

# CAPITOLATO DESCRITTIVO

## COMPLESSO RESIDENZIALE DENOMINATO

### “CAREGA”

### APPARTAMENTI



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](mailto:info@marcolinicostruzioni.it)

## CARATTERISTICHE GENERALI

Il nuovo complesso ad uso residenziale che sorgerà a Vago di Lavagno, Via Primo Maggio angolo Via Stazione, sarà composto da una palazzina centrale con tre piani fuori terra, due villette con due piani fuori terra e un piano interrato ove verranno ricavati i garage e le cantine. Sarà dotato di **pannelli fotovoltaici** per la produzione di **3 kw** di energia elettrica ad uso condominiale, 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. 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.

## 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
- Adeguate **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.

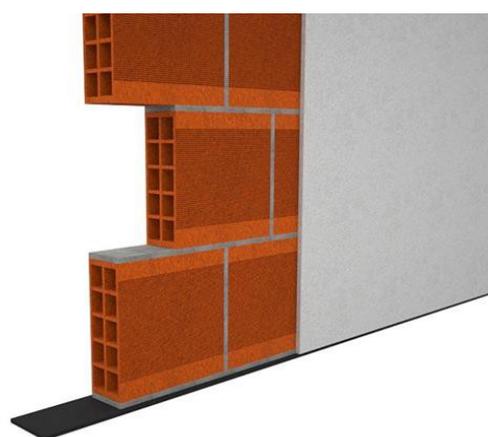
Tutti i materiali adoperati nelle strutture e nelle rifiniture saranno di ottima qualità, scevri da difetti ed accuratamente posti in opera.



*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*

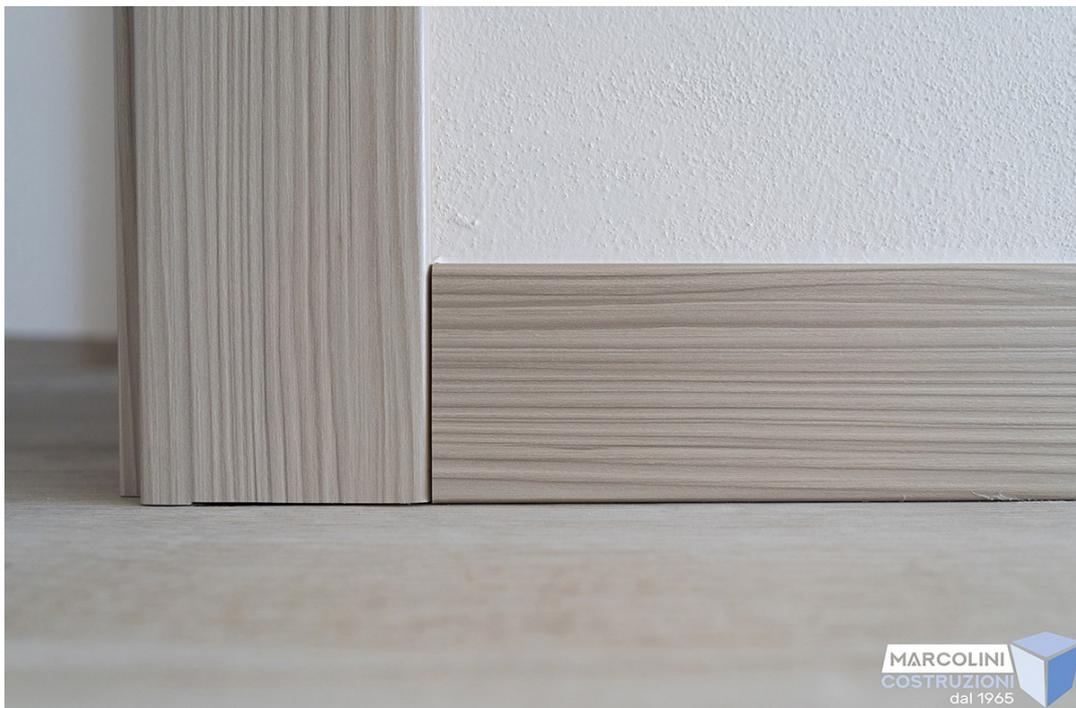
## RIVESTIMENTI E PAVIMENTI



*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. 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.



*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 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.



*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 controllati dal termostato nel locale stesso.

## 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 per la produzione dell'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento.** Non è prevista la fornitura degli **split idronici**.

La predisposizione degli stessi, sarà costituita da:

- trilocali : 1 split idronico per la zona notte ed 1 split idronico per la zona giorno
- quadrilocali : 2 split idronici per la zona notte ed 1 split idronico per la zona giorno

## 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 **serie Ten a terra**;
- Un bidet **serie Ten a terra**;
- Un piatto doccia acrilico delle dimensioni di cm. 100x80, 120x80 o 80x75 a seconda degli spazi disponibili



*Sanitari Artceram Ten*



*Lavabo Cow 60*

***Nel bagno secondario*** verranno installati sanitari in ceramica, e precisamente :

- Un lavabo in porcellana da circa 50cm;
- Un vaso igienico completo di sedile frizionato con cassetta a muro o incassata marca **Art Ceram, serie Ten a terra;**
- Un piatto doccia acrilico delle dimensioni di cm. 100x80, 120x80 o 80x75 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 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 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*** 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, nella zona notte ed in bagno;
- 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 delle prese 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 l'ascensore, le parti comuni ed i garage.

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

## IMPIANTO TELEVISIONE e SATELLITARE

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

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

## 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 zincata complete di serratura, avranno pavimento in battuto di cemento, le pareti saranno tinteggiate di bianco ed avranno due punti luce stagni.

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" 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, e tinta a calce. 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.**

## 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 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

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_