

Realizzazione di Edificio Residenziale plurifamiliare  
in Classe "A" di sostenibilità ambientale  
Comune di Perugia

\*\*\*\*\*

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

Riferite alla realizzazione delle unità immobiliari

\*\*\*\*\*

1. Struttura portante **antisismica** in conglomerato cementizio armato come indicato nei grafici progettuali e della Direzione dei lavori con fondazioni eseguite in calcestruzzo armato dirette, strutture portanti in c.a. gettato in opera, solai in elementi di laterizio armato prefabbricati e pignatte (o come verrà indicato dalla D.L.), solaio di copertura piana in latero-cemento con opportuno isolamento ed impermeabilizzazione.
2. Muratura di tamponatura esterna realizzata con blocco termico da tamponamento in laterizio porizzato (cm. 42 x 30 x 18 ca) con finitura ad intonaco sul lato esterno e controfodera interna in cartongesso con spazio tecnico da utilizzare anche per alloggiamento impianti; i materiali previsti rispettano le normative vigenti in materia di isolamento termico ed acustico degli edifici. Le tramezzature interne saranno realizzate con forati da cm. 8/12 posti a coltello; i divisori tra le unità immobiliari verranno realizzate con doppia parete in laterizio con interposto materiale isolante **termo-acustico**; le murature delle pareti divisorie delle autorimesse saranno realizzate con blocchi di cemento da cm. 10-12 murati a faccia vista.
3. Intonaci interni degli appartamenti realizzati con premiscelati a base di cemento.
4. **Solaio di copertura in latero-cemento con strato superiore di isolante ed impermeabilizzazione.** Le impermeabilizzazioni della copertura saranno eseguite con guaina bitumosa di poliestere autoprotetta superiormente con scaglie di ardesia sp. mm. 4, sopra la quale verranno posizionati **pannelli fotovoltaici** a coprire quasi la totalità della copertura;
5. **Pavimenti e rivestimenti:**
  - A) **I pavimenti interni** degli appartamenti (ad esclusione di autorimesse e percorsi comuni), per quanto concerne le zone giorno saranno in grès porcellanato rettificato proposto in grandi formati e posato a colla su idoneo sottofondo con fuga sottile. Nella zona notte (compresa la distribuzione) il capitolato prevede un pavimento in legno di rovere, colore naturale, listello di larghezza 9/12 cm. Lo zoccolino previsto è in MDF laccato bianco opaco dimensione 50x10 mm.
  - B) **I pavimenti delle aree esterne** degli appartamenti (portici e terrazzi) saranno in grès porcellanato antigelivo con caratteristiche antisdrucchiolo R11, proposto in formati commerciali a scelta della proprietà e posato a colla su idoneo sottofondo. Lo zoccolino ceramico previsto è in abbinamento alla pavimentazione.

## 6. Infissi:

- A) **interni:** Le porte interne saranno in laminato bianco venato o olmo ghiaccio/sabbia/grigio con apertura a battente o scorrevole ove previsto dai grafici di progetto. Serratura magnetica, cerniere a bilico.
- B) **Esterni:** Infisso in PVC colore bianco antico, sei camere, tre guarnizioni. Vetri termici antinfortunisto basso emissivi. Teli avvolgibili in alluminio media densità motorizzati.

## 7. Bagni:

Per i bagni il capitolato prevede:

- A) Pavimenti in gres porcellanato rettificato di vari formati e rivestimenti in gres porcellanato fino ad un'altezza di 240 cm posati a colla con fuga sottile;
- B) Sanitari a terra in ceramica lucida 54x36 senza brida (lisci e continui sul bordo interno), completi di sedile slim e fissaggi;
- C) Rubinetteria in ottone cromato completa di scarico e pilette, soffione diametro 20 cm con braccio a parete, doccetta a riposo tipo stilo e miscelatore con deviatore rotativo ad incasso;
- D) Piatto doccia in marmo-resina bianco spessore 3 cm;
- E) Lavabo in ceramica sospeso 60x45.

## 8. Arredi:

Nel caso di "Prima Casa", presso il rivenditore designato per il capitolato, sarà possibile acquistare arredamenti quali cucine, living e camere da letto con iva ridotta al 4% e fatturati direttamente alla proprietà cedente.

