

# MAURONE COSTRUZIONI

DI MAURONE ROSARIO

PROPONE

APPARTAMENTI IN COGOZZO DI VIADANA

IN CLASSE ENERGETICA A

CAPITOLATO DESCRITTIVO PRELIMINALE

DELLE OPERE GENERALI E DI FINITURA



## NUOVA COSTRUZIONE

VIA CARDUCCI 46019 VIADANA (MN)

TEL. 339 1214673 ROSARIO

TEL. 348 8504538 ANTONIO

C.F. MRNRSR64C18D236P P.IVA 02518000209

Mail [rosario.maurone64@gmail.com](mailto:rosario.maurone64@gmail.com) [antonio.maurone89@gmail.com](mailto:antonio.maurone89@gmail.com)

# MAURONE COSTRUZIONI

DI MAURONE ROSARIO

## NOTA INTRODUTTIVA

Il capitolato tecnico descrive, attraverso la definizione delle principali opere, il progetto di un piccolo fabbricato di due piani fuori terra composto da tre appartamenti di diversa metratura in via Carducci a Cogozzo di Viadana (MN), allo scopo di consentire ai futuri acquirenti la valutazione del livello qualitativo delle unità residenziali proposte.

La descrizione dei lavori, riportata nel presente opuscolo, s'intende sommaria e schematica con il solo scopo di individuare e fissare gli elementi fondamentali e le caratteristiche degli immobili.

In fase esecutiva e/o se ritenuto indispensabile, la società proprietaria e il Direttore dei Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione e ai disegni di progetto quelle modifiche che ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, o connessi alle procedure urbanistiche, nel rispetto della regola dell'arte e purchè le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico economico delle unità immobiliari.

Qualora la parte acquirente manifesti la volontà di apportare modifiche al progetto, sia di carattere distributivo interno che di finiture interne, i promissari acquirenti potranno scegliere, ove consentito dalla direzione lavori, i materiali, il tipo di posa e gli accessori, comunicando tempestivamente le loro scelte, in modo da consentire l'esecuzione dei lavori nei tempi stabiliti e affinché eventuali ritardi non intralcino l'esecuzione delle opere. Eventuali differenze sui prezzi di materiali o soluzioni, saranno preventivamente quantificate dalla società costruttrice.

## DESCRIZIONE DEL PROGETTO E OBIETTIVI DI QUALITA' PERSEGUITI

In un'area residenziale nella frazione di Cogozzo di Viadana nasce una palazzina con appartamenti progettati e studiati con il preciso obiettivo di offrire soluzioni che pensino alla durabilità nel tempo del manufatto sia in termini di dispendio di energia che di manutenzione futura.

La soluzione proposta è quella di un edificio compatto, al fine del minor sfruttamento del suolo (a vantaggio dei giardini e degli spazi aperti) e del miglior rendimento energetico, e che al tempo stesso garantisca la riservatezza di chi vi abita.

L'analisi del contesto, il rispetto della forma preesistente e l'orientamento del lotto hanno dato vita ad un edificio orientato con le facciate principali disposte prevalentemente a nord e a sud, così da garantire la maggior captazione solare durante il periodo invernale, e la massima protezione dall'irraggiamento diretto ed indiretto nel periodo estivo. Questo approccio ottimizza i guadagni termici solari, ovvero lo sfruttamento di energia gratuita. Gli appartamenti in vendita sono di diverse tipologie e metrature. Ad ogni appartamento, sono abbinati al piano interrato un ampio box (con possibilità di avere box auto doppio) e posto auto scoperto.

