

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO "COSTA AL SOLE NUMBER ONE"

FONDAZIONI E RAMPE DI ACCESSO

Queste sono eseguite in calcestruzzo armato, secondo le caratteristiche tipologiche, dimensionali e di resistenza risultanti dai calcoli statici.

STRUTTURA DELLA CASA

Le strutture portanti in elevazione della parte entro terra saranno eseguite con murature, pilastri e setti in calcestruzzo armato.

Le strutture portanti in elevazione della parte fuori terra sono costituite da pareti perimetrali portanti in calcestruzzo risultanti dai calcoli statici e da murature in blocchi di laterizio alveolato dello spessore di 25 cm.

RIVESTIMENTI ESTERNI A CAPPOTTO

I rivestimenti a cappotto sono costituiti da pannelli in polisterene estruso dello spessore di 10 cm, oltre ad un 1 cm di intonaco interno e ad 1cm di intonaco esterno.

Complessivamente il muro avrà uno spessore di 37 cm.

STRUTTURE ORIZZONTALI E SOLAI

Le strutture orizzontali sono costituite da travi, solette e cordoli in calcestruzzo armato nonché da solai eseguiti in opera.

Per gli appartamenti a piano terra e garages con sottostante terrapieno, sarà costruito idoneo vespaio areato, realizzato mediante casseforme a perdere in polipropilene, con soprastante getto di solaio in calcestruzzo armato.

PARETI DIVISORIE INTERNE

Le pareti divisorie interne delle cantine saranno eseguite con blocchi in calcestruzzo cellulare, dello spessore variabile da cm. 8 a cm. 10, con facce in vista rasate e tinteggiate.

Le tramezze interne degli appartamenti saranno realizzate con blocchi in laterizio comune dello spessore di cm. 8, e di cm 12 in alcuni bagni, con posa alla base del tavolato di un nastro costituito da materiale fonoassorbente.

ISOLAZIONI TERMICHE ED ACUSTICHE

La soletta al piano terra, ove soprastante il vespaio areato, sarà isolata termicamente con pannelli in polistirene espanso dello spessore di 8 cm.

Gli altri solai saranno isolati termicamente con impasto di polistirene espanso in granuli dello spessore fino a 5 cm.

La parete divisoria con l'appartamento adiacente abitato, oltre all' isolamento fonoassorbente ottenuto con l'impiego di calcestruzzo armato, sarà isolata con materiale avente un potere fonoassorbente di 50 dB.

TETTO DI COPERTURA E LATTONERIE

Il tetto di copertura è piano, costituito da solaio del tipo a soletta piena in calcestruzzo armato, gettata in opera, con sottostante pannello in fibra di legno dello spessore di 4 cm annegato nel getto e con adeguato strato coibente costituito da pannelli in polistirene espanso dello spessore di 10 cm. o similare e pacchetto impermeabilizzante calpestabile sulla parte superiore, con pavimento in mattonelle da esterno in graniglia di cemento con armatura in acciaio, nel formato cm 40 x 40, posate a secco su appositi piedini su massetto in malta cementizia, a posa diritta ed accostata.

Il tetto di copertura sarà completato con tutte le lattonerie necessarie quali grondaie, tubi pluviali, scossaline e mantovane non in vista oppure annegate dentro i muri.

IMPERMEABILIZZAZIONI

Al fine di evitare la risalita di umidità per capillarità, tra le murature di elevazione in calcestruzzo e le fondazioni interrato è prevista l'applicazione, sulla sommità di queste ultime, di apposito betoncino bentonitico impermeabilizzante.

L'impermeabilizzazione delle murature controterra verrà eseguita mediante posa in opera di guaina impermeabilizzante antistrappo dello sp. 3 mm, fissata alla muratura mediante idoneo primer, con successiva posa a secco di telo protettivo impermeabile plastificato agugliato.

L'impermeabilizzazione dei solai con sottostante garage sarà eseguita mediante formazione di massetto pendente per il corretto convogliamento delle acque, posa in opera di doppia membrana impermeabile antistrappo ed antiradice, ciascuna dello spessore di mm. 3, formata da bitume polimero elastoplastomerico e saldate a fiamma, con sovrastante caldana armata di protezione in malta cementizia.

INTONACI

Le superfici interne degli appartamenti e le pareti esterne saranno intonacate a civile, con intonaco grezzo premiscelato e finitura superficiale a malta fina: talune superfici esterne, pilastri e garage, potranno essere in calcestruzzo a vista o rasate con appositi prodotti.

TINTEGGIATURE E COLORITURE

Le pareti interne ed i soffitti degli appartamenti saranno tinteggiate con tempera semilavabile di colore bianco o altro a scelta del cliente.

Le pareti esterne saranno trattate mediante applicazione di pittura ad alta copertura, resistente agli agenti atmosferici.

PARAPETTI POGGIOLI E SCALE

I parapetti dei terrazzi e della rampa ed i corrimano delle scale interne nell'interrato saranno eseguiti in profili di metallo, zincati a caldo e verniciati "a polveri" color zinco-titanio.

SFIATI PER LA VENTILAZIONE

La cucina sarà dotata di tubo di areazione per il collegamento della cappa di aspirazione.

I servizi igienici saranno dotati di sfiato per il ricambio dell'aria ove senza finestra.

