

RESIDENZA CALIARI

Capitolato sintetico

VERONA (VR)

VIA CALIARI,35/A



COMMITTENZA: TUPPUTI ANDREA e BATTOCCHIA LORENO

DIREZIONE LAVORI: Geom. AL PIA – Studio tecnico

Squaranto Associati

IMPRESA ESECUTRICE:



IMPRESA EDILE DI IVAN FERRARO

PREMESSA

Il progetto immobiliare “**Residenza Caliri**” è stato sviluppato con il preciso intento di offrire ai clienti una dimora di prestigio, in grado di trasmettere un forte senso di esclusività attraverso scelte mirate di carattere sia architettonico che funzionale.

Le unità abitative nascono in una zona prestigiosa, tranquilla e ben abitata caratterizzata da tipologie edilizie raffinate.

Comfort, tecnologia e qualità pongono ogni alloggio ad un livello di eccellenza.

Il presente Capitolato viene redatto in una fase in cui la progettazione è già stata autorizzata dagli enti competenti pertanto saranno prese in considerazione dalla Committenza solo richieste ad hoc da parte degli acquirenti se ritenute di piccola entità.

Le indicazioni contenute nel presente Capitolato potranno essere variate da parte della Direzione Lavori per esigenze costruttive, normative e/o di approvvigionamento e sostituite con soluzioni di qualità equivalente. Le fotografie e i render utilizzati hanno il solo scopo illustrativo dei materiali che verranno impiegati, seppur quanto più corrispondenti alla costruzione, non sono in ogni caso vincolanti ai fini realizzativi.

Parte venditrice si riserva la facoltà di concedere o rifiutare eventuali richieste di varianti nelle finiture interne dei singoli appartamenti e in caso di assenso non verrà riconosciuto alcun importo per le prestazioni previste e non effettuate. In caso le varianti comportino un aumento dei costi, parte acquirente si accorderà nelle modalità di pagamento direttamente con l'impresa appaltatrice.

Non sarà consentito far intervenire fornitori e/o manodopera estranea al venditore se non dopo avuta la consegna dell'appartamento.

La presente relazione fa parte integrante del contratto d'appalto con l'impresa edile e parte integrante del preliminare di compravendita con gli acquirenti degli immobili e come tale, ne sarà allegata.

Si dà atto che i vani interrati, le murature e pavimenti potranno essere attraversati dalla rete di distribuzione scarichi delle fognature e tubazioni impianti termici, idraulici, elettrici e dalle colonne di distribuzione degli alloggi privati.

Le eventuali varianti richieste dall' acquirente dovranno essere concordate con la D.L. e la proprietà in contraddittorio.

Resta comunque la facoltà alla proprietà e alla D.L. di esprimere parere contrario.

L'intervento è inserito in un'area di urbanizzazione, dotata di tutti i servizi primari e facilmente collegata col centro città.

Art.1: DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

1.1 LOCALIZZAZIONE

L'intervento riguarda un compendio immobiliare ubicato in Verona zona Borgo Venezia, in uno dei punti di maggior interesse, zona edificata prevalentemente da condomini residenziali e ville liberty.

1.2 CONSISTENZA

Il fabbricato è composto da sole due unità abitative pertanto seppur tecnicamente una bifamiliare, nella promozione della vendita verrà considerato come piccolo condominio in quanto nell'area esterna verranno realizzati posti auto pertinenti alle unità oggetto di vendita ed altri 2/3 posti auto per il fabbricato adiacente.

1.3 TECNOLOGIE DI ISOLAMENTO ACUSTICO E TERMICO

La coibentazione dei fabbricati è realizzata con materiali esenti da emissioni tossiche e rispondente all'attuale normativa sul contenimento dei consumi energetici. Al fine di garantire un buon isolamento termico dei singoli alloggi, vengono adottati particolari accorgimenti nei pavimenti, nelle pareti divisorie fra gli alloggi e negli scarichi verticali, nei termini di legge. Esternamente sarà realizzato l'isolamento termico a cappotto atto a garantire il risparmio energetico dell'edificio. Il sistema a cappotto termico pone in equilibrio la temperatura della parete con quella dell'aria presente negli ambienti abitativi, ciò determina una sensazione climatica "Comfort" piacevole all'interno degli stessi ed evita la dispersione del calore verso l'esterno in inverno. Protegge dal caldo estivo abbattendo la trasmissione del calore all'interno dell'abitazione. Infine sarà realizzata una successiva rasatura a colla sui pannelli di isolamento esterni e tinteggiatura finale di gradazioni chiare.

