

**Immobiliare Giomar S.r.l.**

**COMUNE DI MEDOLAGO (BG) - PL "LA CAVA DELLA FORNACE"**

**PALAZZINA A  
COMPOSTA DA 10 APPARTAMENTI**

**DESCRIZIONE TECNICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

**1. STRUTTURE DI FONDAZIONE**

Le strutture di fondazione sono continue semplici, in conglomerato di cemento armato, a trave rovescia.

**2. STRUTTURE IN ELEVAZIONE**

- a) STRUTTURA IN ELEVAZIONE PRIMARIA  
Struttura portante in conglomerato di cemento armato, costituita da pareti semplici e composte, pilastri e setti.
- b) SOLAI  
In conglomerato di cemento armato a soletta piena.
- c) SCALE E BALCONI  
In conglomerato di cemento armato.

**3. PARETI DI TAMPONAMENTO**

- a) PIANO INTERRATO  
Le pareti di tamponamento verso l'esterno sono realizzate in conglomerato di cemento armato.
- b) PIANI FUORI TERRA  
Le pareti di tamponamento verso l'esterno sono realizzate in conglomerato di cemento armato, con cappotto esterno e controparete isolante interna.  
Le facciate esterne sono rasate con intonaco fine a base cementizia e tinteggiate con la tonalità cromatica approvata dal Comune di Medolago.

**4. COPERTURA**

- a) STRUTTURA  
Il tetto di copertura è realizzato in legno con travi a vista sulle gronde.
- b) MANTO  
Il manto di copertura è realizzato in pannelli metallici coibentati.
- c) LATTONERIE  
Le lattonerie sono realizzate in lamiera preverniciata di adeguate sezioni.

**5. ISOLAMENTO TERMICO DEI LOCALI ABITABILI**

L'isolamento termico dei locali abitabili rispetta quanto previsto dalla relazione sulla Legge 10/91 allegata al progetto, in modo da rientrare nella classe energetica "A3/A4".  
Indicativamente sono posti in opera gli isolamenti di seguito indicati.

- a) SOLAIO SU AUTORIMESSA E CANTINE  
Pannello in polistirene spessore cm 4+4+2.
- b) SOLAIO TERRAZZI  
Pannello in stiferite spessore cm 10.

- c) COPERTURA  
Pannello in lana di roccia spessore cm 6+6+6, oltre a pannello sandwich con isolamento in polistirene spessore cm 3.
- d) PARETI PERIMETRALI VERSO L'ESTERNO  
Cappotto esterno in polistirene, ovvero in lana di roccia, spessore cm 12, oltre a controparete interna con isolante in lana di vetro spessore cm 7.

## **6. IMPERMEABILIZZAZIONI**

- a) PARETI CONTRO TERRA  
Le pareti contro terra sono protette mediante posa in opera di idoneo pacchetto tecnologico impermeabilizzante e realizzazione di strato drenante.
- b) BALCONI E TERRAZZI  
I balconi ed i terrazzi sono protetti mediante posa in opera di idoneo pacchetto tecnologico impermeabilizzante sopra l'isolante termico ed a protezione del massetto.

## **7. PARETI INTERNE**

- a) PARETI TRA LOCALI INTERNI ALL'ABITAZIONE  
Le pareti interne sono realizzate in cartongesso, ovvero in mattoni forati spessore cm 8.
- b) PARETI TRA ABITAZIONI CONFINANTI  
Le pareti tra diverse abitazioni sono realizzate in conglomerato di cemento armato, ovvero in blocchi di calcestruzzo o laterizio, con contropareti isolanti stratificate da ambo i lati, a formare idonei pacchetti di isolamento termico ed acustico.

