



## **DESCRIZIONE DELLE OPERE E FORNITURE**

---

### **STRUTTURA**

Sarà realizzata in cemento armato con solai misti in laterocemento e acciaio, fondazioni, pilastri, travi in calcestruzzo armato secondo il progetto strutturale redatto sulla scorta delle normative Nazionali e Comunali che recepiscono altresì le direttive antisismiche.

### **BALCONI E TERRAZZI**

I balconi e i terrazzi saranno realizzati come da progetto in C.A. e rifiniti con pavimentazione, ringhiere e parapetti come indicato negli Articoli specifici qui di seguito trattati.

### **MURATURA DI FACCIATA**

La muratura esterna eseguita con blocchi in laterizio alveolare Poroton da cm. 30 di spessore, è completata sulle superfici corrispondenti ai locali abitativi con rivestimento "a cappotto" dello spessore di cm. 10, costituito da pannello coibente fissato sui blocchi della muratura con collante e tassellatura sul quale verrà applicata una rasatura armata con rete in pvc. Sulle altre superfici verrà applicato uno strato di intonaco in malta di cemento. A completamento del processo, sarà realizzata rasatura di intonachino colorato già impiegato per altre superfici di facciata come previsto dai particolari di progetto.

### **MURI INTERNI**

I tramezzi interni sono eseguiti in mattoni di laterizio semipieni di spessore cm. 8/12/24 a giunti sfalsati, sovrapposti e legati con malte a base cemento e calce. In particolari casi, su richiesta del cliente o per necessità tecniche e strutturali, potranno essere impiegati pannelli in cartongesso posati su struttura metallica con interposto pannello fonoassorbente.

Le murature di divisione tra alloggi confinanti, per una migliore insonorizzazione, vengono eseguite con muro triplo all'interno del quale sono interposti un doppio pannello di cartongesso e un materassino ad alta densità di lana minerale.

### **INTONACI**

Gli intonaci interni applicati sulle murature e sui soffitti di tutti i locali, privati e condominiali, verranno eseguiti mediante un primo strato di preparazione e riquadratura con malta a base cemento sul quale verrà successivamente applicata come finitura una rasatura a base gesso o stabilitura a civile. Sulle porzioni terminali, prima del citato trattamento, verranno fissati angolari paraspigoli.

Le pareti dell'autorimessa, dei box e delle cantine, saranno eseguite con blocchi di cemento lavorati a facciavista.

### **ISOLAMENTI**

Tutti gli isolamenti termici e acustici verranno realizzati secondo le normative vigenti e gli elaborati tecnici predisposti e certificati da professionisti abilitati. Verranno posati pannelli e materassini isolanti sotto i pavimenti, nelle murature, come rivestimento delle tubazioni degli scarichi fognari, ecc.

Si adotteranno in particolar modo tutti gli accorgimenti che prevedano lavorazioni e forniture di materiali con le migliori caratteristiche finalizzate al contenimento energetico ed all'isolamento acustico.

### **CONTROSOFFITTI**

Dove previsto dal progetto e nei disimpegni, verrà eseguita una controsoffittatura mediante lastra di cartongesso o prodotto ligneo, posata su struttura portante metallica.

La controsoffittatura e le eventuali velette che si rendessero necessarie in fase esecutiva verranno stuccate e sigillate, pronte per la decorazione.

### **PAVIMENTI INTERNI AGLI ALLOGGI**

Si precisa che sarà facoltà dell'acquirente personalizzare la scelta delle pavimentazioni e dei rivestimenti tra quelli previsti, recandosi presso il Fornitore piuttosto che l'Ufficio Vendite, per la selezione dei materiali che saranno forniti da primaria casa produttrice, la collocazione nei vari ambienti e le modalità di posa.

Tutti i pavimenti all'interno di soggiorni, camere, disimpegni, corridoi, e verande saranno realizzati con palchetto prefinito in legno a liste da cm. 90/120 x 12, posate a "tolda di nave", verniciate con prodotti poliuretanicici e finite con superficie levigata e spazzolata. Sul perimetro verrà applicato battiscopa di legno. Potranno essere scelti palchetti in legno Rovere o similare, nelle colorazioni campionate.

In alternativa, a quelli previsti, nei suddetti locali possono essere richieste dall'Acquirente, piastrelle di grés porcellanato da cm. 50x50, 30x60, 40x40, 30x30 (prezzo di listino € 35,00/mq.) complete di battiscopa dello stesso materiale o in legno.

