

RESIDENZA “LE TERRAZZE DEL CENTRO”

TRENTO – via Taramelli 9



RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA DELL'OPERA

VIVA INVEST

PREMESSA

La Direzione dei Lavori come il Venditore si riservano la facoltà di apportare al complesso tutte le varianti ritenute opportune e necessarie, richieste da necessità di carattere statico, tecnico, architettonico, imposte dalle autorità competenti o da necessità evidenziate dallo svolgimento dei lavori, tutto ciò comunque in modo da non alterare essenzialmente il carattere e le caratteristiche di base della costruzione.

Il Compratore ha la facoltà di chiedere all'atto della stipula della promessa di compravendita, una scelta di finiture o materiali diversi da quella prevista dalla presente relazione descrittiva. La scelta è condizionata alla approvazione del preventivo di maggior o minor costo, rispetto ai materiali e alle finiture previste dalla presente descrizione e sarà oggetto di separato accordo che sostituirà ad ogni effetto, per le voci corrispondenti, la presente descrizione tecnica.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il progetto prevede, la completa demolizione dei fabbricati esistenti, e volumetrie derivanti dall'intervento di demolizione e ricostruzione confluiranno in un nuovo corpo edilizio disposto su n. 6 piani fuori terra più un piano completamente interrato destinato ad autorimessa con alcune cantine a disposizione delle varie unità.

Saranno realizzati circa 34 nuovi appartamenti di diversa metratura, e ciascuno potrà contare sia su un box auto privato con o senza cantina di pertinenza e su un eventuale posto auto esterno. Lo standard abitativo sarà alto, sia dal punto di vista architettonico che tecnologico e della qualità delle finiture.

La tipologia architettonica del nuovo edificio è caratterizzata dalla composizione di pieni e vuoti e dalla trasparenza delle superfici alternata all'uso di rivestimenti di tipo "materico". La struttura sarà a pilastri in c.a. e tamponamenti in muratura porizzata, con copertura a tetto piano. Gli affacci principali e privilegiati dal punto di vista delle aperture saranno quelli rivolti a sud e ad ovest.

Sono previsti due vani scala che serviranno tutti i livelli, dall'interrato all'ultimo piano.

Altro elemento caratterizzante saranno i parapetti in vetro per le balconate, alternati a parti piene, in modo da consentire la massima trasparenza in corrispondenza delle aperture di maggior superficie.

Impianto termoidraulico ed impianto elettrico saranno progettati ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 mentre per l'impianto di smaltimento delle acque bianche e nere saranno concordate con gli uffici competenti le modalità di allaccio alla rete pubblica.

Il nuovo edificio, così come richiesto, consentirà un notevole risparmio energetico essendo previsto il raggiungimento della **classe energetica A+**, secondo le indicazioni fornite dalla normativa provinciale.

STRUTTURE PORTANTI

Il calcolo delle strutture portanti dell'edificio oggetto della presente relazione sarà effettuato secondo la normativa vigente ed in particolare al D.M. 17 gennaio 2018 "*Nuove norme tecniche per le costruzioni*". In seguito all'entrata in vigore dell'Ordinanza del Presidente del consiglio dei Ministri, 20 marzo 2003, n. 3274 "*Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica*" (pubblicata sulla G.U. n. 105 del 8 maggio 2003) e del D.M. 14.02.08, il Comune di Trento risulta incluso negli elenchi dei Comuni dichiarati sismici, zona sismica 3; l'analisi delle sollecitazioni e delle deformazioni è stato pertanto condotto tenendo conto degli effetti dell'azione sismica. L'edificio pertanto sarà "Antisismico".

Tutte le opere strutturali saranno realizzate previo calcolo strutturale e seguendo i disegni esecutivi di dettaglio, e con calcestruzzi con resistenza indicata nella denuncia dei cementi armati.

Le fondazioni dell'edificio saranno di tipo a platea confezionate con calcestruzzo $R_{ck} \geq 30$ N/mm² armato con tondino di armatura tipo B450C di dimensioni e quantità come previsto nei calcoli statici e rispondente alle normative sui cementi armati. Tutte le fondazioni poggeranno su terreno non rimaneggiato e su strato di magrone dello spessore di 10 cm.

I muri perimetrali di interrato dallo spiccatto delle fondazioni fino alla quota del solaio di piano terra saranno realizzati in calcestruzzo $R_{ck} \geq 30$ N/mm² armato con tondino di armatura tipo B450C di dimensioni e quantità come previsto nei calcoli statici e rispondente alle normative sui cementi armati e gettato entro pannelloni-casseri in ottimo stato di conservazione perché i gettati saranno lasciati in vista. Le murature disarmate liberate dai distanziatori e pulite dai residui o imperfezioni del calcestruzzo e la platea, saranno sigillate e impermeabilizzate con l'applicazione del sistema di impermeabilizzazione denominato "**vasca bianca**" o **similare**. I riempimenti ove previsti saranno eseguiti con materiale drenante proveniente dallo scavo, se ritenuto idoneo dalla D.L., o da cave di prestito.

I pilastri ed i muri di interrato saranno in calcestruzzo $R_{ck} \geq 30$ N/mm² armato con tondino di armatura tipo B450C calcolati per una resistenza al fuoco idonea alle caratteristiche della autorimessa e secondo la normativa di prevenzione incendi in vigore.

