

## DESCRIZIONE TECNICA

### **“FABBRICATO TRIFAMIGLIARE”** **RESIDENZA LE STRETTE** **LOTTO 9-10-11**

#### - VERRONE -

La "Residenza Le Strette" sorgerà in Verrone via delle Strette, sull'appezzamento di terreno corrispondente ai mappali 672 e 648 per quanto riguarda la viabilità e gli spazi pubblici, del foglio 3 N.C.T., in conformità al progetto in corso di presentazione al Comune di Verrone in accordo con la Direzione Lavori.

#### CONSISTENZA

Il fabbricato consisterà in un fabbricato costituito da tre unità abitative autonome, sviluppate su di un piano con annessi posti auto coperti. La superficie scoperta sarà destinata ad area verde in proprietà esclusiva ed in parte da viabilità pedonale e veicolare di accesso alle unità immobiliari ed ai posti auto.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

##### **OPERE AL RUSTICO**

##### **FONDAZIONI E STRUTTURA PORTANTE**

Per quanto riguarda la struttura della villa saranno da eseguirsi le seguenti opere:

- scavi di sbancamento e riporto di naturale di fiume spianato e costipato mediante mezzo meccanico
- sovrastante strato di ciottolame pezzatura cm 4/5
- getto di fondazione armata a platea in Calcestruzzo spessore cm. 30 secondo gli schemi costruttivi redatti dall'ingegnere calcolatore.
- muratura perimetrale portante realizzata in mattoni Poroton spessore cm 25 + cappotto esterno spessore cm 10 e controparete interna in cartongesso isolata con pannello lana di roccia interposto a soddisfare la normativa vigente in termini di conducibilità termica,

##### **TRAMEZZE**

Costituite con truttura in muro Ytong spessore cm 10 o cartongesso.

##### **COPERTURA**

Eseguita con grossa orditura in legno lamellare abete in sezioni commerciali, con sovrastante pacco di isolamento termico spessore cm 18, getto in CLS atto a definire le pendenze di scolo e guaina impermeabile in materiale epossidico.

Per la zona giorno verranno lasciati i travi a vista con sovrastante tavolato maschiato di spessore cm 2.5 trattato con una mano di impregnante ad immersione. Per la zona notte verrà eseguita controsoffittatura in cartongesso.

### ***ISOLANTI - IMPERMEABILIZZAZIONI***

Sul sottofondo sarà posata una barriera al vapore per contrastare l'umidità di risalita, con sovrastante getto di cemento cellulare isolante di adeguato spessore.

Tutti gli spessori degli isolanti saranno determinati da tecnico abilitato (termotecnico) atti a soddisfare i requisiti di legge in vigore alla data del Permesso di Costruire in merito al risparmio energetico.

### ***CANNE FUMARIE***

L'unità sarà provvista di canna di esalazione in pvc di aspirazione cappa cucina.

### ***GRONDE E PLUVIALI***

Saranno eseguite in lamiera preverniciata color grigio antracite con sviluppi commerciali.

## ***OPERE DI FINITURA***

### ***IMPIANTO DI RISCALDAMENTO***

L'unità immobiliare sarà dotata di impianto di riscaldamento acqua/aria con pompa di calore e split di adeguata potenza atti a soddisfare sia il riscaldamento che il raffrescamento

L'unità sopra descritta avrà funzione anche di scaldabagno per la produzione ed accumulo di acqua calda sanitaria.

I bagni saranno dotati di scaldasalviette elettrici.

Tutti gli impianti dovranno rispettare i requisiti richiesti dalla legge vigente in ordine al risparmio energetico.

### ***IMPIANTO VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA***

Composto da unità di ventilazione puntuale con recupero del calore a doppio flusso come da progetto termotecnico .

### ***IMPIANTO IDRICO SANITARIO***

E' previsto l'attacco diretto alla rete di distribuzione dell'acquedotto comunale con esclusione dell'allaccio e del contratto di fornitura, che risulteranno a carico del committente.

