



RESIDENZA
SAN ROCCO

CAPITOLATO DI VENDITA

PRESENTAZIONE DELL'INTERVENTO

Vicenza è un piccolo gioiello incastonato in un territorio meraviglioso, nel cuore del Veneto.

È una città orgogliosa della sua storia, uno scrigno di cultura e tradizioni secolari che si possono respirare anche soltanto passeggiando fra le vie del centro.

Vicenza è la culla dell'architettura, patria di Andrea Palladio che proprio qui ha saputo creare edifici di una bellezza unica. Un'eredità preziosa che ha reso la città patrimonio dell'UNESCO.

Ed è proprio in questa cornice che si inserisce l'intervento **Residenza San Rocco**, nel cuore del centro storico Vicentino.

Stiamo parlando di un edificio storico del '500 al quale è stata data nuova vita, ristrutturandolo e restaurandolo completamente.

Grazie all'attenta progettazione abbiamo così creato un ambiente abitativo dagli elevati standard qualitativi, valorizzandone la storia e regalandolo al presente.

La privilegiata posizione permetterà alla clientela di vivere all'interno del centro storico e contemporaneamente godere del silenzio tipico dei luoghi appartati.

Le Residenze San Rocco sono poste infatti in una via a senso unico, priva di passaggio "di transito", a ridosso delle mura del centro storico.

Corso Antonio Fogazzaro, uno tra i corsi pedonali più rinomati della città, parte proprio a due passi da qui.

Una cornice unica per immaginare il proprio futuro, vivendo in una grande città capace di unire perfettamente note del passato con suoni moderni e contemporanei.



01 _ PREMESSA

La seguente descrizione riguarda le modalità costruttive, le opere, i materiali e le finiture di massima, riferite alla ristrutturazione dell'immobile denominato Residenza San Rocco, sito nel centro storico di Vicenza, ed in particolare all'angolo tra Contrà San Rocco e Contrà Mure San Rocco.

L'intervento prevede la ristrutturazione dell'immobile, l'inserimento di nuovi impianti idraulici ed elettrici, la posa di nuovi serramenti, porte e scuri, oltre alle relative opere di finitura interne ed esterne, al fine di ricavare una palazzina con indicative otto unità immobiliari ad uso residenziale, dotate di cantine, di un garage e di 6 posti auto scoperti posizionati nel cortile interno al palazzo e dotato di un accesso autonomo.