VIA CARDUCCI 46019 VIADANA (MN)

TEL. 339 1214673 ROSARIO

TEL. 348 8504538 ANTONIO

C.F. MRNRSR64C18D236P P.IVA 02518000209

Mail [rosario.maurone64@gmail.com](mailto:rosario.maurone64@gmail.com) [antonio.maurone89@gmail.com](mailto:antonio.maurone89@gmail.com)

# MAURONE COSTRUZIONI

DI MAURONE ROSARIO

## **STRUTTURE**

Tutte le opere in cemento armato facenti parte dell'opera saranno eseguite in base ai calcoli strutturali e ai disegni esecutivi redatti secondo le normative vigenti. Nell'esecuzione dei cementi armati saranno utilizzati materiali (cls e ferro) corrispondenti alle prescrizioni di progetto la cui conformità sarà verificata da prove e controlli certificati da laboratorio autorizzato.

## **Fondazioni**

Le strutture di fondazione saranno costituite da un sistema di travi e cordoli in cemento armato, con dimensioni e profondità idonee alla natura del terreno ed alle sovrastanti strutture secondo i calcoli redatti da tecnici abilitati.

## **Murature**

L'edificio sarà realizzato in muratura portante termo isolata con finitura a intonaco civile a calce. I tramezzi interni saranno realizzati con mattoni forati da cm.12

## **Isolamenti**

Tutti gli appartamenti sono isolati dal punto di vista termico ed acustico, conformemente a quanto previsto dalla Ex Legge 10/91 e come modificato da D.G.R. 1715/08. La coibentazione del solaio verso terreno viene garantita da un pannello isolante posto al di sotto del riscaldamento a pavimento. Verso l'esterno la muratura è composta da muratura dallo spessore di 40 cm termo isolata ad altissima prestazione. La copertura ha uno strato isolante in lana di roccia di 24 cm. Tutte queste scelte per isolare l'edificio sia nei mesi invernali che nei mesi estivi.

## **Copertura**

La copertura, che è a vista per i due appartamenti a piano primo, è realizzata con struttura portante totalmente in legno lamellare con travi, travetti e perline a vista con vernice ecologiche all'acqua con tinta di color noce chiaro.

Il pacchetto d'isolamento è composto da 3 strati da 8 cm l'uno di lana di roccia per la massima efficacia termica sia d'inverno che d'estate. Il manto di copertura sarà in tegole.

## **Opere di lattoneria**

Canali di gronda, pluviali, copertine, scossaline e converse saranno dello spessore di 6/10", di adeguato sviluppo ed eseguito in Lamiera preverniciata a tinta color rame antico.

## **Intonaci**

I vani interni degli alloggi sono forniti con intonaco civile premiscelato. Stessa cosa per gli intonaci esterni.

## **Verniciatura e tinteggiatura**

La tinteggiatura delle pareti e dei soffitti dei vani interni è eseguita a tempera colore bianco fino a completa copertura. La copertura in legno a vista di colore noce chiaro. La tinteggiatura esterna è con tinta a scelta della Direzione Lavori concordata con l'amministrazione comunale.

VIA CARDUCCI 46019 VIADANA (MN)

TEL. 339 1214673 ROSARIO

TEL. 348 8504538 ANTONIO

C.F. MRNRSR64C18D236P P.IVA 02518000209

Mail [rosario.maurone64@gmail.com](mailto:rosario.maurone64@gmail.com) [antonio.maurone89@gmail.com](mailto:antonio.maurone89@gmail.com)

# MAURONE COSTRUZIONI

DI MAURONE ROSARIO

## **Serramenti esterni**

Finestre saranno in PVC fabbricati in Italia da azienda leader del settore di colore Bianco Liscio WS, spessore 76mm, vetro isolato sp. Mm 6-15-6 con intercapedine in gas TGI. La stratigrafia dell'infisso sarà conforme ai requisiti di trasmittanza richiesti dalle normative (1.3). Ferramenta di colore Cromo Satinato. Tutti gli infissi sono dotati di zanzariera. I serramenti sono dotati di scuretti in alluminio ripiegabile di spessore 20 mm.

Le Scorrevoli di grandi dimensioni hanno le stesse caratteristiche tecniche degli infissi con in dotazione tapparella di tipo "New Solar" con telecomando per attivazione motorizzata.

