

25/05/2026

1 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

1.1 Struttura antisismica in calcestruzzo armato

- Fondazioni: in calcestruzzo armato
- Struttura portante con telaio in calcestruzzo armato gettato in opera costituito da pilastri e travi.
- Rampe scale realizzate in opera.
- Solai piano terreno in calcestruzzo armato.
- Solai ai piani superiori e copertura in calcestruzzo armato alleggerito con pannelli in polistirolo.
- Solette balconi in calcestruzzo armato parzialmente alleggerite con pannelli in polistirolo.

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

- I muri perimetrali fuori terra non strutturali sono in blocchi cementizi e/o laterizio comprensivi di vani finestre e porte-finestre formati da intelaiatura in legno tipo armo, coibentati nel lato interno con lana minerale, più intercapedine e finitura lato interno con pannelli in gesso fibrato che nell'insieme costituiscono uno spessore complessivo di cm. 30 circa.
- Parapetti balconi in pannellature in metallo come da progetto.
- Contropareti interne e divisori in cartongesso a doppia lastra coibentati con lana minerale.
- I soffitti delle parti abitate saranno finiti con lastre in cartongesso.
- Pareti scala, soffitti pianerottoli e soffitti rampe saranno finiti in cartongesso o rasatura a gesso.
- Tramezzature autorimesse in blocchi di calcestruzzo e o laterizio spessore da 8 a 14

cm 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 lastrici solari , sovrastanti vani riscaldati, con polistirene o altri materiali idonei nel rispetto delle normative vigenti in materia di contenimento sui consumi energetici come previsto in progetto.
- Impermeabilizzazione solai di copertura e solette balconi con adeguata guaina impermeabile come a progetto.

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 o in appositi cavedi interni.

2 – OPERE DI FINITURA

2.1 Copertura

- Manto di copertura realizzato con guaina bituminosa.
- Converse e bandinelle in lamiera zincata preverniciata e/o pvc.
- Pluviali in PVC sottotraccia se incassati o in lamiera zincata preverniciata se posti sull'esterno delle pareti perimetrali.
- Come da progetto e normativa vigente verranno posati pannelli fotovoltaici sul lastrico di copertura.
- L'accesso al lastrico di copertura avverrà tramite scala retrattile posta nel vano scala come da progetto. L'accesso al lastrico solare è consentito solo alle persone abilitate ed autorizzate per interventi tecnici.

2.2 Lattonerie, bancali, soglie e scale

- Lattonerie balconi in lamiera preverniciata.

- Bancali finestre e soglie portefinestre in granito sardo o similare.

2.3 Infissi esterni

- Imbotti di finestre e porte-finestre in lamiera zincata preverniciata fissata alle spallature in legno tipo armo.
- 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.
- Finestre bagni con anta ribalta e vetro opaco.
- Tapparelle in p.v.c. motorizzate con vano cassonetto ispezionabile.
- Portoncini di ingresso agli appartamenti blindati con pannellatura laccata con inserti metallici o similare con cilindro europeo e limitatore di apertura.

2.4 Infissi interni

- Porte interne ad anta in legno tamburato con finitura tipo tanganka naturale complete di ferramenta.
- Maniglie tipo GHEDINI (modello MILENA) colore cromo satinato o similare.

2.5 Battiscopa

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

2.6 Finiture pareti interne.

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

2.7 Pavimenti e rivestimenti.

- Pavimenti soggiorno, camere, disimpegno e bagni in gres porcellanato con piastrelle formato max cm. 45x45 circa di prima scelta commerciale posati ortogonalmente.
- Rivestimenti parziali pareti 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.
- Pavimenti balconi in grès porcellanato, formato cm. 15x15 circa e battiscopa dello

stesso materiale, sulle pareti cappottate.

2.8 Vano scala

- Pavimentazione atrio, pianerottoli, gradini e battiscopa in granito sardo bianco lucido.
- Finiture pareti scala e soffitti vano scala parte a vista, con rasatura a gesso o cartongesso e tinteggiatura a finire.
- Parapetto scale ove necessario in acciaio e corrimano in acciaio opportunamente trattato.
- Porta d'ingresso e finestre vano scala in alluminio anodizzato colore a scelta Direttore Lavori con vetri stratificati.

3 - IMPIANTO ELETTRICO, TV, TELEFONO

- Impianto elettrico sottotraccia a norma CEI con punti luce e interruttore in numero di almeno uno per ogni ambiente e mostrine VIMAR in tecnopolimero 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.
- Impianto videocitofonico con monitor a colori e tiro al portone principale.
- Le parti comuni: aree esterne, androni d'ingresso, logge, portici, corsello delle autorimesse, corridoi, cantine e vano scala saranno dotati di idonea illuminazione.
- Sarà predisposta 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 responsabilità circa la buona ricezione dei segnali).
- Ogni abitazione sarà dotata di una presa satellitare attiva (decoder escluso) nel soggiorno.
- Impianto pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica , 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.
- Negli alloggi non è previsto l'impianto gas e pertanto tutte le utenze saranno esclusivamente alimentate elettricamente.

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. VASCA DA BAGNO cm. 150/160/170x70 o similare in acciaio o PIATTO DOCCIA in ceramica cm. 70x90 o 80x80 o similare, tipo POZZI GINORI modello NILO.

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 e produzione di acqua calda sanitaria autonomo per ogni alloggio con pompa di calore. Ogni alloggio sarà dotato di pannelli radianti a pavimento disposti come da progetto termotecnico; la regolazione della temperatura dell'alloggio avverrà tramite cronotermostato programmabile e termostati ambiente posizionati in ogni ambiente.
- Predisposizione di impianto di condizionamento come da progetto (solamente tubazioni) nel soggiorno e nelle camere.

6 - AUTORIMESSE

- Pavimento autorimesse in battuto di cemento fratazzato.

- Basculanti autorimesse in lamiera verniciata con serratura tipo yale o similare.
- Ogni autorimessa è dotata di un punto luce ed una presa corrente 16 ampere.

7 - SISTEMAZIONI ESTERNE

- Le aree a giardino di proprietà esclusiva di alcuni alloggi al piano terra saranno rifinite con idoneo terreno 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 i cancelli saranno in metallo verniciato e rete plastificata come da progetto.
- Pavimenti parcheggi privati esterni con asfalto bituminoso, come da progetto, con adeguata illuminazione e segnaletica.
- I marciapiedi saranno in porfido posato opus incertum.
- Muretti di contenimento dei giardini ed aree esterne in calcestruzzo industrializzato.
- Il fabbricato sarà dotato di fossa biologica qualora richiesto dalla normativa.

8 - 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, in particolare le fondazioni, i pilastri, travi e solai saranno gettati in opera mentre le restanti parti potranno essere del tipo industrializzato come la promittente venditrice riterrà opportuno. La promittente venditrice si riserva inoltre di definire in corso di realizzazione gli ingombri idonei per il posizionamento di canne o tubazioni per esalazioni, scarichi, condutture idriche, alimentazioni elettriche, acquedotto e quant'altro, in base alle

necessità di carattere costruttivo, intendendo naturalmente che eventuali modifiche imposte o suggerite dagli Organi Competenti o dalla Direzione Lavori, non potranno modificare sostanzialmente l'opera.