

3/02/2023

1 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

1.1 Struttura antisismica in calcestruzzo armato

- Fondazioni: travi rovesce su pali.
- Muri perimetrali piano interrato costituiti da pilastri gettati e pareti in calcestruzzo armato.
- Rampe scale in calcestruzzo armato industrializzato.
- Muri vano ascensore in calcestruzzo armato.
- Struttura in elevazione puntiforme pilastri, setti portanti e travi in calcestruzzo armato.
- Solaio degli appartamenti al piano terreno realizzato in calcestruzzo armato alleggerito con pannelli in polistirolo con soletta piena sottostante. Solaio al di sotto dei giardini realizzato con soletta piena in calcestruzzo armato.
- Solai ai piani 1 e 2 e copertura in calcestruzzo armato alleggerito con pannelli in polistirolo.
- Solette balconi in calcestruzzo armato alleggerito con pannelli in polistirolo.

1.2 Muri perimetrali fuori terra – parapetti balconi – tramezzature soffittature.

- I muri perimetrali fuori terra sono del tipo industrializzato confezionati a stabilimento nei quali sono compresi i vani finestre e porte-finestre. Detti muri e vani porte e finestre sono composti da intelaiatura in legno tipo armo, paramento esterno in calcestruzzo armato dello spessore massimo di cm. 8 circa coibentato nel lato interno con lana minerale, più intercapedine di cm. 10 circa per uno spessore complessivo di cm. 30 circa.
- Parapetti balconi: in calcestruzzo armato o metallici.
- Placcaggio interno delle pareti perimetrali in fibrogesso.
- Pareti divisorie tra alloggi formate con doppio telaio e due lastre in fibrogesso e una intermedia in cartongesso, con idoneo isolamento termo/acustico.

C

- Tramezzi interni agli appartamenti di tipo a secco, formati da intelaiatura metallica e una lastra in fibrogesso su ogni lato.
- I soffitti delle parti abitate saranno finiti con lastre di tipo a secco in cartongesso, su supporto in legno.
- Pareti scala e soffitti pianerottoli e rampe saranno finiti ad intonaco e/o fibrogesso.
- Tramezzature autorimesse in lecablocchi a vista spessore cm. 8 circa.

1.3 Coibentazioni-impermeabilizzazioni

- L'isolamento termico sulle strutture perimetrali è costituito, sul lato esterno fuori terra, da paramento in polistirene o materiale simile con pannelli di adeguato spessore nel rispetto delle normative vigenti in materia di contenimento sui consumi energetici.
- Coibentazione con cemento alleggerito e/o polistirolo e/o poliuretano di adeguato spessore all'estradosso dei solai fra vani riscaldati e non, in particolare l'isolamento termico del primo solaio sovrastante il piano interrato e l'ultimo solaio di copertura.
- Coibentazione lastrici solari praticabili e non, sovrastanti vani riscaldati, con polistirene o altri materiali nel rispetto delle normative vigenti in materia di contenimento sui consumi energetici.
- Impermeabilizzazione pareti interrate contro terra, solai sottostanti giardini pensili, solaio di copertura e solette balconi con adeguata guaina impermeabile.

1.4 Scarichi - fognature – esalazione.

- Tutte le tubazioni per scarichi acque bianche e nere e canne di esalazione sono in pvc o similare, di adeguata sezione e spessore posate prevalentemente sull'esterno delle pareti perimetrali nello spessore del cappotto.

2 – OPERE DI FINITURA

2.1 Copertura

- Manto di copertura realizzato con guaina protettiva.
- Pluviali, converse e bandinelle in lamiera preverniciata e/o pvc.
- Come da progetto e normativa vigente verranno posati pannelli fotovoltaici sul lastrico di copertura a servizio dei singoli alloggi.

C

- L'accesso al terrazzo di copertura avverrà tramite scala retrattile come da progetto esclusivamente per le manutenzioni.

2.2 Bancali, soglie e scale

- Lattonomie balconi in lamiera preverniciata.
- Bancali finestre e soglie portefinestre in granito sardo o similare.

2.3 Infissi esterni

- Imbotti finestre e porte finestre in acciaio preverniciato e coibentato.
- Infissi finestre e porte-finestre alloggi in pvc con vetri camera nel rispetto delle normative sugli isolamenti termici acustici con apertura ad anta e/o anta-ribalta ove previsto in progetto.
- Tapparelle in p.v.c. motorizzate con vano cassonetto ispezionabile.
- Predisposizione alloggiamento per le zanzariere (escluse le stesse).
- Portoncini ingresso blindati con pannellatura tipo legno o similare con cilindro europeo, spioncino e limitatore di apertura e pannello lato interno colore bianco.
- Finestre bagni con anta ribalta e vetro opaco.

