

## DESCRIZIONE TECNICA

### "VILLA SINGOLA" RESIDENZA LE STRETTE LOTTO 5

- VERRONE -

La "Residenza Le Strette" sorgerà in Verrone via delle Strette, sull'appezzamento di terreno corrispondente ai mappali 585, 586, 587 del foglio 3 N.C.T., in conformità al progetto in corso di approvazione dal Comune di Verrone in accordo con la Direzione Lavori.

#### CONSISTENZA

Il fabbricato consisterà in una unità abitativa autonoma, sviluppata su di un piano con annessa autorimessa doppia. La superficie scoperta sarà destinata ad area verde e camminamenti in proprietà esclusiva

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

#### OPERE AL RUSTICO

##### **FONDAZIONI E STRUTTURA PORTANTE**

Per quanto riguarda la struttura della villa saranno da eseguirsi le seguenti opere:

- scavi di sbancamento ed riporto di naturale di fiume spianato e costipato mediante mezzo meccanico
- sovrastante strato di ciottolame pezzatura cm 4/5
- getto di fondazione armata a platea in Calcestruzzo spessore cm. 30 secondo gli schemi costruttivi redatti dall'ingegnere calcolatore, tale fondazione a platea comprende anche l'estensione della stessa per l'esecuzione del porticato .
- muratura perimetrale portante realizzata in mattoni poroton spessore cm 25
- Cappotto esterno, ove previsto, realizzato in polistirene di adeguato spessore per soddisfare la normativa vigente,
- solai in c.a. e laterizio forati, calcolati per il sovraccarico di 400 kg/mq. e conformi alle normative vigenti.

##### **TRAMEZZE**

Costituite in paramento con struttura metallica e lastra in cartongesso.

##### **COPERTURA**

Eseguita con grossa orditura in legno lamellare abete in sezioni commerciali, listellatura orizzontale e copertura in tegole di cemento tipo "coppo di Grecia oltre che guaina impermeabilizzante e isolamento termico per solai piani.

Perlinatura delle parti in vista del tetto mediante posa di tavolato maschiato di spessore cm 2 trattate con una mano di impregnante ad immersione .

### ***ISOLANTI - IMPERMEABILIZZAZIONI***

Al piano terra sarà posata una barriera al vapore per contrastare l'umidità di risalita, con sovrastante getto di cemento cellulare isolante di adeguato spessore.

Le pareti perimetrali saranno coibentate con sistema "a cappotto" costituito da pannelli isolanti in polistirene, densità 35 kg/mc, di adeguato spessore per soddisfare la normativa vigente ancorato alla muratura mediante colla e tassellatura, con relativa rasatura e tonachino di finitura colorato ai silicati di calce con colori tenui e contropareti interne in cartongesso.

La copertura sarà coibentata con doppio strato isolante in lana di roccia ad alta densità o altro pannello rigido per uno spessore totale di cm 18 oltre a doppia barriera vapore.

Tutti gli spessori degli isolanti saranno determinati da tecnico abilitato (termotecnico) atti a soddisfare i requisiti di legge in vigore alla data del Permesso di Costruire in merito al risparmio energetico.

### ***CANNE FUMARIE***

L'unità sarà provvista di canna di esalazione in pvc di aspirazione cappa cucina , non è prevista canna fumaria per caminetto o stufa.

### ***GRONDE E PLUVIALI***

Saranno eseguite in lamiera preverniciata color testa di moro con sviluppi commerciali.

## **OPERE DI FINITURA**

### ***IMPIANTO DI RISCALDAMENTO***

L'unità immobiliare sarà dotata di impianto radiante con pannelli ad infrarossi da installarsi a pavimento o a soffitto con termoregolazione autonoma in tutti i locali.

E' prevista l'installazione di pompa di calore per la produzione di acqua calda sanitaria.

Tutti gli impianti dovranno rispettare i requisiti richiesti dalla legge vigente in ordine al risparmio energetico.

### ***IMPIANTO VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA***

Composto da unità di ventilazione puntuali con recupero del calore a doppio flusso come da progetto termotecnico .

### ***IMPIANTO IDRICO SANITARIO***

E' previsto l'attacco diretto alla rete di distribuzione dell'acquedotto comunale con esclusione di allaccio e contratto di fornitura , che risulteranno a carico del committente.