Nelle cucine, angoli cottura e nei bagni i pavimenti saranno previsti in piastrelle di grès porcellanato e potranno essere scelte dimensioni da cm. 30x60, 20x20, 30x30, 40x40 (prezzo di listino € 35,00/mq.)

### **RIVESTIMENTI IN PIASTRELLE**

I rivestimenti alle pareti di bagni e cucine saranno in piastrelle di grès porcellanato di primaria casa produttrice. Nei bagni potranno essere scelte piastrelle da cm. 15x15, 20x20, 30x30, 30x60 (prezzo di listino € 35,00/mq.); l'altezza del rivestimento dei bagni sarà di mt. 2,10/2,20, a seconda del tipo di piastrella scelto, e applicato su tutte le pareti.

Nella cucina o nell'angolo cottura verrà rivestita una fascia di circa 60 cm come schienale della parete attrezzata indicata in pianta (prezzo di listino 35,00 €/mq)

### **SERRAMENTI ESTERNI**

Negli alloggi e nei i locali condominiali verranno montati serramenti e vetrate con profilati estrusi in lega di alluminio a "taglio termico", termoverniciati a polveri, con aperture (in base al progetto) a battente, a vasistas, scorrevoli o a soffietto. A completamento degli stessi maniglie, cerniere e accessori metallici ed in battuta guarnizioni a tenuta in neoprene.

Le vetrate delle porte finestre saranno costituite da due accoppiate di vetri stratificati (n. 4 vetri in tutto) con interposta camera d'aria satura di gas argon; le facciate in vetro interne all'appartamento saranno del tipo basso emissivo al fine di massimizzare il contenimento energetico.

Dove previsto dal progetto (lato cortile nelle camere da letto) saranno installate avvolgibili poste in cassonetti fonoassorbenti a tenuta termica.

### **PORTE INTERNE**

Tutte le porte interne degli alloggi saranno della Garofali/Gidea o ditta simile; saranno di pregevole fattura e potranno essere a scelta dall'Acquirente tra quelle campionate a battente cieco con finitura color noce, quercia bianco, laccato bianco; maniglie ed accessori saranno cromo satinati.

Le porte delle cantine e quelle di ingresso pedonale all'Autorimessa, della Centrale Termica, saranno del tipo metallico tamburate, modello Multiuso normali o REI della Dierre/Ballan o similari.

### **PORTONCINO INGRESSO ALLOGGI**

Verrà installato un portoncino blindato con serratura e chiave di sicurezza, montato su controtelaio in acciaio murato, della TORTEROLO & RE o similare.

La pannellatura di rivestimento del portoncino, verso l'esterno e verso l'interno, è realizzata mediante pannelli decorati come da indicazioni del D.L.

## **SCALE INTERNE AGLI ALLOGGI DUPLEX**

Negli alloggi a doppio livello vengono installate scale della ALBINI & FONTANOT o ditta similare con struttura e ringhiera metallica preverniciata, oltre a mancorrente e scalini in legno tipo mod. Genius.

## **APPARECCHI IDROSANITARI**

Vaso e bidé potranno essere scelti tra i modelli a pavimento, FUSION, BIANCA, NIDO prodotti dalla MARAZZI nella serie HATRIA o similare.

I lavabi potranno essere scelti sospesi, con colonna o semicolonna o da appoggio, quadrati o tondi.

Potranno essere anche scelte vasche dim. cm.170x70 o 160x70 in vetroresina smaltate o piatti doccia in grès ceramico dim. cm. 80x80, 80x100, 70 x 100.

I vasi saranno completi di sedile in termoindurente frenato a sgancio e di cassetta di scarico della Geberit, incassata a muro, con doppio comando di flusso.

La rubinetteria è costituita da gruppi miscelatori PAINI serie Cox.

In ogni unità abitativa saranno previsti un attacco e scarico lavatrice ed un attacco e scarico per lavastoviglie.

## **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO**

Verrà realizzato mediante pannelli radianti a pavimento negli appartamenti, per mezzo di impianto ibrido centralizzato composto da generatore a pompa di calore elettrica integrato nelle ore di punta da caldaia a metano a condensazione installata nella Centrale Termica del Condominio.

Ogni appartamento sarà dotato di apparecchio contacalorie elettronico per la contabilizzazione dei consumi e cronotermostato per la scelta e la programmazione delle temperature interne per tutte le 24 ore, nei 7 giorni della settimana.