## **Portoncini ingresso**

Le porte di primo ingresso saranno di tipo blindato, certificate in classe di sicurezza 3, pannellatura esterna ed interna in laminato di colore bianco spazzolato, misura 90 x 210. Serratura di sicurezza con chiave a doppia mappa, maniglia interna e pomolo fisso esterno in cromo satinato.

## **Serrande dei box**

Le serrande dei box saranno di tipo basculante in acciaio zincato a caldo, con serratura centrale e fori di aerazione e griglie alettate.

## **Porte interne**

Le porte interne saranno del tipo a battente in legno tamburate cieche, di dimensione 70/80 x 210. Maniglie color cromo satinato e finitura bianco spazzolato.

## **FINITURE INTERNE ED ESTERNE**

### **Soglie e davanzali**

Le soglie delle porte finestre e i davanzali saranno realizzati in pietra piacentina fiammata/spazzolata di spessore 4 cm munite di gocciolatoio.

### **Pavimentazione esterna**

La pavimentazione esterna sarà realizzata in autobloccanti filtranti avente l'aspetto del vecchio lastricato in pietra naturale, modulata sulla composizione di quattro formati.

### **Pavimenti interni**

I pavimenti previsti sono in gres porcellanato di prima scelta e monocottura nei locali wc., posa accostata lineare. Le piastrelle saranno scelte dagli acquirenti su campionatura selezionata dalla DL di diversi tipi e modelli. Ogni pavimento interno sarà completato con zoccolini perimetrali a parete ad eccezione delle parti rivestite in ceramica.

### **Rivestimenti interni**

I rivestimenti per i locali wc sono previsti fino ad un'altezza di cm 200 in ceramica monocottura prima scelta posate a colla, da scegliere su campionatura selezionata dalla DL

VIA CARDUCCI 46019 VIADANA (MN)

TEL. 339 1214673 ROSARIO

TEL. 348 8504538 ANTONIO

C.F. MRNRSR64C18D236P P.IVA 02518000209

Mail [rosario.maurone64@gmail.com](mailto:rosario.maurone64@gmail.com) [antonio.maurone89@gmail.com](mailto:antonio.maurone89@gmail.com)

# MAURONE COSTRUZIONI

DI MAURONE ROSARIO

## **Scala**

La scala sarà rivestita in pietra di prum bianca,alzata sp. cm 2, pedata sp. cm 3 con finitura lucida sul piano e coste a vista.

## **Pavimenti balconi**

I balconi saranno rivestiti in piastrelle di gres porcellanato per esterni, da scegliere su campionatura selezionata dalla DL. E' prevista l'impermeabilizzazione del massetto, prima della posa delle piastrelle, mediante guaina cementizia.

## **IMPIANTI**

**Gli appartamenti vista l'alto livello di isolamento ed evoluzione tecnologica non avranno bisogno di utilizzare gas**

### **Riscaldamento-acqua calda sanitaria**

Gli impianti saranno di tipo autonomo con Pompa di calore per riscaldamento invernale e produzione acqua calda sanitaria. L'impianto di riscaldamento sarà del tipo a bassa temperatura con pannelli a pavimento. Il dimensionamento degli impianti è calcolato sulla base delle normative vigenti in materia.

### **Raffrescamento**

Gli appartamenti saranno dotati di raffrescamento ad aria tipologia split.

### **Fotovoltaico**

Impianto Fotovoltaico da 4.2 KW a unità immobiliare nel rispetto della Legge e collegato alla rete elettrica nazionale, comprensivo di progettazione elettrica preliminare e pratiche di allacciamento Enel/GSE.