I bagni saranno predisposti per attacco carico e scarico per Vasca o doccia, lavabo, W.C. a terra e bidet a terra.

Attacco carico e scarico per lavatrice, asciugatrice

Attacco carico e scarico per lavello e lavastoviglie cucina.

Attacco carico e scarico per esterno.

L'unità sarà dotata di scarico autonomo alla fognatura comunale.

### ***IMPIANTO ELETTRICO***

Impianto elettrico di tipologia costruttiva tradizionale per le abitazioni, comprensivo di posa tubazioni e scatole, infilaggio conduttori, posa apparecchiature di comando e forza motrice ( serie

utilizzata " VIMAR serie PLANA" nel colore bianco), collaudo, messa in funzione e relativa dichiarazione di conformità sarà composto da :

- Quadro generale comprendente:

Quadro incasso con portella 36 mod.  
Interruttore magnetotermico generale 32 A 6Kw  
Interruttore magnetotermico differenziale linee illuminazione 2x16A  
Interruttore magnetotermico differenziale linee alimentazione 2x16A  
Interruttore magnetotermico differenziale fotovoltaico 2x25A  
Interruttore magnetotermico luce  
Interruttore magnetotermico prese  
Interruttore magnetotermico prese cucina  
Interruttore magnetotermico induzione  
Interruttore magnetotermico esterno

- Prese e comandi

	P. LUCE	PRESE	COMANDI	TV	DATI
Soggiorno Cucina	8	14	13	1	1
Camera matrimoniale	4	5	4	1	1
Camere singole	1	4	3	1	1
Bagni p.t.	2	2	3		
Disimpegno/dispensa	2	1	2	1	1
Esterno	4	2	1		

- Impianto citofonico completo di 1 posto esterno 1 interno
- impianto di messa a terra e relativo collegamento equipotenziale
- Predisposizione tubazioni su infissi esterni e radar interni per impianto antintrusione.
- impianto fotovoltaico 6,0 kw.
- Predisposizione di tubazione esterna da quadro generale a pozzetto per eventuali allacci (irrigazione , ecc.)
- predisposizione automazione cancello carraio ad un'anta.
- Predisposizione punti luce esterni per area di accesso carraio
- Predisposizione Impianto antenna SAT + DIGIT
- Predisposizione Impianto videosorveglianza .

### **INTONACI**

Gli intonaci saranno eseguiti mediante premiscelati a calce, all'interno saranno finiti con arricciatura al civile.

### **PAVIMENTI**

In tutti i locali, compreso il portico esterno, i pavimenti saranno eseguiti in piastrelle di gres porcellanato nella pezzatura scelta dal committente, di 60 x 60 o finto legno 20 x 90 incollati su sottofondo .

Sono escluse greche e decori.

### **RIVESTIMENTI**

Saranno in piastrelle di ceramica sia per il bagno, per un'altezza di mt. 2.20 circa, sia per la cucine per un'altezza di fascia ( cm. 80 ) occorrente con colorazioni scelte dal committente. Sono escluse greche e decori.

### **ZOCCOLI**

Tutti i pavimenti saranno corredati da zoccolatura in legno in abbinamento alle cornici delle porte interne.

### **SOGLIE E DAVANZALI**

Le soglie ed i davanzali esterni saranno in pietra luserna con finitura lappata di spessore cm 3, i davanzali interni saranno in Perlato Appia o similare a scelta del committente di spessore cm. 3 lavorati lucidi.

### **SERRAMENTI ESTERNI**

Le finestre le porte-finestre saranno in PVC color bianco, costituite da ante a vetro a battente sul telaio in mazzetta, con avvolgibili esterni motorizzati in alluminio coibentato, il tutto posati in opera con zanzariere, completi di cerniere e maniglie in alluminio argento, guarnizioni di tenuta in profilo di gomma, triplo-vetro-camera basso emissivo.

Il serramento soggiorno sarà del tipo scorrevole, che nella versione proposta avrà misure di cm 300 x 220. Sono eventualmente a carico del committente la fornitura e posa di uno scorrevole di maggiori dimensione (400 x 220 o 500 x 220) .

