



Elettroedi Snc di  
Perina P. & Zamperini F.

Via Mantovana, 186  
Madonna di Dossobuono  
37062 (Verona)

Tel. 348 2662491  
E-mail: e-edi@libero.it  
C.F. e P.IVA 02675380238

# DESCRIZIONE TECNICA DELL'EDIFICIO

## DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI UN NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE DENOMINATO " EDISON 64 " A LUGAGNANO DI SONA IN VIA 26 APRILE N.64.

*La forma della presente descrizione è strettamente tecnica tendente ad illustrare come nell'insieme, l'edificio in oggetto è stato realizzato, fermo restando l'osservanza di tutte le norme in materia urbanistica e le disposizioni impartite dagli uffici tecnici comunali nel rilascio del Permesso a Costruire o durante la costruzione medesima o della D.L.*

*I lavori, la cui descrizione verrà qui di seguito menzionata in ordine all'esecuzione tecnica, sono stati eseguiti secondo la scienza delle costruzioni.*

*L'eventuale carenza descrittiva di una qualsiasi opera nel presente capitolato, verrà descritta dalla D.L. su vostra gentile richiesta.*

### **ART. 1 - OPERE DI FONDAZIONE:**

*Sono in calcestruzzo armato del tipo continuo con collegamenti ai plinti e partono dal terreno solido, in base ai calcoli forniti dall'Ingegnere calcolatore e comunque rispondenti alle vigenti normative antisismiche.*

*Alla base del fabbricato è stato realizzato un vespaio areato isolante composto da elementi in plastica areanti e predisposte le tubazioni per l'areazione ventilata sul muro perimetrale.*

### **ART. 2 - MURI DI ELEVAZIONE:**

*I muri perimetrali fuori terra, dei piani terra primo e secondo, sono realizzati con il sistema PLASTBAU cm 5+15+10 cm con pannelli cassero pre armati isolati da due lastre di EPS di alta densità come da calcoli statici, intonacati sul lato interno, protetti con cappotto isolante termico all'esterno dello spessore di 10cm con intonaco armato e finitura con intonachino silossanico rispondente alla vigente legge n. 192 del 19/08/2005, nonché al Dlg n. 311 del 29/12/2006 e successive modificazioni relativo al rendimento e consumo energetico (vedi anche art. 8 del presente capitolato).*

### **ART. 3 - PARETI DIVISORIE INTERNE:**

*Nel piano terra e primo le pareti di divisione tra i garage e/o garage-appartamento 1e/o appartamento 2 e 3 sono realizzate in blocchi di silicalcite YTONG in doppia parete isolata acusticamente da una lastra di lana minerale dello spessore idoneo atto a garantire i requisiti acustici minimi passivi, imposti dal D.P.C.M. 1997. Le pareti divisorie interne ai vari piani sono realizzate tutte in blocchi di silicalcite YTONG, intonacate e tinteggiate con colore lavabile da ambo i lati.*

### **ART. 4 - STRUTTURE ORIZZONTALI (SOLAI):**

*I solai sono in polistirene espanso realizzato con elementi stampati autoportanti tipo PLASTBAU METAL 4+20+5 cm con cappa collaborante in calcestruzzo armato, dello spessore adeguatamente calcolato secondo quanto disposto dalla nuova classificazione in zona sismica in vigore e successive modificazioni, è stato posato un materassino anti calpestio ad alte prestazioni.*

#### **ART. 5 - TETTO:**

*Il solaio di copertura, come descritto nel precedente art.4 è stato realizzato in polistirene espanso realizzato con elementi stampati autoportanti tipo PLASTBAU METAL 4+20+5 cm con cappa collaborante in calcestruzzo armato, isolamento di spessore 10cm in EPS posto all'estradosso del solaio; il tetto è STATO completato con guaine bituminose impermeabilizzanti e lamiera grecata per installazione pannelli fotovoltaici Realizzazione di linea vita certificata con accesso dalla terrazza.*

#### **ART. 7 - SCALE:**

*Le scale interne dell'immobile, che dal piano terra arriva al piano primo e al piano secondo, è in calcestruzzo armato, rivestita con gres porcellanato completo di rampanti.*

*La scala dell'appartamento BLU nella zona garage è stata isolata con pannello in EPS da 6 cm armato ed intonacato.*

