

**CAPITOLATO DESCRITTIVO**  
**COMPLESSO RESIDENZIALE DENOMINATO**  
**“IRENE”**  
**VILLETTE**



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 Verona, strada Mattaranetta, sarà composto da una palazzina centrale con due piani fuori terra, due villette con due piani fuori terra e un piano interrato ove verranno ricavati i garage. Le villette Saranno dotate di **pannelli fotovoltaici** per la produzione di circa **3,8kw** di energia elettrica ad uso privato, concepita con classificazione energetica certificata **Classe “A4”** 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, una finitura adatta a durare nel tempo e mantenere il colore vivace. La scelta del colore è a carico della direzione lavori.

## LOCALE INTERRATO

Il locale interrato con accesso dall'appartamento e dal garage, verrà consegnato completo di riscaldamento a pavimento, predisposizione di un deumidificatore e sarà isolato termicamente tramite un isolante interposto tra il muro esterno in cemento armato ed una parete interna in laterizio.

## 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



***Le pareti interne*** divisorie tra i locali delle stesse unità, saranno in laterizio forato dello spessore di cm 8 e dove necessario cm 12.

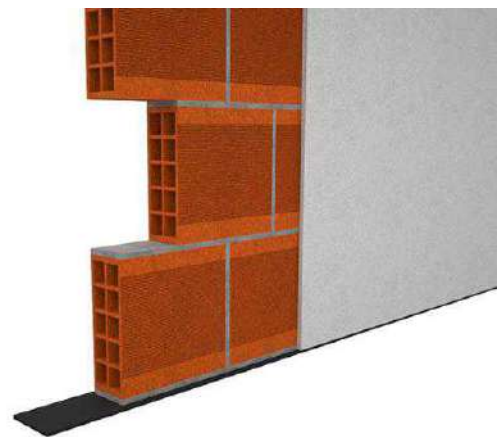
Tutti i materiali adoperati nelle strutture e nelle rifiniture saranno di ottima qualità, scevri da difetti ed accuratamente posti in opera.



Le tubazioni di scarichi e sfiati poste all'interno delle pareti vengono adeguatamente isolate acusticamente come in foto.

**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 il primo piano ed il piano terra.



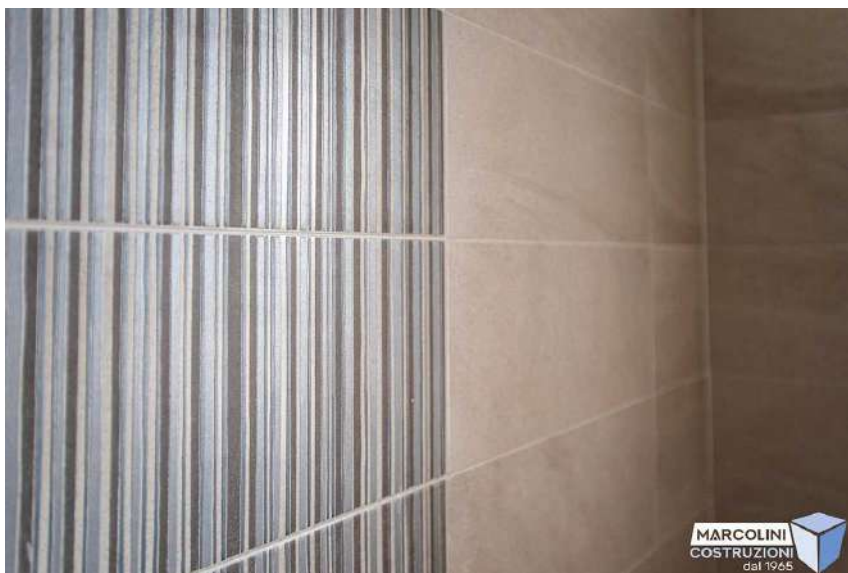
*In nero la fascia tagliamuro*





*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 il mq iva esclusa.

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 e scale 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 il mq iva esclusa.

Le scale interne verranno rivestite di gres porcellanato.

Tutte le stanze avranno uno zoccolino in legno dello spessore di cm 1,2 e dell'altezza di cm 7.



*Pavimentazione e battiscopa*

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. In testa al poggiolo verrà installato un border di finitura in alluminio verniciato.