Il solaio di piano terra a copertura dell'autorimessa sarà di tipo pieno a piastra bidirezionale dello spessore adeguato ai carichi supportati eseguito in calcestruzzo $R_{ck} \geq 30$ N/mm² armato con

tondino di armatura tipo B450C con copriferro idoneo per il raggiungimento della resistenza al fuoco necessaria e richiesta dalla normativa di prevenzione incendi.

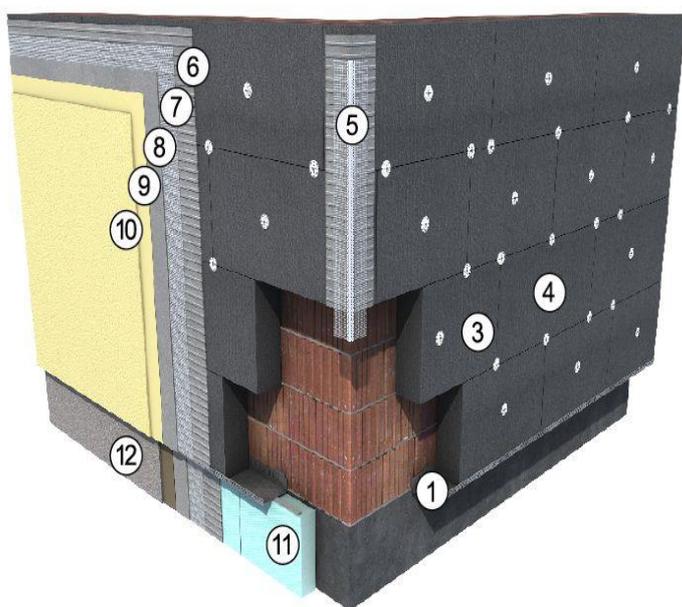
La struttura portante fuori terra sino in copertura sarà di tipo a telaio con pilastri, setti e muri in calcestruzzo $R_{ck} \Rightarrow 30$ N/mm² armato con tondino di armatura tipo B450C di dimensioni e quantità come previsto nei calcoli statici e rispondente alle normative sui cementi armati.

I solai di piano e i balconi saranno a piastra piena bidirezionale in calcestruzzo $R_{ck} \Rightarrow 30$ N/mm² armato con tondino di armatura tipo B450C di dimensioni e quantità come previsto nei calcoli statici e rispondente alle normative sui cementi armati.

Tutte le parti piane sottoposte all'acqua (terrazze, balconi, solai di interrato, porticati esterni) saranno impermeabilizzate con doppia membrana elastomerica 4+4 mm (o con altri sistemi di impermeabilizzazione a scelta della DL) e completate con la posa di bocchettoni di scarico e quanto altro necessario. Prima di eseguire le guaine saranno eseguiti adeguati massetti in pendenza per il corretto smaltimento delle acque meteoriche.

MURATURE PERIMETRALI DI TAMPONAMENTO

Le murature perimetrali di tamponamento saranno eseguite a blocchi sfalsati di laterizio alveolare dello spessore di 25 o 30 cm con cappotto esterno in EPS dello spessore come previsto da Legge 10 e successive modifiche con intonaco di finitura per cappotti del colore come da progetto.

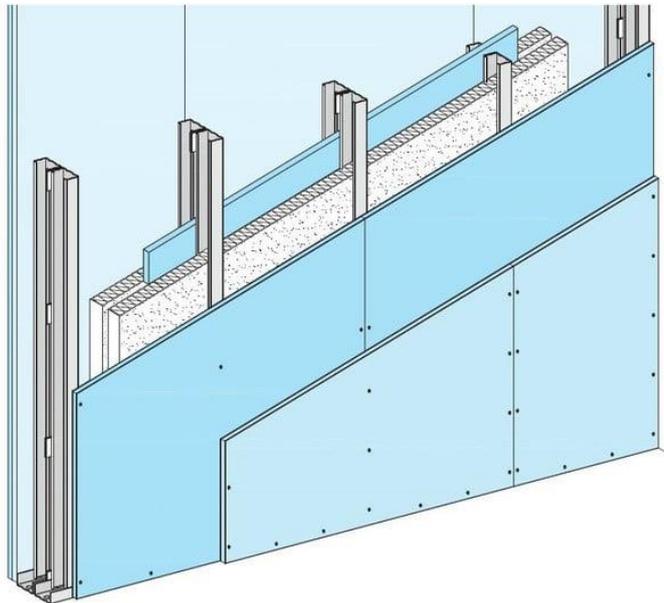


- 1) profilo di partenza
- 2) colla
- 3) isolante
- 4) tassello con tappo
- 5) paraspigolo con rete
- 6) colla
- 7) rete in fibra di vetro
- 8) colla
- 9) fondo
- 10) finitura
- 11) isolante polistirene
- 12) finitura di basamento

I balconi, gli sbalzi di gronda, le terrazze di copertura ed il solaio di piano terra sull' autorimessa saranno adeguatamente isolati per evitare ponti termici e rientrare nelle caratteristiche termiche ed igrometriche previste nella verifica delle dispersioni termiche prevista dalla L.10.