## **8. INTONACI INTERNI**

- a) Le pareti perimetrali dei locali abitabili sono rivestite con lastra in cartongesso.
- b) Le pareti interne sono rivestite con lastra in cartongesso, ovvero qualora realizzate in mattoni forati, sono finite con intonaco premiscelato tipo "pronto", ad esclusione dei bagni dove sono finite con intonaco al civile.
- c) I soffitti dei locali abitabili sono intonacati a civile o gesso in base alla destinazione d'uso, ovvero rivestiti con lastra in cartongesso ove previsto controsoffitto.
- d) Le pareti ed i soffitti delle autorimesse e delle cantine sono in conglomerato di cemento armato al rustico, ovvero in blocchi di calcestruzzo al rustico, senza alcun intonaco.
- e) Pareti e soffitti del vano scala sono intonacati a civile o a gesso.
- f) È esclusa la tinteggiatura interna di qualsiasi locale.

## **9. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

- a) BAGNI E CUCINE  
I pavimenti dei bagni e le relative pareti (zoccolatura H 120 cm e pareti doccia) e quelle attrezzate delle cucine (fascia H 80 cm per L 300 cm), sono rivestiti in piastrelle di ceramica di prima scelta, da scegliersi su campionario proposto dall'appaltatore.
- g) ALTRI LOCALI ABITABILI  
I pavimenti degli altri locali abitabili sono rivestiti in piastrelle di gres porcellanato di prima scelta, da scegliersi su campionario proposto dall'appaltatore, posate su sottofondo cementizio con posa diritta, unita a correre.

- h) SCALE ESTERNE, DAVANZALI E SOGLIE  
Le scale esterne, i davanzali e le soglie sono rivestiti in Serizzo, ovvero altro materiale durevole a scelta dall'appaltatore tipo Quarzite.
- i) BOX, CANTINE E LOCALI TECNICI  
I pavimenti di box, cantine e locali tecnici sono realizzati in cemento liscio con spolvero di quarzo.
- j) RAMPA DI ACCESSO AL PIANO INTERRATO E CORSELLI ESTERNI  
I pavimenti sono realizzati in cemento per esterni; la rampa è lavorata a spina di pesce, ovvero con altra finitura adatta a garantire l'aderenza degli pneumatici anche in caso pioggia.
- k) BALCONI E TERRAZZI  
Balconi e terrazzi sono rivestiti in piastrelle di gres porcellanato ingelivo con finitura ruvida antiscivolo.
- l) VIALETTI PEDONALI  
La pavimentazione è realizzata in piastre di cemento, ovvero masselli autobloccanti per esterno, ingelivi con finitura ruvida antiscivolo.
- m) BATTISCOPIA  
In tutti i locali abitabili ad esclusione dei bagni, è previsto un battiscopa in legno/laminato altezza cm. 7.

## **10. SERRAMENTI**

La trasmittanza termica dei serramenti rispetta quanto previsto dalla relazione sulla Legge 10/91 allegata al progetto, in modo da rientrare nella classe energetica prevista. Indicativamente sono posti in opera serramenti con le caratteristiche di seguito indicate.

- a) FINESTRE E PORTE FINESTRE  
Sono realizzate in PVC color bianco massa, battente o battente-ribalta, vetro stratificato con argon e canalina distanziatrice a bordo caldo, maniglia colore argento cromo satinato e ferramenta coordinata.
- b) TAPPARELLE MOTORIZZATE  
Gli avvolgibili sono realizzati in alluminio coibentato ad alta stabilità e lunga durata, colore grigio, con comando locale.
- c) PORTONCINI D'INGRESSO DI SICUREZZA  
I portoncini d'ingresso sono realizzati con struttura in acciaio e rivestimento in PVC, ovvero laminato, serratura di sicurezza, maniglia colore argento cromo satinato e ferramenta coordinata. Rivestimento interno da scegliersi su campionario proposto dall'appaltatore.
- d) PORTE INTERNE  
Le porte interne a battente, aventi dimensioni standard cm 80 X 210, sono realizzate in laminato con maniglia colore argento cromo satinato e ferramenta coordinata, da scegliersi su campionario proposto dall'appaltatore. Per ogni appartamento è prevista l'installazione di n. 1 porta a scomparsa, avente dimensioni standard cm 80 X 210, da scegliersi su campionario proposto dall'appaltatore.
- e) BASCULANTI AUTORIMESSE  
Le porte basculanti delle autorimesse sono realizzate in lamierino spessore 7-8/10 mm con serratura tipo Yale, catenaccio in alto e maniglia fissa, apertura manuale e idonei fori di areazione.
- f) PORTE CANTINE  
Le porte delle cantine sono realizzate in lamierino spessore 7-8/10 mm.
- g) PORTE MULTIUSO E PORTE TAGLIAFUOCO