1.4 ACCESSI, SISTEMAZIONI ESTERNE, PERTINENZE

L'accesso carraio è dotato di cancello con apertura telecomandata. Da tale ingresso si accede all'area centrale comune che contiene la viabilità carrabile interna delimitata da aree cortive.

La sistemazione delle aree esterne include le seguenti opere:

- pavimentazione in Gres Porcellanato effetto pietra;
- recinzioni;
- illuminazione esterna;
- presa acqua esterna per irrigazione giardino.

In corrispondenza dell'accesso condominiale è posta una pulsantiera con videocitofono collegato alle unità abitative e 3 cassette postali.

Art.1.5 PARTI COMUNI

Sono parti comuni del complesso immobiliare (due unità abitative, proprietari dei posti auto):

- l'ingresso carrabile dotato di cancello con apertura radiocomandata;
- ingresso pedonale con elettroserratura;
- l'area centrale che contiene i percorsi pedonali e la viabilità carrabile interna e pedonale delimitata da aree verdi o cortive di proprietà;
- contatore di energia elettrica di 1,5Kw.

Le spese di gestione ordinaria e straordinaria saranno suddivise secondo le tabelle millesimali.

Sono parti comuni delle due unità abitative:

- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune e precisamente: gli acquedotti, le fognature, i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, il gas, impianti TV, energia elettrica nonché il cavo principale dei telefoni, il tutto fino al punto di diramazione degli impianti stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli acquirenti, tetto, facciata, muretto e cancellata fronte strada e come meglio precisato nella Legge 11 dicembre 2012, n. 220.

Art.1.6 TUBAZIONI, SCARICHI, CANNE FUMARIE, SFIATI, ASPIRATORI

Tutte le singole unità immobiliari saranno fornite complete delle tubazioni di scarico silenziate, poste in appositi cavedi adeguatamente insonorizzati. Saranno previste aspirazioni in PVC per le cappe delle cucine, tutte adeguatamente insonorizzate. Tutti gli scarichi realizzati in polietilene di idonea sezione saranno raccordati alle fognature comunali come indicato dagli Enti gestori e conformemente alle prescrizioni dell'Ufficio d'Igiene.

Nelle cucine verranno realizzati fori di aerazione con relativi elementi silenziate a griglia fissa.

Art. 2 OPERE STRUTTURALI

2.1 STRUTTURE VERTICALI IN MURATURA O SASSO, PARTIZIONE INTERNE E COMPLETAMENTO

Per una più dettagliata specifica si fa riferimento al Progetto Strutture dell'Ing. Matteo Breozzi e alle Tavole di Progetto Esecutivo dello studio tecnico Sq Studio Associato.

Art. 3 OPERE DI FINITURA

Art. 3.1 INTONACI

INTONACI INTERNI

Previa demolizione, dove consentito e dove necessari degli intonaci esistenti fino al vivo della muratura e previa pulitura e lavaggio. Le nuove pareti saranno intonacate a base cementizia con finitura a malta fine, comprensive di paraspigoli zincati.

INTONACI ESTERNI

Dopo l'applicazione del cappotto, sarà steso un adesivo rasante rinforzato con rete antifessurazione in fibra di vetro, idoneo a ricevere le successive pitture.

La finitura esterna, prevede l'utilizzo di intonachino in tinte chiare colorato steso sul cappotto termico.

Art. 3.2 PITTURE

Tutti i locali d'abitazione e vani scale saranno dipinti con doppia mano di tinta tenue traspirante di 1° qualità, previa mano di fondo e stuccatura. Le murature ed i soffitti del piano interrato saranno dipinte con una mano di tempera antimuffa.

La tipologia di tinteggiatura non comporterà rischi per la salute, garantendo ambienti salubri e un maggior benessere psicofisico.

Le opere metalliche verranno zincate a caldo e successivamente verniciate con vernice micacea. a scelta della D.L.

Art. 3.3 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

La pavimentazione prevista per gli appartamenti è un parquet effetto rovere spazzolato e verniciato, prefinito a due strati, nelle tonalità che si vedono nell'immagine. Lo spessore dei listelli è di 10,5mm (3 mm di Rovere e 7,5 mm di multistrato in Betulla). Bisellatura sui quattro lati con incastro maschio/ femmina per posa facilitata. Andrà incollato su massetto/pavimentazione esistente con specifica colla per pavimenti.

