

IMMOBILIARE F.LLI SOLFA SRL  
VIA FINCATO N. 226  
VERONA

# CAPITOLATO TECNICO E DESCRIZIONE DELLE OPERE

PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMMOBILE ADIBITO  
A CIVILE ABITAZIONE SITO IN COMUNE DI VERONA  
VIA CARDUCCI, 42

## **CENNI STORICI**

L'intervento ha come obiettivo la trasformazione dell'edificio sito in Verona, Via Carducci n. 42 originariamente adibito a cinematografo edificato nel 1941 con il nome di cinema Vittoria.

Trattasi di un edificio sito nel centro storico in un'area ricca di ritrovamenti archeologici già a partire dal II° sec. a.C.. Durante gli scavi archeologici, durati oltre un anno, sono emerse, tra l'altro, le fondamenta della chiesa di Santa Maria della Neve o della Disciplina (da cui ha preso l'originario toponimo l'attuale Via Carducci) e più tardi della Giustizia. La chiesa era sotto la gestione dell'ordine dei frati Disciplinati, molto radicato sul finire del 1200 nella contrada San Vitale. L'importanza dell'edificio crebbe verso la metà del 1300, quando ai visitatori veniva riconosciuta l'indulgenza e, a partire dal 1623 il podestà ordinava la chiusura di ogni attività cittadina nel giorno 29 agosto, giorno in cui si celebrava nella chiesa una funzione solenne.

La chiesa venne chiusa il 17 novembre 1808 a causa della soppressione dell'ordine e della confisca dei beni da parte del demanio. L'edificio fu venduto e demolito nel 1941.

## **PROGETTAZIONE**

### Autori della progettazione e del collaudo:

- progetto architettonico : Dott. Arch. Rolando Solfa;
- relazione geologica e geotecnica: EXPLICO S.r.l. – Dott. Geol. Luca Bersani;
- progetto strutturale e calcolo c.a. : Arch. Rolando Solfa;
- progetto opere di fondazioni speciali: Ing. Alessandro Lando;
- progetto della sicurezza e coordinazione in fase esecutiva: Geom. Mantovanelli Enrico;
- progetto impianto elettrico: p.i. Maurizio Gambadoro;
- progetto dei requisiti termici e impianti di riscaldamento-condizionamento: Idroemme;
- progetto requisiti acustici e isolamento acustico: Arch. Matteo Pontara;
- collaudo strutture: Arch. Romano Micheloni.

### Autorizzazioni all'esecuzione del Progetto:

Trattasi di piano di recupero autorizzato con delibera di Giunta del Comune di Verona n. 43 del 14/02/2007 adottato ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale Veneto n. 11/2004, cui si trovano allegati gli elaborati prodotti da 1 a 18. La delibera è stata successivamente ratificata dal Consiglio Comunale di Verona in data 20/09/2007 n. 68.

In conformità a quanto sopra, nonché a tutti i titoli abilitativi ivi richiamati, è stata presentata DIA 06.03/003078 del 09/04/2008.

### Documentazione di Progetto:

- delibera Giunta Comunale n. 43 del 14/02/2007;
- delibera Consiglio Comunale n. 68 del 20/09/2007;
- DIA 06.03/003078 del 09/04/2008 rinnovata con prot. 79569 del 01/04/2011;
- autorizzazione ambientale e paesaggistica n. 394 del 23/03/2006;
- nota comando Vigili del Fuoco di Verona del 14/03/2006 e parere di concessione in deroga comando di Padova prot. 35127 del 06/03/2006;
- parere favorevole ULSS 20 di Verona n. 2008/0199 del 02/04/2008.

## **DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE E PRINCIPALI CARATTERISTICHE**

Nell'attuale, la proprietà si sviluppa, secondo progetto, da piano terra a "cielo" ed è disposta su quattro piani: ai piani primo secondo e terzo trovano posto le abitazioni mentre al piano terra, oltre ad un piccolo spazio direzionale commerciale, vi sono vani tecnici e ingressi pedonali e carrabili. La parte interrata si snoda su tre livelli, al terzo interrato si trovano le cantine al primo e secondo i posti auto, in totale 28.

L'edificio è funzionalmente organizzato in due blocchi ciascuno servito da una scala dotata di ascensore e, al centro del lotto, è ricavato un ampio cortile che fornisce luce ed aria ai vani che vi si affacciano.

