



Unimmobiliare s.r.l.
Via Duomo 16 - 37051 Bovolone (VR)
C.F./P. IVA 03505090237
unimmobiliare-srl@legalmail.it
Codice Univoco:M5UXCR1
www.unimmobiliariesrl.com

DESCRIZIONE TECNICA residenza Alyssa San Giovanni Lupatoto - Via Carlo Alberto - Verona

1. OPERE MURARIE ED AFFINI.

La struttura portante dei piani superiori sarà formata a telaio da pilastri, solai e travi che sono eseguiti secondo i disegni di calcolo appositi, tenendo in considerazione le nuove norme antisismiche. Il solaio di soffittatura del piano terra e del garage sarà in latero-cemento, idoneo a sopportare un carico utile netto di 250 kg/mq. Le murature perimetrali di tamponamento dei piani fuori terra sono eseguite con mattoni in cotto da cm 25, rivestite esternamente con isolamento termico a cappotto formato da pannelli di polistirene espanso con idonea rasatura di spessore complessivo non inferiore a cm 10. Finitura di rivestimento colorato scelta dalla D.L. L'orditura del tetto sarà eseguita con struttura di travi portanti in legno lamellare di abete, dimensionate secondo i disegni di calcolo strutturale, sovrastante tavolato in legno lavorato maschio femmina dello spessore mm 20 il tutto trattato con impregnanti a base acquosa certificati contro i funghi e gli insetti xilofagi. La finitura della parte vista della copertura sarà eseguita con la pigmentazione bianco calce per l'ottenimento dell'effetto legno sbiancato. Il pacchetto sovrastante di isolamento e ventilazione sarà così composto: membrana con funzione di barriera all'aria posta sopra all'assito; isolamento termoacustico in pannelli isolanti in fibra di legno spessore mm 80+60+20; telo permeabile al vapore e impermeabile all'acqua; listellatura in legno di abete mediante morali per la formazione della camera di ventilazione del tetto con una altezza pari a cm 5; listellatura sempre in legno di abete mediante morali per la posa delle tegole o coppi.

Il manto di copertura sarà eseguito con tegole in cotto della ditta San Marco modello Portoghese o equivalente. La copertura è corredata di vari comignoli per l'aspirazione dei fumi e sfiati, palo porta antenna TV-SAT e accessori necessari per rendere la copertura ventilata. Le pareti divisorie all'interno dell'unità sono formate da tramezze di mattoni forati da cm 10. Le finestre e portefinestre avranno bancali e soglie in pietra bianca della Lessinia spessore 8 cm levigati alla carta fina. La scala di collegamento ai piani è rivestita con pedate ed alzate in pietra bianca della Lessinia con relativo rampante e battiscopa. Le pareti interne sono intonacate al civile e trattate successivamente con pittura a due mani con tempera semilavabile bianca.

Sotto al pavimento dei piani di abitazione viene eseguito un massetto di sabbia e cemento con aggiunta di fibre in polipropilene, a copertura delle canne d'impianto. I pavimenti dell'abitazione sono in mattonelle di ceramica di prima scelta o gres porcellanato con prezzo di listino di € 30,00, posa diritta completa di fuga per la zona giorno composta da cucina, soggiorno e per i bagni.

Nella zona notte sarà previsto un pavimento con finitura legno in gres porcellanato. Per altri tipi di pavimenti sarà conteggiata a parte la differenza del loro eventuale sovrapprezzo di acquisto e posa. Le pareti dei bagni dell'abitazione sono rivestite con mattonelle di ceramica di 1° scelta per un'altezza di ml 2,20 circa mentre se richiesta per la cucina saranno rivestite due pareti per un'altezza di circa ml 1.60, il tutto con prezzo di listino di € 30,00 al mq.

I poggiatesta e i marciapiedi esterni sono pavimentati con mattonella tipo gres porcellanato 20x40 antigelivo e antisdrucchiolo a scelta della D.L. Sotto al pavimento dei piani di abitazione, la copertura delle canne d'impianto sarà eseguita con cemento cellulare o fibre.

Lo smaltimento delle acque meteoriche avviene mediante la raccolta in canali pluviali in alluminio spessore 6/10 colore grigio chiaro. Le colonne di smaltimento delle acque bianche e nere sono di plastica pesante dei diametri opportuni fino ai pozzi perdenti posti in proprietà per le prime e al sifone Firenze le seconde. Quest'ultime sono collegate alla rete fognaria comunale come previsto dalle disposizioni vigenti.

Lungo il percorso delle tubazioni sono predisposti dove necessario, dei pozzetti in c.l.s. prefabbricati di ispezione. Tubi in plastica di opportuni diametri sono disposti per sfiati dei servizi e cucine fino alla copertura del fabbricato.