2.4 Infissi interni

- Porte interne ad anta in legno tamburato con finitura tipo tanganika naturale, con guarnizione di battuta antirumore complete di ferramenta.
- Maniglie tipo GHEDINI (modello MILENA) colore argento o similare.

2.5 Battiscopa

- Battiscopa interno agli alloggi in legno ramino tinto e/o laminato di altezza circa cm. 8.

2.6 Finiture pareti interne.

- Pareti e soffitti delle parti abitabili rifiniti con rasatura a gesso e tinteggiatura a tempera colore bianco.

2.7 Pavimenti e rivestimenti.

- Pavimenti soggiorno, camere, disimpegno e bagni in gres porcellanato con piastrelle formato max cm. 60x60 circa di prima scelta commerciale posati ortogonalmente a correre.

C

- Rivestimenti bagni e pareti attrezzate cucine in ceramica formati di dimensione massima cm. 20x50 o 25x38 circa o similari, altezza cm. 120 circa per i bagni e altezza da 80 a 160 cm. circa per le cucine (solo parete attrezzata).
- Pavimenti balconi in grès porcellanato, formato cm. 15x15 circa e battiscopa dello stesso materiale, sulle pareti cappottate.
- Percorsi pedonali esterni, marciapiedi e rampa autorimesse in porfido opus incertum.

2.8 Vano scala

- Pavimentazione atrio, pianerottoli, gradini e soglie accesso alloggi in granito sardo bianco lucido o similare, pianerottolo scale interrato in gres formato cm. 30x30 circa.
- Pareti scale e vano ascensore parte a vista finite con rasatura a base gesso o similare con tinteggiatura a tempera a finire.
- Parapetto scale ove necessario e corrimano in ferro e/o legno opportunamente trattato e verniciato.
- Porta ingresso al fabbricato e finestre vano scala in alluminio anodizzato colore a scelta Direttore Lavori con vetri temperati.

2.9 Tinteggiatura piano interrato

- Tutte le pareti ed i soffitti sono trattati a tempera a spruzzo.

3 - IMPIANTO ELETTRICO, TV, TELEFONO

- Impianto elettrico sottotraccia a norma CEI con punti luce e prese in numero di almeno una ogni ambiente e mostrine in tecnopolimero Vimar serie Linea; prese in numero di almeno due in ogni ambiente abitabile (soggiorno, camere e cucina).
- Ogni abitazione sarà predisposta per impianto fibra ottica con dorsale nel vano scale e armadio contatori nelle parti comuni, escluso impianto relativo.
- Impianto videocitofonico con monitor a colori e tiro al portone principale.
- Le parti comuni: aree esterne, androni d'ingresso, logge, portici, corselli delle autorimesse, corridoi, cantine a vano scala sono dotati di idonea illuminazione a led.
- Alimentazione di un punto TV per soggiorno e camere compresa antenna per canali nazionali RAI e le principali emittenti nazionali (la Edilpianoro srl declina ogni

C

responsabilità circa la buona ricezione dei segnali).

- Ogni abitazione sarà dotata di una presa satellitare attiva (decoder escluso) nel soggiorno.

- Una presa telefonica non collegata alla rete per soggiorno e camere.

- Impianto pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica autonomo per ogni alloggio, in copertura come da progetto.

4 - IMPIANTO IDRICO SANITARIO

- Impianti autonomi per ogni alloggio con pompa di calore per produzione acqua calda sanitaria.

- Tubazioni riscaldamento del tipo in rame o multistrato opportunamente coibentate.

- Tubazioni impianto idrico in polietilene o polipropilene e/o multistrato opportunamente coibentate.

Impianto idrico-sanitario bagni:

Bagno principale finestrato: Sanitari GEBERIT serie ACANTO o IDEAL STANDARD serie BLEND CUBE abbinato a lavabo serie EXTRA, colonna lavabo esclusa. Rubinetteria GROHE serie NEW CONCETTO o IDEAL STANDARD serie CERAMIX BLUE. Cassetta di scarico da incasso GEBERIT o similare. PIATTO DOCCIA in ceramica cm. 70x90 o 80x80 o similare con miscelatore Grohe TERM 1000 new.

