

CANTU'

VIA MEUCCI 6



NOTA INTRODUTTIVA

La descrizione ha lo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali dell'edificio, tenuto debito conto che le dimensioni risultanti dal progetto approvato dall'Amministrazione Comunale potranno essere suscettibili di variazioni nella fase di esecuzione degli edifici.

I marchi e le aziende fornitrici, indicate nel presente, sono citati in quanto indicano le caratteristiche dei materiali prescelti dalla Società esecutrice delle opere.

La Direzione Lavori, *a suo insindacabile giudizio*, può comunque provvedere a scelte diverse durante l'esecuzione dei lavori.

In fase esecutiva e/o, se ritenuto indispensabile, la Società proprietaria ed il Direttore dei Lavori si riservano di apportare alla presente descrizione e ai disegni di progetto quelle variazioni e/o modifiche che ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistiche, purché le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico e/o economico delle unità immobiliari.

Ogni eventuale variante verrà apportata, previa approvazione della Direzione dei Lavori e della Committente, con riferimento alle Leggi ed agli strumenti edilizi vigenti e futuri.

Qualora la Parte Acquirente manifesti la volontà di non completare eventuali forniture e pose in opera di qualsiasi materiale, la Parte Venditrice avrà facoltà di concederne o meno la fattibilità.

Si specifica che l'eventuale fornitura e posa di detti materiali, se effettuata dalla Parte Acquirente, potrà avvenire solo dopo il rogito notarile di compravendita.

La Classe Energetica risultante dai calcoli effettuati si attesta indicativamente sulla "A3" in relazione alle tipologie costruttive utilizzate e al sistema impiantistico imposto dalla vigente normativa.

Resta inteso che tale valore risulta, ad oggi, indicativo e che il tutto dovrà poi risultare ufficialmente confermato dall'Attestato di Prestazione Energetica, da eseguire a fine lavori.

- **MOVIMENTI TERRA**

- Scavi e reinterri

Scavo di sbancamento generale fino alla quota fondazioni compreso eventuali scavi parziali e smaltimento alle pubbliche discariche dei materiali di risulta.

Riporto di terreno inerte su matrice ghiaiosa per le zone di rinterro e riporto di terreno vegetale per completamento giardini steso e rullato in opera.

- **STRUTTURE**

- Strutture di fondazione

Le fondazioni saranno in calcestruzzo semplice e armato, continue e realizzate in conformità a tutte le prescrizioni relative a sezioni, tipo di ferro, dosaggio del calcestruzzo indicate nelle tavole del progetto strutturale; dove necessario verranno realizzati dei diaframmi.

- Strutture in elevazione – primarie

Le strutture primarie saranno realizzate in c.a. e comprendono: murature in elevazione, pilastri, travi e coree e avranno spessori e sezioni come da progetto strutturale e da esecutivo architettonico predisposti dal progettista. Le strutture dovranno essere realizzate in conformità a tutte le prescrizioni relative a sezioni, tipo di ferro, dosaggio del calcestruzzo indicate nelle tavole del progetto strutturale.

- Strutture in elevazione – secondarie

I solai dovranno essere realizzati in conformità a quanto previsto nel progetto delle opere strutturali per i vari casi.

- **OPERE DI COPERTURA**

- Tetto

Solaio piano realizzato in laterocemento o in cemento armato; pendenze realizzate con un massetto in calcestruzzo e strato impermeabile. Pluviali in lamiera preverniciata o acciaio inox per la raccolta delle acque piovane.

- **CHIUSURE ESTERNE DI TAMPONAMENTO**

- Pareti esterne

Le pareti di tamponamento saranno realizzate in poroton e isolamento a cappotto, come da prescrizioni della verifica energetica.

-Pareti interne

Le pareti interne divisorie *tra gli alloggi* saranno realizzare con un sistema costruttivo che prevede un setto centrale in muratura in blocchi di cls, un doppio strato di isolamento in lana di roccia e doppio blocco di laterizio intonacato.

-Pareti piano interrato

Le pareti del piano interrato saranno realizzate in blocchi prefabbricati in calcestruzzo faccia vista o in cemento armato.