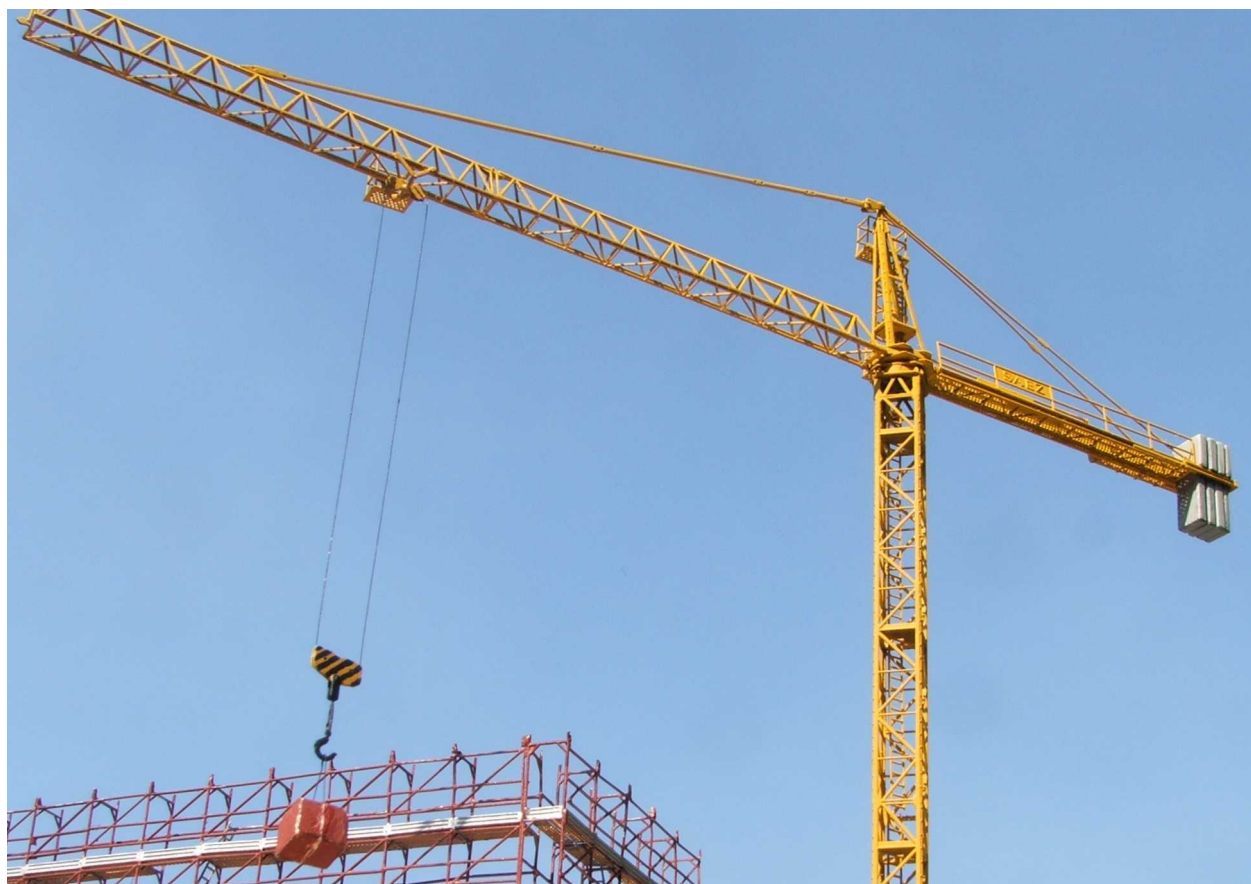
02 _ STRUTTURE PORTANTI E OPERE EDILI

Completate le opere di pulizia, demolizione e smaltimento, il progetto prevede alcuni interventi di consolidamento statico del fabbricato, la sostituzione degli attuali impalcati ammalorati o in calcestruzzo, con solai ad orditura in legno di abete lamellare che rimarranno a vista, con un soprastante tavolato, sempre in legno, completati poi dalla finitura antitarlo e rifiniti con prodotti all'acqua.

Il solaio di copertura sarà in legno di abete lamellare che rimarrà a vista, con soprastanti perline sempre in legno e di prima scelta dello spessore di 25 mm; fornitura e posa di telo impermeabile con caratteristiche di freno a vapore del tipo ISOVER KM duplex; una coibentazione composta da doppio pannello 6 + 6 cm di polistirene ad alta densità per migliorare le prestazioni termiche del fabbricato, soluzioni alternative potranno essere attuate a discrezione della Direzione dei Lavori; impermeabilizzazione della superficie del manto di copertura mediante fornitura e posa di guaina bituminosa ardesiata da 4,5 kg/mq, del tipo adesiva, adeguata alle caratteristiche dell'isolamento anti pioggia.

Il progetto prevede il risanamento delle murature portanti mediante infissione a pressione di resina chimica per isolare il piede delle murature e bloccare così la risalita capillare dell'umidità.

Le nuove murature divisorie tra le unità immobiliari, saranno composte da muro a cassetta formato da un blocco di poroton dello spessore di 17 cm intonacato ed una struttura rivestita con doppia lastra di cartongesso con all'interno lana minerale su entrambi i lati.



Le nuove murature divisorie tra unità immobiliari ed il vano scala, saranno composte da muro a cassetta formato da un blocco di poroton dello spessore di 12 cm intonacato, isolamento in lana minerale da 5 cm, un forato in poroton dello spessore di 8 cm ed intonacato su un solo lato.

Le esistenti murature divisorie tra unità immobiliari, saranno rivestite da una struttura con doppia lastra di cartongesso con all'interno lana minerale su entrambi i lati.

Saranno isolate inoltre le pareti tra il vano scala esistente e le unità immobiliari e le pareti del vano contenente la piattaforma elevatrice, confinanti con le unità immobiliari.

Le murature divisorie interne saranno eseguite in laterizio forato spessore 8 cm intonacato su entrambi i lati a grezzo e a malta fine, oppure, a richiesta dell'acquirente, in cartongesso.

03 _ MIGLIORAMENTO SISMICO

Al fine di migliorare sismicamente il comportamento statico del fabbricato storico, saranno introdotti nella struttura ed analizzati in un modello di calcolo i seguenti elementi:

- nuovi solai in legno, calcolati e dimensionati per garantire un comportamento scatolare della struttura;
- nuova copertura in legno con cordolo sommitale in acciaio per creare l'incatenamento di piano;
- rinforzi locali in betoncino armato su alcuni elementi strutturali.

Tali elementi rispondono alle richieste delle attuali norme tecniche delle costruzioni NTC18.

Tali migliorie strutturali porteranno un miglioramento dell'edificio ai sensi del D M n° 65 del 07/03/2017.