#### **ART. 8 - ISOLANTI ED IMPERMEABILIZZAZIONI:**

*I muri verticali al piano terra sino ad una altezza di 20cm, sono stati opportunamente protetti con guaina impermeabilizzante stesa a caldo, atti a garantire impermeabilità.*

*Anche i porticati esterni al piano terra le terrazze al piano primo e secondo sono state opportunamente impermeabilizzate con guaina idonea per gli esterni.*

*I sottofondi interni isolanti sono composti da cemento unicellulare alleggerito, dello spessore adeguato a proteggere gli impianti idrico-termico-sanitario ed elettrico.*

*Le murature esterne sono rivestite con un sistema a cappotto isolante dello spessore di 10cm e comunque rispondente alle vigenti normative in materia di risparmio energetico. Il cappotto è opportunamente rifinito con un rasante di adeguato spessore e armato con rete anti-crepe e finitura con intonachino a base acrisilossanico con colorazione bianca e antracite.*

#### **ART. 9 - OPERE DA LATTONIERE:**

*Le copertine, i pluviali e le scossaline laterali del tetto, sono realizzate completamente in lamiera pre verniciata di colore bianco ed antracite adeguato alla colorazione scelta dell'immobile, comprensive di tutti i pezzi speciali atti a garantire la perfetta regola d'arte dell'opera.*

#### **ART. 10 - OPERE IN MARMO:**

*Le soglie dei portoncini blindati d'ingresso e le porte finestre sono rifinite in marmo, il rivestimento al piano terra del muro perimetrale è stato realizzato con piastre in agglomerato di colore grigio spessore 3cm a protezione meccanica.*

#### **ART. 11 - INTONACI:**

*Tutti gli intonaci delle pareti interne e i soffitti, sono con intonaco del tipo premiscelato a base calce, eseguito con finitura al civile (malta fina).*

#### **ART.12 – SERRAMENTI PORTE PORTONCINI INGRESSO:**

*I serramenti saranno realizzati in Pvc colore bianco, rigido antiurtizzato e stabilizzato con caratteristiche rispondenti alle norme italiane ed europee della sezione adeguata, montati su monoblocchi coibentati e profilati pluricamera rinforzati con acciaio zincato atti a garantire la resistenza meccanica del serramento; guarnizioni; doppio vetro camera; fermavetro forma quadrata; completo di maniglie e ferramenta di chiusura e movimentazione certificata, completa di ogni componente e accessorio per garantire le migliori prestazioni di tenuta; sistema di apertura per la tipologia a battente con anta/ribalta; ferramenta antieffrazione.*

*Sono montati esternamente al serramento, avvolgibili motorizzati elettrici (per appartamento BLU comando centralizzato domotico apertura e chiusura di tutte le tapparelle) in alluminio e zanzariere.*

*Porte interne con struttura tamburata con anima a nido d'ape rivestita con pannelli in fibra da 4mm placcata con TSS bianca REV10 con cerniere a scomparsa serratura magnetica e maniglia ROS/BOC cromo opaco*

*Porte d'ingresso a tre mandate, complete di controtelaio e telaio, finitura esterna con pannello in Pvc liscio di colore rosso giallo blu pannello interno e finitura pannello laccato bianco scelta, maniglione esterno in Inox per appartamento GIALLO e BLU elettro serratura comandata da videocitofono e da TAG per porta chiave per appartamento ROSSO spioncino.*

## **ART. 13 – PORTA REI SEZIONALI GARAGE**

*La porta che separa il vano scala con il garage del piano terra è REI antifuoco 60.*

*I garage sono dotati portoni sezionali coibentati da 40mm con rivestimento in acciaio colorato esternamente antracite con finitura speciale completi di paracaduti rottura funi e molle sono motorizzato SOMMER e dotati di n. 3 telecomandi e comando interno su centralina.*

## **ART. 14 – PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:**

### *Pavimenti - Rivestimenti*

*I pavimenti degli spazi di manovra comune di accesso ai garage sono realizzati con piastre in agglomerato alta resistenza rifinito di spessore 3cm di colore grigio mentre i pavimenti dei garage sono realizzati con piastrelle rettificate in gres porcellanato rettificato di alta qualità dim,60x60cm di colore grigio.*

*Tutti gli alloggi sono finiti con pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato rettificato dim. 120x60cm, effetto seta con colore chiaro ed uguale alle scale, i rivestimenti dei bagni sono alternati chiaro/scuro con piastrelle uguali al rivestimento in cucina*

