

## **CAPITOLO 1°**

### **OPERE AL GREZZO**

#### **Struttura portante:**

La struttura portante sarà rispondente ai calcoli sismici e alle direttive del Direttore dei Lavori delle opere strutturali. Le opere strutturali del piano interrato saranno impermeabilizzate in modo adeguato.

#### **Solai:**

I solai saranno del tipo misto in latero-cemento armato a nervature parallele con soletta collaborante, con dimensionamento risultante dai calcoli statici; inoltre saranno lasciate tutte le necessarie aperture per il passaggio di canne e impianti.

#### **Murature interne ed esterne:**

Le murature interne saranno in laterizio forato dello spessore di cm. 8. Le separazioni fra le unità immobiliari saranno in doppia parete con interposto isolante o in lecablocco; le murature di tamponamento esterno saranno realizzate in blocco termico da cm. 38.

#### **Struttura di Copertura e tetto:**

Il solaio di copertura sarà realizzato in struttura lignea a vista formata da travi lamellari e doppio tavolato con sovrapposta idonea listellatura per contenere l'isolamento termico di classe 1 e di adeguato spessore e controlistellatura per la ventilazione, nonchè pannello di completamento in OSB e guaina bituminosa finale impermeabile.

Le falde saranno completate con manto di tegole di tipo canadese o con lamiera grecata preverniciata, il tutto ad insindacabile scelta della D.L.

### **Fognature e Scarichi:**

Le fognature orizzontali saranno eseguite in tubi di P.V.C. tipo UNI-302 di sezione idonea, e mediante tutti gli opportuni accorgimenti tecnici saranno convogliate nella fognatura stradale. Il tutto sarà eseguito come da progetto, conforme alle disposizioni e prescrizioni di legge, normative igieniche e prescrizioni comunali. Le tubazioni di scarico di bagni e cucine verranno realizzate con materiale fonoisolante di idonea sezione, mentre le rispettive ventilazioni saranno in P.V.C. rosso.

### **Canne di aspirazione:**

Ogni alloggio sarà dotato di canna di aspirazione di giusta sezione per la cucina, in P.V.C. rosso.

### **Isolamento termico ed acustico:**

Tutti i muri esterni di tamponamento saranno realizzati con idoneo blocco termico dello spessore di cm. 38.

Le pareti di divisione fra le singole unità immobiliari, ove non si tratti di murature portanti, sono previste in lecablocco dello spessore di almeno cm 25 o a doppia parete di laterizio, di cui una rinzaffata all'interno, con interposto isolamento acustico di adeguato spessore. Al piede delle murature divisorie interne sarà applicata una striscia bicartonata in granulo duro di gomma al fine di limitare la trasmissione acustica nei muri. Sopra i solai abitabili, tra il massetto di riempimento a copertura degli impianti e il massetto per la posa del pavimento, sarà interposto un tappeto per l'isolamento acustico di adeguato spessore.

Su tutti i pilastri, travi e setti in calcestruzzo ove la faccia esterna è a contatto con l'appartamento, per interrompere il ponte termico sarà posato un pannello isolante od opportuno rivestimento in tavole di laterizio.

Tutte le tubazioni di scarico saranno realizzate in materiale fonoisolante di idonea sezione.

## **CAPITOLO 2°**

### **OPERE DI RIFINITURA ESTERNA**

#### **Disposizioni generali:**

Prospetto e rifiniture esterne saranno conformi ai vincoli ed alle prescrizioni di P.R.G. e delle autorità comunali.

#### **Intonaci e tinteggiature esterne:**

Gli intonaci saranno realizzati con malte premiscelate a base di calce e cemento, le colorazioni del fabbricato saranno scelte nel rispetto delle prescrizioni delle autorità comunali e del Direttore dei Lavori.

#### **Opere di lattoneria:**

Gronde, converse, scossaline e pluviali saranno in lamiera di rame o preverniciata, in funzione del manto di copertura scelto, il tutto di adeguato spessore e sviluppo, compreso di ogni pezzo speciale necessario.

#### **Pavimentazione esterna e area interrata:**

I camminamenti esterni saranno realizzati in mattonelle di gres porcellanato antigelivo di colore e forma a scelta della Direzione dei Lavori.