ISOLAZIONI TRA LE UNITÀ IMMOBILIARI

I tamponamenti verticali fra le unità immobiliari verranno realizzate con doppia/tripla struttura in cartongesso e/o fibrogesso, con l'utilizzo di speciali lastre accoppiate a materassini fonoassorbenti ad alte prestazioni, e comunque secondo quanto previsto disposto dalla Legge 10/91 e ss.mm ed integrazioni per il contenimento energetico e dalla relazione sulle caratteristiche di isolamento acustico ai sensi art. 18 della L.P. n° 6/91 e nel rispetto del relativo regolamento di attuazione nonché della L.26.10.1995 n° 447 e della zonizzazione acustica del territorio comunale approvata in data 29.03.2001.



SCALE COMUNI

La pavimentazione dei corridoi comuni, dei pianerottoli sarà realizzato con idonea pavimentazione a scelta della DL.

L'ascensore interno sarà a fune del tipo gearless a magneti permanenti senza locale tecnico.



DIVISORIE INTERNE

Le pareti di divisione dei locali all'interno delle unità abitative saranno realizzate con sistema a secco e costituite da tavolato a doppie lastre di cartongesso con inserito all'interno coibentazione acustica in materassino di lana di roccia con idonea densità, spessore totale di 10/15 cm come previsto nel progetto ed in ogni caso secondo indicazioni e spessori indicati dalla D.L., montate a regola d'arte e posate su adeguate strisce di materiale insonorizzante.

In corrispondenza del passaggio di impianti le pareti saranno del tipo a spessore maggiorato.



VIVA INVEST

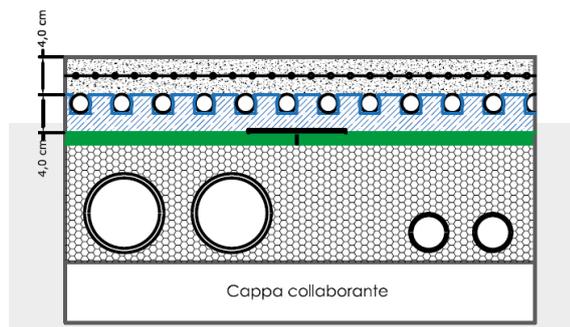
INTONACI INTERNI

Gli intonaci interni sulle murature perimetrali e a soffitto saranno realizzati mediante intonaco civile in malta a base di calce, cemento e sabbia e comunque a insindacabile giudizio della DL.

ISOLAZIONE ACUSTICA

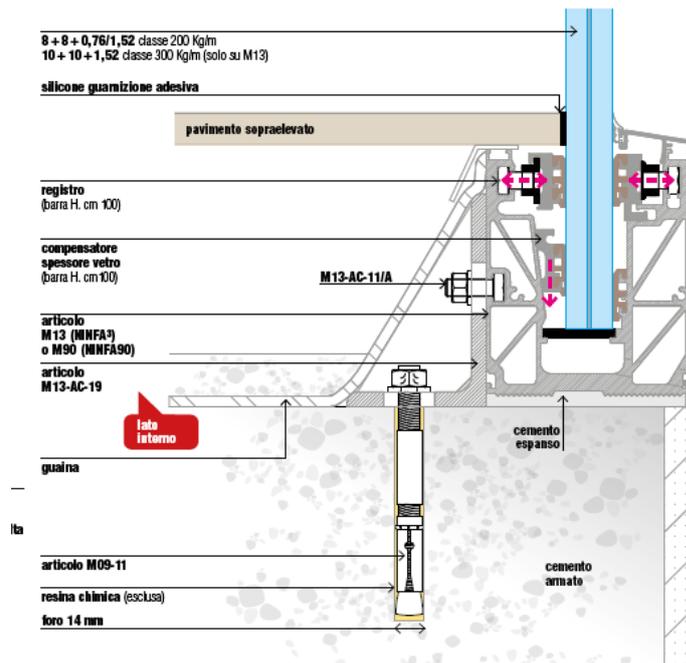
Su tutti i solai sarà posto un massetto alleggerito quale ulteriore isolante termico dello spessore medio di cm 7/8 e membrana anti calpestio per isolamento acustico al fine di realizzare un "massetto galleggiante".

Il solaio di copertura e il solaio di piano terra saranno adeguatamente isolati termicamente con strato di isolante come previsto dalla Legge 10 e successive modifiche. Tutte le tubazioni di scarico inserite all'interno delle murature saranno del tipo antirumore con attorno apposita membrana.



LATTONERIE, CONVERSE E FINITURE DI FACCIATA

Tutte le lattonerie quali, manto di copertura degli sbalzi di gronda, canali di raccolta acqua piovana delle gronde, copertine di finitura dei parapetti fioriera a piano copertura, tubi pluviali saranno realizzate in lamiera di acciaio zincato preverniciato dello spessore minimo di 6/10 mm. I balconi saranno caratterizzati da parapetto in lastre di vetro stratificato alternati a parti cieche.



La pavimentazione dei balconi sarà del tipo incollata al massetto o sopraelevato e realizzato in piastre di gres porcellanato dello spessore di 2 cm sostenuto da idonei piedini-supporti in pvc, poggianti su idoneo strato impermeabilizzante del balcone.