04 _ COIBENTAZIONI, ISOLAMENTO E IMPERMEABILIZZAZIONI

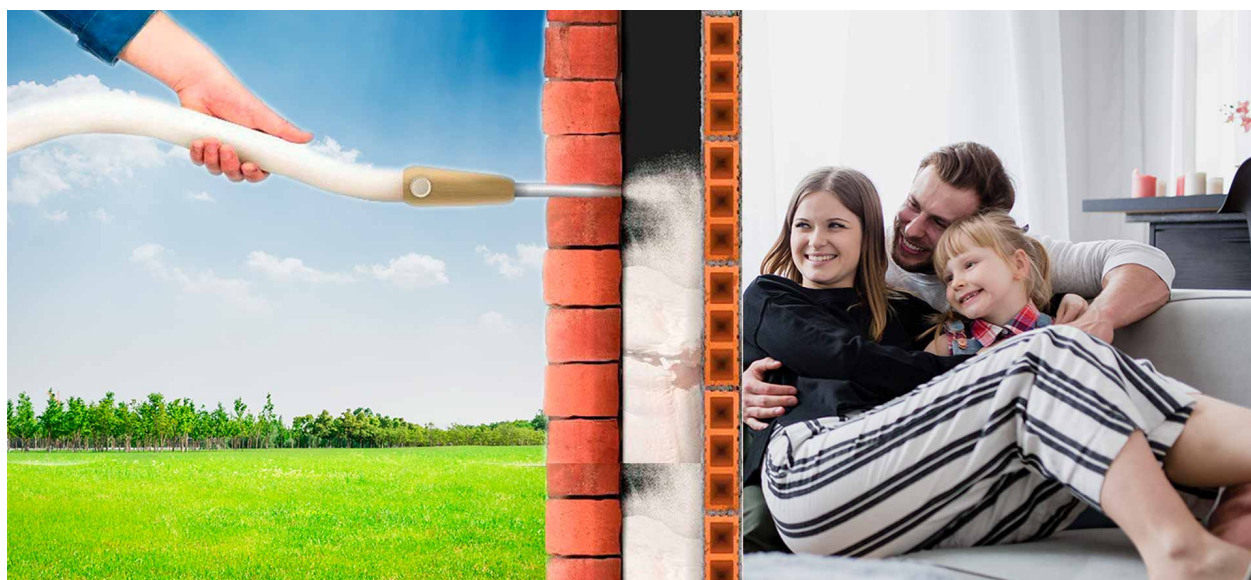
Il massetto in conglomerato cementizio al piano terra sarà protetto da una membrana anti umidità oltre che dotato di isolamento termico con pannelli di polistirene estruso espanso.

Nei solai divisori l'abbattimento delle trasmissioni acustiche tra le unità immobiliari sarà ottenuto con materassino acustico in materiale fonoassorbente tipo Isolmant da 5 mm, formato da un doppio strato di gomma estrusa e feltro, giuntato a nastro, al fine di isolare acusticamente i vari piani.

Le murature esistenti nel vano scala del corpo principale, saranno rivestite mediante l'applicazione di pannelli fonoisolanti.

Le colonne verticali di scarico saranno in tubi di polietilene HD tipo Geberit silent incassati nelle murature o in nicchia.

Le suddette colonne saranno avvolte e protette con una guaina materassino di materiale sintetico fonoassorbente tipo polietilene a celle chiuse, con conseguente stacco acustico delle tubazioni da solai e dalle murature di passaggio.



05 _ CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

Le caratteristiche dell'immobile riferite all'isolamento termico, saranno migliorate al fine di raggiungere la CLASSE ENERGETICA B, attraverso i seguenti interventi:

- sulle murature perimetrali miste in pietra ed in laterizio, sarà applicata una lastra con spessore da 4 cm, di pannello termoisolante e deumidificante interno, densità 230 kg/mc, conducibilità 0,052 W/mK, trasmittanza media 0,70 W/m² K;
- i pavimenti, i solai intermedi e le coperture, saranno isolati;
- saranno sostituiti i serramenti esistenti con montaggio di finestre con telaio in legno ad alta prestazione, vetro triplo basso emissivo e balconi e scuri con alta resistenza all'aria, trasmittanza media 1,10 W/m² K.

06 _ INTONACI

Gli intonaci esterni saranno rifiniti ad intonachino colorato in massa, con tinte chiare ed a scelta della Direzione dei Lavori.



07 _ OPERE DI LATTONERIA

Le grondaie saranno in rame spessore 6/10 con una sezione su indicazione della Direzione dei Lavori, i pluviali saranno in rame spessore 6/10 a sezione tonda.



08 _ IMPIANTO FOGNARIO

Le linee fognarie interrate ed interne alla proprietà, sia a servizio dei bagni e sia a servizio delle cucine, saranno eseguite in tubazioni di vario diametro in PVC rosso (alta resistenza) di adeguata dimensione per ogni specifica necessità fino all'allacciamento con la rete fognaria comunale, saranno inoltre installati pozzetti prefabbricati in calcestruzzo di ispezione, cacciata, condensa grassi, sifoni Firenze e sfiati di aerazione.

Gli scarichi delle acque meteoriche saranno convogliate nei tubi di PVC rosso (alta resistenza) di adeguato diametro, fino all'allacciamento con la rete fognaria comunale, e saranno inoltre installati pozzetti prefabbricati in calcestruzzo di ispezione.