2. OPERE IN FERRO E ALLUMINIO.

Le principali opere in ferro sono le cancellate esterne di altezza di 1 metro a scelta del D.L. sovrastanti ad un muretto in mattoni faccia vista/o cls, di altezza 50 centimetri, con relativa portina di accesso pedonale ed il portone di accesso per le auto. L' autorimessa viene chiusa da un portone in lamiera zincata e verniciata a scelta del D.L. con pavimentazione in CLS. Una porta tagliafuoco REI-60 viene posta tra il garage e l'abitazione. Le finestre e portefinestre del garage saranno in PVC con profilo a 5 camere, spessore 70 cm, completi di maniglie del tipo a martellina, senza zanzariera e senza scurettili. Corrimano in ferro sulla scala di collegamento tra i 2 piani della casa a scelta del D.L.

3. OPERE DA FALEGNAME.

Serramenti:

Serramenti monoblocco costituiti da:

- 1) Tutti i telai di finestre e porte-finestre che danno sull'esterno dell'abitazione sono in PVC con profilo a 5 camere, spessore 70 cm, completi di maniglie del tipo a martellina;
- 2) Tapparelle esterne in alluminio con cassonetti coibentati a scelta del D.L.
- 3) Porte interne in laminato spazzolato di dimensione 70/80xH210 tamburate a nido d'ape, cieche, complete di maniglie in cromo satinato, serratura, chiave, cerniera cromata, cornici copri malta e guarnizioni in gomma il tutto a scelta del D.L.
- 4) Tutti i telai di finestre e porte-finestre saranno completi di zanzariera, ad eccezione di quelli del garage.
- 5) Tutte le finestre e porte-finestre saranno dotate di anta ribalta.
- 6) Verrà fornita n° 1 porta scorrevole a scomparsa posta nel bagno al piano primo.
- 7) Portoncino d'ingresso in PVC modello a scelta del D.L. La porta è completa di serratura a cilindro, spioncino, maniglione esterno e maniglia interna con finitura in cromo satinato.

4. IMPIANTO IGIENICO SANITARIO.

L'unità è fornita dei seguenti apparecchi sanitari: Per Bagno:

- n. 1 vaso igienico,
- n. 1 bidet,
- n. 1 lavabo,
- n. 1 attacco per vasca e n. 1 termoarredo elettrico a scelta del D.L.

Per Lavanderia :

n. 1 vaso igienico,

n. 1 bidet

n. 1 piatto doccia dimensioni 80cm x 80 cm

n. 1 termoarredo elettrico a scelta del D.L.

I sopracitati apparecchi sanitari saranno sospesi della marca IDEAL STANDARD CERAMICHE DOLOMITE serie GEMMA 2, gli li accessori di complemento e gruppo miscelatore saranno di serie DOLOMITE modello BASE. La cucina è corredata da un attacco per lavello e di un attacco per lavastoviglie. La distribuzione dell'acqua calda viene erogata a vasca, doccia, bidet e lavabi e all'attacco lavello della cucina, mentre l'acqua fredda verrà data a tutti gli apparecchi sanitari e agli attacchi per lavatrice e lavastoviglie.

L'unità è predisposta per l'alloggio dei contatori per gas, acqua ed ENEL, con relativi collegamenti, posti nel luogo più idoneo. È previsto n. 1 rubinetto esterno posto nel luogo più idoneo.

5. IMPIANTO RISCALDAMENTO.

Modulo idronico Hitachi Yutaki-S COMBI o equivalente a scelta del D.L. con unità esterna a pompa di calore da 2HP.

RISCALDAMENTO A PANNELLI RADIANTI: Sistema di riscaldamento radiante a pavimento adatto per pavimentazioni tradizionali composto da: Pannello in polistirene espanso prodotto in conformità alla normativa UNI EN13163, stampato in idrorepellenza a celle chiuse. Tubo RDZ Tech PE-Xa Ø 17 in polietilene ad alta densità, reticolato con sistema con barriera antiossigeno interposta tra la tubazione in PE-Xa prodotto in conformità alle normative DIN 16892 e DIN 4726, garanzia di reticolazione omogenea e permanentemente stabile senza rischio di discontinuità per il mantenimento delle caratteristiche nel tempo. Diametro 17 mm - Spessore 2 mm. Nastri perimetrali isolanti;

6. IMPIANTO SOLARE FOTOVOLTAICO POTENZA 3,00 Kw: Moduli fotovoltaici in silicio policristallino ad alta efficienza incluso di quadro AC monofase con scaricatore e interruttore magnetotermico, il tutto a scelta del D.L.