L'edificio è costruito rispettando la normativa tecnica per le costruzioni D.M. 14/09/2005 e pertanto soddisfa il requisito di resistenza alle sollecitazioni statiche e sismiche previste dalla stessa. Perciò la pavimentazione di alcuni appartamenti sarà interessata dal giunto di dilatazione. La struttura è interamente in calcestruzzo armato realizzata conformemente al progetto depositato.

Particolare attenzione è posta all'isolamento acustico e al risparmio energetico.

Condizionamento e riscaldamento realizzati con impianti centralizzati ma con contabilizzazione del consumo per ogni appartamento, consentono notevoli risparmi energetici, con l'elevato comfort del riscaldamento a pavimento, senza che il singolo proprietario paghi per il consumo spese ulteriori a quanto utilizzato.

A prova di ciò, **l'edificio sarà classificato SACER a basso consumo energetico classe B.**

I requisiti energetici sono conformi alla normativa del D.Lgs 192/2005 e D.M. 26/06/2006. Le prestazioni energetiche sono state calcolate in base ai parametri previsti dalla legge DLgs n. 192/05 e successive modifiche e certificate ai sensi del D.M. 26/06/2009.

Le prestazioni acustiche ovvero i requisiti acustici passivi sono rispondenti a quanto imposto dal DPCM 05/12/1997 rispetto al quale verrà rilasciata dichiarazione di conformità.

Inoltre, pur collocandosi l'intervento nel centro storico cittadino, l'edificazione "ex novo" permette di ottenere standard di illuminazione ed areazione mediamente superiori a quelli dell'edilizia storica, pertanto gli ambienti risulteranno particolarmente luminosi.

Al compratore spettano tutte le garanzie di legge e, a tal proposito, la venditrice specifica di avere stipulato polizza fideiussoria con primaria compagnia assicuratrice per la garanzia dei vizi entro il decennio a norma del decreto legislativo n. 122/2005.

Le porzioni immobiliari che verranno realizzate, comprese le parti comuni, risultano dai disegni di progetto approvati, salvo quanto meglio verrà specificato e precisato all'atto esecutivo dalla Direzione dei Lavori affidata all'Arch. Rolando Solfa, la quale avrà facoltà di introdurre minime variazioni in relazione alla necessità costruttiva e ad indicazioni normative. Questo esclude comunque che venga compromessa la funzionalità dell'edificio e venga preteso dall'acquirente alcun indennizzo o diritto.

In seguito nel paragrafo "murature in genere" verranno indicate le partizioni, in altre parole la stratigrafia delle pareti di separazione, tra interno ed esterno e tra unità abitative adiacenti.

## **REALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE**

Dopo la demolizione dell'esistente, eseguita in parte a mano per non danneggiare i confinanti, e la bonifica archeologica, si è proceduto allo scavo ed alla realizzazione delle fondazioni, tenuto conto dei sondaggi e della relazione geologica. Abbiamo consolidato il terreno con la tecnologia dei micropali e tiranti/puntelli, costruito le murature in cls armato, le rampe carrabili e le scale di emergenza in c.a.