- **OPERE DI IMPERMEABILIZZAZIONE**

-Muri controterra

I muri controterra avranno un'impermeabilizzazione realizzata mediante l'applicazione di guaina posata a giunti sormontati, con imbocchi dei pluviali e giunti saldati a lampada di gas propano; protezione con uno strato bugnato in pvc prima del rinterro.

- **ORIZZONTAMENTI**

-Sottofondi

Il sottofondo di pavimento del primo solaio sarà realizzato in c.l.s. cellulare per intasamento impianti e pannelli isolanti in polistirene estruso. Il tutto in funzione del progetto ai sensi della Legge 10/91 e s.m.i. o comunque conforme alle indicazioni di cui al progetto stesso. Successivamente verrà fornito e posato un materassino fonoisolante anticalpestio.

-Massetti

Il massetto di sottofondo del pavimento sarà realizzato in sabbia/cemento, tirato in piano a frattazzo fine idoneo per la successiva posa in opera a colla di pavimentazione in ceramica o legno.

- **INTONACI ESTERNI ED INTERNI**

-Finiture esterne

Le facciate saranno rifinite parte con intonaco esterno e rasato con prodotti ai silicati (colore a scelta della Direzione Lavori), parte rivestite con pietra naturale e parte con doghe in ecolegno per ottenere un effetto vario ed articolato.

-Finiture interne

Le pareti divisorie interne tra i locali della stessa unità immobiliare, saranno realizzate in lastre di cartongesso con pannello isolante e rifinite con

intonaco a gesso.

Le scale condominiali, gli atri e le parti comuni saranno intonacate e tinteggiate con prodotti ai silicati (colore a scelta della Direzione Lavori).

E' esclusa ogni opera di tinteggiatura interna dei locali dei singoli alloggi, delle cantine e delle autorimesse.

-Finiture interne orizzontali

I plafoni al piano interrato (box e cantine) saranno realizzati con lastre di predalles o cls armato, a vista.

I plafoni della zona notte e della zona giorno saranno rasati con intonaco premiscelato con impasto di gesso speciale e agglomerati inerti leggeri, lavorato con stesura di grezzo tirato a frattazzo e successiva rasatura col fine.

• OPERE IN FERRO E VARIE

-Porte autorimesse

Le autorimesse relative alla palazzina denominata "A" ed alla palazzina denominata "B" saranno dotate di porte basculanti motorizzate, in lamiera zincata e verniciata, complete di contrappesi.

Le autorimesse relative alla palazzina denominata "C" saranno dotate di portoni sezionali.

-Parapetti balconi e scale

I parapetti dei balconi saranno realizzati, in parte, con lastre monolitiche stratificate di vetro autoportanti ed in parte con parapetti in profilati di ferro a disegno semplice, con altezza minima pari a cm.110.

I parapetti delle scale condominiali saranno realizzati in profilati di ferro a disegno semplice su indicazione della Direzione Lavori.

-Recinzioni esterne

Le recinzioni esterne condominiali saranno realizzate in ferro zincato e verniciato (disegno e colore a scelta della Direzione Lavori).

-Recinzioni tra le proprietà

Recinzione in filo elettrosaldato zincato dopo la saldatura. Paletto in profilo di alluminio estruso e base pressofusa.

-Porte tagliafuoco

Porte tagliafuoco R.E.I. in ferro tamburate, complete di maniglie e serratura tipo patent e dispositivo di autochiusura solo ove necessario.

-Sportelli

I vani caldaie saranno chiusi con sportelli grigliati in profilati di ferro con telaio a murare.

-Finiture

Tutte le opere in ferro, ad eccezione di quelle zincate a caldo, saranno tinteggiate previa idonea preparazione del fondo mediante spolveratura e sgrassatura, con due mani di antiruggine e due mani di pittura, nei colori a scelta della D.L.

• PARAPETTI

-Balconi

I parapetti dei balconi saranno realizzati in lastre monolitiche stratificate di vetro autoportanti, con altezza minima pari cm. 110.

-Scale condominiali

I parapetti delle scale condominiali saranno realizzati in profilati di ferro verniciati a disegno semplice a scelta della Direzione Lavori.

• SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI

-Finestre, porte-finestra e oscuramenti

I serramenti delle unità immobiliari avranno un falso telaio coibentato, ancorato nella muratura.