Su tutta l'area interrata verrà realizzata una pavimentazione di tipo industriale tirata con apposito elicottero e completa degli opportuni tagli di dilatazione nonché della lavorazione a spina di pesce antiscivolo per la rampa di accesso, il tutto di colore a scelta del Direttore dei Lavori.

### **CAPITOLO 3°**

#### OPERE DI RIFINITURA INTERNA

##### **Intonaci interni:**

Le pareti verticali e i soffitti di tutti i locali ad esclusione dell'interrato saranno ricoperti con intonaco del tipo premiscelato, tirato in piano a perfetta regola d'arte su testimoni e finito a fratazzo fine.

##### **Tinteggiature interne:**

Tutti i locali compresi quelli di servizio, saranno tinteggiati a tempera bianca data a due mani.

##### **Pavimenti alloggi:**

Tutti i locali verranno pavimentati con piastrelle di monocottura aventi dimensioni di cm. 30x30 con prezzo di acquisto di listino fino a € 40,00 mq., posate con colla a correre o in diagonale, con o senza fuga, completi di battiscopa.

Il bagno verrà pavimentato con piastrelle di monocottura aventi dimensioni di cm. 20x20 con prezzo di acquisto di listino fino a € 40,00 mq. posate con colla a correre o in diagonale.

##### **Rivestimenti cucina e bagno:**

Il bagno sarà rivestito per un'altezza di ml. 2,10; saranno montate piastrelle con formato superiore a cm. 15x15 posate con colla a correre al prezzo di acquisto di listino fino a € 40,00 mq.

La cucina sarà rivestita per un'altezza di ml. 1,60 per un massimo di mq. 8; saranno montate piastrelle con formato superiore a cm. 15x15 posate con colla a correre, al prezzo di acquisto di listino fino a € 40,00 mq.

##### **Davanzali e soglie:**

Sono previsti davanzali e soglie in marmo con lavorazione e colore a scelta del Direttore dei Lavori.

### **CAPITOLO 4°**

#### INFISSI

##### **Portoncini di ingresso agli alloggi:**

Il portoncino d'ingresso all'alloggio sarà del tipo blindato Ditta "Blinfort" o similare, montato su un falso telaio in profilato di ferro, rifinito con pannello in legno esternamente pantografato di colore a scelta della Direzione dei Lavori.

##### **Porte interne:**

Le porte interne dell'appartamento saranno ad un'anta del tipo tamburato di colore bianco, montate su falsi telai, complete di coprifili, serrature, ferramenta, maniglie in ottone.  
Eventuali porte scorrevoli verranno considerate opere aggiuntive. Il loro costo dovrà essere concordato fra le parti prima che queste vengano eseguite.

### **Infissi esterni:**

Le finestre e portefinestra ad una o più ante saranno in legno di sezione adeguata complete di guarnizioni, chiusura con cremonese, maniglie in ottone, vetro camera, colore e forma a scelta della Direzione dei Lavori.

Scuroni o persiane in legno od eventuali tapparelle in acciaio saranno di colore a scelta della Direzione dei Lavori.

Le basculanti dei garage saranno zincate e di colore a scelta della Direzione dei Lavori.

I lucernai al tetto di copertura per i vani sottotetto e le relative scale in legno di accesso saranno del tipo standard.

## **CAPITOLO 5°** **IMPIANTO TERMICO**

### **Impianto del gas:**

L'impianto sarà eseguito secondo le norme UNI-CIG, Legge 10/89 e succ. mod., collegherà il contatore con l'attacco della cucina e sarà completo di rubinetto di arresto. Le tubazioni interrate saranno realizzate in polietilene, mentre le colonne montanti esterne alle murature in tubo di rame di sezione adeguata in posizione da concordare con il Direttore dei Lavori.

### **Impianto di riscaldamento:**

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda ad uso sanitario sono garantiti dal collegamento alla rete comunale di teleriscaldamento mediante l'installazione in un locale tecnico esclusivo di uno scambiatore di calore e di un sistema di elettropompe di circolazione del fluido scaldante.

I radiatori verranno collocati in posizioni giudicate idonee sia dal tecnico impiantista che dal Direttore dei Lavori, saranno in acciaio verniciato tipo Termoarredo della IRSAP o similare e saranno collocati solo nei bagni in quanto negli altri vani l'impianto termico verrà realizzato a bassa temperatura con pannelli radianti a pavimento.