I listelli di cui è composto il parquet sono di dimensioni 15x100cm.



Il prezzo di listino per la fornitura è di €67,00 al mq oltre i costi di posa e assistenza.

I pavimenti e i rivestimenti dei bagni saranno di piastrelle per interni in gres fine porcellanato effetto marmo Calacatta Gold, con la possibilità di sceglierlo in finitura lucida o opaca. Il formato sarà monocalibro, rettificate, squadrate, dimensioni nominali 60 x 120 cm, spessore 9 mm. Posato a colla su idoneo sottofondo, con fuga di larghezza pari a 1 mm.

Lo stesso materiale verrà utilizzato per i rivestimenti murali fino ad un'altezza di 1,20 m e 2,40 m in corrispondenza della doccia. Finito con profilo metallico in abbinamento alle rubinetterie scelte.



Il prezzo di listino per la fornitura è di € 52,00 al mq oltre i costi di posa e assistenza.

Tutti i locali, esclusi i bagni, saranno completate a perimetro di zoccolino battiscopa in ramino verniciato in bianco traffico "RAL 9016" h. cm. 7.00, di finitura analoga alle porte interne, posato a chiodatura o siliconato.

A fine lavori viene lasciato in dotazione per ogni alloggio 1 mq circa di ogni tipo di pavimento e rivestimento messo in opera nell'alloggio stesso.

3.3.1 PAVIMENTAZIONE ESTERNA, CANTINA E SOGLIE

La pavimentazione esterna relativa al camminamento, al cortile piano terra lato via Calari e lato interno (lato ovest), al terrazzino del duplex, balconcino del primo piano fronte strada e cantina al piano interrato sarà in gres porcellanato antiscivolo, effetto pietra, come anche tutte le soglie esterne compreso la soglia sovrastante il muretto fronte strada su cui s'innalzerà la cancellata. La colorazione sarà a discrezione della D.L.

3.4 SERRAMENTI ESTERNI

Finestre e portefinestre avranno struttura in PVC colorato di bianco traffico "RAL 9016" liscio. I serramenti avranno apertura a una o due ante con ribalta, complete di ferramenta e maniglie con finitura cromo-satinato, doppia guarnizione di tenuta e vetro camera singolo (doppio vetro) con gas Argon basso emissivo. I profili in PVC saranno dotati di 6 camere. I vetri di tutte le finestre e porta/finestre saranno stratificati. In particolare le tre porte finestre

dell'alloggio del piano terra, saranno provvisti di classe 3 antieffrazione. Tutti i profili in pvc utilizzati sono privi di prodotti nocivi alle persone e all'ambiente. L'oscuramento avverrà tramite avvolgibili in alluminio motorizzati elettricamente di colore grigio chiaro con tonalità scelta a discrezione della D.L..

3.5 PORTONCINI BLINDATO

Il portoncino d'ingresso al vano scale, sarà di tipo blindato ad anta unica, con certificato anti effrazione CR4 e con vetro stratificato di sicurezza in classe P4A con serratura a cilindro tipo europeo, serratura di servizio, spioncino, ferramenta e maniglie con finitura cromo satinata. Il rivestimento esterno sarà in materiale resistente alle intemperie ed agli agenti atmosferici. Il pannello di finitura interno all'unità abitativa, sarà in materiale pvc, avente stesso colore "RAL 9016" e finitura simile a quella scelta per le finestre e porta finestre.

3.6 SERRAMENTI INTERNI

Le porte interne potranno essere a battente (o scorrevoli interno muro dove previste) secondo le indicazioni progettuali, tamburate laccate color bianco traffico Ral 9016, complete di maniglie di acciaio cromo satinato e serratura.



4. OPERE IN FERRO

4.1 CANCELLI, RECINZIONI E PARAPETTI

Il cancello pedonale e l'intera recinzione posta sul lato stradale saranno sostituiti con cancelletto e ringhiera metallica in ferro zincato e verniciato nel mentre verrà installato un nuovo cancelletto pedonale con ringhiera di collegamento alla recinzione stradale nel medesimo materiale e nelle medesime forme. Il tutto sarà simile al cancello carraio esistente che verrà riqualificato mediante scartavetratura, zincatura e verniciatura in tinta con la cancellata. E' prevista l'automazione del cancello carraio e la dotazione di n. 6 telecomandi (2 per ogni unità abitativa e 2 per i posti auto).