Il telaio fisso e le ante apribili saranno in PVC, spessore di riferimento mm. 76, ad alta efficienza, prodotti secondo i moderni standard tecnologici e nel rispetto delle più rigorose normative europee.

I serramenti di grandi dimensioni saranno formati da una metà fissa e l'altra scorrevole. Il vetro, a trattamento basso emissivo oltre che a garantire un eccellente isolamento termo-acustico e sicurezza antinfortunistica, assicura un elevato livello di confort ambientale.

Il sistema di oscuramento è previsto con lamelle a pacchetto automatizzate in lega di alluminio orientabili e fissate alle guide di scorrimento, completo di tutti gli accessori di funzionamento.

Il cassonetto ha spessori e dimensioni adeguati e coperchio asportabile per l'ispezione.

Gli infissi e la porta di accesso al vano scala comune saranno realizzati in vetro a giorno.

-Portoncini di primo ingresso

I portoncini di primo ingresso saranno di tipo blindato montati su controtelai

in ferro da premurare. Telaio fisso in lamiera d'acciaio zincato, anta costituita da lastra di lamiera elettrozincata irrigidita, coibentazione, rivestimento sui due lati con pannelli impiallacciati colore bianco, maniglie cromosatinate, cerniere in acciaio con rotazione su sfere, doppia guarnizione di battuta, serratura con chiave a più mandate, rostri antistrappo su lato cerniere, soglia mobile e spioncino.

-Porte interne

Le porte interne saranno di colore bianco della Serie Easy e/o Glamour complete di battuta e cerniere Anuba, serratura con scrocco metallico e telaio con guarnizione di tenuta. Le stesse potranno essere a battente o scorrevoli, il tutto come da progetto presentato agli organi competenti.

• PAVIMENTAZIONE

- Pavimenti interni

La pavimentazione interna nella zona giorno sarà in gres porcellanato, prodotta da Ceramica Euro nel formato cm. 30x60 o 60x60 con posa dritta. La pavimentazione interna nella zona notte sarà in parquet, prodotta da Corà – collezione 150 – rovere naturale – in quattro diverse finiture

- Pavimenti esterni

La pavimentazione esterna di balconi e terrazzi, sarà in gres porcellanato, del tipo galleggiante, nel formato cm. 60x60.

La pavimentazione esterna degli accessi pedonali sarà realizzata mediante la posa di marmo di Botticino.

- Pavimenti piano interrato

Pavimentazione box in calcestruzzo armato di colore grigio con finitura superiore con spolvero di quarzo.

- Rivestimento bagno

Nei bagni sono previsti rivestimenti in ceramica, fino ad un'altezza di cm. 210 e lungo tutte le pareti, prodotti da Ceramica Euro o Marazzi nel formato cm.20x40 – 25x75 – 30x60 – 30x90.

- Battiscopa

Il battiscopa sarà in legno, della stessa tinta delle porte interne, dell'altezza di cm.7, fornito e posato su indicazione e progettazione della D.L.

- Scale condominiali

La struttura per le rampe ed i ripiani delle scale condominiali sarà realizzata con solette piane e/o inclinate in calcestruzzo armato.

Le pedate ed i pavimenti di tutti i ripiani saranno in marmo di Bianco Sardo fiammato e spazzolato.

• IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

- Tubazioni

Ogni singolo impianto di distribuzione dell'acqua potabile sarà collegato all'acquedotto Comunale a partire dal contatore assegnato, secondo le prescrizioni impartite dall'ente erogatore.

Le tubazioni saranno in polipropilene per circolazione di acqua calda e fredda, opportunamente dimensionati in base alle vigenti disposizioni e realizzato adottando tutti i possibili accorgimenti tecnici al fine di ridurre al minimo la rumorosità molesta.

- Bagni

I bagni saranno dotati di apparecchi igienico-sanitari con elementi in vetrochina bianchi del tipo sospeso, marca Ideal Standard modello Tesi.

Il bagno principale sarà dotato dei seguenti apparecchi:

n.1 w.c.

n. 1 bidet

n.1 vasca in vetroresina (cm. 70x160 o cm. 70x170)

n.1 predisposizione per lavabo

La rubinetteria avrà miscelatori della Serie Remer modello Energy o similari.