### **PORTONCINO D'INGRESSO**

Il portoncino d'ingresso sarà del tipo blindato con maniglia in alluminio cromo satinato e pannellature interna liscia in noce tanganica o bianca ed esterna tipo pantografato , forniti soglia e guarnizioni di tenuta.

### **PORTE INTERNE**

Le porte interne saranno in laminatino cieche color bianco o legno a scelta del cliente complete di maniglie in alluminio e guarnizioni di battura.

### **AUTORIMESSA**

L'autorimessa doppia avrà struttura come il fabbricato principale , sarà dotata di portone sezionale motorizzato nella misura di cm 400 x 200.

## **OPERE ESTERNE**

### **FACCIATA**

Per le parti non provviste di cappotto esterno sarà eseguito intonato premiscelato a calce, mentre tutta la facciata sarà rifinita con tonachino colorato con colori tenui. Nella versione proposta le parti non cappottate verranno colorate con tinteggiatura in bicolore mentre eventualmente rimane a carico del committente l'esecuzione del rivestimento in "GEOPIETRA" nelle parti previste da progetto.

### **IMPIANTO FOGNARIO**

Sarà realizzato mediante la costruzione di una fognatura generale in pvc cm. 20 collegata tramite pozzetto d'ispezione alla fognatura Comunale.

Le varie unità avranno fognatura interna di tipo separativo "acque nere- acque bianche".

### **ALLACCI**

Verranno predisposte tutte le tubazioni necessarie di allacciamento ai vari servizi sino alle recinzioni del fabbricato mentre sono escluse le quote di allaccio e contatore (elettricità - telefono - acquedotto) da corrispondere direttamente ai gestori dei servizi o alla ditta costruttrice se da questa anticipate.

### **RECINZIONI**

Del tipo a giorno con altezza massima di cm. 130 costituite da muretto in calcestruzzo h media cm. 30/40 e recinzione in paletti e rete metallica plastificata h cm. 100 color verde per le parti interne, mentre lungo la via di accesso sarà posta in opera recinzione metallica ad elementi verticali o simile come da progetto esecutivo.

Gli accessi carrai e pedonali avranno cancelli con struttura metallica fissati su pilastri in ferro dim. mm 140x140

L'accesso carraio sarà predisposto per automazione, l'accesso pedonale avrà serratura comandata elettricamente.

### **VIABILITA'**

La viabilità interna dei singoli lotti e gli eventuali marciapiedi ove previsti, sarà realizzata con sottofondo in misto stradale trattato a ghiaia, con delimitazione con cordoli il c.a. .

La formazione di pavimentazione autobloccante rimane eventualmente a carico del committente.

### **AREE VERDI**

Le aree verdi private delle singole unità saranno date livellate mediante mezzo meccanico con il terreno di risulta degli scavi. Non è prevista la fornitura di terreno da coltivo con formazione di piani di livella finiti, l'esecuzione del tappeto erboso e la piantumazione di piante ornamentali.

## **ONERI E ACCESSORI**

### **ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE**

Sono compresi nel prezzo di vendita patuito:

- Gli oneri di costruzione dovuti per il rilascio del Permesso di Costruire
- L'onere relativo al costo di costruzione determinato ai sensi della tabella regionale
- L'onere assicurativo per polizza rischi di cantiere
- L'onere assicurativo per polizza postuma decennale

### **COLLAUDI, PRATICHE VARIE**

Il fabbricato verrà consegnato agibile (asseverazione di agibilità inoltrata) ogni onere compreso e precisamente:

- Spese di progettazione e direzione lavori
- Spese relative all'attuazione della Legge 81 sulla sicurezza dei lavoratori
- Spese relative alla progettazione C.A.
- Spese relative al collaudo statico dell'immobile

- Spese inerenti la richiesta di agibilità

Sono escluse:

- Spese inerenti l'accatastamento

- Spese inerenti l'A.P.E.

- Spese inerenti il rogito notarile

- IVA di legge

- Tutto quanto non espressamente menzionato.

***RIFERIMENTI E MODIFICHE EVENTUALI***

La società costruttrice si riserva il diritto di modificare il tipo delle opere e/o degli impianti o sostituire i materiali, sia nei locali comuni che in quelli particolari, garantendo la stessa efficienza di servizio e l'equivalenza complessiva di valore.

Verrone li

Il Promittente l'Acquisto

Il Promittente la Vendita