A protezione dei contatori di luce e gas è prevista la fornitura in opera di idonei armadietti con sportelli zincati e verniciati o in vetroresina a seconda della richiesta del fornitore.

Tutte le opere sopra citate saranno delle dimensioni indicate dalla D.L. così come le verniciature che verranno eseguite di color micaceo nella specifica a discrezione della D.L.

Il tratto di scala tra piano terra e primo sarà in cemento armato faccia a vista rivestita in resina mentre la scala che collega il piano primo a soffitta sarà a giorno (tipo ferro e legno).

Tra i posti auto e le aree giardino, rete metallica ancorata a pali di sostegno tubolari in acciaio zincato inseriti in blocchi di fondazione in calcestruzzo come meglio indicato nella Tavola Comparativa Piante dei disegni esecutivi.

5. DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI

Art. 5.1 IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto verrà realizzato con scatole di derivazione in plastica, tubi protettivi in pvc incassati sotto pavimento o sotto intonaco, condotti ad isolamento in plastica calcolati e dimensionati secondo le norme vigenti, con idonee e regolamentari scariche a terra.

I frutti e le placche saranno della ditta VIMAR serie PLANA in tecnopolimero bianco adatta anche all'installazione di impianti domotici. Aggiunta di nuovi punti luce e prese, installazione di un impianto video-citofonico e predisposizione per impianto di allarme.

Verrà realizzata una linea elettrica dedicata per l'installazione di un piano cottura ad induzione per ogni abitazione. Installazione predisposizione parte domotica per azionamento tapparelle, controllo remoto del termostato, controllo da remoto per lampade e accessori.

Completerà l'impianto un'antenna centralizzata condominiale a larga banda per la ricezione delle stazioni private e dei canali satellitari.

Nelle corsie di accesso e di svincolo comune saranno fornite ed installate luci a parete alimentate da contatore comune condominiale e regolato da orologio timer e crepuscolari come da indicazioni della D.L.

Le luci comuni saranno comandate da pulsanti luminosi, funzionanti con interruttore temporizzato.

Art. 5.2 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E PREDISPOSIZIONE DEL RAFFRESCAMENTO

L'impianto di riscaldamento invernale è del tipo autonomo, composto da un generatore di calore a condensazione a camera stagna a tiraggio forzato di marca Immergas con potenza utile di 24 KW istantanea, con unità terminali tipo radiatori in acciaio con distribuzione a collettore posto entro cassetta a muro ispezionabile. La regolazione della temperatura verrà effettuata mediante termostati ambiente posizionati nei vari locali e collegati con la rispettiva testina elettrica posta sul collettore di distribuzione. La produzione dell'acqua calda sanitaria viene affidata a bollitore alimentato dallo stesso generatore dell'impianto di riscaldamento, la distribuzione dell'acqua sarà effettuata con tubazioni in multistrato isolato secondo normativa e collettori di distribuzione posti entro cassetta ispezionabile a muro.

L'impianto di raffrescamento verrà predisposto con tubazioni, scarico condensa e cassetta ad incasso murale secondo le indicazioni della D.L. per l'installazione di un'unità esterna

per ogni unità abitativa e di due Split per l'unità del piano terra e massimo 4 split per l'unità su più livelli.

Art.5.3 IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Gli scarichi saranno realizzati con tubazioni di polietilene maleabilizzato ad alta densità UNI EN 1519 e successive, complete di pezzi speciali per l'allacciamento alla rete principale di fognatura e dei relativi collegamenti ai futuri apparecchi sanitari. Le tubazioni di scarico saranno di tipo insonorizzato per attenuare i possibili rumori prodotti durante lo scarico dell'acqua. Gli impianti idrico-sanitari sono stati progettati in conformità con quanto indicato nelle rispettive norme UNI, tenendo conto della specifica destinazione d'uso dell'edificio e del suo sviluppo planimetrico e altimetrico, al fine di garantire il regolare e sicuro funzionamento. Per la distribuzione dell'acqua sanitaria le tubazioni saranno in multistrato con partenza dal sotto-contatore di ogni singolo alloggio sino a tutti gli apparecchi igienico sanitari, comprese di valvole di arresto per acqua calda e fredda dei collettori dei bagni. I sanitari saranno di *tipo sospeso* in ceramica bianca, marca Geberit, con copri vaso a chiusura rallentata e cassetta del wc ad incasso con placca pulsanti di colore bianco mentre le rubinetterie e accessori saranno in acciaio inox lucidato. Per ogni bagno verrà installato un piatto doccia della marca tipo Geberit con set doccia completo da incasso, soffione, miscelatore e doccia. I lavabi previsti sono del tipo in appoggio su mobile bagno con finitura in effetto rovere simile a quella che verrà scelta per il parquet. Le fotte sottostanti per una migliore identificazione dei materiali.