Scavo II° interrato



Muri perimetrali II° interrato



Strutture cantine

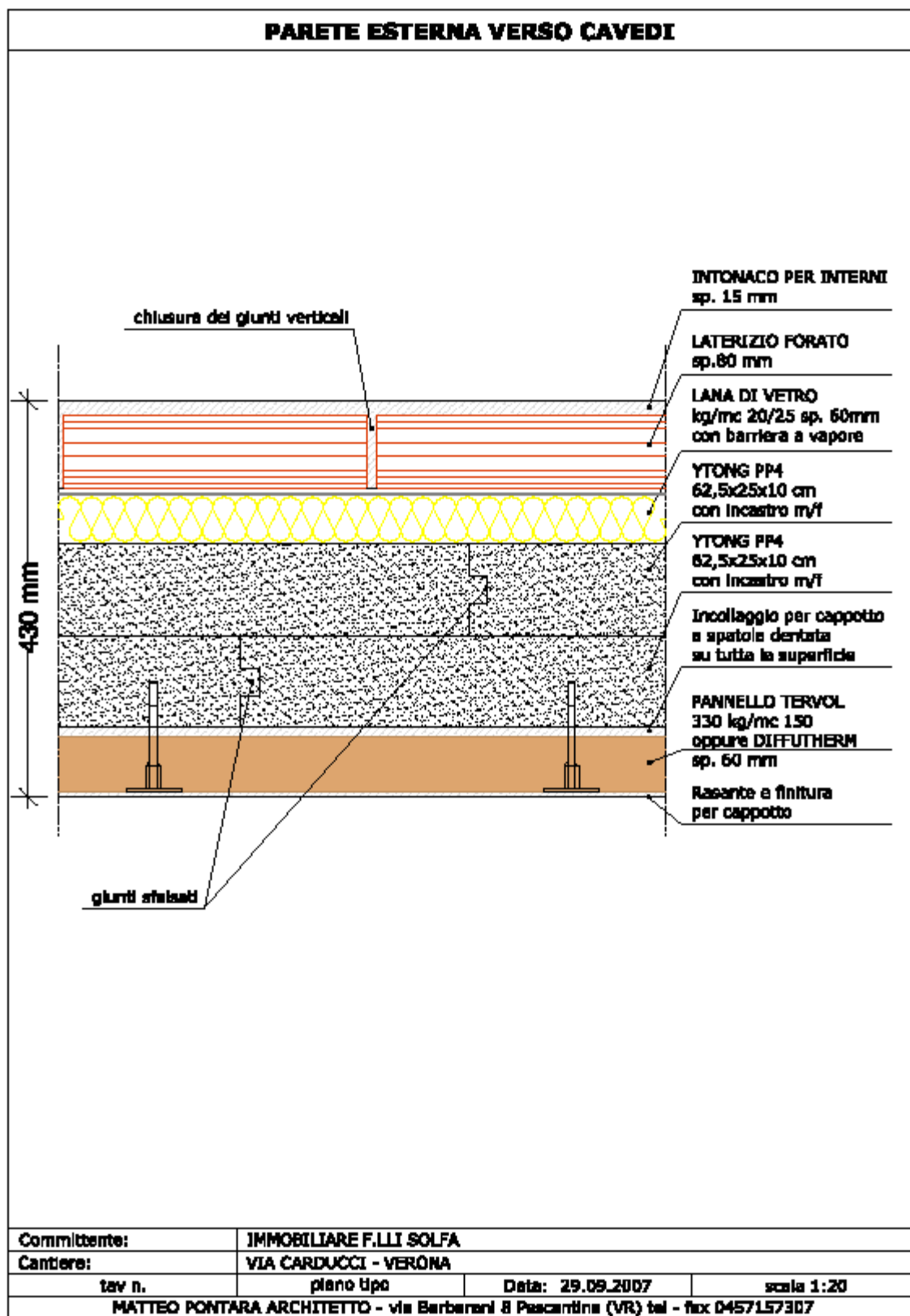
Solaio I° interrato

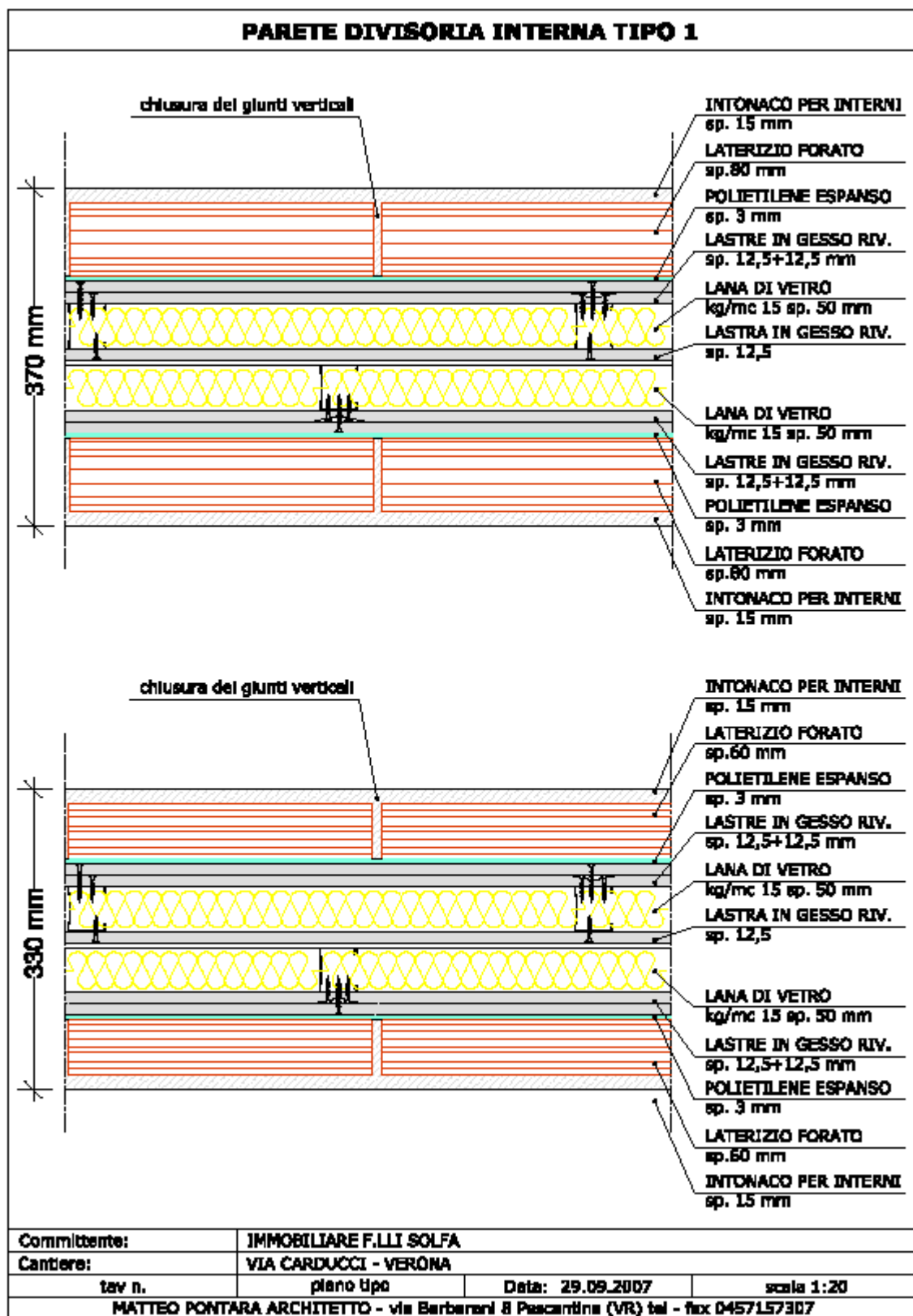


Pilastri I° interrato

## MURATURE IN GENERE

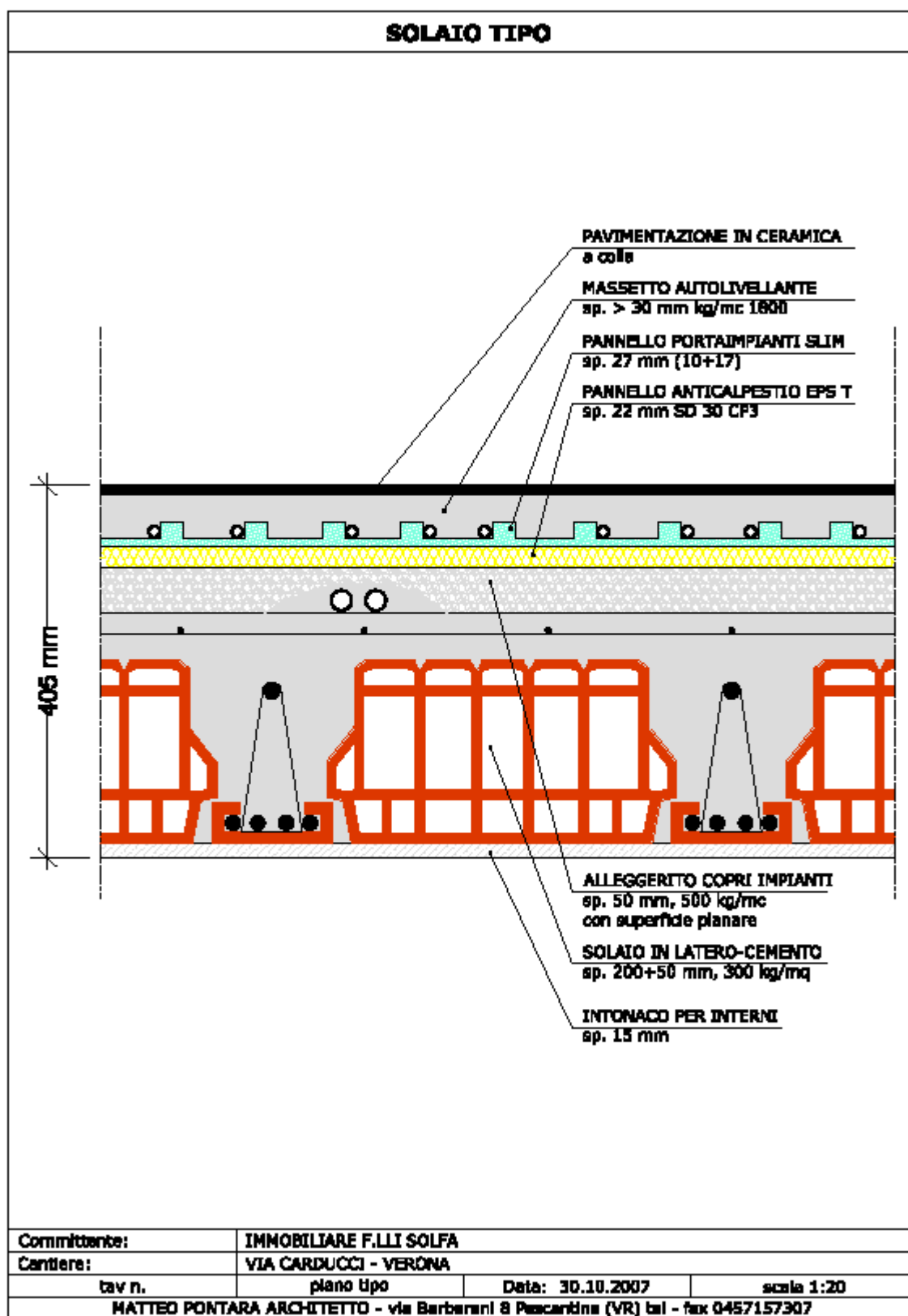
Si riportano qui di seguito le tipologie di murature previste nell'opera; esse potranno subire modifiche a discrezione della direzione dei lavori in accordo con la progettazione termotecnica ed acustica.





Al piano terra rivestimento a mattoni faccia a vista con tonalità scura, fugati. Pareti divisorie tra appartamenti e vano scala di tipo sandwich.

## SOLAI



Solai a lastra a travetti in c.a. e blocchi in laterizio.