Le porte multiuso, ovvero tagliafuoco dove richiesto dalle normative vigenti, sono realizzate con telaio profilato in acciaio, complete di falso telaio o zanche a murare, battente inscatolato in lamiera di acciaio pressopiegata e saldata a punti, isolamento interno ad elevata densità, complete di maniglia e serratura.

h) PORTE LOCALI TECNICI AI PIANI TERRA, PRIMO E SECONDO

Le porte esterne dei locali tecnici sono realizzate in PVC, ovvero in alluminio in tinta con gli avvolgibili, ovvero con la facciata.

## **11. PARAPETTI, RECINZIONI, CANCELLI**

a) PARAPETTI

I parapetti di balconi, terrazzi e scale sono realizzati in metallo verniciato, costituiti da pannelli ciechi, ovvero profilati in acciaio normali o tubolari a disegno semplice.

b) RECINZIONI

Le recinzioni verso le strade sono realizzare con muretto in conglomerato di cemento armato e sovrastante recinzione in rete metallica plastificata.

Le recinzioni verso le proprietà attigue sono realizzare con piantane in metallo verniciato e rete metallica plastificata.

c) CANCELLI

I cancelli di ingresso, carrabile e pedonale, sono realizzati in metallo verniciato, costituiti da profilati in acciaio normali o tubolari, a disegno semplice.

## **12. FOGNATURA**

a) ACQUE REFLUE

Le acque reflue sono convogliate nella fognatura comunale acque nere.

b) ACQUE METEORICHE

Le acque meteoriche sono convogliate nella fognatura comunale acque bianche, previa laminazione in apposite vasche interrato.

## **13. AREE A VERDE**

Le aree da approntare a verde sono consegnate con solo terra di coltivo opportunamente livellata e predisposizione impianto di irrigazione, costituita da pozzetto con n. 1 attacco idrico e n. 1 tubo corrugato elettrico collegato al locale tecnico, dove installare l'eventuale centralina di irrigazione.

## **14. IMPIANTO ELETTRICO**

L'impianto elettrico relativo alle parti comuni della costruzione è realizzato in base alle normative vigenti in materia. Esso comprende l'installazione di un quadro elettrico con comando luci + circuito emergenze parti comuni, corsello box e rampa.

Completano l'impianto parti comuni l'automazione del cancello elettrico e dell'ascensore, l'antenna TV e parabola e l'impianto videocitofonico.

I contatori sono posizionati in apposito locale posto al piano interrato.

L'impianto elettrico all'interno degli alloggi è realizzato conformemente alle norme CEI.

Gli interruttori, deviatori, prese, pulsanti, ecc. sono ad incasso rettangolari prodotti dalla ditta Vimar modello "Linea" o similare, con placche in tecnopolimero color bianco, nero o canapa; le prese di corrente hanno le parti sotto tensione opportunamente protette.

L'impianto elettrico nelle unità immobiliari è composto da un circuito diviso su due linee: gruppo luce ed eventuale gruppo elettrodomestici, ciascuna protetta da un interruttore generale magnetotermico e differenziale.

