandi di gestione illuminazione, prese luce e tapparelle.

Sono previsti inoltre i seguenti impianti:

Ricezione TV digitale terrestre con la presenza di 1 punto prese per ogni camera, 1 presa in cucina, e 1 presa in soggiorno.

Rete telefonica

Sola predisposizione per modulo domotico Wi-fi impianto anti-intrusione
Mediante il collegamento di un Webserver il sistema consentirà la gestione dell'impianto elettrico anche da remoto, tramite rete internet o Wi-fi, a mezzo di PC, di Tablet o di Smartphone.



PROCEDURA E GESTIONE RICHIESTA E VARIANTI

Il costruttore si riserva, per ogni necessità e di adeguamento normativo, di modificare le scelte dei materiali e dei sistemi costruttivi, senza modificare il valore commerciale dell'immobile. Ogni variante sarà realizzata con il principio che non sarà variato il valore di mercato, di quanto indicato e previsto da capitolato e nella descrizione dei lavori; la parte acquirente potrà, fare le scelte dei pavimenti, rivestimenti, sanitari, rubinetterie, porte interne, variazioni agli impianti elettrici di progetto, sempre che siano tecnicamente e normativamente ammissibili, e che non pregiudicano la tempistica e la programmazione dei lavori, e devono essere preventivamente concordate nel costo se tale modifica genera differenze di prezzo solo se aumentate. Per rispettare i termini di consegna, resta convenuto che la parte acquirente dovrà fare scelte in variante, su materiali e lavorazioni che non pregiudicano il programma dei lavori del cantiere. La parte acquirente dovrà rispettare le tempistiche indicate dalla direzione lavori, nel merito delle variazioni dei materiali selezionati.

I marchi, i prodotti e le aziende indicate nel presente stampato sono puramente indicativi, potranno essere sostituiti garantendo comunque la stessa, o superiore, qualità.