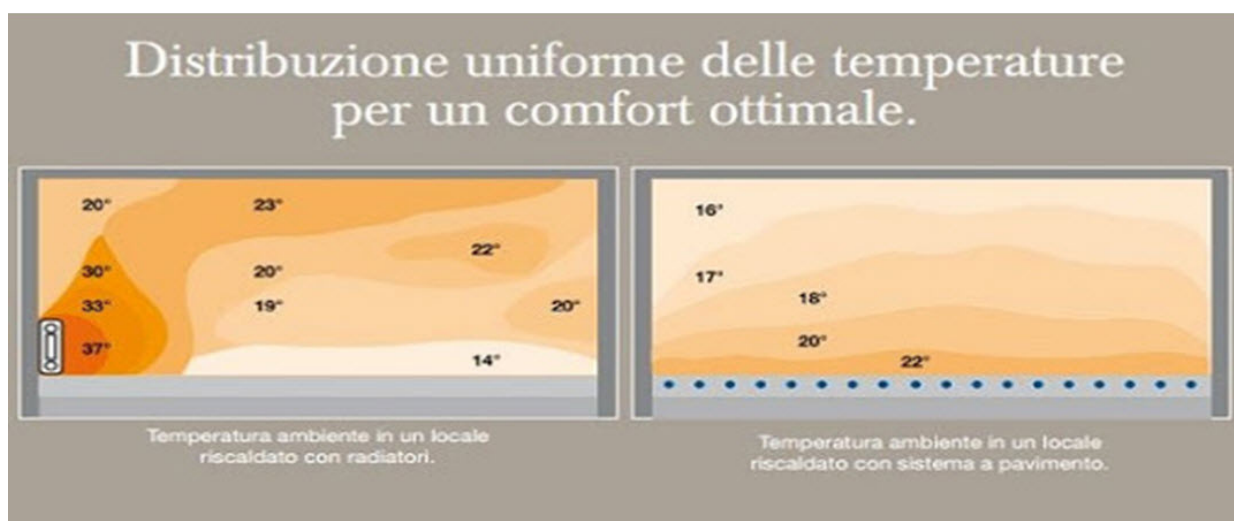
09 _ SOGLIE E DAVANZALI

Le soglie e i davanzali saranno in marmo giallo d'Istria con finitura carteggiata o levigata e dello spessore di 3 cm.

10 _ IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

Una parte rilevante dell'energia termica necessaria per il riscaldamento invernale, il raffrescamento estivo e per la produzione dell'acqua calda sanitaria viene prelevata dall'aria esterna, attraverso gli scambiatori di calore delle pompe di calore aria-acqua di cui il fabbricato sarà provvisto.

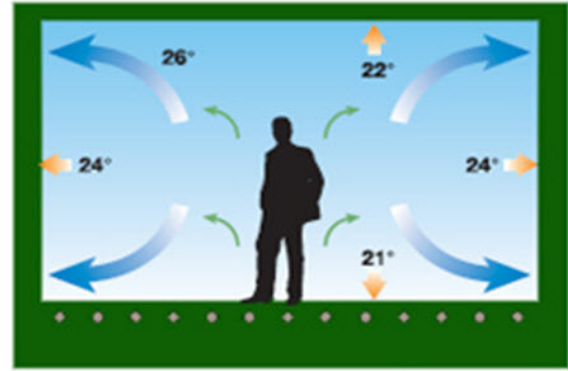
L'acqua utilizzata come fluido termovettore viene poi ulteriormente riscaldata o raffrescata a seconda della stagione dalle pompe di calore e trasferita ai pannelli radianti a pavimento, che consentiranno lo scambio termico con l'ambiente secondo i principi del migliore comfort microclimatico.



L'impianto radiante provvederà quindi non solo al riscaldamento invernale ma anche, tramite la centralina di termoregolazione liberamente programmabile e congiuntamente all'impianto di deumidificazione estiva, al raffrescamento assegnando quindi agli alloggi il comfort più elevato raggiungibile con la tecnologia oggi a disposizione.



Locale con climatizzatore tradizionale



Locale con raffreddamento radiante a pavimento

Le condizioni d'uso standard previste nell'esercizio dell'impianto di climatizzazione sono le seguenti:

- Inverno: funzionamento continuo con temperatura ambiente di $+20^{\circ}\text{C}$
- estivo: funzionamento continuo con temperatura ambiente di $+26^{\circ}\text{C}$

Ciascun locale sarà provvisto di proprio controllo della temperatura o della temperatura e umidità ambiente.

La sensazione di benessere ambientale all'interno di un ambiente si manifesta come uno stato di neutralità termica.

Ovvero, non si percepisce caldo o freddo, poiché lo scambio di calore e umidità tra corpo e ambiente è perfettamente equilibrato.

Questo stato di comfort termico richiede soluzioni costruttive efficaci per influenzare i parametri ambientali.