La definizione della metodologia verrà definita in fase di progettazione esecutiva.

Tali ceramiche saranno scelte dal Costruttore/DL al fine di avere uniformità su tutto l'edificio.



VIVA INVEST

SERRAMENTI

Serramenti esterni in legno o alluminio, ad uno o due battenti e/o scorrevoli ad alte prestazioni, con caratteristiche tecniche come previsto da Legge 10 e successive modifiche, con vetro basso emissivo, doppie o triple guarnizioni a tenuta in gomma, ferramenta in acciaio e soglie e bancali in alluminio anodizzato: colori, materiali o eventuali modifiche saranno poste a insindacabile giudizio della DL.



Le aperture di grande dimensione in corrispondenza dei locali soggiorno saranno del tipo scorrevole.

E' previsto l'installazione di monoblocco isolante o idoneo falso telaio per l'alloggiamento dei serramenti completo di cassonetto isolato con ispezione esterna (per l'alloggiamento di tapparella) al fine di garantire le migliori prestazioni termiche ed acustiche.



VIVA INVEST

Le tapparelle esterne saranno in alluminio con anima in poliuretano espanso, di tipo motorizzato: in alternativa verranno installati frangisole in lamelle di alluminio preverniciato orientabili. A scelta della DL.

Il portoncino di ingresso sarà blindato (min. 3 punti di chiusura) con struttura in doppia lamiera coibentata con pannello di finitura esterno liscio colore a scelta della D.L. e pannello interno liscio colore tinta noce Tanganika, rovere chiaro, con serratura a cilindro europeo classe 3 di sicurezza e protezione UNI ENV1627. Il sovrapprezzo per la finitura interna laccata bianca o in rovere con venatura orizzontale sarà di € 200,00 oltre iva.



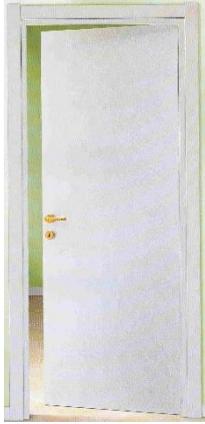
Le porte interne saranno del tipo tamburato cieco, con dimensione 75/80x210 cm, con finitura impiallacciata nei colori e finiture esposte nello show room di riferimento indicato dalla Venditrice, complete di guarnizioni in gomma e di tutta la ferramenta.

Per finiture diverse si chiederà idoneo preventivo direttamente allo show room e si corrisponderà la differenza al rivenditore stesso.

Per la sostituzione di una porta a battente con una scorrevole il cliente dovrà corrispondere un sovrapprezzo di € 400,00 oltre iva (tale scelta è possibile solamente in fase di costruzione, prima del montaggio dei falsi telai delle porte).

VIVA INVEST

Tipologie esemplificative
Laccata bianca



Tipologie esemplificative
Noce Tanganika

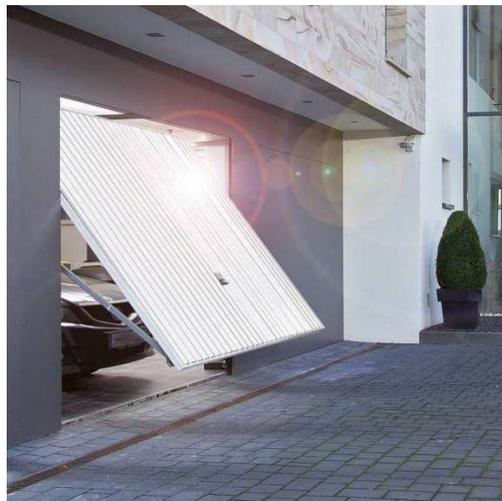


Tipologie esemplificative
Rovere



Le porte di ingresso delle cantine, di dimensioni come da disegni, saranno dotate di feritoie di areazione a meno che non debbano essere tagliafuoco. Saranno tamburate con anta in lamiera di acciaio zincata scatorata 10/10 (con due pareti del battente in lamiera), verniciate in colore RAL secondo scelta della D.L complete di serratura tipo Yale.

Ai piani scantinati ed altri ove è previsto dal progetto verranno fornite e posate a regola d'arte le porte tagliafuoco omologate e con caratteristiche REI richieste dalla norma vigente. Ai piani interrati, in ogni disimpegno-filtro le porte tagliafuoco che portano all' ascensore ed al vano scala (comprese le porte in uscita dall'autorimessa), dovranno essere dotate di maniglione antipanico e di maniglie nell'altro lato, comprese le serrature.



VIVA INVEST

I box auto del piano interrato avranno le porte metalliche basculanti manuali in robusta lamiera zincata a caldo con bilanciamento a molla completi di eventuali aerazioni come previsto da normative vigenti e secondo le indicazioni dei VV.F e della D.L.

Il sovrapprezzo per la motorizzazione (relativamente al box singolo) comprensiva di n° 2 telecomandi sarà di € 950,00 oltre iva.

FINITURE INTERNE

Pavimentazioni eseguite in monocottura o gres porcellanato in tinta unica e posa ortogonale per le cucine, il soggiorno, atrio, i bagni, corridoi e i disbrighi (dimensioni massime 60x60 cm), mentre le camere saranno pavimentate con parquet di legno due o tre strati di prima scelta e dello spessore idoneo da incollarsi al massetto sottostante: i materiali di capitolato saranno visionabili presso lo show room indicato dal costruttore.