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.

## **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 tecnica per il riscaldamento a pavimento e raffrescamento tramite split a parete.



*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.

In ogni locale verrà installato un termostato.

Nei bagni verranno installati termoarredi elettrici controllati dal termostato nel locale stesso.

## **IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO**

Verrà realizzato un impianto di raffrescamento autonomo completo di split idronici, con posa in opera delle tubazioni idrauliche, elettriche e la raccolta della condensa. **L'impianto funzionerà con la stessa pompa di calore installata per la produzione dell'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento.**

Gli split idronici adeguatamente dimensionati saranno installati in ogni locale, locale interrato escluso.

### APPARECCHI IDRO-SANITARI

*Nel bagno piano terra* 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 e cassetta incassata a muro, **serie Ten Sospeso**;
- Un piatto doccia acrilico delle dimensioni di cm. 100x80, 120x80 o 80x80 a seconda degli spazi disponibili



*Sanitari Ten Sospesi*

I miscelatori saranno di marca Grohe modello Eurodisc.





*Lavabo Cow 60*

***Nel bagno piano primo*** verranno installati sanitari in ceramica, marca **Art Ceram**, e precisamente :

- Un lavabo in porcellana sospeso serie **Cow** da 60x45 oppure 80x45.
- Un vaso igienico completo di sedile frizionato con cassetta incassata a muro **serie Ten sospeso**.
- Un bidet **serie Ten sospeso**.
- Un piatto doccia acrilico delle dimensioni di cm. 100x80, 120x80 o 80x75 a seconda degli spazi disponibili.

L'attacco per lavatrice/asciugatrice verrà installato ove possibile.

## **SERRAMENTI**

**-Il portoncino d'ingresso principale** sarà blindato  
(Classe 3) con cilindro europeo, maniglia interna,  
pomolo esterno  
cromo-satinato e limitatore di apertura.

**-Il portoncino d'ingresso** che divide  
l'unità immobiliare dal *garage* sarà blindato e  
resistente al fuoco



**Le porte interne** saranno a battente  
del tipo tamburato **lamine**,  
di varie finiture e colorazioni, delle dimensioni  
nette di cm 70 x 210 e di cm 80 x 210,  
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 - devianti - 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, in tutte le camere e nei bagni, avendo così la possibilità di regolare la temperatura locale per locale.
- le prese di corrente saranno: due nel bagno, tre nella camera matrimoniale, due nelle camere singole, tre in soggiorno, due nell'angolo cottura o in cucina;
- la predisposizione della prese telefonica sarà in sala.



**Vimar Arkè**

I contatori dell'energia elettrica saranno posti in opera in batteria esterna, ove possibile.

Sarà posto un contatore condominiale per alimentare le parti comuni ed i garage.

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

## 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.**

## IMPIANTO CITOFONICO

L'impianto citofonico avrà un ricevitore-trasmettitore al piano terra e primo.

L'impianto dei campanelli avrà una pulsantiera luminosa all'ingresso su strada.

## IMPIANTO TELEVISIONE

Ogni appartamento sarà dotato di impianto TV ad antenna centralizzata, con una presa in soggiorno e una in tutte le stanze da letto.

## 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 complete di serratura, avranno pavimento in battuto di cemento, le pareti saranno tinteggiate di bianco.

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.

Verrà fornito di energia elettrica privata completa di punto luce e presa elettrica.

Alcune basculanti su richiesta dei Vigili del fuoco potranno essere grigliate.

## 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.**

## CAPPA

Ogni appartamento è dotato di una colonna di sfiato diametro 10cm dedicata, posizionata in cucina, atta ad eliminare vapori e odori prodotti durante le fasi di cottura.

**Si consiglia vivamente l'installazione di una cappa aspirante da collegare allo sfiato.**



## **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.

La pratica GSE per l'impianto fotovoltaico è a carico del cliente.

## **OPERE ACCESSORIE**

Gli scarichi per le acque nere verranno installati in materiale plastico, incassati nelle murature, indi in rete orizzontale interrati nel piano primo interrato, quindi convogliate alla fognatura comunale tramite due pompe che lavoreranno in alternata.

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 Giuliari Srl

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_