I sistemi di riscaldamento e raffreddamento radiante sono un'ottima soluzione per ottenere un livello ottimale di comfort termico.

11 _ IMPIANTO IDRICO E SANITARIO

L'impianto idrico e sanitario sarà eseguito con tubazioni del tipo multistrato (PE-Xb/alluminio/PE-HD), con pezzi speciali, raccordi, terminali, gomiti, pezzi a T, in plastica con innesto a doppia guarnizione O-ring con manicotto a pressare in acciaio inox, rondella di separazione in Teflon, staffe di fissaggio, piastre antivibrazioni. Le tubature di acqua calda saranno isolate termicamente con guaine in polietilene espanso.

L'impianto sarà distribuito come segue:

- cucina: attacco e scarico lavello (quest'ultimo escluso), attacco e scarico lavastoviglie;
- bagni: vaso del tipo sospeso o a filo con cassetta acqua a doppio comando e sedile; bidet con rubinetteria monocomando; piatto doccia ultra flat delle dimensioni di progetto, con rubinetteria monocomando; attacco e scarico per lavabo (questo escluso: vedi avanti); attacco e scarico per lavatrice; attacco e scarico lavello (questo escluso);
- i sanitari (vaso e bidet) sono previsti in porcellana vetrificata colore bianco sospesi o a filo serie Tesi della Ideal Standard;
- i lavabi dei bagni saranno a scelta e spese degli acquirenti in quanto facenti parte dell'arredo-bagno: tale scelta potrà essere effettuata presso la Ditta fornitrice del venditore, beneficiando dei medesimi sconti ad esso riservati;
- le rubinetterie monocomando sono previste della serie Gio della Ideal Standard;
- nel garage è previsto un attacco/rubinetto per la sola acqua fredda.



12 _ IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà composto da un'utenza comune che alimenterà le parti condominiali (illuminazione, ascensore, motorizzazione ingressi) ed una fornitura per ciascuna singola unità immobiliare.

L'impianto delle singole utenze alimenterà, oltre ai servizi generali (illuminazione, elettrodomestici) anche le piastre di cottura ad induzione e la pompa di calore autonoma.

Ogni abitazione avrà l'impianto satellitare centralizzato, impianto telefonico e trasmissione dati, videocitofono e predisposizione di sistema antintrusione perimetrale e volumetrico.

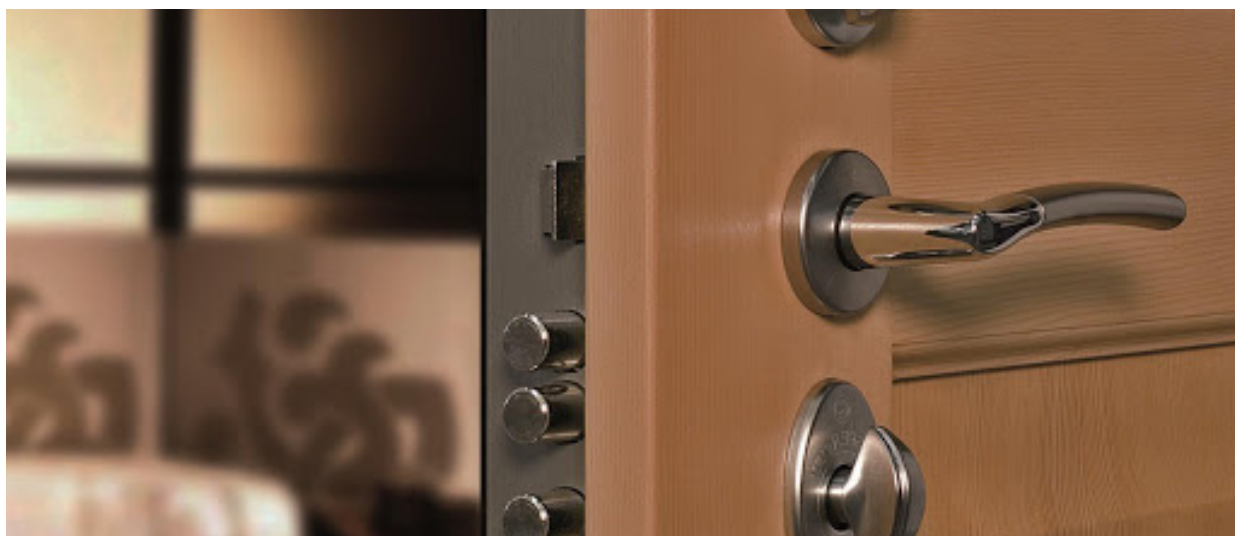
Le placche e i frutti dell'impianto elettrico saranno della Ditta Vimar serie Arkè, con tutta la qualità del made in Italy. Disegnata nel presente per il futuro, Arké è la soluzione Vimar ai bisogni di oggi: un oggetto semplice ma attuale e di lunga durata che entra nella nostra quotidianità in modo concreto e intelligente.