7. PREDISPOSIZIONE IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO: predisposizione impianto di raffrescamento composto da:

n. 1 predisposizione per split idronico (in alternativa fan-coil) in soggiorno cucina e in ciascuna camera da letto al piano terra

n. 1 predisposizione per split idronico (in alternativa fan-coil) nelle camere da letto al piano primo

8. IMPIANTO ELETTRICO.

Tutti i materiali e gli apparecchi impiegati negli impianti elettrici saranno rispondenti alle relative norme CEI e tabelle di unificazione CEI-UNEL, ove queste esistano e saranno muniti preferibilmente di marchio di qualità. I conduttori saranno di primaria marca e dotati di marchio IMQ con le seguenti sezioni minime: 1,5 mmq Circuiti luce 2,5 mmq Circuiti F.M. 6 mmq Montante da contatore ENEL

Gli apparecchi di comando e prese tipo tipo BTICINO linea LIVING-LIGHT a scelta della DD.LL, sono completi di placca di finitura di colore bianco. Sul balcone la placca avrà grado di protezione IP55. Integrazione con domotica BTICINO LIVING NOW per un massimo di 5 punti di controllo da remoto tramite app.

Impianto TV

Predisposizione di impianto di ricezione TV per canali nazionali e di antenna satellitare.

Zona garage:

Nella zona garage sono posizionati adeguati punti luce, punti comando e prese opportune.

Zona cantina:

Nella zona cantina sono posizionati adeguati punti luce, punti comando e prese opportune.

Luci esterne:

n° 1 plafoniera a parete tra la porta d'ingresso e l'alzante scorrevole con luce diffusa sotto/sopra;

n° 1 plafoniera a parete posizionate sul retro della casa. Tutte le plafoniere saranno scelte della D.

Lavori.

DOTAZIONE

Linea di alimentazione dal quadro sottocontatore dell'Ente fornitore di energia (ENEL). Quadro sottocontatore con interruttore magnetotermico 2x16A munito di bobina di sgancio. Quadro sottoscala con sezionatore 2x25A e interruttore magnetotermico differenziale 2x10A per alimentazione autorimessa.

Quadro della casa munito di:

1 interruttore differenziale 2x25A I_{dn} 0,03;

1 interruttore magnetotermico 2x10A (luce);

1 interruttore magnetotermico 2x16A (F.M.).

Camera matrimoniale:

1 Punto luce

2 Punto comando deviato

1 Punto comando invertito/1 Presa TV /1 Predisposizione telefonica/3 Prese 10 A

Camere secondarie:

1 Punto luce

1 Punto comando deviato

1 Predisposizione telefonica

1 Predisposizione TV

3 Prese 10A

Soggiorno/ingresso:

1 Punto luce

2 Punto comando deviato

3 Prese 10A

1 Presa bivalente 2x10/16A

1 Presa TV

1 Presa telefono

1 Suoneria Din-Don

1 Pulsante dal pianerottolo per comando suoneria/1 Video-citofono con comando

apriporta/Termostato ambiente/Comando luci scala

Cucina/angolo cottura:

2 Punto luce

2 Punto comando interrotto

Corridoio/disimpegno:

1 Punto luce

2 Punto comando deviato

Bagno principale e/o secondario:

2 Punto luce

2 Punto comando interrotto

1 Presa 10 A

1 Presa 16 A comandata da interruttore bipolare

1 Pulsante a tirante (chiamata allarme)

9. OPERE ESTERNE.

Tutto il perimetro di proprietà viene recintato: l'ingresso costituito dalla portina di accesso pedonale e dal portone per l'accesso carraio sarà completato nella parte rimanente da muretto in c.l.s. h.50 cm con sovrastante ringhiera a scelta del D.L. in ferro con altezza di 1 metro accompagnata agli accessi sopracitati. I lavori di sistemazione esterna riguardano la pavimentazione dei marciapiedi, del viale d'ingresso pedonale, carraio scelto dalla D.L. lavori. Per il giardino di proprietà si provvederà alla sola sistemazione con spianamento del terreno.

Tale descrizione tecnica può essere modificata a discrezione della Direzione Lavori senza alterarne le caratteristiche fondamentali.

Modifiche/aggiunte/ e varianti al seguente capitolato da parte qui definita "promessa acquirente" ,dovranno essere comunicate tramite e-mail a parte qui definita "promessa venditrice" ,la quale si farà carico di conteggiate separatamente e comunicarne offerta in merito.

Le stesse saranno saldate alla parte qui definita "promessa venditrice" al momento stesso dell'accettazione dell'offerta/conteggio da parte qui definita "promessa acquirente"

*D.L. =Direttore Lavori.