

COMUNE DI SAN GIOVANNI LA PUNTA

IL PARCO

Eleganza, Ecosostenibilità ed Esclusività

CAPITOLATO



COSTRUTTORE:

SAMART S.R.L. Società del gruppo Cappellani

Via Giuseppina Virlinzi n. 26

95121 CATANIA

Indice

<i>Presentazione</i>	.....pag.3
<i>Caratteristiche generali</i>	.....pag.5
<i>presentazione dell'oggetto di vendita</i>	.....pag.5
<i>accessi e sistemazione esterna</i>	.....pag.5
<i>elenco degli impianti forniti</i>	.....pag.6
<i>individuazione delle parti comuni agli appartamenti</i>	.....pag.6
<i>accessori: cantine e garage</i>	.....pag.7
<i>Presentazione delle opere e delle finiture</i>	.....pag.8
<i>parti strutturali</i>	.....pag.8
<i>copertura</i>	.....pag.8
<i>tamponature</i>	.....pag.8
<i>pareti divisorie e tetto</i>	.....pag.9
<i>finitura delle pareti esterne</i>	.....pag.9
<i>intonaci e finitura interni</i>	.....pag.9
<i>pavimenti e rivestimenti</i>	.....pag.9
<i>parapetti e ballatoi</i>	.....pag.10
<i>infissi esterni</i>	.....pag.10
<i>porte interne</i>	.....pag.11
<i>generalità sugli impianti elettrico e affini</i>	.....pag.11
<i>impianti di riscaldamento e climatizzazione</i>	.....pag.12
<i>controsoffitti</i>	.....pag.12
<i>impianto idrico e sanitario</i>	.....pag.12
<i>tubazioni di scarico</i>	.....pag.13
<i>impianto di smaltimento delle acque reflue</i>	.....pag.13



Presentazione

Il progetto sorge nel comune di San Giovanni La Punta ed è un ambizioso piano di recupero immobiliare finalizzato a offrire benessere, migliore qualità di vita, sicurezza, ergonomia, efficienza e contestualmente permettere risparmi considerevoli sulle bollette di gas, luce, e sulla pulizia della fossa settica.

La struttura, in linea con i più avanzati dettami è adeguata ai più recenti criteri antisismici ed in classe energetica A+.

L'edificio è immerso in un parco verde attrezzato, posizionato al centro del comune, e con una spettacolare panoramicità per la splendida veduta dell'Etna.

I collegamenti viari sono ottimamente garantiti dalla vicinanza con lo svincolo autostradale e la tangenziale, cosicché è molto agevole raggiungere sia Catania che i comuni vicini.

Il progetto è stato sviluppato con il preciso intento di offrire ai clienti una dimora originale ed esclusiva, con un concept eco-sostenibile e family-friendly, in grado di trasmettere un forte senso di esclusività attraverso scelte mirate di carattere sia formale sia funzionale.

La qualità architettonica è sottolineata da scelte stilistiche concepite nel rispetto dell'ambiente, e veste con gusto volumi armonici e proporzionati.

Gli appartamenti sono studiati per soddisfare tutte le esigenze, infatti sono previsti bilocali, trilocali, quadrilocali e attici, tutti completi di cantina nel piano semicantinato e di un posto auto nella corte comune.

È possibile con una modesta differenza permutare la cantina con un ampio garage.

Tutti gli appartamenti, con rifiniture all'avanguardia, sono ulteriormente personalizzabili a proprio gradimento.

Al loro interno si ha il piacere di fruire di spazi luminosi, comodi e moderni, impreziositi da balconi e terrazzi dai quali godere il verde con alberi di alto fusto del Parco ed una spettacolare vista dell'Etna.

Le portefinestre sono di ultima generazione, a taglio termico, con controtelai in materiale coibente, in continuità con il cappotto, onde evitare la formazione di ponti termici, garantendo così il massimo comfort ambientale sul piano della temperatura dell'aria e delle superfici. Inoltre gli infissi presentando ampie vetrate, per dare un design moderno e soprattutto permettere l'ingresso di un copioso flusso di luce, ideale per vivere, lavorare, studiare, giocare, godersi la natura ed i momenti di relax.

L'impresa, proprietaria e costruttrice, fa parte di un noto gruppo imprenditoriale centenario catanese che opera in questo settore dagli anni '90, con acquisto, riqualificazione di immobili, ristrutturazioni e operazioni immobiliari di interi plessi industriali e residenziali, ed è operativa in vari settori (commercio, turismo, edilizia, locazioni immobiliari).