## **SOLAIO DI COPERTURA**

Il solaio di copertura sarà realizzato in legno lamellare di abete assito doppio incrociato pacchetto isolante termoacustico e ventilazione con barriera al vapore.

E' stata presentata una variante in corso d'opera che prevede l'utilizzo di fonti rinnovabili quali **impianto fotovoltaico e pannelli solari**. Il tutto per una copertura energetica quasi sufficiente al fabbisogno delle unità residenziali escluse le parti comuni. Nell'ipotesi in cui le competenti autorità non concedessero il benestare a detta opera, il manto sarà realizzato in coppi in laterizio "unicoppo" antichizzato.

## **INTONACI**

Tutte le stanze avranno intonaco civile a frattazzo fine.  
I bagni e le cucine saranno intonacate sulle parti non piastrellate con intonaco civile.

## **PAVIMENTI**

Sottofondo in cls cellulare + pannello acustico anti rumore in polistirene espanso o in fibra di legno + massetto sabbia-cemento con rete elettrosaldata.

Ufficio piano terra aerazione con modulo Geoplast + sottofondo in cls cellulare + massetto con rete elettrosaldata.

In tutte le unità abitative i pavimenti saranno in gres porcellanato nella zona giorno e parquet in legno nelle camere, ceramica mosaico nei bagni.

Verrà messo a disposizione degli acquirenti apposito campionario.

La scelta dei pavimenti verrà effettuata dall'acquirente presso un fornitore indicato dal committente tra il materiale da capitolato. L'acquirente potrà personalizzare ulteriormente le finiture con scelta di diverso materiale e corresponsione di eventuale differenza prezzo.