VIA CARDUCCI 46019 VIADANA (MN)

TEL. 339 1214673 ROSARIO

TEL. 348 8504538 ANTONIO

C.F. MRNRSR64C18D236P P.IVA 02518000209

Mail [rosario.maurone64@gmail.com](mailto:rosario.maurone64@gmail.com) [antonio.maurone89@gmail.com](mailto:antonio.maurone89@gmail.com)

# MAURONE COSTRUZIONI

DI MAURONE ROSARIO

## CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La società a suo insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di apportare modifiche e/o varianti dovute alla necessità di migliorare la staticità e la funzionalità dell'edificio. Si precisa inoltre che, per esigenze tecniche o commerciali, il Direttore dei Lavori e/o la Direzione Tecnica potranno avvalersi della facoltà di procedere alla sostituzione dei materiali indicati nella presente descrizione delle opere.

Tutte le opere sopra citate, e quelle non espresse, saranno eseguite secondo la buona tecnica edilizia. Le immagini relative al progetto riportate nel presente capitolato sono da intendersi puramente indicative.

Le varianti che gli acquirenti volessero apportare alle unità immobiliari acquistate, saranno consentite solo per le opere e rifiniture interne e, in ogni modo, potranno essere realizzate se conformi a tutti i regolamenti, normative e dettami, in materia di edilizia civile.

Per varianti s'intendono la sostituzione di materiali previsti, con altri materiali di gusto personalizzato di ogni cliente. Dette varianti saranno rese attuabili a sola condizione di concordare preventivamente la maggiore o minore spesa con firma e controfirma delle parti; in caso di mancato accordo la scrivente procederà nella realizzazione delle opere secondo quanto previsto nel presente capitolato tecnico e nei progetti esecutivi.

Le visite in cantiere dovranno avvenire nei tempi previsti dalla Società e sempre comunque preventivamente concordate con l'impresa.

Sono a carico degli acquirenti gli oneri per i contratti di fornitura di energia elettrica, acqua, telefono, ecc..

Sono altresì a carico degli Acquirenti le spese per il rogito notarile, l'IVA nella misura dovuta e le spese tecniche per varianti architettoniche apportate all'immobile e l'accatamento. Detti giustificativi di spesa saranno predisposti dal Venditore e pagati dagli Acquirenti con le modalità che si andranno a concordare.

VIA CARDUCCI 46019 VIADANA (MN)

TEL. 339 1214673 ROSARIO

TEL. 348 8504538 ANTONIO

C.F. MRNRSR64C18D236P P.IVA 02518000209

Mail [rosario.maurone64@gmail.com](mailto:rosario.maurone64@gmail.com) [antonio.maurone89@gmail.com](mailto:antonio.maurone89@gmail.com)

# MAURONE COSTRUZIONI

DI MAURONE ROSARIO



Vista da cortile privato

VIA CARDUCCI 46019 VIADANA (MN)

TEL. 339 1214673 ROSARIO

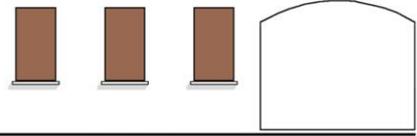
TEL. 348 8504538 ANTONIO

C.F. MRNRSR64C18D236P P.IVA 02518000209

Mail [rosario.maurone64@gmail.com](mailto:rosario.maurone64@gmail.com) [antonio.maurone89@gmail.com](mailto:antonio.maurone89@gmail.com)

