

CONDOMINIO VIA DEI PLATANI

Montorio - Verona -

DESCRIZIONE TECNICA ABITATIVA

Art.1 - LE FONDAZIONI, LE MURATURE, LE STRUTTURE D'ELEVAZIONE, I TAMPONAMENTI E PARETI.

Le fondazioni saranno a platea o travi rovesce, il tutto dimensionato conformemente alle normative vigenti ed ai calcoli strutturali; le murature e le strutture d'elevazione perimetrali formanti lo scantinato saranno in calcestruzzo armato.

Per i piani abitati vi sarà struttura **con muratura perimetrale portante antisismica ISOSPAN o similare.**



I tamponamenti verticali interni di separazione fra le unità abitative saranno realizzate in modo da garantire adeguato confort acustico e termico con spessore totale di circa 33 cm.

Le strutture portanti verticali interne a confine con il vano scala saranno realizzate in c.a. isolato vs. i vani non riscaldati, e contro placcaggio interno in cartongesso.

Sarà garantita la gestione dei ponti termici lineari come prevede la normativa vigente, con l'applicazione di idoneo isolante sulle parti di struttura in cemento armato a contatto con parti non riscaldate.

Le zone scantinato saranno lavorate con blocco alveolare in cemento faccia a vista, nello specifico, per le partizioni interne al perimetro del compartimento antincendio avranno sp. Cm 7 e per le parti esterne a delimitazione del compartimento antincendio sp. 12 REI 90.

Tutte i divisori interni non strutturali relativi alle abitazioni saranno in tramezza di laterizio intonacato avente sp. 11 o sp. 15 poggianti su isolante tipo "Gomma Taglia-muro".

Art.2 - I SOLAI

Tutti i solai di interpiano fuori terra saranno in cemento armato con sovrastante cappa collaborante. Tutti i solai strutturali saranno dimensionati come da calcoli strutturali del calcolatore statico, e collaudati come previsto dalla vigente norma in materia.

Art.3 - GLI ISOLANTI E LE IMPERMEABILIZZAZIONI

Tutte le pareti verticali interrate dell'edificio, ad esclusione dei muri contro-terra, verranno trattate con applicazione di guaina impermeabilizzante adeguatamente protetta contro le rotture accidentali. Sull'estradosso dei solai interni alle abitazioni verrà eseguito un isolante a copertura della parte impiantistica con sottofondo di cemento cellulare espanso.

L'isolamento termico e acustico perimetrale sarà garantito dal sistema costruttivo monolitico coibentato tipo Isospan composto da doppio pannello in fibra di legno wsd, all'interno del quale alloggia la struttura portante in calcestruzzo armato **antisismico con coibentazione integrata.**

Le falda di copertura, avrà struttura in legno e sarà isolata da pacchetto composto da barriera a vapore con **sovrastante isolamento termico.** A chiusura del pacchetto ci sarà un pannello OSB e la successiva impermeabilizzazione con guaina protetta a scaglie di ardesia.

Tutta la copertura sarà completata con Lattoneria in alluminio tinta rame e manto in tegole in coppi di tipo tradizionale.



Per i piani di Calpestio all'interno delle parti abitate, **verrà posto in opera e risvoltato su ogni parete un tappeto smorzante acustico tipo "Fonostop Duo" a formazione del piano di posa del riscaldamento a pavimento e massetto di pavimentazione.**

Art.4 - I PAVIMENTI E LE RIVESTIMENTI

La promittente venditrice si impegna a fornire l'abitazione completa di pavimenti e rivestimenti a scelta dell'acquirente su una campionatura proposta da parte venditrice presso un magazzino di sua fiducia.



PAVIMENTO DELL'ABITAZIONE:

- Tutta la pavimentazione dell'abitazione sarà realizzata in **gres porcellanato**, con posa dritta fugata 2 mm, posata a incollaggio su massetto di sabbia e cemento, con formati compresi nella posa 30x30 – 45x45 – 15x60 – 17x62 – 30x60 – 60x60 – 20x100 e 20x120 cm., tutti non rettificati. Sono escluse pose a disegno, grandi formati, decori, pezzi speciali.