Rivestimenti nei bagni in ceramica delle migliori marche (dimensioni massime 60x60 cm), da scegliere su nostro campionario, fino all'altezza di 2,20 ml, esclusi decori.

In tutti i locali verrà posto in opera battiscopa in essenza legno o colore bianco.

Le forniture e lavorazioni "extra Capitolato" saranno trattate direttamente con i referenti dello show room indicato dal venditore, i quali forniranno idoneo sovrapprezzo tramite formale preventivo.

La pavimentazione dei garage e delle cantine sarà eseguita in calcestruzzo con lisciatura e finitura al quarzo color grigio di tipo industriale.

Tipologie esemplificative:

Essenza Iroko



Essenza Rovere



Essenza Rovere
sbiancato



Rivestimenti e
Pavimenti ceramici



OPERE DA PITTORE

Le zone comuni fuori terra saranno tinteggiate con pitture di alta qualità nei colori bianco o toni chiari, a discrezione dalla Direzione dei Lavori.

Le pitture interne agli appartamenti verranno realizzate con idropittura di alta qualità nel colore bianco.

VIVA INVEST

IMPIANTO TERMOSANITARIO

Impianto di riscaldamento

L'impianto sarà del tipo ad acqua calda a bassa temperatura (temperatura acqua di mandata da 30-35 °C) con circolazione forzata a circuito chiuso.

La produzione del calore sarà centralizzata ma **ogni utenza sarà a gestione autonoma** nei periodi di riscaldamento previsti dalle norme e dai regolamenti di condominio, ottenuta attraverso l'adozione di moderni sistemi di termoregolazione e contabilizzazione tali da assicurare che il calore utilizzato da ogni utenza sia contabilizzato per un addebito delle spese proporzionale ai consumi effettivi.

Nelle sue linee essenziali, l'impianto di riscaldamento in oggetto sarà così composto:

La produzione del calore, necessaria ad ottenere l'acqua calda necessaria per l'impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, sarà garantita da un **impianto ibrido con pompa di calore elettrica aria-acqua affiancato da una piccola caldaia a condensazione:**

a servizio della centrale termica e di tutte le parti comuni saranno installati in copertura pannelli fotovoltaici in numero adeguato e comunque rispettando la normativa di riferimento. Una tipologia ibrida consente il funzionamento dei due o più generatori di calore presenti sia in alternanza che in contemporaneità. La convenienza economica è strettamente connessa a due principali parametri: il costo del vettore energetico (combustibile ed energia elettrica) ed il rendimento del generatore di calore a quelle specifiche condizioni.

Un impianto ibrido ha una maggiore flessibilità nell'adeguarsi al fabbisogno energetico richiesto in considerazione del fatto che ad essere attivato sarà il generatore di calore energeticamente più appropriato per quel preciso momento.

La distribuzione del calore sarà garantita, attraverso idonee tubazioni coibentate con guaine isolanti che collegheranno la macchina al collettore principale, e quest'ultimo ai vari distributori di zona.

Elettro circolatore, con regolazione elettronica modulante di velocità incorporata per mantenere una prevalenza costante al variare della portata, valvolame di intercettazione e di ritegno. Considerato che le pompe di circolazione sono dimensionate per il carico massimo e che il suddetto carico si verifica solo per periodi molto limitati nell'arco dell'anno, in linea con quanto previsto dalla Legge 10/91 sul risparmio energetico, sono previste elettropompe dotate di micro inverter incorporato in grado di adeguare, con controllo continuo del numero di giri, sia la portata che la prevalenza alle reali esigenze dell'impianto. La soluzione adottata oltre a consentire un risparmio energetico dell'ordine del 25÷30% rispetto ad un impianto con pompe a velocità fissa, permette anche di ottenere un funzionamento più regolare e silenzioso dell'impianto.

Rete principale di distribuzione del fluido termovettore

Realizzata in tubo di acciaio nero o tubo multistrato opportunamente coibentato, con colonna montante posizionata in apposito cavedio tecnico all'interno del vano scale.

IMPIANTO INTERNO ALLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI

Distribuzione

All'interno degli alloggi, la distribuzione del fluido termovettore ai terminali di climatizzazione (pannelli radianti) sarà del tipo a collettori installati in apposita cassetta di contenimento, dai quali saranno derivati circuiti indipendenti per ogni anello.

Nei singoli locali, sia per evitare qualsiasi ingombro dovuto a corpi scaldanti lungo le pareti che per garantire il massimo comfort agli utenti del locale (uniformità di temperatura, riduzione del trasporto di polvere, vantaggi di un pavimento caldo), l'impianto sarà del tipo a pannelli radianti a pavimento completo di tubazioni in polietilene reticolato, collettori di distribuzione e accessori vari.

Termoregolazione

La regolazione della temperatura all'interno dei singoli alloggi sarà realizzata tramite termostati posti in ogni locale abitabile per unità abitativa e testine elettriche installate sul collettore di distribuzione comandate dai termostati ambiente installati nei vari locali.