# MAURONE COSTRUZIONI

DI MAURONE ROSARIO

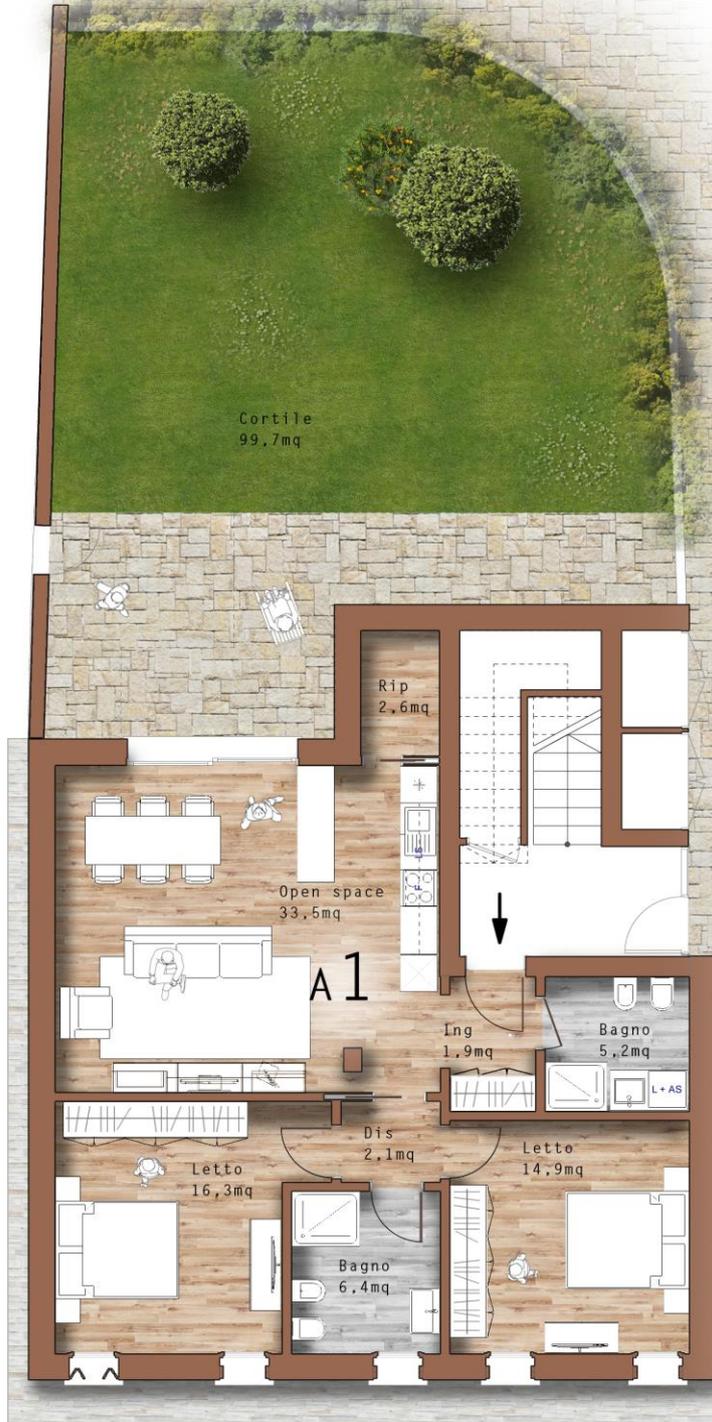


PALAZZO CARDUCCI

App. 2  
119,5mq  
commerciali

Appartamento  
104,5mq

Cortile  
99,7mq



Garage doppio  
35,1mq

Posto auto scoperto

VIA CARDUCCI

PIANO TERRA



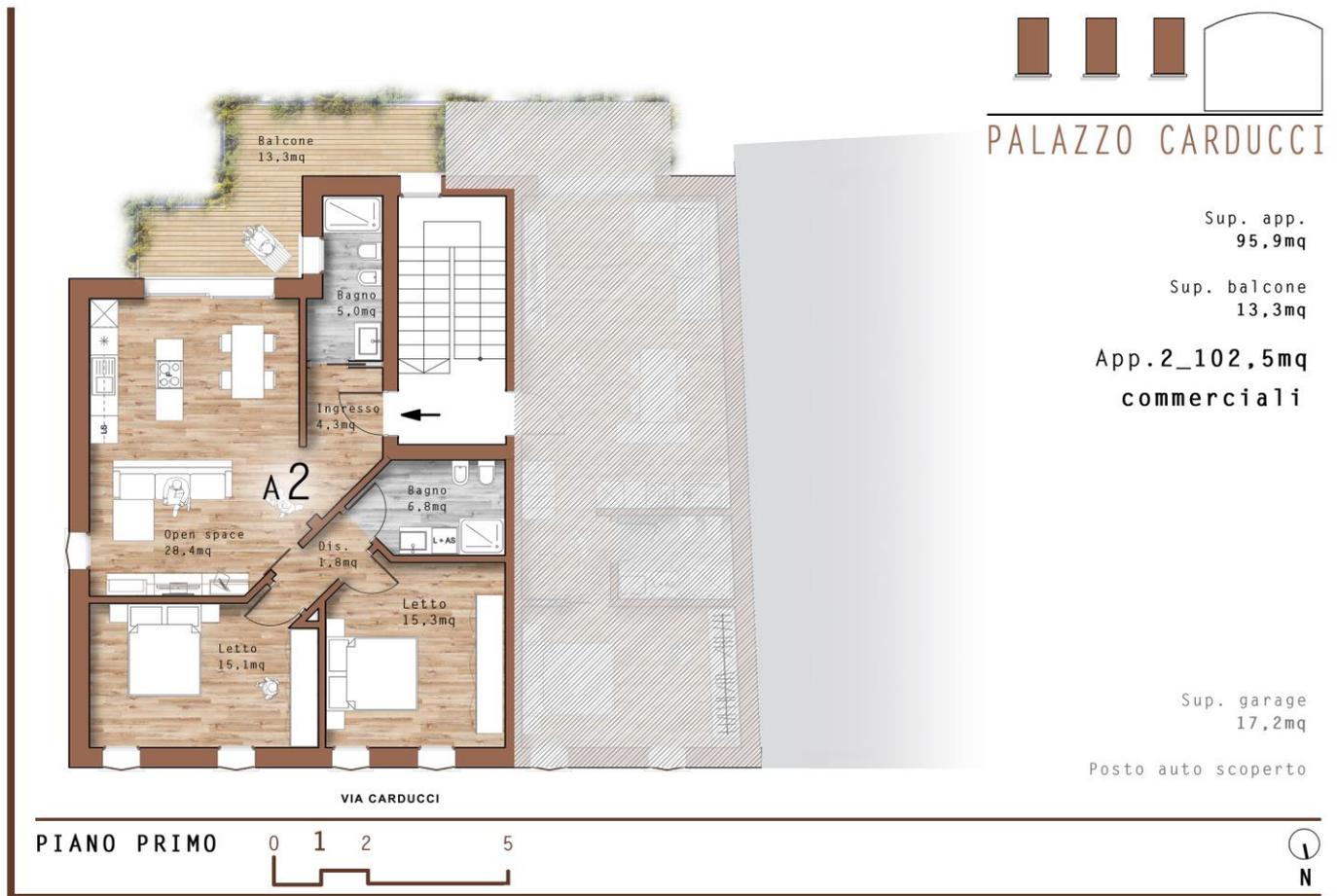
TEL. 348 8504538 ANTONIO

C.F. MRNRSR64C18D236P P.IVA 02518000209

Mail [rosario.maurone64@gmail.com](mailto:rosario.maurone64@gmail.com) [antonio.maurone89@gmail.com](mailto:antonio.maurone89@gmail.com)

# MAURONE COSTRUZIONI

DI MAURONE ROSARIO



VIA CARDUCCI 46019 VIADANA (MN)