13 _ SERRAMENTI

I portoncini d'ingresso degli alloggi saranno da 80 / 90 x 210 cm del tipo blindato, con certificato anti effrazione classe 3, con serratura, ancoraggi vari, spioncino, pannello esterno in mdf con disegno e colore a scelta del progettista, pannello interno abbinato alle porte interne e ferramenta a finitura acciaio cromo satinata.

Le porte interne saranno da 70 / 75 / 80 x 210 cm, cieche, lisce o diamantate a scelta, ad anta costituita da un telaio perimetrale in legno duro tamburato con pannelli mdf laccati colore bianco RAL 9002 o similari, comprese le cornici coprifilo e con maniglie a finitura acciaio cromo satinata.



I telai per finestre e portefinestre saranno in legno lamellare laccato bianco con RAL 9002, con sezione del telaio da 68 X 82 mm o simili, cornice fermavetro interna, doppia guarnizione, ferramenta e gocciolatoio in alluminio cromosatinato, con vetrocamera basso emissivo e completo di gas, dimensioni 3 + 3 b. e. /16 argon / 3 + 3 per le finestre e 3 + 3 b. e. /16 argon/ 3 + 3 per le portefinestre con in più lastre antinfortunistiche da ambo i lati, come da norme vigenti.

Tutti i serramenti sono forniti completi di movimento anta/ribalta e nelle due ante la semifissa è fermata da comando unico a leva con bloccaggio superiore ed inferiore simultanei.

Gli scuri esterni saranno in multistrato okoumè laccati del colore a scelta della Direzione dei Lavori.

La chiusura dell'autorimessa al piano terra avverrà mediante posa di un portone sezionale motorizzato e coibentato dello spessore 42 mm del colore a scelta della Direzione dei Lavori.

Il portone principale in legno sarà smontato, sabbiato, restaurato, verniciato ad impregnante naturale e successivamente posto in opera, salvo la sua integrale sostituzione.

Il progetto prevede la fornitura di armadi laccati bianco con RAL 9002, per contenere i contatori dell'acqua, del gas e della corrente elettrica.



14 _ PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti della zona giorno e i pavimenti della zona notte saranno realizzati in legno prefinito Listone Giordano della ditta Margaritelli s. p. a.

La serie proposta è la Linea 120 rovere naturale verniciato, spazzolato standard, bisellato su 4 lati, lunghezze 800-1200 mm, spessore 10 mm (7,5 + 2,5) o in alternativa e a scelta linea 70 spina di pesce.

Il legno sarà di prima scelta con due strati.



I pavimenti e i rivestimenti dei bagni e delle eventuali lavanderie, saranno in gres porcellanato di prima scelta e ad alta resistenza all'usura e alle scalfitture con spessore 11 mm e rettificato, colorato in massa del formato 30 X 60, 60 X 60 o similari.

La posa in opera dei pavimenti sarà dritta o a 45° e fugato 2 mm in tinta.

Il rivestimento nei bagni sarà posato per un'altezza fino a cm 120, mentre nell'angolo doccia e nell'angolo vasca sarà posato per un'altezza fino a cm 210.

Prima della posa dei rivestimenti, negli angoli doccia e vasca sarà steso in due mani isolante mapegum o prodotto similare.



Le terrazze, previa formazione di adeguate pendenze per lo scarico di acque meteoriche e posa di prodotti impermeabilizzanti tipo Mapelastic, verranno pavimentate con piastrelle in gres porcellanato tutto impasto per esterni, ad alta resistenza, antiscivolo ed antigelive.

Modello colore e formato a scelta della Direzione dei Lavori.

Le scale interne saranno rivestite in marmo bianco di Asiago anticato dello spessore di 3 cm e i gradini rifiniti "alla Romana" con un bisello di 1 x 1 cm, o in alternativa in legno; la scelta sarà da concordare preventivamente con la Direzione dei Lavori.

La pavimentazione dell'autorimessa e delle cantine sarà realizzata in gres porcellanato a tutto impasto, spessore 9/10 mm, di prima scelta commerciale e ad alta resistenza all'usura, posa in opera dritta, tipologia e colore a scelta della Direzione dei Lavori.

Il marciapiede e la piazzola esterna privata, saranno pavimentati con lastre in marmo giallo d'Istria o similari, rullato e stuccato ed in ciottolato con posa a fresco. L'esistente scala condominiale ed i relativi pianerottoli, presente nel corpo di fabbrica principale, saranno restaurati sia nei gradini e sia nei pianerottoli, con il rifacimento della sola ringhiera in ferro, che sarà eseguita secondo il disegno e le indicazioni fornite dalla Direzione dei Lavori. La nuova scala condominiale ed i relativi pianerottoli saranno in marmo bianco di Asiago anticato, dello spessore di 3 cm, in particolare poi i gradini saranno finiti "alla Romana" con un bisello di cm 1 x 1.