*I terrazzi, sono realizzati con piastrelle in gres porcellanato da 2cm, antiscivolo ed antigelivo di colore tortora posato flottante su supporti plastici regolabili con fughe da 3mm per il deflusso dell'acqua piovana.*

*Battiscopa interni in legno del colore bianco.*

## **ART. 15 – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO IDRO-SANITARIO RAFFRESCAMENTO**

*Gli impianti di riscaldamento e idro-sanitario, delle unità abitative sono progettati ed eseguiti in conformità a quanto prescritto dalle vigenti normative, quali Decreto Legislativo n.192 del 19/08/2005 e Legge 10/91 e successive modificazioni.*

*Comprende tutte le opere e spese necessarie per la fornitura e la posa in opera degli impianti richiesti, completi di ogni elemento secondo le prescrizioni ed eseguiti a regole d'arte.*

*Le colonne di scarico sono tutte silenziate.*

### **1) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO**

*L'impianto di riscaldamento di ogni singola unità immobiliare (termo-autonomo) per unità immobiliare è ad acqua calda con produzione in pompa di calore con riscaldamento a pavimento radiante per l'acqua calda sanitaria è previsto un accumulo di 150 litri per appartamento ROSSO e GIALLO e di 200 litri per appartamento BLU completi di resistenza di mantenimento.*

*L'impianto di riscaldamento di ogni singola unità immobiliare sarà alimentato da pompa di calore collegata ad una unità esterna moto condensante ad aria, completa di tutti i kit di funzionamento, nonché di tutti gli accessori e predisposizioni a norma di legge; sono compresi altresì collegamento pompa di calore/collettori; impianto radiante (riscaldamento a pavimento). Per impianto riscaldamento bagni vedi impianto elettrico.*

*Il comando dell'impianto è centralizzato in un unico pannello di controllo per estate inverno e regolazione del sistema gestibile da remoto*

### **2) IMPIANTO IDRICO**

*L'impianto idrico comprenderà l'attacco dal contatore dell'acqua, distribuzione tubazioni acqua calda-fredda, colonne montanti acqua calda-fredda, derivazioni sanitario, attacco contatore appartamenti singoli, colonne acqua calda e fredda appartamenti singoli, attacco lavello cucina, attacco lavastoviglie, attacchi bagni, collettore sanitario.*

### **3) IMPIANTO IGIENICO SANITARIO**

#### **a) Bagni:**

*- Doccia con piatto in resina bianca con gruppo miscelatore incassato soffione e doccia, escluso box doccia;*

- Bidet del tipo sospeso con gruppo miscelatore.
- Vaso a sedere con sedile e cassetta ad incasso del tipo sospeso con chiusura soft.;
- 3 chiavi d'arresto ad incasso;

b) Cucina

- 1 Attacco e scarico per lavastoviglie.
- 1 Attacco acqua calda e fredda per lavello cucina
- 2 chiavi d'arresto ad incasso;

c) Lavanderia

- 1 Attacco per lavatrice.
- 1 Attacco acqua calda e fredda per lavella
- 1 chiavi d'arresto ad incasso.

d) Balcone Terrazzo

- 1 Attacco e scarico.
- 1/2 Attacchi acqua fredda.
- 1 chiavi d'arresto sui collettori.

5) IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO

Soggiorni e camere sono dotati di split idronici collegati al sistema pompa di calore completi di telecomando, l'impianto comprende un pannello di controllo in zona quadro generale per lo scambio estate/inverno

6) IMPIANTO TRATTAMENTO ACQUA POTABILE

L'impianto trattamento acqua potabile (addolcitore) delle singole unità abitative, installato nelle singole autorimesse pertinenti appartamenti GIALLO E BLU mentre nell'appartamento ROSSO si trova nel ripostiglio, l'impianto è costituito da ADDOLCITORE AL SALE automatico e del kit di montaggio filtro e tubazioni valvole di intercettazione, raccorderia.

7) VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA VMC PUNTUALE

L'impianto VMC puntuale è installato nei locali: soggiorno/cucina e zona notte, le unità ventilanti sono complete di sensore automatico di umidità e telecomando di controllo, nel bagno cieco è presente un aspiratore temporizzato.

## **ART. 16 – IMPIANTO ELETTRICO**

Gli impianti elettrici delle unità abitative sono stati progettati ed eseguiti in conformità a quanto prescritto dalla vigente Legge 05/03/1990 n.46 e successive modificazioni.