Di norma verranno impiegati prodotti Viessmann, Vaillant, Ferroli o similari.

In uno o più armadietti a parete posti all'interno degli appartamenti saranno posizionati i collettori per l'intercettazione e la regolazione delle serpentine installate in ciascuna camera.

Nei bagni sarà fornito ed installato un termoarredo scaldasalviette a parete.

## **ACQUA CALDA CENTRALIZZATA**

L'acqua calda sanitaria sarà prodotta, come per il riscaldamento, da un impianto centralizzato condominiale posizionato nella Centrale, composto da sistema ibrido pompa di calore elettrica + caldaia a gas e il cui funzionamento è gestito da sistema elettronico integrato con prevalenza di utilizzo della pompa di calore.

L'impianto di ricircolo posto in prossimità di ciascun appartamento consentirà una tempestiva erogazione dell'acqua calda dai rubinetti.

Nella Centrale Termica verrà installato inoltre un impianto addolcitore per l'acqua del riscaldamento e per l'acqua calda sanitaria, al fine di impedire depositi di calcare nelle

tubazioni; nel caso di installazione di accumuli si prevede inoltre la posa di un dispositivo *antilegionella*.

### **IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE**

All'interno delle unità abitative verranno predisposti adeguati attacchi per la climatizzazione del tipo canalizzato prevista nell'ingresso. Ogni predisposizione sarà completa di attacco di scarico condensa, di attacchi per l'unità trattamento aria, delle bocchette degli ambienti e dell'attacco elettrico.

L'eventuale dotazione dei macchinari e dei canali aria resta a carico dell'Acquirente.

### **SCARICHI – TUBAZIONI**

Tutte le tubazioni di scarico per fognature nere saranno termosaldate in materiale Geberit del tipo *Silent* rivestite di materiale fonoassorbente; le tubazioni di scarico della fognatura bianca sono previste in pvc tipo pesante. Le tubazioni per ventilazione e sfiato saranno anch'esse di pvc tipo pesante dotate di teste di camino sul tetto o griglie in facciata.

### **IMPIANTO ELETTRICO**

L'impianto sarà eseguito secondo il progetto particolareggiato di professionista abilitato ai sensi della normativa vigente.

Saranno impiegate apparecchiature del tipo Bticino serie Living Light, Matix, Now o similari per interruttori e prese.

L'impianto durante la costruzione potrà essere personalizzato per ogni alloggio, direttamente dall'Acquirente, con la scelta della disposizione di interruttori, punti luce a soffitto e a parete, prese elettriche, prese TV, prese telefono e trasmissione dati.

Tutti gli appartamenti saranno dotati di prese TV collegate all'impianto Centralizzato Satellitare con abbinata una presa ethernet.

Si prevede inoltre la predisposizione di impianto antifurto volumetrico nell'ingresso di ogni singolo appartamento.

### **IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Sulla porzione del tetto piano verso il cortile del fabbricato verrà installato un impianto fotovoltaico per la produzione di una parte di energia elettrica occorrente al fabbisogno delle utenze Condominiali. Sulla copertura è prevista l'installazione di girandole eoliche domestiche ad asse verticale per un ulteriore contributo alla produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili ad uso condominiale.

### **IMPIANTO VENTILAZIONE MECCANICA**

Gli appartamenti saranno dotati di impianto VMC centralizzata che prevede l'estrazione dell'aria viziata contribuendo così ad eliminare le sostanze inquinanti e la formazione di umidità all'interno degli ambienti.

Alcuni serramenti saranno provvisti di prese di immissione d'aria all'uopo predisposte.

### **IMPIANTO DI SICUREZZA CONDOMINIALE**

Nelle aree di accesso al Condominio (androne carraio, accessi pedonali da via Cagliari e cortile) sarà installato un impianto di videosorveglianza con telecamere a infrarossi.

### **IMPIANTO VIDEOCITOFONICO**

Negli appartamenti verrà installato un Impianto Videocitofonico a colori costituito da una postazione esterna in prossimità degli ingressi al Condominio, comprensiva dei collegamenti agli apparecchi di ricezione con monitor gestibili da remoto, posti in tutti gli appartamenti.

### **IMPIANTI ASCENSORE**

Il Condominio verrà dotato di impianti ascensore a fune, modello silenzioso, di primaria casa (THYSSENKRUPP- SCHINDLER - KONE o similare) con cabina di capienza 5/6 persone dotata di porte automatiche di piano.