La regolazione della temperatura tramite il sistema descritto, comporta un notevole miglioramento nel comfort ed in impianti di riscaldamento con contabilizzazione del calore costituisce un efficace intervento di risparmio energetico.

Contabilizzazione del calore (UNI 10200)

La contabilizzazione dell'energia termica consumata dalle singole utenze, sarà rilevata attraverso appositi contatori volumetrici elettronici in versione compatta per montaggio sulla tubazione di ritorno, con alimentazione da rete elettrica, completi di coppia di termo sonde da posizionarsi sulle tubazioni di mandata e ritorno e cavo di collegamento all'unità di calcolo elettronica con display per la visualizzazione dell'energia termica totalizzata, istantanea e della portata d'acqua, delle temperature di mandata, ritorno e delta °T, delle ore di funzionamento e dei più importanti parametri di funzionamento. Autoverifica e segnalazione delle eventuali anomalie; i misuratori di energia termica saranno posizionati in centrale sulla partenza di ogni singolo circuito di alimentazione dell'unità abitativa dove verrà effettuata anche la lettura dei misuratori di energia termica su di una unità di visualizzazione centralizzata per sistemi di contabilizzazione. Ulteriori contabilizzatori di energia verranno previsti sul circuito carico bollitore

e uno sul circuito generale in conformità a quanto previsto dal Decreto legislativo 102 del luglio 2014.

Impianto Idrico-Sanitario

Reti di distribuzione acqua fredda

L'alimentazione idrica delle singole utenze, sarà realizzata tramite idonee tubazioni opportunamente coibentate, derivata da un collettore in acciaio zincato dove verranno posizionati i contatori; il contatore generale acqua fredda della locale azienda erogatrice sarà posizionato esternamente in luogo protetto dal gelo.

Impianto di produzione acqua calda sanitaria e relative reti di distribuzione

Per la produzione d'acqua calda sanitaria, si valuterà oltre alla copertura con la caldaia a gas metano anche un'integrazione energetica attraverso l'impiego di pannelli solari termici posizionati in copertura e opportunamente dimensionati.

L'alimentazione idrica delle singole utenze, sarà realizzata tramite tubazione in multistrato opportunamente coibentata, derivata dal pettine di distribuzione dell'acqua fredda – calda situato nel vano scala e dotato di idoneo contatore a servizio di ogni singola utenza.

All'interno dei locali di servizio, a valle dei rubinetti di esclusione e/o collettori di distribuzione, la distribuzione dell'acqua calda e fredda sarà realizzata tramite idonee tubazioni opportunamente coibentate mediante coppelle isolanti, le tubazioni saranno dotate di certificato di atossicità secondo la G.U. n. 104 del 20.04.'73.

Scarichi

Per la realizzazione delle colonne di scarico e degli scarichi interni ai servizi igienici, saranno realizzate tubazioni multistrato in materiale ad alto potere fonoassorbente complete di calza disaccoppiante isofonica per un ulteriore miglior abbattimento del rumore.

Al piede di ogni colonna di scarico sarà installata apposita ispezione.

Apparecchi sanitari e rubinetteria

Tutti i bagni saranno forniti completi di apparecchi sanitari (lavabo, vaso wc, bidet, vasca o doccia) secondo quanto indicato negli elaborati grafici, in porcellana vetrificata di colore bianco di primaria casa costruttrice, corredati di miscelatori meccanici.

La dotazione di ciascun appartamento farà direttamente riferimento alla disposizione interna studiata e proposta dal progettista termotecnico, e sarà comunque la seguente:

- Lavabo completo di semicolonna e miscelatore per acqua calda e fredda;
- Vaso sospeso alla parete tramite apposite staffe o a pavimento, con cassetta di risciacquo da incasso e placca a doppio tasto;
- Bidet sospeso alla parete tramite apposite staffe o a pavimento, completo di miscelatore per acqua calda e fredda;
- Piatto doccia (ove prevista doccia in base ai disegni proposti) in acrilico con spessore 3-4 cm appoggiato sopra massetto, con miscelatore monocomando da incasso, asta a muro cromata con erogatore e saliscendi, escluso box doccia;
- Vasca da bagno (ove prevista in base ai disegni proposti) in vetroresina e/o del tipo pannellato in acrilico bianco, nelle misure previste da disegno, completa di colonna di scarico e miscelatore monocomando per acqua calda e fredda;
- Attacco lavastoviglie e lavatrice con rubinetto portagomma per acqua fredda e scarico sifonato;
- Attacco acqua fredda/calda e scarico lavello cucina.
- Attacco rubinetto portagomma acqua fredda per esterni per giardino piano terra e/o terrazze.
- I bagni, le zone cottura e i punti acqua esterni saranno dotati di rubinetti di intercettazione.

Sono da ritenersi escluse le seguenti tipologie: rubinetterie a bocca alta per lavabi da appoggio, mobiletti per bagno e relativo montaggio, box doccia, miscelatori per lavello cucina ed il lavello stesso, box doccia, etc...

Sono inoltre esclusi collegamenti elettrici ed idraulici per i vari elettrodomestici (lavatrice, lavastoviglie,...) o altri elementi quali piani cottura, lavabi cucina, etc...