I battiscopa negli appartamenti saranno alti cm 7/8 circa saranno in legno tinto a scelta D.L..

Alcuni degli appartamenti saranno attraversati dal giunto di dilatazione, accorgimento tecnico necessario ai fini della sicurezza sismica dell'edificio e, pertanto, nei tratti interessati sarà posizionata una lamina metallica.

## **RIVESTIMENTI**

I bagni saranno rivestiti in ceramica per h = 2,20 o 1,00 a scelta del D.L. ; le cucine fino all'altezza m 1,60. Le altezze possono essere adattate al formato della piastrella, seguendo tuttavia sempre il criterio dell'esecuzione secondo "la buona regola dell'arte".

Le ceramiche saranno scelte dai singoli acquirenti in campionario messo a disposizione dal committente presso un fornitore dello stesso. L'acquirente potrà personalizzare ulteriormente le finiture con scelta di diverso materiale e corresponsione di eventuale differenza prezzo.

## **SERRAMENTI ESTERNI**

I nuovi telai delle finestre e porte-finestre saranno in legno di sezione e caratteristiche a norma di Legge, dotati di vetrocamera basso emissivo. Saranno verniciati a più riprese con vernici all'acqua e per esterni nel colore naturale dell'essenza utilizzata.

Saranno inoltre installate persiane avvolgibili esterne.

## **PORTE INTERNE**

Verranno installate porte interne di nuova esecuzione, saranno del tipo in legno ed avranno il battente tamburato cieco o specchiatura in vetro, il rivestimento con impiallacciatura noce Tanganica o laccate a scelta della D.L.

Porte diverse da quelle da capitolato potranno essere scelte dall'acquirente presso il rivenditore designato dalla committente con pagamento dell'eventuale differenza di prezzo.

La ferramenta sarà completata con maniglie ottonate o cromo satinato.

## **PORTONCINI D' INGRESSO**

I portoncini di ingresso saranno del tipo di sicurezza o blindati a scelta della D.L., utilizzando per il paramento interno pannelli di rivestimento in armonia con le porte interne.

## **IMPIANTO ELETTRICO**

Gli impianti elettrici degli appartamenti dovranno essere eseguiti in conformità a quanto prescritto dalle vigenti norme C.E.I.

Tutti i materiali e le apparecchiature saranno muniti del contrassegno del marchio italiano di qualità (IMQ).

I conduttori saranno in rame elettrolitico unipolari isolati con p.v.c. del tipo N07 V-K.

La sezione sarà calcolata considerando la norma CEI 64-8:

- giallo-verde conduttori di protezione;
- blu-chiaro conduttori per il neutro;
- nero-marrone-grigio conduttori di fase;

I frutti saranno del tipo deciso dalla D.L. con placche nei colori base. Placche diverse da quelle da capitolato potranno essere scelte dall'acquirente presso il rivenditore designato dalla committente con pagamento dell'eventuale differenza di prezzo.

Ogni unità immobiliare sarà protetta da un interruttore magnetotermico differenziale "salvavita", a cui fanno capo gli interruttori automatici.

- Distribuzione dei punti luce e F.M.:  
come da schema tipo che sarà allegato al capitolato sottoscritto.

## **IMPIANTO CITOFONO ED APRIPORTA**

Le unità saranno dotate di impianto video citofono ed apriporta.

## **IMPIANTO TELEVISIVO**

Gli impianti, uno per ogni scala, permetteranno la visione sia dei segnali trasmessi con la nuova tipologia digitale terrestre, sia dei segnali provenienti dal satellite Hot Bird 13° Est dal quale provengono le trasmissioni di SKY in Italia.

L'impianto terrestre sarà composto da un gruppo di Digital Ready montate su un palo telescopico che invieranno i segnali ricevuti ad un centralino ad ingressi regolabili che li

miscelerà e li amplificherà per poi immetterli nella rete di distribuzione che servirà le prese negli appartamenti di ogni scala.

Lo stesso farà l'impianto satellitare che dal convertitore installato sulla parabola, porterà i segnali ricevuti ad una serie di centralini Multiswitch che assicureranno la visione dei segnali Sat in una presa in ogni appartamento, con possibilità di ampliamento ad altri punti TV .