Costituisce pertanto un interlocutore di provata affidabilità e professionalità.

Caratteristiche generali

Presentazione dell'oggetto di vendita

L'area di pertinenza dell'immobile può essere agevolmente individuata dalla mappa catastale alle particelle nn. 538, 1358, 1359 e 736 (nel caso di quest'ultima, limitatamente all'area attualmente adibita a parcheggio).

Il terreno così individuato ha ben tre accessi carrabili, uno da strada pubblica su via Cadorna, uno attraverso una strada con servitù di passaggio su strada di terzi da via Garibaldi, e un accesso da via Aurora con servitù di passaggio su un terreno di proprietà del costruttore.

Le nuove abitazioni avranno a disposizione, all'interno del lotto, le aree condominiali interne con i relativi servizi (stradella privata, illuminazione, cancelli pedonali e carrabili, l'area a parcheggio, l'area a verde attrezzato, la rete viaria, la rete impianti idrici-elettrici-rete fognaria con subirrigazione, rete scarico acque meteoriche con recupero per l'irrigazione, metanizzazione, etc...)

L'edificio ha sette livelli: due seminterrati (piano garage e piano cantina lato parco), un piano terra rialzato con giardini privati, tre piani in elevazione e un piano "attico".

L'edificio è dotato di due ingressi: il principale sul prospetto sud (via Cadorna); il secondo sul lato opposto, nel piano garage, comodissimo per il carico-scarico con l'ascensore, nei pressi di un'ampia area a parcheggio. Da entrambi gli accessi è possibile fruire dell'ascensore che serve tutti i piani abitativi e il piano garage).

Accessi e sistemazione esterna

L'edificio possiede ingressi carrabili dalle vie Cadorna, Garibaldi e Aurora.

In corrispondenza degli accessi di via Cadorna e Aurora è posta in opera una pulsantiera con videocitofono collegato alle unità immobiliari.

Gli accessi di via Aurora e Cadorna sono dotati di cancello con apertura telecomandata; da ogni ingresso è possibile raggiungere agevolmente tutte le parti del lotto, inclusi i garage e i parcheggi all'aperto.

La sistemazione delle aree esterne è conforme al progetto esecutivo e alle disposizioni della D.L., ed include le seguenti opere:

- pavimentazioni esterne;
- recinzioni e cancelli;
- illuminazione esterna;

- opere di finitura;
- aree giardino;
- parco giochi.

Lungo il perimetro del lotto, i lati confinanti con le aree pubbliche e/o altre proprietà sono delimitati da muri in pietra lavica e recinzione.

L'illuminazione esterna sarà garantita da corpi illuminanti, scelti dalla Direzione Lavori, dotati di lampade a LED comandate da cellula fotoelettrica e/o crepuscolare, allacciati al contatore generale condominiale esistente.

Elenco degli impianti forniti

Il comparto è dotato delle seguenti reti tecnologiche:

- impianto di adduzione acqua potabile;
- impianto di adduzione gas metano;
- impianto di adduzione energia elettrica;
- impianto di scarico acque meteoriche;
- impianto di scarico delle acque reflue con fossa Imhoff e pozzi disperdenti;
- impianti per le telecomunicazioni (telefono e internet);
- impianto fotovoltaico condominiale (9,84 kWp $\pm 10\%$);
- impianto fotovoltaico per ciascun appartamento (2,87 kWp $\pm 10\%$);
- impianto di sollevamento di persone (ascensore);
- impianto elettrico condominiale (completo);
- impianto elettrico per ciascun appartamento (modificabile secondo accordi privati);
- impianto di riscaldamento con caldaia a condensazione e radiatori separato per ogni unità immobiliare;
- impianto antenna e TV, impianto videocitofonico.

Gli impianti di cui sopra sono dimensionati e realizzati secondo le disposizioni e il progetto approvati dagli Enti Fornitori per la distribuzione energia elettrica, gas e dal Comune di San Giovanni La Punta (CT).

Vengono forniti gli impianti d'allaccio e i posti contatori alle reti gas, acqua ed elettricità. Sono forniti anche i contatori.