All'interno di ogni alloggio saranno previsti per ogni unità immobiliare un contabilizzatore di calore (per la quantificazione del consumo riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria) e un contabilizzatore di acqua fredda potabile.

## **CAPITOLO 6°** **IMPIANTO IDRICO-SANITARIO**

L'impianto sarà costituito da condutture in tubo di polipropilene o similare con giunte a manicotto e incassate nella muratura, sarà autonomo e avrà inizio dal proprio contatore.

Inoltre saranno messi in opera i seguenti apparecchi:

- a) Lavabo in porcellana vetrificata bianca marca Catalano o similare completo di colonna e di:  
- mensole di sostegno,

- gruppo miscelatore monocomando marca Hans Grohe o similare,
  - sifone a "U" in ottone cromato,
  - raccordi a muro completi di rosette cromate,
  - curva tecnica con gommone di tenuta per raccordo scarico.
- b) Bidet in porcellana vetrificata bianca marca Catalano o similare, completo di:
- viti di fissaggio con rondelle, bulloni e tappi ad espansione,
  - gruppo miscelatore monocomando marca Hans Grohe o similare,
  - sifone a "U" in ottone cromato,
  - raccordi a muro completi di rosette cromate,
  - curva tecnica con gommone di tenuta per raccordo scarico.
- c) Vaso igienico in porcellana vetrificata bianca marca Catalano o similare, completo di:
- cassetta scaricatrice ad incasso completa di galleggiante tipo silenzioso, rubinetto di intercettazione, placca bianca con dispositivo di scarico manuale,
  - sedile bianco,
  - tubo di cacciata in PVC e strettoio di tenuta a pressione,
  - viti di fissaggio con rondelle, bulloni e tappi ad espansione.
- d) Complesso doccia completo di:
- piatto doccia in porcellana vetrificata bianca marca Catalano o similare,
  - gruppo miscelatore monocomando di marca Hans Grohe o similare,
  - braccio doccia in ottone cromato con soffione e saliscendi marca Hans Grohe o similare,
  - sifone a pavimento.
- e) Predisposizione per attacco lavello e lavastoviglie nella cucina.
- f) Predisposizione per attacco lavatrice e lavatoio.

## **CAPITOLO 7°**

### IMPIANTO ELETTRICO

L'alloggio disporrà di impianto elettrico autonomo che avrà inizio dal proprio contatore. Il centralino dell'appartamento sarà del tipo ad incasso, completo di telaio porta apparecchi più pannello in resina fissabile a scatto.

Saranno installati apparecchi di comando e derivazione del tipo Vimar serie Plana o similari con placca in resino-plastica, alloggiati in scatole di resina, in posizione come da schema, il tutto secondo le disposizioni che impartirà il Direttore dei Lavori e il tecnico impiantista.

I punti luce dei terrazzi o logge saranno dotati di plafoniere stagne a muro con lampade ad incandescenza, le parti comuni saranno dotate di punti luce con plafoniere a muro o a soffitto.

All'ingresso di ogni singolo alloggio sarà installato un gruppo fonico di conversazione.

L'impianto apriporta consentirà l'apertura automatica della serratura elettrica applicata al portone d'ingresso generale dell'immobile;

Sarà installato un impianto collettivo di antenna televisiva idoneo alla ricezione dei programmi nazionali e locali. Per quanto concerne la dotazione di prese per ogni singolo alloggio si rimanda allo schema allegato:

Garage	n° 1 punto luce a soffitto o parete n° 1 punto comando n° 1 punto presa 2 x 10/16A + T
Ingresso soggiorno	n° 1 punto luce a soffitto o parete

	n° 2 punti comando n° 3 punti presa 2 x 10A + T n° 1 punto presa Telecom n° 1 punto presa TV n° 1 punto presa citofonico
Cucina angolo cottura	n° 1 punto luce a soffitto o parete n° 2 punto comando n° 4 punti presa 2 x 10/16A + T n° 1 punto presa aspiratore
Bagno	n° 2 punti luce a soffitto o parete n° 2 punti comando n° 1 punto presa 2 x 10A + T n° 1 punto presa lavatrice n° 1 punto campanello doccia o vasca
Camera Matrimoniale	n° 1 punto luce a soffitto o parete n° 3 punti comando n° 3 punti presa 2 x 10A + T n° 1 punto presa 2 x 10/16A + T n° 1 punto presa Telecom n° 1 punto presa TV
Camera Singola	n° 1 punto luce a soffitto o parete n° 2 punti comando n° 2 punti presa 2 x 10A + T n° 1 punto presa 2 x 10/16A + T n° 1 punto presa Telecom n° 1 punto presa TV
Disimpegno	n° 1 punto luce a soffitto o parete n° 4 punti comando
Portico/Balcone/Loggia	n° 1 punto luce a parete n° 1 punto comando n° 1 punto presa 2 x 10A + T

Il cancello carrabile per l'ingresso al piano terra/interrato sarà del tipo automatico con fornitura di n° 1 telecomando.