TEL. 339 1214673 ROSARIO

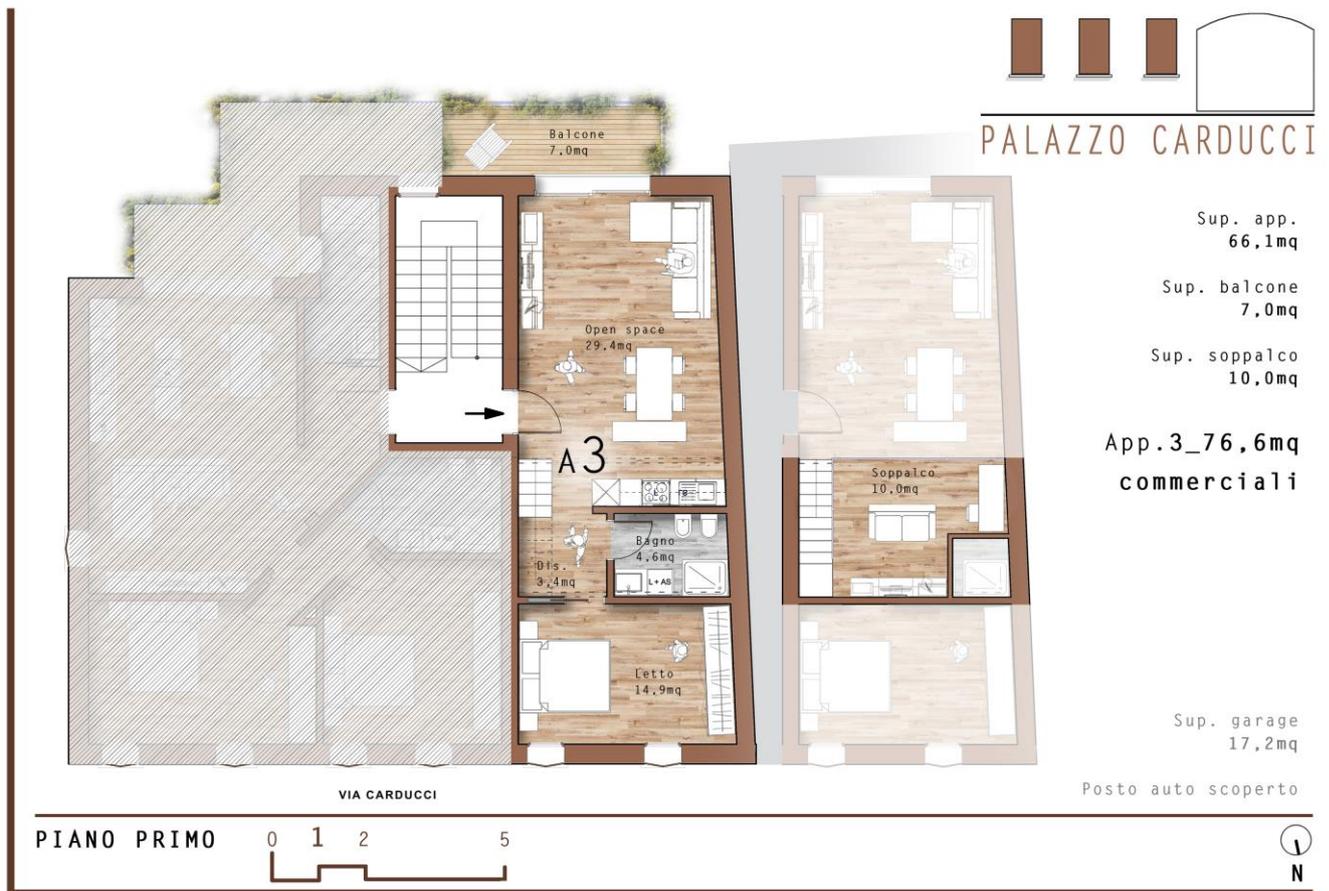
TEL. 348 8504538 ANTONIO

C.F. MRNRSR64C18D236P P.IVA 02518000209

Mail [rosario.maurone64@gmail.com](mailto:rosario.maurone64@gmail.com) [antonio.maurone89@gmail.com](mailto:antonio.maurone89@gmail.com)

# MAURONE COSTRUZIONI

DI MAURONE ROSARIO



VIA CARDUCCI 46019 VIADANA (MN)

TEL. 339 1214673 ROSARIO

TEL. 348 8504538 ANTONIO

C.F. MRNRSR64C18D236P P.IVA 02518000209

Mail [rosario.maurone64@gmail.com](mailto:rosario.maurone64@gmail.com) [antonio.maurone89@gmail.com](mailto:antonio.maurone89@gmail.com)