Individuazione delle parti comuni agli appartamenti

Sono parti comuni dell'edificio:

- la stradella di accesso da via Aurora, che sarà realizzata con autobloccanti e le stradelle in asfalto di accesso da via Garibaldi e da via Cadorna (al netto delle porzioni con servitù di passaggio che rimarranno di altra proprietà),
- il portone d'ingresso,
- l'androne e il vano scala rivestito con delle lastre del nuovissimo materiale Laminam
- l'ascensore di marca Kone;
- la rampa, la corsia auto al piano interrato a servizio dei garage,
- l'impianto elettrico e fotovoltaico condominiali;
- la struttura portante antisismica dell'edificio, le facciate, il tetto, e quanto altro previsto secondo Codice Civile;
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune
- gli acquedotti,
- le fognature con fossa Imhoff,
- i canali di scarico,
- gli impianti per l'acqua (compresi i serbatoi per l'impianto di irrigazione), del gas, della antenna Tv centralizzata, di telecomunicazioni e rete internet, di energia elettrica, il tutto fino al punto di diramazione degli impianti stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli acquirenti;
- le aree esterne e i percorsi pedonali non in uso esclusivo.

Accessori: Cantine e Garage

Nell'edificio al piano seminterrato primo sono ubicate dieci cantine.

Ognuna di esse sarà consegnata con pavimento in gres porcellanato di prima scelta, antigelivo, tutta massa e carrabile, un quadretto 4 moduli con salvavita, punto luce, una presa, interruttore, una porta in ferro dipinta di bianco ed una finestra bianca del tipo in alluminio a battente colore antracite.

Al piano secondo seminterrato (piano terra se visto dal lato parco), sono previsti quattro garage. Ognuno di esso sarà consegnato con pavimento carrabile, fornito di punto luce ed una presa.

La porta sarà basculante marchio Dierre modello Welcome che si distingue per la sua eccellente resistenza alla corrosione degli agenti atmosferici.

Sia le cantine che i garage saranno consegnati regolarmente intonacati e tinteggiati di colore bianco.

Presentazione delle opere e delle finiture

Parti strutturali

L'edificio è realizzato in calcestruzzo armato, con sistema a telaio (travi e pilastri) ed è adeguato alle più recenti normative antisismiche.

I solai sono realizzati con il sistema latero-cementizio (travetti in cemento armato e pignatte in laterizio).

Le scale, i ballatoi, il corpo ascensore sono anch'essi in cemento armato.

A protezione dai rumori il corpo ascensore è rivestito in lana di vetro o in mattoni di gasbeton, ottimi isolanti termoacustici.

Copertura

La copertura dell'edificio è realizzata, nella sua parte strutturale, con solaio in cemento armato, ed è poi sormontata, nelle parti a falda, da una copertura composta da due pannelli grecati in lamierino zincato con interposto materiale altamente termoisolante.

Questo sistema garantisce, oltre alla tenuta termoacustica, una superficie con altissima resistenza nel tempo e quindi una minima manutenzione anche nel lungo termine, con sostanziale azzeramento del rischio di infiltrazioni d'acqua piovana dal tetto come abitualmente avviene per la rottura delle tegole.

La porzione centrale della copertura è invece piana, e con finitura a terrazza per consentire il posizionamento di attrezzature comuni quali pannelli fotovoltaici, antenne centralizzate, linea vita.

Tamponature

La muratura di tamponamento è realizzata con un doppio setto di mattoni in Gasbeton (2x10 cm) intervallati da camera d'aria (10-20 cm) e ricoperti all'esterno con cappotto in EPS (6-8 cm).

I mattoni in Gasbeton (calcestruzzo aerato autoclavato o porizzato) garantiscono una significativa tenuta termoacustica, ulteriormente migliorata grazie a camera d'aria e cappotto.

Le misure sopra indicate potrebbero essere diverse in alcune porzioni dell'immobile per esigenze tecniche, senza che ciò infici la prestazione finale che rimane garantita. Le

prestazioni energetiche di ciascun appartamento sono certificate dall'APE (Attestato di Prestazione Energetica): A+.

Grazie al cappotto esterno in EPS, ed ai cassoni degli infissi realizzati con un moderno sistema e materiali, si elimina totalmente il problema dei ponti termici che creano umidità e condensa, nonché discomfort agli abitanti.

Pareti divisorie e Tetto

Le murature divisorie tra gli appartamenti sono realizzate con setti di Gasbeton da 15 cm, che garantiscono un ottimo isolamento termoacustico.

Sul cartongesso posto a copertura degli appartamenti, escluso all'ultimo piano, è posizionato uno strato di lana di vetro da 5 centimetri che garantisce insonorizzazione dal calpestio.

Al centro delle stanze sopra il cartongesso, evidenziato con una "x", è stato posizionato un tassello con una catenella per chi desidera appendere dei lampadari.