L'androne d'ingresso sarà pavimentato mediante la posa in opera di due corsie in lastre in marmo giallo d'Istria o similari, mentre la parte centrale e di contorno sarà pavimentata in ciottolato con posa a fresco.

Il passaggio pedonale esterno e nelle parti in comune, sarà pavimentato con lastre in marmo giallo d'Istria o similari, rullato e stuccato.

La porzione di cortile destinata a posti auto scoperti, sarà pavimentata in betonelle anticate, compresa la delimitazione cromatica delle singole porzioni a parcheggio, del colore e formato a scelta della Direzione dei Lavori.

Il progetto comprende la posa di cordoli delimitanti le porzioni a verde sia condominiale e sia privato, del colore e formato a scelta della Direzione dei Lavori.

Le porzioni a verde condominiale e a giardino privato saranno consegnate con il solo terreno di coltura, l'inerbimento e l'eventuale piantumazione sarà a carico del Condominio e del compratore.

15_ BATTISCOPIA

Il battiscopa interno sarà in legno, h. 4/7 cm., in combinazione con la scelta cromatica e qualitativa delle porte interne.

Il battiscopa dell'autorimessa e delle cantine sarà eseguito con le medesime piastrelle in ceramica usate per i pavimenti degli stessi.

16 _ TINTEGGIATURE

Internamente le unità immobiliari saranno tinteggiate con tre mani di pittura lavabile previa mano di isolante, e lo stesso procedimento sarà adottato per i due vani scala. Su richiesta ed in variante potranno essere commissionati rivestimenti e lavorazioni personalizzati o particolari.



17 _ ASCENSORE

Il progetto prevede la fornitura e la posa in opera nel vano scala del corpo principale di una piattaforma elevatrice panoramica con dimensioni indicative esterne 1650 x 1000 mm.

L'impianto prevederà 4 sbarchi frontali mentre l'incastellatura per interni sarà tamponata su quattro lati con vetro bianco trasparente e l'interno della cabina sarà rivestito con finiture a scelta della Direzione dei Lavori.

Nel nuovo vano scala si prevede la fornitura e la posa in opera di una piattaforma elevatrice con dimensioni indicative esterne 1300 x 1400 mm.

L'impianto prevederà 4 sbarchi frontali.

L'interno della cabina sarà rivestito con finiture a scelta della Direzione dei Lavori, con un lato rivestito a specchio.

La cabina sarà dotata di porte telescopiche.



18 _ OPERE IN FERRO

Il progetto prevede la fornitura e la posa in opera nelle scale condominiali e private di ringhiere e/o di corrimani in ferro, che saranno eseguite secondo disegno ed indicazioni fornite dalla Direzione dei Lavori.

Fornitura e posa in opera di parapetti in ferro zincato a caldo a disegno semplice, montati su tutte le finestre con soglia inferiore ai 100 cm di altezza.

Restauro della vetrata di accesso all'androne dal giardino, con carteggiatura delle parti metalliche, mano di antiruggine, sostituzione dei vetri rotti.

Fornitura e posa in opera di portone carraio in ferro, zincato a caldo, motorizzazione completa per la movimentazione automatica.

Tutte le parti in ferro del palazzo saranno verniciate con colore omogeneo a scelta della Direzione dei Lavori.



19 _ PRECISAZIONI

Costi esclusi dal prezzo dell'immobile:

- Apertura contatori acqua, gas metano, luce e telefono;
- Eventuali varianti al progetto richieste rispetto alla distribuzione interna approvata.

Durante l'esecuzione dei lavori, la Parte Promissaria Acquirente potrà richiedere l'esecuzione di opere supplementari o modifiche che la Parte Promittente Venditrice potrà eseguire oppure no, a suo insindacabile giudizio derivante sulla fattibilità delle stesse, previa corresponsione del prezzo di tali opere redatto dalla Parte Promittente Venditrice o dal fornitore stesso ed accettato dalla Parte Promissaria Acquirente.

Tutte le forniture dei materiali potranno essere modificate dalla Parte Promissaria Acquirente, in caso di tale scelta le modifiche richieste dovranno essere tempestivamente comunicate in tempo utile prima dell'inizio delle forniture e successive lavorazioni alla Parte Promittente Venditrice, la quale si riserva la facoltà di accettare, previa verifica della fattibilità e delle tempistiche, il prezzo delle modifiche dovrà essere concordato direttamente con la ditta appaltatrice e/o fornitrice e ad essa corrisposto.

Le modifiche potranno essere richieste esclusivamente alle ditte presenti in cantiere ed oggetto di appalto con Parte Promittente Venditrice o accettate preventivamente.

Le dimensioni dei vani ultimati potranno leggermente discostarsi dalla quota riportata nel disegno di progetto, pertanto in caso di predisposizione dell'arredamento, le misure dovranno essere rilevate in cantiere alla fine dei lavori di intonacatura, pavimentazione e rivestimento degli ambienti.