RIVESTIMENTO:

- Della cucina e dei bagni sarà in **gres porcellanato** posato a colla dritto accostato, con sviluppo massimo di mq 8,00 per le pareti attrezzate della cucina e altezza di ml. 2,00 per i bagni, con formati compresi nella posa 25x38 – 25x40 – 20x50 – 15x60 – 20x60 – 25x60 e 30x60 cm., tutti non rettificati. Sono escluse pose a disegno, grandi formati, decori, pezzi speciali.

Qualora su richiesta del cliente non venissero eseguiti, in parte o totalmente, tali rivestimenti, non saranno detratti in alcun caso i costi per il mancato realizzo.



PAVIMENTO PIANO INTERRATO E PARTI COMUNI:

- dei marciapiedi e dei balconi e logge sarà in piastrelle di monocottura antigeliva o materiale analogo a scelta della parte venditrice, uguale per tutte le unità abitative.

- delle autorimesse sarà in battuto di cemento liscio con spolvero di quarzo.

Tutte le pareti interne delle abitazioni, con esclusione di quelle con rivestimento ceramico, avranno battiscopa in legno in abs bianco.

Art.5- GLI INTONACI E LE TINTEGGIATURE

Gli intonaci interni ed esterni delle abitazioni saranno eseguiti con impasto premiscelato a base calce o cemento e successiva finitura al civile.

Le tinteggiature per le pareti interne alle abitazioni saranno eseguite con due mani di semi lavabile bianco, per le parti esterne con tinta al quarzo in relazione alle opere prefabbricate, e intonachino fibro rinforzato con colore a scelta del Progettista Architettonico e Direttore dei Lavori in relazione alla facciata esterna.

Le opere in ferro saranno zincate e successivamente tinteggiate con colori a discrezione del Progettista Architettonico e Direttore dei Lavori.

Le cantine e i Garage verranno lasciati con superficie Cemento a Vista.

Art. 6 - I SERRAMENTI INTERNI E ESTERNI. INGRESSO ABITAZIONE

Il portoncino d'ingresso degli appartamenti sarà del tipo blindato Classe antieffrazione 3 ad una anta, pannello interno ed esterno liscio laccato Bianco Ghiaccio, ferramenta argento, telaio e carenatura bianca, spioncino, limitatore di apertura e cerniere regolabili 3D, aventi serratura con chiave a cilindro di alta sicurezza Marca Dierre modello Tablet Door 1 o similare di altra marca.

Le porte interne saranno tamburate cieche in tinta bianca effetto spazzolato o liscio ad un battente con guarnizione a doppio labbro e maniglie serie NEW YORK in alluminio finitura argento satinato di linea moderna e serratura con chiave.



I serramenti esterni saranno in P.V.C. finto legno di colore RAL 9016, **vetrocamera con vetro 44.2ac - 18warmEdgegas - 33.1 TOP 1 - Ug1 - Rw1 41.00 db. basso emissivo, gas argon; il serramento avrà coefficiente termico globale di calcolo secondo la norma $U_w = 1.3 \text{ W/m}^2\text{K}$ e acustico fino a $R_w = 45 \text{ db}$.**



Tutti i serramenti esterni saranno ad ante battenti, con apertura ad anta ribalta, completi di ferramenta e copri cerniere in alluminio o pvc colore argento.

Il modulo serramento sarà completato da apposita controcassa monoblocco a taglio termico completa di cassonetto e tapparelle elettriche in alluminio verniciato con colore a scelta del Progettista Architettonico e celino di ispezione esterno. Tutti i serramenti saranno predisposti per l'alloggiamento ad incasso delle zanzariere (escluse), tramite la rimozione del profilo di chiusura in PVC.

Art. 7 - LE OPERE IN FERRO

Il cancello carraio di accesso alle autorimesse sarà in ferro con apertura comandata elettricamente fornito di un radiocomando per apertura a distanza in dotazione ad ogni singola autorimessa, sblocco manuale per apertura di emergenza. Il cancello riprenderà per forma quello esistente come da prescrizione del PUA.

Le autorimesse di proprietà saranno chiuse con porte basculante in lamiera di acciaio zincata ad apertura manuale verso l'alto, con adeguata ventilazione come da normativa dei Vigili del Fuoco.

Tutte le opere in ferro saranno eseguite come da disegni architettonici e potranno essere zincate o tinteggiate a scelta del Progettista Architettonico, fatta eccezione per le basculanti che rimarranno con finitura zincata.