Anche i tubi di scarico, incapsulati nelle murature in gasbeton sono stati ulteriormente insonorizzati fasciandoli con lana di vetro da 5 cm

Finitura delle pareti esterne

Le facciate sono rifinite in parte con rivestimento in grès porcellanato colore legno di prima scelta, marca Italgraniti, e in parte con intonaco colorato organico, marca Weber (Webercote Acrylcover), costituito da resine stirolo-acriliche, inerti selezionati, pigmenti stabili agli U.V., e additivi specifici naturalmente dopo opportuno passaggio di primer (fissativo).

Intonaci e tinteggiatura interni

Le superfici murarie interne presentano, all'interno dell'intonaco, una rete in fibra di vetro da 145 o 160 grammi (cioè di alta qualità) che permette la resistenza alle piccole lesioni che diversamente potrebbero manifestarsi nell'intonaco interno.

L'intonaco di finitura è il Weber BL20 o il Tradimalt Rasoblock.

La tinteggiatura interna è realizzata con idropittura.

Pavimenti e rivestimenti

Tutti i pavimenti, interni ed esterni, saranno realizzati con grès porcellanato da 60x60 cm, marca Italgraniti, rettificato, di prima scelta, tutta pasta, con fuga "Fugabella" Kerakoll o pari

livello, i rivestimenti murali esterni sono dello stesso materiale ma da 180x30 cm e di colore legno, gli zoccolotti saranno dello stesso materiale da cm 10.

Nelle pareti dei bagni sarà apposta una mattonella da 30 x 60 cm di colore chiaro.

Il tutto salvo diverso accordo col cliente che potrebbe scegliere altri materiali di proprio gradimento con eventuale sovrapprezzo.

I colori e le finiture delle piastrelle sono variabili e visionabili direttamente presso l'ufficio vendite, o sul posto se già posate.

I vani scala sono rifiniti con pavimento in Laminam, tagliato, calibrato ed incollato su misura in officina, un prodotto di alta qualità e dall'effetto originale e ricercato.

Parapetti e ballatoi

I parapetti sono realizzati su misura mediante paletti in ferro infissi nei ballatoi e moderne e funzionali lastre di vetro che consentono la visione da seduti dello splendido panorama Etno.

Innestata sotto le mattonelle dei balconi, ed a totale copertura dei frontalini dei ballatoi, vi è una scossalina (fascia) di lamiera che protegge dall'usura degli agenti atmosferici, garantendo una durata molto più lunga della media ai sotto-ballatoi ed i frontalini.

Infissi esterni

Gli appartamenti sono dotati di infissi in alluminio-legno di ultima generazione della tipologia a taglio termico, con doppio vetro.

Questi infissi, oltre alla protezione termica ed acustica, garantiscono, all'interno degli appartamenti, grazie alla presenza del legno, una migliore coibentazione, un arredamento caldo, rasserenante ed una più preziosa estetica, oltre che una superficie più temperata che garantisce maggior comfort termico. All'esterno, l'alluminio garantisce una protezione pressoché assoluta dall'usura provocata dai raggi solari e dagli agenti atmosferici, e quindi dai conseguenti onerosi lavori di manutenzione.

La superficie interna dei telai, in legno, è di colore bianco, mentre quella esterna in alluminio, è di colore antracite.

Gli infissi sono prodotti dalla De Carlo, modello Exeter Alu Design, azienda tra le più qualificate nel settore, una vera eccellenza italiana con prodotti di alta qualità.

Garantiscono alta tenuta ad aria e acqua e possiedono certificazione FSC. La brochure con immagini e dettagli tecnici è consultabile in allegato.

Per la posa degli infissi si è provveduto all'apposizione di controtelai di ultimissima generazione, con coibentazione integrata, che coprono l'intera superficie degli imbotti (la faccia del muro rivolta verso l'infisso), al fine di garantire una perfetta tenuta stagna, acustica e termica tutti i lati dell'infisso.

Porte interne

Le porte interne agli appartamenti sono in parte a battente e in parte scorrevoli, a seconda delle necessità estetiche, con fruizione spaziale e architettonicamente apprezzabili.

Sono realizzate in laminato di colore bianco.

La porta d'ingresso degli appartamenti è blindata.

Generalità sugli impianti elettrico e affini (TV, dati ecc...)

In ciascun appartamento è previsto un impianto elettrico completo ed efficiente, oltre che ovviamente rispettoso delle ultime disposizioni normative in tema di sicurezza e comfort.

Ogni appartamento è dotato di un quadro dodici moduli, dove trovano collocazione interruttori magnetotermici e differenziali ("salvavita").