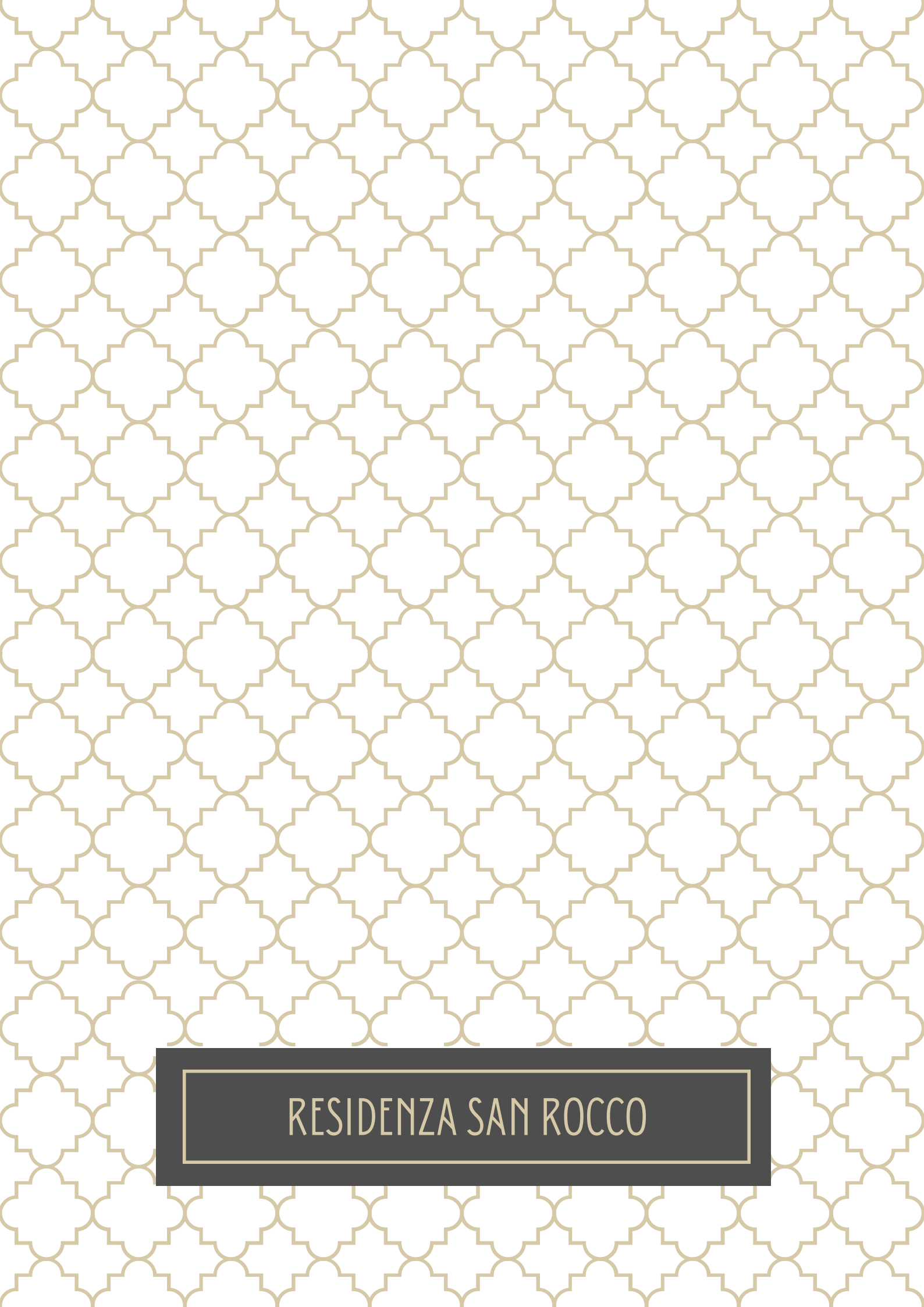
La Parte Promittente Venditrice si riserva la facoltà di apportare ai progetti le eventuali modifiche che riterrà migliorative o comunque necessarie o che venissero richieste dalle Autorità preposte e di riferimento.

Si precisa inoltre che le planimetrie eventualmente allegate al presente documento o al preliminare di vendita sono planimetrie architettoniche e non esecutive, quindi potranno subire durante la realizzazione dell'opera lievi modifiche e/o integrazioni.

La Parte Promissaria Acquirente potrà visitare il cantiere con i tempi e le modalità che verranno indicati dal Responsabile della Sicurezza e previo accordi.

Le immagini contenute nel capitolato non sono contrattualmente vincolanti, la Direzione dei Lavori si riserva la facoltà di apportare tutte le modifiche che riterrà necessarie.





RESIDENZA SAN ROCCO