Bagno secondario: Sanitari GEBERIT serie SELNOVA sospesa o IDEAL STANDARD serie i.life A sospesa o similari. Rubinetteria GROHE serie EUROSMART New o IDEAL STANDARD serie CERAPLAN 3. Cassetta di scarico da incasso GEBERIT o similare. PIATTO DOCCIA cm. 70x90 o 80x80 o similare.

5 - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - CONDIZIONAMENTO

- Impianto di riscaldamento del tipo autonomo con pompa di calore e accumulo di acqua calda sanitaria che saranno posizionati come da progetto; riscaldamento con pannelli radianti a pavimento.

- Predisposizione di impianto di condizionamento come da progetto (solamente tubazioni) nel soggiorno e nelle camere.

C

- Cronotermostato ambiente per alloggio programmabile.

6 - ASCENSORE

- L'ascensore servirà tutti i piani (escluso il lastrico di copertura) ivi compreso l'interrato.

7 - AUTORIMESSE E CANTINE

- Basculanti autorimesse in lamiera verniciata con serratura yale o similare.
- Porte di accesso al vano scala dal corsello autorimesse di tipo tagliafuoco.
- Pavimento autorimesse e cantine in battuto di cemento finito al quarzo.
- Pareti perimetrali autorimesse e cantine in calcestruzzo armato, tramezzature in blocchi tipo leca o calcestruzzo tinteggiate a tempera.
- Ogni autorimessa è dotata di un punto luce ed una presa corrente 16 ampere. E' previsto un rubinetto comune acqua fredda e pilozzo in prossimità delle cantine o delle autorimesse.
- Nelle autorimesse, cantine, corselli e disimpegni scale saranno poste tubazioni condominiali in vista e non in vista con relative servitù .
- Nei corselli delle autorimesse è prevista idonea illuminazione d'emergenza.
- Sistema antincendio come da prescrizioni Vigili del Fuoco.

8 - SISTEMAZIONI ESTERNE

- Le aree a giardino di proprietà esclusiva saranno rifinite con terreno prelevato in sito e sistemato a verde come da permesso di costruire, predisposizione di presa stagna a parete per la alimentazione elettrica esterna, posa in opera di pozzetto contenente derivazione acqua irrigazione e guaina per eventuale alimentazione elettrica.
- Le divisioni fra i giardini saranno eseguite con rete metallica plastificata a maglia sciolta h. cm. 140 circa.
- Le recinzioni esterne e cancelli saranno in metallo verniciato e rete plastificata come da progetto.
- Marciapiedi e rampa autorimesse saranno in porfido opus incertum.
- Muretti di contenimento dei giardini ed aree esterne in calcestruzzo industrializzato.
- Il fabbricato sarà dotato di fossa biologica.

9 - PRECISAZIONI

I materiali e le soluzioni tecniche illustrati nella presente descrizione tecnica sono indicativi e potranno subire variazioni di carattere estetico, strutturale o di dimensionamento in fase di definizione degli elaborati grafici esecutivi e/o in corso d'opera, per le normali necessità ed esigenze di carattere costruttivo e realizzativo come la promittente venditrice riterrà opportuno senza che la promissaria acquirente possa interferire. In particolare la proprietà privata oggetto di promessa di vendita potrà essere attraversata da tubazioni condominiali o private di terzi adeguatamente protette costituendo le relative servitù. La promittente venditrice si riserva in particolare di definire in corso di realizzazione gli ingombri idonei per la sistemazione di canne fumarie, tubazioni esalazioni, scarichi, acqua, alimentazioni elettriche e quant'altro, in base alle necessità di carattere costruttivo, intendendo naturalmente che tali eventuali modifiche imposte o suggerite dagli Organi Competenti o dalla Direzione Lavori, non potranno modificare sostanzialmente l'opera e di conseguenza la parte promissaria acquirente non potrà sollevare impedimenti o riserve di alcun genere.

Tutte le utenze saranno del tipo elettrico, sia per quanto riguarda gli impianti di riscaldamento, eventuale rinfrescamento e apparecchiature di cottura.

Dopo la consegna per il primo anno di gestione il complesso immobiliare sarà gestito da Amministratore designato dalla Edilpianoro srl, a spese pro-quota di tutte le unità immobiliari, così dicasi per la stesura del regolamento di condominio e polizza assicurativa edificio come d'uso.