VIVA INVEST

I corpi sanitari saranno della Marca tipo "Ideal Standard" serie "Esedra" o similari con sedile wc rallentato:



Immagine esemplificativa

La rubinetteria sarà della marca tipo GROHE serie EuroSmart Cosmopolitan, o similare:



VIVA INVEST

Impianto di condizionamento

E' prevista la predisposizione per l'installazione di impianto di condizionamento multi split (con eventuale possibilità di utilizzo anche in riscaldamento), di tipo indipendente.

Questo tipo di impianto si compone di una unità esterna, per la quale verranno predisposti, in posizione predefinita dal progettista sulle terrazze, idonee tubazioni termoidrauliche ed elettriche e da unità interne (split), le cui predisposizioni saranno posizionate a parete, sempre su indicazione del progettista.

Tale sistema permette un'estrema velocità di raffreddamento dei locali, un abbassamento anche importante della temperatura, la totale indipendenza di spesa e di gestione e l'utilizzo anche con aria calda durante le mezze stagioni quando il riscaldamento centralizzato non sarà in funzione.

IMPIANTO DISTRIBUZIONE GAS

Vista la tipologia di edificio, per gli appartamenti non è previsto l'allacciamento alla rete gas.

IMPIANTO ELETTRICO

Realizzato nel rispetto della vigente normativa è costituito da un quadro generale contatori provvisto di protezioni linee montanti dal quale si dipartono le linee di alimentazione dei singoli alloggi. In prossimità del quadro contatori troverà posto il quadro elettrico generale per l'alimentazione di tutte le utenze comuni.

Ogni unità abitativa dispone di centralino principale completo di protezioni differenziali e magnetotermiche per luce, prese e vari circuiti alimentati.

L'impianto elettrico della zona cottura/cucina è predisposto per l'installazione di piani cottura ad induzione.

La distribuzione dell'energia elettrica all'interno dell'appartamento avviene tramite conduttori di idonea sezione in tubo PVC autoestinguento posto sotto-intonaco.

L'impianto è fornito completo di ogni componente - apparecchiature di comando, punti luce normali, prese di corrente - esclusi i corpi illuminanti - eccezion fatta per quelli a servizio delle parti comuni (vani scala, corridoi scale, autorimesse), per le cantine, i balconi, le terrazze in copertura e le aree esterne comuni di pertinenza del compendio.

I componenti dell'impianto interno sono di primaria azienda (BTICINO serie LIGHT, VIMAR serie PLANA o similari) serie civile da incasso con placca in materiale isolante (tecnopolimeri) in colore bianco. Eventuali varianti devono essere preventivamente concordate con il Venditore.

I punti luce, prese dati, e tv di cui sopra, sono distribuiti a seconda delle caratteristiche dimensionali dell'alloggio nelle quantità minime secondo quanto indicato dalla norma CEI 64-8 al fine del raggiungimento prestazionale "LIVELLO 1" nelle quantità come di seguito indicate:

INGRESSO:

- n° 1 punto luce a parete;
- n° 1 presa UNEL 2P + T 10/16A (presa di servizio);
- n° 1 pulsante esterno e suoneria (pulsante di chiamata fuoriporta);
- n° 1 punto interno per videocitofono.

RIPOSTIGLIO:

- n° 1 punto luce a parete comandato da una posizione;
- n° 1 presa UNEL 2P + T 10/16A.

ZONA GIORNO/CUCINA

- n° 2 punti luce a parete comandati da una/due posizioni;
- n° 2 prese UNEL 2P + T 10/16A;
- n° 1 presa UNEL 2P + T 10/16A (presa di servizio);
- n° 1 uscita passacordone per alimentazione luci angolo cottura e aspiratore cappa;
- n° 5 prese 2P + T 10A;
- n° 1 presa TV terrestre e TV SAT;
- n° 1 punto dati (smart TV o PC);
- n° 1 termostato per regolazione della temperatura ambiente.

STANZA MATRIMONIALE

- n° 1 punto luce a parete comandato da tre posizioni;
- n° 2 prese UNEL 2P + T 10/16A (prese di servizio);
- n° 3 prese 2P + T 10A a servizio dei comodini e TV (ogni punto presa allestito con due prese in parallelo nella stessa scatola);
- n° 1 presa TV terrestre;
- n° 1 punto dati (smart TV o PC) ove necessario per rispettare la Norma CEI;
- n° 1 termostato per regolazione della temperatura ambiente.

ALTRE STANZE

- n° 1 punto luce a parete comandato da due posizioni;
- n° 2 prese UNEL 2P + T 10/16A (prese di servizio);
- n° 2 prese 2P + T 10/16A a servizio dei comodini e TV (ogni punto presa allestito con due prese in parallelo nella stessa scatola);
- n° 1 presa TV terrestre;
- n° 1 termostato per regolazione della temperatura ambiente.

BAGNO

- n° 1 punto luce a parete azionato da una posizione interna o esterna al bagno;
- n° 1 punto luce centro lavabo comandato da interruttore con presa UNEL 2P+T 10/16A;
- n° 1 prese 2P + T 16A UNEL per lavatrice (dove previsto il posizionamento);
- n° 1 termostato per regolazione della temperatura ambiente (per bagno principale).