Le tubazioni sono di tipo flessibili e rigide per le autorimesse.

Nelle abitazioni sono flessibili ed esclusivamente sottotraccia a parete o a pavimento.

Le apparecchiature elettriche (frutti) sono di marca BTICINO modello NOW di colore bianco.

I termostati sono elettronici digitali, nei bagni il riscaldamento è elettrico a pavimento indipendente con termostato gestibile da remoto

### **Elenco degli impianti elettrici unità abitative:**

Quadro sotto-contatori unità abitativa; Quadro elettrico unità abitativa tipo; Linee di alimentazione principali (230 V bassa tensione); Linee distribuzione energia elettrica dorsali principali; Impianto forza motrice generale; Impianto di illuminazione; Impianto videocitofonico; Impianto TV; i circuiti sono tutti sezionabili da interruttori magnetotermici e sono protetti a monte sezione con n.3 interruttori differenziali Predisposizione impianto telefonico/banda larga (Fibra ottica); Impianto di messa a terra; Apparecchi di comando, prese, punti luce; Impianto di illuminazione completamente full LED realizzato con strisce led incassate nell'intonaco nelle camere e nel soggiorno sono dimmerabili, nei locali bagni e sopra tavoli sono presenti faretti a led incassati, nelle zone ripostiglio e lavanderia sono presenti plafoniere led, le zone di accesso al piano terra i balconi e la terrazza sono dotati di prese esterne protette ip65 e corpi illuminati a led inoltre sulla terrazza sono predisposti n.3 punti per allacciamento tende ombreggianti elettriche. Impianto ricezione TV indipendente per ogni appartamento con prese in zona giorno e notte.

#### **ART. 17 - IMPIANTO FOTOVOLTAICO:**

*L'appartamento BLU sarà dotato di impianto fotovoltaico con una potenza di 8 kW  
Inverter ibrido completo di back up in caso di mancanza energia di rete e sistema di accumulo da 10kW,  
Marca GOODWE completo di quadri di comando e controllo meter ed app di gestione carichi  
L'appartamento GIALLO E ROSSO sarà dotato di impianto fotovoltaico con una potenza di 4,5 kW  
Inverter ibrido completo di back up in caso di mancanza energia di rete e sistema di accumulo da 5 kW,  
Marca GOODWE completo di quadri di comando e controllo meter ed app di gestione  
(La messa in esercizio dell'impianto sarà a cura dell'acquirente stesso intestatario del contatore di fornitura  
la pratica prevede l'allacciamento e registrazione presso GSE con scambio sul posto)*

#### **ART. 18 – PARAPETTI**

*Sono eseguiti con pannelli in vetro sfumato su relativo supporto in alluminio di colore bianco a polveri.  
Vetri FLOT 10/10.4 molato filo lucido temprato indurito stratificato PVB serigrafato sfumato bianco.*

#### **ART. 19 – TINTEGGIATURA:**

*L'edificio sarà esternamente rifinito come descritto nell'art. 8 e 11, del presente capitolato con intonachino a base acril-silossanico;  
Internamente i locali ai piani abitabili (pareti e soffitti) sono tinteggiati con due mani di pittura traspirante semi lavabile color corda applicata a spruzzo, mentre i garage sono tinteggiati con pittura semi lavabile grigia applicata a spruzzo a due mani.*

#### **ART. 20 – ALLACCIAMENTI VARI:**

*Sono stati portati all'interno della proprietà tutti i servizi disponibili (acqua, energia elettrica, fognatura) disponendoli in manufatti predisposti (colonne e pozzetti) in modo tale che siano ispezionabili come da prescrizioni degli enti gestori.*

*La Società venditrice provvederà alla predisposizione degli allacciamenti dei servizi di Enel – acqua (alloggiamenti contatori), come previsto dalle vigenti disposizioni in materia.*

*Richiederà inoltre, a propria cura e spese, per conto dei futuri acquirenti, l'allacciamento e la posa dei contatori di erogazione dei servizi sopra menzionati; spese che saranno a carico della parte acquirente e che verranno quindi compensate all'atto del rogito notarile.*

*Inoltre, le spese per l'attivazione dei servizi saranno a totale carico della parte acquirente.*

#### **Si allega alla presente: presa visione e richieste della parte acquirente:**

Per accettazione

Parte promittente venditrice

Parte promissaria acquirente

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_