La cabina sarà dotata di specchio e citofono collegato per chiamate di emergenza al Centro di Assistenza della ditta di manutenzione 24/24 h.

Ogni impianto avrà caratteristiche conformi a quanto richiesto dalle norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche.

### **MANUFATTI LAPIDEI**

Tutti i davanzali interni ed esterni, le soglie, bordure e copertine saranno costituiti da manufatti in pietra o marmo: potranno essere finiti lucidi, levigati, bocciardati, fiammati, e comunque di pregevole fattura, di spessore e dimensione adeguati e dotati di gocciolatoi, bisellature, tagli, e riporti necessari al miglior impiego tecnico ed architettonico secondo le scelte della D.L.L.

### **MANUFATTI METALLICI**

Le ringhiere dei balconi e dei terrazzi degli alloggi verranno eseguite secondo il disegno architettonico e alle scelte della D. LL. in metallo e vetro o solo in metallo. Saranno fissate alla muratura ed alla struttura in C.A.; saranno termoverniciate o verniciate a mano mediante due riprese di antiruggine e due di smalto nelle tinte scelte dal Direttore Lavori e secondo le disposizioni Comunali.

Tutti gli altri manufatti metallici, portoni, cancelli ecc. sono previsti con profilati di acciaio smaltati o con profilati estrusi di alluminio termoverniciati a polveri.

### **SCALE CONDOMINIALI**

Eseguite su struttura in C.A., si prevedono con scalini in pietra, marmo o altro materiale idoneo scelto dalla D. LL.; le ringhiere potranno essere in carpenteria metallica verniciata o con l'aggiunta di vetro o legno, oppure in muratura.

I pianerottoli sono previsti dello stesso materiale impiegato per gli scalini.

Le pareti ed i soffitti si prevedono verniciati con idropittura con colori tenui.

In corrispondenza dei pianerottoli, a soffitto o a parete, verranno posizionati corpi illuminanti collegati all'impianto scale per l'accensione al crepuscolare condominiale o a rilevatori di presenza temporizzati.

### **CANTINE**

Nel Condominio verranno realizzate le cantine al piano terreno.

Queste, compresi i corridoi e i disimpegni, saranno pavimentate con piastrelle su sottofondo in calcestruzzo; ogni cantina sarà dotata di porta con serratura e di una presa di corrente con punto luce completo di lampada.

### **AUTORIMESSA**

La divisione dei box verrà realizzata con murature eseguite con blocchi in calcestruzzo lavorati facciavista. La pavimentazione eseguita in calcestruzzo armato sarà finita in superficie con spolvero colorato levigato. Ogni box sarà dotato di chiusura mediante porta basculante metallica termoverniciata, con pannello superiore in griglia metallica. I posti auto, aperti, saranno invece delimitati da segnali di divisione.

All'interno del box verrà installata una lampada ed una presa. Ogni box e posto auto, inoltre, verrà dotato di predisposizione per la ricarica delle batterie di auto ad alimentazione elettrica mediante un attacco Home Charger tipo "Wall Box Modo 3" o similare e tubazione collegata ai contatori.

Il portone di ingresso alla corsia dalla strada avrà apertura elettrica automatizzata radiocomandata.

### **ATRII DI INGRESSO – PARTI COMUNI**

Gli ingressi al condominio saranno costituiti da serramenti e pannellature in alluminio termoverniciato a polveri o di altro materiale scelto dalla D.L..

Le ante apribili a battente della porta d'ingresso saranno dotate di chiudiporta automatico e serratura elettrica collegata al tasto di apertura dei videocitofoni.

Le pavimentazioni degli atrii saranno in materiale lapideo, piastrelle o altro materiale a discrezione della D. LL..

Verranno inoltre installate batterie di cassette per le lettere con annessi locker condominiali con chiusura a combinazione per il deposito dei pacchi consegnati dai corrieri in assenza del destinatario.

Negli atri, nelle scale e nella corsia box verranno fornite ed alimentate lampade, applique, faretti o illuminazione a led collegati al contatore generale dell'impianto del Condominio.  
Una parte dell'area dell'autorimessa verrà pavimentata con elementi autobloccanti o elementi grigliati in pvc per tappeto erboso.

### **ASSICURAZIONE**

Al completamento della costruzione, e contestualmente al Rogito Notarile, verrà rilasciata all'Acquirente una Polizza "**Decennale Postuma**" a garanzia delle lavorazioni effettuate previste dalla normativa corrente.