Le prese previste specificatamente per potenze superiori a 1Kw (lavatrice, lavastoviglie, forno elettrico, piano cottura ad induzione elettrica ecc.) sono corredate da proprio interruttore automatico unipolare con neutro apribile, o non automatico bipolare con fusibili.

Ogni unità immobiliare è munita di due suonerie con diversa intonazione, una a pulsante per il portoncino d'ingresso ed una a cordina per il bagno.

L'impianto di illuminazione esterna (vialetto pedonale e ingresso) è dotato di accensione con sensore. Nelle zone esterne adibite a giardini le linee sono realizzate con cavi multipolari entro tubazioni in PVC rigido direttamente annegato nel terreno.

Sono previsti i seguenti dispositivi:

- SOGGIORNO:
  - 2 punti luce invertiti a 3 interruttori, 3 prese FM, 1 attacco telefono, 1 attacco antenna TV, videocitofono con comando di apertura serratura elettrica cancello pedonale.
- CUCINA:
  - 1 punto luce interrotto, 4 prese FM, 1 predisposizione cappa, 1 attacco antenna TV.
- CAMERA MATRIMONIALE:
  - 1 punto luce invertito a 3 interruttori, 3 prese FM, 1 attacco telefono, 1 attacco antenna TV.
- CAMERA SINGOLA:
  - 1 punto luce deviato a 2 interruttori, 2 prese FM, 1 attacco antenna TV.
- CABINA ARMADIO:
  - 1 punto luce interrotto, 1 presa FM.
- BAGNO PRINCIPALE:
  - 1 punto luce interrotto, 1 punto luce interrotto per specchio, 2 prese FM, 1 campanello, predisposizione per termoarredo elettrico (questo escluso).
- SECONDO BAGNO:
  - 1 punto luce interrotto, 1 punto luce interrotto per specchio, 2 prese FM, 1 campanello, predisposizione per termoarredo elettrico (questo escluso).
- DISIMPEGNO:
  - 1 punto luce invertito, 1 presa FM.
- BOX:
  - 1 punto luce interrotto, 1 presa FM (tutti con tubazioni esterne).
- GIARDINO:
  - solo predisposizione impianto di irrigazione, costituita da n. 1 tubo corrugato elettrico collegato al locale tecnico, dove installare l'eventuale centralina di irrigazione.
- TERRAZZI, BALCONI PRINCIPALI E PORTICATI
  - 1 punto luce interrotto (compreso il corpo illuminante).

Inoltre:

- IMPIANTO TELEFONICO:
  - in ogni unità immobiliare sono previste 2 prese telefoniche e la predisposizione con tubazione vuota per una presa telefonica in ogni ambiente abitabile rimanente ad esclusione di bagni, cabine armadio, cucine e/o angoli cottura, con le necessarie predisposizioni per il collegamento alla rete.
- IMPIANTO TV:
  - l'edificio è dotato di impianto TV centralizzato completo di amplificatore e linee di distribuzione ai singoli alloggi con una presa TV per ogni ambiente abitabile ad esclusione di bagni e cabine armadio; tutti i circuiti sono ispezionabili e sostituibili.

- **RILEVAZIONE INTRUSIONE:**
  - solo predisposizione tubazioni vuote per contatti sulle finestre e sul portoncino, per n. 3 rilevatori volumetrici, di cui uno nel box, per centrale, inseritore e per sirena esterna.
- **IMPIANTO FOTOVOLTAICO:**
  - per ogni unità immobiliare è installato un impianto di produzione di energia elettrica (fotovoltaico) dimensionato come previsto da Legge 10/91, per il funzionamento degli impianti dell'abitazione.
- **MOTORIZZAZIONE CANCELLO CARRABILE**
  - motorizzazione cancello carrabile di uso comune con fornitura e posa tutti dispositivi di comando e di sicurezza, fornitura di n. 1 radiocomando e di n. 1 chiave per selettore.
- **ELETTRIFICAZIONE TAPPARELLE**
  - elettrificazione tapparelle con fornitura e posa tutti dispositivi di comando e di sicurezza.
- **IMPIANTO CONNESSO**
  - è prevista la predisposizione con tubazioni vuote all'impianto connesso Vimar relativo a circuiti di illuminazione, tapparelle elettriche ed eventuale controllo carichi, con quadro elettrico di dimensioni adeguate.