È anche prevista la realizzazione di impianto di messa a terra completo.

Su richiesta, può essere rilasciata la planimetria dello schema dell'impianto elettrico degli appartamenti di interesse, nella quale sono indicati interruttori, prese, pulsanti, quadro, etc.

La serie prevista è la Bticino Matix o equivalente, a meno di diversa richiesta dell'acquirente con eventuale sovrapprezzo.

L'illuminazione esterna, l'illuminazione della corsia di accesso alle autorimesse, e le altre parti comuni dell'impianto elettrico sono alimentate elettricamente da un apposito contatore condominiale.

Come previsto dalla norma, un ulteriore contatore condominiale alimenta l'ascensore.

L'impianto di illuminazione condominiale è realizzato con plafoniere a scelta della Direzione Lavori, comandato da pulsanti luminosi e temporizzatori o sensori crepuscolari per lo spegnimento automatico.

Il contatore elettrico condominiale è connesso ad un impianto fotovoltaico condominiale da 9,84 kWp ($\pm 10\%$) che permette un consistente risparmio in bolletta.

Impianti di riscaldamento e climatizzazione

Viene fornito l'impianto termico a collettore completo di caldaia a condensazione completa di filtri defangatori (dimensionata opportunamente in base al fabbisogno dell'appartamento), e radiatori in alluminio ed alimentata a metano.

Gli appartamenti, a richiesta, vengono dotati della predisposizione muraria dei climatizzatori.

Controsoffitti

I controsoffitti sono realizzati con pannelli di cartongesso di elevata qualità, resistenti all'umidità e con alta resistenza termoacustica.

La sottostruttura che regge il cartongesso è realizzata in travetti di acciaio e le distanze tra i montanti è di 40 cm, contrariamente ai soli 60 cm normalmente in uso.

Ciò consente di agganciare ogni singolo pannello a quattro montanti anziché a tre come avviene nel caso di montanti distanti 60 cm.

La conseguenza è il miglior fissaggio dei pannelli, che non corrono il rischio di muoversi creando delle fenditure nelle giunzioni e degli imbarcamenti dei pannelli.

Al di sopra del cartongesso nei primi quattro piani è posizionata della lana di roccia per isolare acusticamente il solaio soprastante.

Impianto idrico e sanitario

I punti idrici dei servizi igienici vengono forniti completi e funzionanti (al netto, naturalmente, dell'attivazione dell'utenza idrica e del mobiletto lavabo).

Il punto idrico di cucina e lavanderia viene fornito fino al filo muro, pronto per il collegamento con la cucina e il lavatoio che installerà il cliente.

Gli impianti sono del tipo a collettore (uno per ciascun servizio igienico, con tubi in multistrato).

I sanitari proposti sono marca Cesame, del tipo sospeso.

La rubinetteria proposta è della serie Ecostyle marca ERCOS, del tipo monocomando.

Ciascun appartamento è dotato di serbatoio idrico, posto al piano cantinato in apposito vano tecnico comune.

La pompa di sollevamento è invece unica per l'intero condominio, onde garantire un'efficienza migliore e una più semplice manutenzione.

Le colonne di scarico interne sono coibentate con lana di vetro per evitare l'inquinamento acustico conseguente al defluire delle acque.

Tubazioni di scarico

Le tubazioni di scarico sono realizzate secondo le normative più recenti, con tubi ad incastro in gomma per permettere eventuali piccoli movimenti senza rischio di perdite.

I percorsi delle tubazioni sono studiati per ridurre al minimo il rumore derivante dallo scorrere dell'acqua allontanando il più possibile le condotte dalle aree abitative e in cavedi in gasbeton appositamente realizzati, con curve con angoli ottusi e fasciati di lana di vetro

Impianto di smaltimento delle acque reflue

In attesa che il Comune attivi le modalità per l'allaccio alla pubblica fognatura, è stato realizzato un impianto di tipo fossa Imhoff a servizio dell'edificio.

A valle di quest'ultima sono presenti tre pozzi disperdenti collegati con un sistema di subirrigazione.

Nel caso in cui dovesse essere necessario lo svuotamento, la fossa è posizionata nella zona più facilmente raggiungibile dai mezzi di estrusione ed è dotata di sistema di subirrigazione per ridurre il carico e smaltire proficuamente l'eccedenza irrigando il parco e limitando al minimo la necessità di spurgo, con significativi risparmi futuri.

Il Parco

via Cadorna 12,

San Giovanni la Punta 95037 CT