Art. 8 - L'IMPIANTO ELETTRICO, DOMOTICA SMART E DI VIDEOSORVEGLIANZA

Ogni abitazione sarà fornita di linee di distribuzione di corrente elettrica per l'illuminazione ed il funzionamento di elettrodomestici, punti presa e punti luce, con esclusione della fornitura e della posa in opera dei corpi illuminanti interno/esterno abitazione di proprietà. I contatori saranno ubicati dove richiesto dall'Azienda Erogatrice in apposita nicchia con caratteristiche indicate dall'ente erogatore, l'impresa provvederà alle opere di allaccio con installazione di contatore con potenza dedicata a partire da 4.5 KW.

Tutto l'impianto verrà eseguito secondo le norme vigenti in materia, con tubi di plastica incassati a pavimento ed a muro ad esclusione della zona interrata dove sarà eseguita la distribuzione con prevalenza di tubazioni ed interruttori a vista di tipo stagno IP55, l'impianto sarà collaudato e collegato all'impianto di messa a terra con conduttori di sezione adeguata.

Ogni abitazione sarà fornita di adeguato **impianto di domotica Smart Wi-Fi in relazione allo scenario luci automazione tapparelle e videocitofono BTICINO connesso classe 100X**, con frutti e prese marca **BTICINO MATIX o AVE CONNESSA** di colore bianco.



Sarà realizzata adeguata predisposizione per **impianto di allarme perimetrale interno all'appartamento** con tubo vuoto in arrivo ad ogni finestra, porta finestra e ingresso, il tutto sottotraccia con scatole di derivazione a incasso per la futura installazione di sirena, tastiera ingresso, e centrale di allarme (impianto allarme escluso).

Verrà eseguito impianto di videosorveglianza a circuito chiuso su ingresso carrario e parcheggi comuni con accentratore dati unico all'interno.



Art. 9- IMPIANTO TV, TELEFONO, e TV SATELLITARE

Una rete di tubi incassati sarà predisposta per la distribuzione del segnale TV Digitale attraverso idonea antenna. Saranno eseguite da una a tre prese TV per abitazione e sarà eseguito l'impianto per ricezione TV SATELLITARE in una presa miscelata a scelta dell'acquirente.

L'impianto telefonico sarà costituito da apposita struttura a tubi vuoti e passacavo incassati nei muri e sotto i pavimenti, in partenza dall'apposito armadio di distribuzione lasciato per il fornitore del servizio telefonico/dati e arrivo ad ogni unità abitativa, con distribuzione interna eseguito in un punto Rj45 a scelta dell'acquirente.

Art. 10 - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà **a pavimento** per i piani abitabili e funzionerà con **Pompa di Calore privata ad alta efficienza Aria-Acqua** Marca BAXI o similare.

In ogni appartamento sarà installato un **modulo per la gestione della pompa di calore e per la programmazione delle temperature ad orari e giorni settimanali**.

L'impianto costruito a regola d'arte, sarà calcolato al fine di garantire, nei locali, le temperature previste dalle vigenti disposizioni di legge.



Nelle due zone dell'unità abitativa (zona notte e zona giorno), **sarà predisposto** un punto per **il raffrescamento tipo split "idronico" a parete**, in apposita scatola dedicata e collegata alla rete di scarico condensa, dentro la quale sono alloggiati le tubazioni idrauliche già collegate alla Pompa di Calore dell'abitazione con funzione predisposta al raffrescamento, e tubo corrugato elettrico vuoto per rendere possibile l'installazione degli split idronici (questi ultimi esclusi).

Art.11- L'IMPIANTO IDROSANITARIO

La distribuzione dell'impianto idrosanitario all'interno dell'alloggio sarà garantita da apposite linee di distribuzione di acqua calda e fredda, in partenza dai collettori sanitari ad incasso collocati nei bagni, con distribuzione diretta fino ai singoli accessori sanitari o punti di utilizzo. Le linee di distribuzione saranno senza giunzioni a pavimento e con singolo rubinetto di intercettazione in partenza da ogni collettore.

Il sistema di produzione dell'acqua calda e fredda sarà garantito dall'impianto autonomo attraverso pompe di calore ad alta efficienza energetica.