SOLO NEI BAGNI SPROVVISTI DI AREAZIONE DIRETTA NATURALE (BAGNO CIECO)

- n° 1 aspiratore comandato separatamente da interruttore oppure timerizzato, con partenza dal comando luce.

CORRIDOIO/DISBRIGO ZONA NOTTE

- n° 1 o 2 punti luce a parete azionati da uno/tre punti;

BALCONI-TERRAZZI-GIARDINI

- n° 1 o più punti luce a parete azionato da una/due posizioni (in base alla superficie);
- n° 1 o più corpi illuminanti per esterni (in base alla superficie);
- n° 1 presa 10/16A con palpebra IP55 (presa di servizio).

CANTINE E GARAGE

L'impianto elettrico dei garages e delle cantine sarà del tipo a vista: le tubazioni per i cavi, le scatole con prese e i punti luce saranno quindi esterni alla muratura.

- n° 1 apparecchio di illuminazione;
- n° 1 punto luce a soffitto o parete comandato da una posizione;
- n° 1 presa 10/16A;

ILLUMINAZIONE DI EMERGENZA

Ogni unità abitativa è inoltre dotata di lampade di emergenza autoalimentate. La parte Venditrice stabilisce il numero di tali dispositivi sulla base della dimensione dell'alloggio stesso e della relativa normativa.

TAPPARELLE ELETTRICHE

Ogni unità abitativa è dotata di tapparelle/oscuranti elettriche con comandi singoli per ogni finestra/portafinestra.

Se il cliente desiderasse un pulsante all'ingresso per l'apertura/chiusura centralizzata delle tapparelle, con i relativi cablaggi e relè per il corretto funzionamento, il costo sarà di:

- € 500,00 oltre iva per i mini appartamenti
- € 850,00 per gli altri appartamenti

IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

In ogni appartamento è previsto l'impianto videocitofonico, per la comunicazione tra cancello e porta d'ingresso comune al piano terra e l'alloggio.

IMPIANTO TELEVISIVO

Per ogni appartamento è previsto l'impianto TV terrestre e satellitare (con segnale in soggiorno), completo di antenna comune e punti dati predisposti per il collegamento in rete di Smart TV.

ILLUMINAZIONE ESTERNA

L'illuminazione delle parti comuni sarà affidata a corpi illuminanti dotati di sensore crepuscolare. I corpi illuminanti saranno completi di lampade a basso consumo energetico. La tipologia del modello e la disposizione dei corpi illuminanti saranno a scelta della Direzione Lavori in accordo all'aspetto architettonico dell'edificio e in funzione delle normative vigenti.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

A servizio delle parti comuni e della Centrale Termica saranno installati pannelli fotovoltaici di idonea potenza sulla copertura dell'edificio, come verrà previsto dalla Legge 10, con l'obiettivo di ridurre sensibilmente i costi energetici dovuti ai consumi elettrici degli impianti.

ALLACCIAMENTO AI SERVIZI

In base a quanto verrà stabilito dagli Enti erogatori dei Servizi pubblici verranno predisposti gli allacciamenti per l'energia elettrica e l'acqua. I contributi per la fornitura dei contatori privati saranno anticipati dalla Venditrice alla quale dovranno poi essere rimborsati dai singoli Acquirenti.

OPERE ESTERNE

Rete di raccolta in tubi in PVC con idonea guarnizione per acque bianche e nere, vialetti e pluviali edifici, con smaltimento in idonei pozzetti sino a confluire nei collettori dedicati.

Le recinzioni saranno in ferro zincato a caldo e verniciate in modo idoneo per resistere agli agenti atmosferici, oppure realizzate in rete metallica.

E' prevista piantumazione di idonei arbusti nelle aiuole presenti e finitura dei giardini con manto erboso ed impianto irriguo.

NOTE FINALI

Le presenti caratteristiche tecniche ed architettoniche possono subire tutte le modifiche che il costruttore/DL ritiene opportune per migliorare la qualità estetica della costruzione, per esigenze tecniche, varianti di progetto, difficoltà d'approvvigionamento o per motivi imposti dalla Pubblica Amministrazione senza comunque diminuire la qualità ed il pregio degli immobili.

I disegni consegnati agli Acquirenti potranno subire minimali modifiche causa aggiustamenti di carattere tecnico.

In merito ad eventuali opere di finitura eseguite prima della sottoscrizione del preliminare di compravendita, fanno fede quelle effettivamente eseguite anche se in contrasto con quelle descritte nel presente documento.

È escluso tutto quanto non espressamente indicato e quanto richiesto in variante alle presenti caratteristiche.

Le marche ed i modelli riportati nella presente relazione e relative ai vari componenti hanno carattere puramente indicativo per individuare la qualità delle finiture; possono pertanto essere suscettibili di modifiche e/o sostituzioni senza preavviso da parte dell'impresa.

Anche le foto allegate hanno carattere puramente indicativo.

L'acquirente si impegna sin d'ora ad accettare eventuali servitù di passaggio di tubazioni, scarichi, camini, sfiati e impianti condominiali di ogni genere che venissero posizionate nell'appartamento, nelle cantine o nei garages (in questi ultimi locali le tubazioni potranno essere a vista).

Trento, il

L'acquirente

.....

La venditrice


VIVA INVEST S.r.l.
..... Legale Rappresentante

VIVA INVEST