I bagni saranno completi con attacco carico e scarico , sanitari e rubinetteria per doccia 80 x 140, lavabo sospeso con mobile cm 80, W.C. a terra e bidet a terra.

Attacco carico e scarico per lavatrice, asciugatrice

Attacco carico e scarico per lavello e lavastoviglie cucina.

Attacco carico e scarico per esterno.

L'unità sarà dotata di scarico allacciato alla fognatura comunale.

### ***IMPIANTO ELETTRICO***

Impianto elettrico di tipologia costruttiva tradizionale per le abitazioni, comprensivo di posa tubazioni e scatole, infilaggio conduttori, posa apparecchiature di comando e forza motrice ( serie utilizzata " MATIX serie GO " nel colore bianco), collaudo, messa in funzione e relativa dichiarazione di conformità sarà composto da :

- Quadro generale comprendente:

Quadro incasso con portella 36 mod.  
Interruttore magnetorermico generale 32 A 6Kw  
Interruttore magnetorermico differenziale linee illuminazione 2x16A  
Interruttore magnetorermico differenziale linee alimentazione 2x16A  
Interruttore magnetorermico differenziale fotovoltaico 2x25A  
Interruttore magnetorermico luce  
Interruttore magnetorermico prese  
Interruttore magnetorermico prese cucina  
Interruttore magnetorermico induzione  
Interruttore magnetorermico esterno

- Prese e comandi

	P. LUCE	PRESE	COMANDI	TV	DATI
Soggiorno Cucina	8	14	13	1	1
Camera matrimoniale	4	5	4	1	1
Camere singole	1	4	3	1	1
Bagni p.t.	2	2	3		
Disimpegno/dispensa	2	1	2		
Esterno	4	2	1		

- Impianto videocitofonico completo di 1 posto esterno (comune) 1 interno
- impianto di messa a terra e relativo collegamento equipotenziale
- Predisposizione tubazioni su infissi esterni e radar interni per impianto antintrusione.
- impianto fotovoltaico con potenza calcolata di legge in ordine al risparmio energetico.
- Predisposizione di tubazione esterna da quadro generale a pozzetto per eventuali allacci (irrigazione, ecc.)
- Predisposizione Impianto antenna SAT + DIGIT + FIBRA
- Predisposizione Impianto videosorveglianza.
- Predisposizione tubo corrugato in pozzetto in posto auto.

**INTONACI**

Gli intonaci saranno eseguiti mediante premiscelati a calce e saranno finiti con arricciatura al civile.

**PAVIMENTI**

In tutti i locali i pavimenti saranno eseguiti in piastrelle di gres porcellanato nella pezzatura scelta dal committente, di 60 x 60 o simil legno 20 x 90 incollati su sottofondo.

Sono escluse greche e decori.

**RIVESTIMENTI**

Saranno in piastrelle di ceramica sia per i bagni, per un'altezza di mt. 2.00 circa, sia per la cucina per un'altezza di fascia ( cm. 80 ) occorrente con colorazioni scelte dal committente.

Sono escluse greche e decori.

**ZOCCOLI**

Tutti i pavimenti saranno corredati da zoccolatura in legno in abbinamento alle cornici delle porte interne.

### ***SOGLIE E DAVANZALI***

Le soglie ed i davanzali esterni saranno in pietra luserna o similare con finitura lappata di spessore cm 3, i davanzali interni saranno in Perlato Appia o similare a scelta del committente di spessore cm. 3 lavorati lucidi.

### ***SERRAMENTI ESTERNI***

Le finestre le porte-finestre saranno in PVC color bianco, costituite da ante a vetro a uno o due battenti sul telaio in mazzetta, con avvolgibili esterni motorizzati in alluminio coibentato, il tutto posati in opera con zanzariere, completi di cerniere e maniglie in alluminio argento, guarnizioni di tenuta in profilo di gomma, triplo-vetro-camera basso emissivo.

### ***PORTONCINO D'INGRESSO***

Il portoncino d'ingresso sarà del tipo blindato con maniglia in alluminio cromo satinato e pannellature interna liscia ed esterna tipo pantografato, fornito di soglia e guarnizioni di tenuta.