Tutto l'impianto sarà isolato in ottemperanza alla normativa e per l'ottenimento della certificazione energetica prevista dell'abitazione, inoltre, l'impianto sarà predisposto per l'eventuale installazione di Addolcimento e trattamento dell'acqua e servito da impianto fotovoltaico autonomo per l'ottimizzazione dei consumi e abbattimento dei costi in relazione al periodo di produzione dell'acqua calda sanitaria, su base annua, come richiesto dalla norma vigente.

CAPITOLATO degli ACCESSORI SANITARI:

- Cucina: attacco sanitario e scarico per lavello/lavastoviglie;

- Bagni Piano Terra e Piano Primo:

Wc e Bidet in ceramica tipologia "Sospesi senza brida" su campionatura proposta dalla promittente venditrice presso rivenditore di arredo bagno di fiducia. A servizio del Wc sarà installata apposita cassetta di risciacquo della capacità di 10 lt. per l'erogazione di 3-4 lt. e/o 6-9 lt., completati doppio pulsante in materiale plastico di colore bianco. A completamento dei sanitari sospesi sarà eseguito apposito muretto di altezza 140 cm spessore 12 cm dove necessario, il piatto doccia 80 x 80cm tipo Ultra Flat bianco di Ideal Standard o similare a murare e lavabo da cm 60 con sifone a vista modello Geberit Smyle Square o similare su campionatura proposta dalla promittente venditrice.



Per entrambi i bagni è prevista un'asta doccia saliscendi con mix ad incasso.

I giardini privati e le logge avranno un attacco d'acqua fredda (scarico escluso) per l'irrigazione posizionati a scelta della parte venditrice, intercettato internamente sul collettore sanitario per la chiusura a prevenzione dei danni da congelamento dei mesi invernali. Le portate d'acqua previste per l'irrigazione sono quelle di legge circa 13 lt/min con stacco da $\frac{3}{4}$.

Ogni alloggio sarà provvisto di un attacco lavatrice e lavastoviglie, composto da rubinetto porta gomma e scarico, posizionato a scelta della parte acquirente.

Art. 12 - GLI SCARICHI E I PLUVIALI

I canali di gronda ed in pluviali saranno in alluminio tinta rame. Gli scarichi verticali acque gialle e Nere degli apparecchi igienici (colonne) saranno del tipo insonorizzato sottotraccia, allacciati alla fognatura comunale con apposito Sifone Firenze e linea di aspirazione fino all'estradosso del solaio di copertura, mentre gli scarichi orizzontali di proprietà all'abitazione saranno in tubi di resina polivinilica di opportuno diametro in conformità all'utenza di scarico. Nella Zona cucina o cottura sarà eseguita anche la tubazione per l'espulsione della cappa e posizione stabilita dal progetto fino all'esterno della copertura. La posizione interna della presa per la cappa cucina espulsione vapori per motivazioni normative e progettuali non sarà spostabile.

Art. 13- SISTEMAZIONI ESTERNE

Le zone a verde private, saranno a terreno naturale escludendo la piantumazione a verde e il manto erboso. I giardini di proprietà saranno provvisti di apposita linea di irrigazione privata dentro pozzetto 30 x 30 posizionata a scelta del direttore dei lavori, e affiancati da predisposizione di linea elettrica a tubo vuoto per futuri servizi in relazione al giardino di proprietà.

Le recinzioni esterne del complesso saranno realizzate a scelta del Progettista Architettonico, a disegno semplice modulare preverniciato.

Art. 14- SCALE

Le scale comuni interne saranno realizzate in calcestruzzo armato rivestite in pietra naturale a scelta dalla promittente venditrice presso marmista di sua fiducia. La finitura della scala sarà a sezione retta consuperficie levigata fine.

Il corrimano e il parapetto/ringhiera saranno realizzati in metallo verniciato di colore a scelta della committente venditrice.

Art. 15- IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Sarà eseguito adeguato impianto fotovoltaico (Pratiche di allaccio escluse) per la produzione di energia elettrica rinnovabile in ottemperanza alla normativa vigente, di dimensione e potenza come da progetto; impianto completo di inverter ibrido predisposto per l'eventuale installazione futura di batterie di accumulo (queste escluse).

L'impianto fotovoltaico sarà a servizio e contributo di tutti i consumi elettrici AUTONOMI, atto e conforme alla normativa vigente in termini di energia rinnovabile a servizio e per l'ottenimento della certificazione energetica in Classe "A".