## **15. IMPIANTO IDROSANITARIO**

Ogni unità immobiliare è predisposta per allacciamento autonomo alla rete idrica.

Sono previsti i seguenti dispositivi:

- **CUCINA:**
  - attacchi cucina (acqua calda, acqua fredda e scarico).
- **BAGNO PRINCIPALE:**
  - attacchi water, bidet, vasca/doccia, lavabo e lavatrice;
  - water completo di cassetta di risciacquamento ad incasso e sedile in plastica tipo Ideal Standard serie "I-Life B sospeso" o similare;
  - bidet tipo Ideal Standard serie "I-Life B sospeso" o similare;
  - piatto doccia cm 100 X 80 in vetroresina tipo flat, copri piletta in acciaio e soffione con braccio a muro;
  - eventuale vasca da bagno in vetroresina;
  - rubinetteria tipo Ideal Standard serie "Ceraplan" o similare;
  - esclusa fornitura e posa lavabo e box doccia.
- **SECONDO BAGNO:**
  - attacchi water, bidet, vasca/doccia e lavabo;
  - water completo di cassetta di risciacquamento ad incasso e sedile in plastica tipo Ideal Standard serie "I-Life B sospeso" o similare;
  - bidet tipo Ideal Standard serie "I-Life B sospeso" o similare;
  - piatto doccia cm 100 X 80 in vetroresina tipo flat, copri piletta in acciaio e soffione con braccio a muro;
  - eventuale vasca da bagno in vetroresina;
  - rubinetteria tipo Ideal Standard serie "Ceraplan" o similare;
  - esclusa fornitura e posa lavabo e box doccia.
- **GIARDINO:**
  - attacco acqua fredda.
- **LOCALE RIFIUTI AD USO COMUNE:**
  - attacco acqua fredda.

## **16. IMPIANTO TERMICO**

Impianto termico per singole unità immobiliari destinato al riscaldamento/raffrescamento degli ambienti ed alla produzione di acqua calda sanitaria.

- SISTEMA DI PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA:
  - autonomo, con produzione mediante pompa di calore ad uso esclusivo.
- SISTEMA DI PRODUZIONE ACQUA CALDA PER RISCALDAMENTO:
  - autonomo, con produzione mediante pompa di calore aria-acqua ad uso esclusivo.
- SISTEMA DI DISTRIBUZIONE:
  - riscaldamento mediante sistema radiante a pavimento con termostato in ogni ambiente.
- VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA:
  - ventilazione meccanica controllata ad uso esclusivo, con recupero di calore a flusso doppio.
- GAS METANO:
  - non è prevista la predisposizione per allacciamento alla rete gas metano.
- SISTEMA DI RAFFRESCAMENTO
  - per la produzione di acqua fredda si potrà utilizzare la pompa di calore già prevista per la produzione di acqua calda per il riscaldamento invernale;
  - predisposizione per installazione di sistema di raffrescamento con ventilconvettori ad acqua (questi esclusi), costituita da tubazioni di collegamento alla pompa di calore e scarico condensa.

## **17. ASCENSORE**

Ascensore tipo MRL a norma per disabili a servizio di tutti i piani.

La Direzione dei Lavori si riserva la facoltà di apportare variazioni alla presente descrizione, avente peraltro puro valore informativo e non contrattuale, pur garantendo il pari livello qualitativo.

Data .....

PARTE PROMITTENTE VENDITRICE  
Immobiliare Giomar S.r.l.  
Il Legale Rappresentante

.....

PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE

.....