### ***PORTE INTERNE***

Le porte interne saranno in laminatino cieche color bianco/legno a scelta del cliente complete di maniglie in alluminio e guarnizioni di battura.

### ***POSTO AUTO COPERTO***

Sarà costituito da pergola realizzata con struttura aperta in ferro e coperture in lestre di lamiera leggermente coibentata di colore grigio antracite, la pavimentazione sarà in masselli autobloccanti, è previsto anche un posto auto scoperto avente identica pavimentazione.

## **OPERE ESTERNE**

### ***FACCIATA***

Le facciate saranno eseguite in intonato premiscelato a calce rifinito con tonachino colorato con colori tenui. Alcune parti previste da progetto, saranno rivestite in piastrelle di gres porcellanato.

### ***IMPIANTO FOGNARIO***

Sarà realizzato mediante la costruzione di una fognatura generale in pvc cm. 20 collegata tramite pozetto d'ispezione alla fognatura Comunale.

Le varie unità avranno fognatura interna di tipo separativo "acque nere- acque bianche".

### ***ALLACCI***

Verranno predisposte tutte le tubazioni necessarie di allacciamento ai vari servizi sino alle recinzioni del fabbricato mentre sono escluse le quote di allaccio e contatore (elettricità - telefono – acquedotto, ecc..) da corrispondere direttamente ai gestori dei servizi o alla ditta costruttrice se da questa anticipate.

### ***RECINZIONI***

Del tipo a giorno con altezza massima di cm. 130 costituite da muretto in calcestruzzo h media cm. 30/40 e recinzione in paletti e rete metallica plastificata h cm. 100 color verde per le parti interne, mentre lungo le vie di accesso sarà posta in opera recinzione metallica ad elementi orizzontali come da progetto esecutivo.

Gli accessi carrai e pedonali avranno cancelli con struttura metallica fissati su pilastrini in ferro dim. mm 170x170

L'accesso carraio sarà dotato di automazione, l'accesso pedonale avrà serratura comandata elettricamente.

#### **VIABILITÀ'**

La pavimentazione della viabilità comune, quella interna dei singoli lotti e dei portici, sarà realizzata con sottofondo in misto stradale trattato e pavimentazione in masselli autobloccanti in tre formati con delimitazione eseguita con cordoli in c.a.

#### **AREE VERDI**

Le aree verdi private delle singole unità saranno date livellate mediante mezzo meccanico con il terreno di risulta degli scavi. Non è prevista la fornitura di terreno da coltivo con formazione di piani di livella finiti, l'esecuzione del tappeto erboso e la piantumazione di piante ornamentali.

### **ONERI E ACCESSORI**

#### **ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE**

Sono compresi nel prezzo di vendita pattuito:

- Gli oneri di costruzione dovuti per il rilascio del Permesso di Costruire
- L'onere relativo al costo di costruzione determinato ai sensi della tabella regionale
- L'onere assicurativo per polizza rischi di cantiere
- L'onere assicurativo per polizza postuma decennale

#### **COLLAUDI, PRATICHE VARIE**

Il fabbricato verrà consegnato agibile (asseverazione di agibilità inoltrata) ogni onere compreso e precisamente:

- Spese di progettazione e direzione lavori
- Spese relative all'attuazione della Legge 81 sulla sicurezza dei lavoratori
- Spese relative alla progettazione C.A.
- Spese relative al collaudo statico dell'immobile
- Spese inerenti la richiesta di agibilità

Sono escluse:

- Spese inerenti l'accatastamento
- Spese inerenti l'A.P.E.
- Spese inerenti il rogito notarile
- IVA di legge
- Tutto quanto non espressamente menzionato.

#### **RIFERIMENTI E MODIFICHE EVENTUALI**

La società costruttrice si riserva il diritto di modificare il tipo delle opere e/o degli impianti o sostituire i materiali, sia nei locali comuni che in quelli particolari, garantendo la stessa efficienza di servizio e l'equivalenza complessiva di valore.

Verrone lì

Il Promittente l'Acquisto

Il Promittente la Vendita