Per gli appartamenti sono previste le seguenti utilizzazioni:

- attacco per carico d'acqua calda e fredda oltre allo scarico per lavello ad incasso;

- attacco per il carico e lo scarico dell'acqua, dotato di propria valvola saracinesca per lavastoviglie;
- attacco per il carico e lo scarico dell'acqua, dotato di propria valvola saracinesca per lavatrice.

Art. 5.4 UTENZE COMUNI

L'illuminazione esterna, l'entrata carrabile e pedonale e le relative parti comuni, sono alimentate elettricamente da un apposito contatore condominiale le cui competenze saranno suddivise tra le unità immobiliari e i proprietari dei relativi posti auto secondo tabelle millesimali. L'impianto di illuminazione è realizzato con apparecchi illuminanti a scelta della Direzione Lavori, comandato da pulsanti luminosi e temporizzatore per lo spegnimento automatico.

Art. 5.5 IMPIANTO TV, TELEFONICO E TELECOMUNICAZIONI

Le unità immobiliari sono dotate di antenna e parabola satellitare idonea per la diffusione di segnali televisivi terrestri digitali e i satellitari in chiaro (disponibili in zona). La rete telefonica di ogni appartamento fa capo alla cassetta di derivazione. Ogni appartamento è dotato di predisposizione per l'allaccio al gestore della telefonia.

Art. 5.6 IMPIANTO DI VIDEO CITOFONO E APRIPORTA

L'impianto è così costituito:

- da una unità di ripresa esterna collocata al cancello pedonale dell'ingresso principale sul pilastro che verrà ricostruito, costituita dalla telecamera con ottica di ripresa grandangolare night&day, dagli organi di illuminazione e da una piastra in alluminio anodizzato con protezione trasparente infrangibile e pulsantiera dei campanelli di chiamata;
- da un posto interno con connessione 2 fili, costituito da un display LCD touch screen da 7", marca Bticino o similari del tipo incassato fissato alla parete, ad accensione rapida, citofono incorporato, pulsanti per apertura del cancello pedonale principale.

Art. 5.7 IMPIANTO IRRIGAZIONE AREE VERDI

Nei giardini privati sarà realizzato un rubinetto dell'acqua comprensivo di pozzetto.

Art. 5.8 IMPIANTO ANTINTRUSIONE

Le unità abitative saranno dotate di una predisposizione per la realizzazione di un impianto antintrusione.

6. OPTIONAL (COSTO DA CONCORDARE DIRETTAMENTE CON L'IMPRESA ESECUTRICE)

6.1 PREDISPOSIZIONE PER INSTALLAZIONE STAZIONE DI RICARICA VEICOLI ELETTRICI

A richiesta del cliente (opera in variante il cui costo deve essere concordato direttamente con l'impresa esecutrice) si potrebbero dotare le unità abitative della predisposizione per una futura installazione di un sistema di ricarica conduttiva per veicoli elettrici; la predisposizione prevede la posa di tubazioni corrugate in pvc spiralato, scatole di derivazione e quant'altro necessario per dare la predisposizione del sistema finita a regola d'arte.

6.2 DOMOTICA

Con il termine domotica si indica un ambiente domestico, opportunamente progettato e tecnologicamente attrezzato, il quale permette la gestione coordinata, integrata e computerizzata degli ambienti tecnologici, allo scopo di migliorare il comfort, la sicurezza ed il risparmio energetico, quali ad esempio la gestione delle varie utenze da remoto, la gestione del sistema di riscaldamento attraverso un tablet che governa l'apertura di elettrovalvole installate sui termosifoni.