### **Predisposizione Impianti:**

Nell'appartamento saranno installati n° ..... punti di predisposizione al montaggio del climatizzatore, più n° ..... punto esterno per l'unità centrale; per predisposizione si intende la sola fornitura e posa di tubazioni.

Nell'appartamento saranno installati n° ..... punti di predisposizione al montaggio dell'impianto di aspirazione centralizzata, più n° ..... punto per l'unità centrale; per predisposizione si intende la sola fornitura e posa di tubazioni.

Nell'appartamento sarà installato in ogni stanza la predisposizione al montaggio dell'impianto di allarme volumetrico; per predisposizione si intende la sola fornitura e posa di n° 1 scatola in ogni stanza con relativa tubazione fino alla scatola che alloggerà l'unità centrale, questa esclusa.

Nell'appartamento sarà installata la predisposizione alla motorizzazione dei lucernai. Per predisposizione si intende la sola fornitura e posa di tubazioni.

Nell'appartamento sarà installata la predisposizione all'impianto satellitare. Per predisposizione si intende la sola fornitura e posa di tubazioni.

A richiesta potranno essere previste ed eseguite varianti agli impianti nei singoli appartamenti. Tali modifiche saranno considerate opere addizionali. Il loro costo dovrà essere concordato fra le parti prima che queste vengano eseguite.

## **CAPITOLO 8°**

### **NORME GENERALI**

#### **Variazioni:**

La Direzione Lavori si riserva di apportare alle opere sopra descritte tutte le modifiche che, per motivi di necessità o opportunità, riterrà necessarie, senza che venga diminuito il valore o la funzionalità delle opere stesse.

Tutte le misure indicate sui disegni potranno subire nella realtà piccole variazioni dovute agli spessori degli intonaci o altre esigenze costruttive. Potrà inoltre rendersi necessaria la formazione di cassonetti per il passaggio di tubazioni.

L'acquirente potrà proporre nel proprio alloggio alcune modifiche interne, che dovranno essere esaminate dalla Direzione dei Lavori, la quale si riserva di non accettarle quando queste fossero in contrasto con norme di regolamento edilizio o di regolamento di igiene, oppure presentino peculiarità difficilmente realizzabili dal punto di vista costruttivo.

Tutte le modifiche, prima di essere realizzate, dovranno essere valutate anche sotto l'aspetto economico, e gli acquirenti dovranno autorizzare l'Impresa, previa forma scritta con la Società ....., all'esecuzione delle opere e stabilirne le modalità di pagamento.

#### **Oneri a Carico degli acquirenti:**

Sono a carico degli acquirenti tutti i diritti di allaccio alla fognatura, le spese di allaccio richieste dalle società erogatrici per la fornitura dell'acqua, gas, energia elettrica e telefono, le pratiche catastali, la stesura del regolamento condominiale e delle relative tabelle millesimali di ripartizione di spesa, nonché l'I.V.A. di legge.

La Direzione dei Lavori si riserva la facoltà di variare il progetto sia dal lato estetico sia da quello tecnico, il tipo dei materiali e finiture elencate nella presente descrizione, sia per ragioni di necessità, sia per una miglior scelta dei materiali offerti dal mercato.

In ogni caso la Direzione dei Lavori si impegna a prestare garanzia che le varianti del progetto non comprometteranno alcuna diminuzione di tipo funzionale dell'edificio e che l'eventuale sostituzione dei materiali e delle finiture previste avverrà soltanto con materiali e finiture di valore e pregio pari rispetto a quelli descritti.

Tutte le dimensioni sopra indicate sono da ritenersi "circa" quindi non assolute.

La presente descrizione tecnica costituisce parte integrante della documentazione.

..... li, .....

La società venditrice

L'acquirente