## **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO**

L' impianto di riscaldamento verrà eseguito secondo un calcolo termico opportuno con caratteristiche e materiali riportati nella descrizione qui di seguito.

L' impianto di riscaldamento sarà centralizzato con contabilizzazione singola dei consumi come meglio descritto nel paragrafo “descrizione generale e principali caratteristiche” in pompa di calore (se con fotovoltaico altrimenti a gas metano con caldaia centrale), con sistema radiante a pannello sotto il pavimento, compreso di macchine interne ed esterne, accumulatori interni, gruppi collettori ai piani ed interni ai vari appartamenti.

Nei bagni sono previsti termo-arredi del tipo a scelta della D.L..

## **IMPIANTO IDRO-SANITARIO**

L'impianto sarà costituito da rete di distribuzione acqua calda e fredda con partenza dall'attacco della caldaia fino agli attacchi necessari previsti compresi sfridi, staffaggi, raccordi, pezzi speciali, chiavi di arresto, tubazioni di scarico degli apparecchi sino alle colonne verticali, a tutti gli apparecchi sanitari, caldaia e cucina.

Gli accessori sanitari, del tipo sospeso, e gli attacchi saranno i seguenti:

A. Bagni:

- porcellana di colore bianco della marca Ideal Standard serie Cantica o Tesi o similari equivalenti a scelta D.L.. miscelatori Grohe Eurostile o Eurodisc;

B. Cucina:

- attacco e scarico per lavastoviglie
- attacco acqua calda e fredda per lavello cucina;
- distribuzione gas: comprende la rete di distribuzione a partire dai contatori dell'Azienda e fino al punto d' impiego previsto per la cucina ove sarà installato un rubinetto con porta gomma;

C. Lavanderia:

- attacco lavatrice

L' impianto di distribuzione dell' acqua è completato da quello di scarico e sfiato.

D. Terrazze:

- attacco con rubinetto porta gomma.

## **IMPIANTO CONDIZIONAMENTO**

Nell'unità verrà predisposto l'impianto di condizionamento con previsione di n°1 unità di refrigerazione esterna da posizionarsi nella terrazza, n°1 unità interna (split) per il piano terra, n°1 unità interna (split) per il piano primo, n°1 unità interna (split) per il piano secondo.

La predisposizione sarà costituita da:

- apposita scatola in materiale plastico con coperchio murata in corrispondenza degli split interni in posizione indicata dalla Direzione Lavori;
- apposita scatola in materiale plastico con coperchio murata in corrispondenza delle unità di refrigerazione esterne;
- rete di tubazioni freon dal punto di predisposizione dell'unità esterna fino ai singoli split;
- rete di scarico condensa di ogni singolo split con tubazione in p.v.c. e convoglio finale in scarico acque bianche indicato dalla Direzione Lavori;
- rete di tubazioni in p.v.c. rugato per alimentazione elettrica degli split e dell'unità esterna, e alimentazione elettrica.

## **TINTEGGIATURE**

Tutte le superfici dei locali interni intonacate, saranno tinteggiate con traspirante lavabile data a due mani a rullo o pennello previa mano di fondo di colore bianco. E' possibile personalizzare la finitura di colore e tinteggiatura con corresponsione di eventuale differenza prezzo.

Le superfici in legno saranno eventualmente trattate con materiale a scelta della D.L.

Gli intonaci delle facciate esterne saranno finite con tecnica a scelta della D.L.

## **PRESCRIZIONI GENERALI**

Qualsiasi variazione che l'acquirente vorrà apportare al presente capitolato verrà preventivamente concordata con il COMMITTENTE, accettata dalla D.L., e non dovrà, comunque, risultare in contrasto con la normativa e il decoro dell'edificio o che comportino pesi a carico di altre porzioni.

Il committente/venditore si riserva di rifiutare quelle varianti in corso d'opera che possano ritardare la fine dei lavori programmata ed il rilascio dell'agibilità.

Le variazioni che comportano una maggiorazione di spesa saranno a carico dell'acquirente che ne pagherà il 50% all'ordine e il saldo a variante ultimata e, in ogni caso, prima del rogito.

Nessuno potrà far intervenire mano d'opera estranea o visionare gli stati di avanzamento lavori senza preventivo appuntamento con la venditrice.

Verona,

IL COMMITTENTE

IL PROMISSARIO ACQUIRENTE