## 9. Impianto elettrico:

La progettazione e l'esecuzione dei lavori verranno eseguiti nel rispetto delle norme CEI e della Legge 46/90. L'impianto sarà realizzato con tubi di "forasite" sottotraccia (ad esclusione dei garage al piano terra, previsto "da esterno") e cavi "antifiamma" in rame di adeguata sezione ed idonea Protezione. Ogni unità abitativa sarà dotata di quadro elettrico all'interno del quale dovrà esserci una dotazione minima prevista in: differenziale magnetotermico per la protezione dei carichi e degli utenti, trasformatore di sicurezza per l'alimentazione di suonerie all'interno dei bagni. L'impianto di "terra" del fabbricato verrà realizzato a "dispersione complessa" e secondo le norme citate in precedenza.

Comunque specificatamente si avrà:

### GARAGE:

- punto luce a soffitto;
- interruttore di accensione + presa di servizio
- tubazione di adduzione e scarico acqua.

### APPARTAMENTO:

- impianto video-citofono con n. 1 unità ricevente per appartamento;
- prese TV di cui una per soggiorno e una per ogni camera;
- prese telefoniche di cui una per soggiorno e una per ogni camera;
- avvisatore acustico (campanello) n. 1 per ogni vasca o doccia;
- prese "comandate" con interruttori bi-polari per lavatrice, lavastoviglie, forno, frigo.
- punti luce (completi di plafoniere) sui terrazzi n° 1 punti;
- punti luce a soffitto o a parete, prese comandate, prese di servizio, interruttori, deviatori, scatole di derivazione ed ogni quant'altro necessari alla realizzazione completa dell'impianto elettrico;
- impianto TV centralizzato con predisposizione per ricezione **satellitare**/terrestre

- **Impianto di allarme** (predisposizione) in ogni appartamento con rilevatori di presenza, sensori al portone di ingresso e alla finestre (piano terra), centralina e sirena;
- 10. Tinteggiatura dei soffitti e delle pareti degli appartamenti effettuate a tre mani di tempera con colori a tinte tenui scelti dagli acquirenti;
- 11. **L'impianto meccanico/idraulico è condominiale ed è costituito da due pompe di calore** posizionate esternamente nel lato est dell'edificio con adiacente locale tecnico dove sono ubicati i bollitori, inoltre è presente un locale tecnico in cui è collocata la riserva idrica. Dai locali tecnici le numerose tubazioni di adduzione agli alloggi risalgono attraverso un ampio cavedio appositamente individuato nella zona dei pianerottoli di distribuzione ai vari livelli. L'impianto di riscaldamento è di tipo radiante con termostati singoli e contabilizzatori di consumo, per una gestione ottimale del microclima interno verrà poi installato per ogni alloggio l'impianto di VMC (ventilazione meccanica controllata) che permetterà un'ottima gestione. Sarà predisposta uno scarico per ogni lavatrice (ove possibile), anche in corrispondenza delle terrazze;
- 12. **Impianto di produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica** della potenza di 26kWp ca dotato di sistema di accumulo per cui parte dell'energia prodotta sarà consumata in loco, mentre l'esubero potrà essere in parte immagazzinato dal sistema di storage per essere poi utilizzato dalle utenze nelle ore notturne; il surplus di energia sarà venduto alla rete elettrica come da normative vigenti;
- 13. L'edificio sarà dotato di contatori per le linee gas-metano delle sole cucine per ogni unità immobiliare;
- 14. In ogni unità sarà posizionata, su indicazione dell'acquirente, una piccola **cassaforte** a muro.
- 15. Le unità immobiliari al piano terra saranno dotate di giardino privato come indicato nelle planimetrie; la delimitazione sarà effettuata con muretto in c.a. alto almeno cm. 50 circa con sovrastante rete metallica preverniciata con tipologia e colori a scelta della D.L. ;
- 16. L'edificio sarà dotato di **corte esterna e parcheggi privati** ai quali si accederà dalla viabilità esterna prevista in progetto;
- 17. Edificio sarà dotato *ascensore oleodinamico* che collegherà i piani terra, primo, secondo e terzo.
- 18. Edificio sarà realizzato in **Classe Ambientale certificata da ARPA Umbria** – rispetto ad un edificio tradizionale i consumi per utenze risulteranno drasticamente ridotti;
- 19. La Direzione dei Lavori potrà apportare tutte le varianti che riterrà opportune senza che le stesse arrechino danno alla parte acquirente. *Se l'acquirente prenotatario vorrà apportare varianti personali all'interno dell'appartamento dovrà preventivamente interpellare la D.L per verificare la fattibilità delle opere ed il relativo rispetto delle normative vigenti.* L'edificio in progetto sarà quindi un organismo edilizio con elevate prestazioni energetiche, in cui si impiegheranno materiali di pregio in grado garantire il comfort abitativo degli utenti che potranno usufruire di un organismo architettonico dall'estetica contemporanea ed essenziale e nel suo complesso .

\*\*\*\*\*

\*\*\*