Il bagno secondario sarà dotato dei seguenti apparecchi:

n.1 w.c.

n.1bidet

n.1 piatto doccia in acrilico di colore bianco (cm. 80x80 o cm. 90x90)

n.1 predisposizione per lavabo

n.1 attacco per lavatrice

La rubinetteria avrà miscelatori della Serie Remer modello Energy o similari.

-Cucina

Il locale cucina sarà predisposto con attacchi bassi per l'acqua calda e fredda a servizio del lavello e di attacchi per la lavastoviglie.

• IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Le palazzine denominate "A", "B" e "C" avranno un impianto di riscaldamento e di raffrescamento di tipo centralizzato con moduli

all'interno o esterno dell'alloggio per la contabilizzazione dei consumi individuali, con pompa di calore elettrica aria-acqua centralizzata per la climatizzazione delle singole unità immobiliari.

Impianto di riscaldamento e di raffrescamento di ogni unità immobiliare realizzato con pannelli radianti a soffitto per tutti i locali.

Ad eccezione dell'unità immobiliare identificata con il numero interno "C5", sita nella palazzina denominata "C", che avrà un impianto di riscaldamento del tipo a pavimento e la predisposizione per l'impianto di aria condizionata. Le villette avranno un impianto di riscaldamento del tipo a pavimento e la predisposizione per l'impianto di aria condizionata.

- **IMPIANTO ELETTRICO**

- Tipologia dell'impianto elettrico

- L'alimentazione del complesso, prevista in bassa tensione da parte dell'Ente di Distribuzione, avrà origine dai contatori, ubicati sulla base delle richieste dell'Ente Erogatore dell'energia elettrica.

- L'impianto sarà della marca "Bticino" con tecnologia SCS, con interfaccia illuminazione e gestione tapparelle.

- Il termine si riferisce alla possibilità di gestire in maniera automatica e/o da remoto, impianti e dispositivi all'interno di un'abitazione.

- Si può gestire la casa tramite il proprio smartphone, sul quale è installata l'App per la gestione delle funzioni svolte.

- Il capitolato prevede frutti e placche marca Bticino serie Living Light, di colore bianco neutro con placca in tecnopolimero bianca.

- L'illuminazione sui terrazzi e sui balconi sarà composta da lampade/applique a scelta della Direzione Lavori.

- Gli impianti saranno realizzati conformemente alle vigenti norme di sicurezza L.46/90.

- Dotazione

- L'impianto elettrico sarà di tipo incassato sottotraccia costituito da tubazioni in PVC adatte per la posa da incasso, scatole di derivazione con coperchio bianco, collegamento a montante abitazione compreso, apparecchiature BTICINO serie Living light con placca in tecnopolimero colore bianco composto dai seguenti punti:

- Soggiorno:

- 2 Punto luce semplice a soffitto o parete

- 4 Punto presa 2x10/16A+T

- 1 Punto videocitofono

- 1 Punto pulsante con targa portanome
- 1 Punto suoneria
- 1 Punto ronzatore
- 1 Punto alimentazione tapparella
- 4 Punto comando accensione luce deviatore
- 1 Punto cronotermostato
- 1 Punto TV

Cucina:

- 2 Punto luce semplice a soffitto o parete
- 3 Punto presa 2x10/16A+T
- 3 Punto presa Unel 2x10/16A+T
- 1 Punto alimentazione tapparella o tenda motorizzata
- 2 Punto comando accensione luce interruttore

Corridoio:

- 2 Punto luce semplice a soffitto o parete
- 1 Punto presa 2x10/16A+T
- 7 Punto comando accensione luce a pulsante
- 1 Punto cronotermostato

Camera matrimoniale:

- 2 Punto luce semplice a soffitto o parete
- 4 Punto presa 2x10/16A+T
- 1 Punto comando accensione luce invertitore
- 1 Punto alimentazione e comando tapparella con doppio pulsante interbloccato
- 1 Punto TV

Camera singola 1:

- 1 Punto luce semplice a soffitto o parete
- 4 Punto presa 2x10/16A+T
- 1 Punto comando accensione luce deviatore
- 1 Punto alimentazione e comando tapparella con doppio pulsante interbloccato
- 1 Punto TV

Camera singola 2:

- 1 Punto luce semplice a soffitto o parete
- 4 Punto presa 2x10/16A+T

1 Punto comando accensione luce deviatore
1 Punto alimentazione e comando tapparella con doppio pulsante interbloccato
1 Punto TV

Bagno 1:

2 Punto luce semplice a soffitto o parete
1 Punto presa 2x10/16A+T
2 Punto comando accensione luce interruttore
1 Punto pulsante a tirante

Bagno 2:

2 Punto luce semplice a soffitto o parete
1 Punto presa 2x10/16A+T
2 Punto comando accensione luce interruttore
1 Punto pulsante a tirante

Facciata esterna:

4 Punto luce semplice a soffitto o parete
2 Punto presa 2x10/16A+T con custodia IP55
2 Punto comando accensione luce interrotti

Box auto:

1 Punto luce semplice a soffitto o parete
1 Punto presa 2x10/16A+T
1 Punto comando accensione luce interruttore
1 Punto alimentazione basculante elettrica con protezione

- CORPI LUCE

Tutti gli impianti privati si intendono privi degli apparecchi illuminanti, mentre questi saranno compresi nelle parti esterne (balconi, portici, terrazzi).

Le luci esterne condominiali, ove presenti, saranno regolate per l'accensione e lo spegnimento mediante interruttore crepuscolare.

- CRNOTERMOSTATI

Sono previsti n.ro 2 (due) termostati all'interno di ogni singola unità immobiliare, uno a servizio della zona giorno ed uno a servizio della zona notte.

- IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

In tutte le unità immobiliari è previsto un impianto videocitofonico, della marca “Bticino”.

- IMPIANTO ANTINTRUSIONE

E' prevista nelle singole unità abitative la predisposizione di un impianto d'allarme perimetrale costituito da tubazioni vuote per finestre, portefinestre e portoncino d'ingresso.

- IMPIANTO FOTOVOLTAICO

E' previsto l'impianto a pannelli fotovoltaici come da Legge 10/91, installati per integrazione produzione energia elettrica come previsto dal DLGS 28/2011 a servizio dell'intero complesso (zone comuni).

- FOGNATURA

La rete interna prevede la separazione delle reti con canalizzazioni indipendenti per le acque inquinate e non inquinate, l'utilizzo di materiali idonei per le condotte;

in particolare, per le canalizzazioni relative alle acque inquinate, è garantita la tenuta idraulica.

– Acque chiare

La rete per le acque chiare sarà realizzata con tubazioni interrate in pvc, serie normale, con massetto e rinfiacco in cls, pozzetti d'ispezione al piede di ogni colonna pluviale e verranno convogliate in adeguati pozzi disperdenti.

– Acque nere

La rete per le acque nere sarà realizzata con tubazioni interrate in pvc, serie pesante, con massetto e rinfiacco in cls, pozzetti di raccordo e d'ispezione in cemento prefabbricati, provvisti di chiusino e verranno convogliate nei condotti di fognatura comunale con presenza, prima dell'immissione, di una cameretta d'ispezione prefabbricata in cemento con sifone tipo “Firenze” e ispezione a tappo.

Qualora fosse necessario, dovrà essere realizzato un pozzo dotato di pompa di sollevamento delle acque (questa esclusa) per lo smaltimento in fognatura.

Il tutto, in ogni caso, sarà eseguito su apposite indicazioni della Direzione Lavori in conformità alle locali disposizioni in materia, a cui ci si dovrà comunque attenere.

- SISTEMAZIONE AREE ESTERNE

– Giardini privati

Sono comprese le opere relative al livellamento del terreno di coltura proveniente dallo scavo o fornito ex-novo sino alla quota indicata dalla Direzione Lavori, la semina e la realizzazione di un impianto di irrigazione.

Non è data facoltà all'acquirente, prima della stipula definitiva del rogito notarile di compravendita, di fornire direttamente alcun tipo di materiale e/o di far accedere al cantiere ditte e/o imprese per nessuna lavorazione.

Le eventuali immagini, le dimensioni, i colori, le marche e le tipologie indicate nel presente documento sono puramente indicativi; potrebbero essere variate a insindacabile giudizio da parte del Direttore Lavori e/o della Società proprietaria, pertanto potrebbero non rispecchiare appieno l'opera a lavori ultimati.