CAMINI

Non sono previste installazioni di stufe a legna, caminetti o simili.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Il pavimento del **garage** e dei vani tecnici sarà eseguito in piastrelle di gres porcellanato, di forma quadrata, di colore beige chiaro, posate a colla, a posa diritta ed a giunto aperto di circa 5 mm, completo di battiscopa ceramico lungo il perimetro di ogni locale.

La **scala** di accesso alle cantine saranno rivestite con piastrelle di clinker antisdrucchiolo di prima scelta, posate su sottofondo di malta cementizia, con posa diritta e giunto aperto fino a 8 mm, e con battiscopa dello stesso materiale.

Il pavimento del **soggiorno**, della cucina-zona cottura e delle **scale** sarà eseguito in piastrelle ceramiche monocottura di prima scelta, di forma quadrata, di dimensioni 40x40 scelte dal campionario del fornitore, posate a colla in diagonale oppure dritto allineato a giunto aperto di circa 5 mm.

Il pavimento delle **stanze da letto** al piano superiore sarà eseguito in listoni di legno, di larghezza 12 cm e lunghezza fino 200 cm, del tipo preverniciato dello spessore complessivo di 10 mm, di cui 4 mm in legno nobile, di rovere o di altra essenza o altro diverso, posati a colla, con posa diritta a correre.

I **battiscopa** di tutti i locali saranno con finitura superficiale analoga al rispettivo pavimento oppure in rovere in tutti i vani della casa con la sola eccezione per i bagni e garage.

I **bagni** avranno pavimento e rivestimento, fino ad un'altezza di cm. 220, in piastrelle ceramiche di cotto smaltato o monocottura nei formati cm. 20x20 o cm. 20x25 o cm. 25 x 33, posati a colla, con

posa accostata diagonale per il pavimento e accostata diritta per il rivestimento o misto con utilizzo di pezzi decorativi semplici.

Le **zone cottura** delle cucine avranno rivestimenti in piastrelle di cotto forte smaltato o monocottura formato 20x20 o altro, posati a colla, a posa diritta ed accostata. Il rivestimento copre una fascia di altezza, a partire dal pavimento, fino a 160 cm e fino a 60 cm laddove non partono dal pavimento, a posa successiva al montaggio della cucina.

Le **terrazze al primo piano** saranno pavimentati con piastrelle in klinker, di forma quadrata, posati a colla, con posa diagonale e giunto aperto fino a 8 mm, e con battiscopa dello stesso materiale.

I **porticati del piano terra** saranno pavimentati con pannelli per esterni in multistrato marino in legno di okoumè, e finitura superficiale in teak, con effetto doghe, posati a correre, a secco su piedini in polipropilene, appoggiati a sottostante massetto di appoggio in calcestruzzo armato.

I **camminamenti e gradini esterni** saranno pavimentati con mattonelle da esterno in graniglia di cemento con armatura in acciaio nel formato 40 x 40, con finitura bianca, posate a colla su sottostante massetto in malta cementizia o calcestruzzo, a posa diritta ed accostata.

SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti esterni, a battente o scorrevoli a seconda dei casi, saranno realizzati in profili di legno listellare, con doppia guarnizione di tenuta, gocciolatoio e maniglia con finitura satinata.

Le vetrate saranno a bassa emissività e di spessore 4+16+4, costituita da due lastre di vetro dello spessore di 4 mm ed un'intercapedine con gas basso emissivo, con una trasmittanza totale del vetro di 1,10 W/m²K

I serramenti avranno un potere fonoassorbente di 37,5 dB ed una classe di permeabilità all'aria A3.

PORTE E PORTONI

Le porte interne saranno del tipo tamburato, a battente o a scomparsa, con telaio a scatola a spigoli arrotondati. Finitura del battente e del telaio laccato bianco, comprese guarnizioni di battuta e ferramenta di portata. Specchiature in vetro sulle porte della camera 2.

Il portoncino d'ingresso e le porte scorrevoli sui due piani saranno del tipo di sicurezza blindato, con serratura antieffrazione.

Le porte dei vani tecnici in cantina saranno del tipo tamburato in lamiera zincata a caldo oppure verniciata, montate con feritoia superiore o inferiore di areazione.

Il portone auto sarà di tipo basculante, finitura verniciata colore bianco oppure legno con comando elettrico a muro e telecomando abbinato al cancello di ingresso.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'unità abitativa è termoautonoma e sarà dotata di una caldaia a gas metano installata nel vano tecnico del piano garage. Le tubazioni dell'impianto di riscaldamento sono in polietilene reticolare multistrato coibentato, dei diametri occorrenti. L'impianto di riscaldamento sarà del tipo a pavimento a bassa temperatura e scaldabagno nei relativi bagni WC.

La regolazione avviene attraverso centralina domotica automatizzata su due zone separatamente monitorate al piano terra ed al piano superiore.

L'uso della centralina di domotica potrà essere esteso anche ad altri servizi come luci esterne, tapparelle, fughe gas, allarme, aria condizionata, ecc.

PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA

Ogni appartamento sarà dotato di impianto per la produzione istantanea di acqua calda sanitaria, con bollitore di accumulo integrato nella caldaia a gas e da questa alimentato, con distribuzione mediante circuito indipendente dall'impianto di riscaldamento e la possibilità di escludere il riscaldamento nelle stagioni calde.

Per la produzione in proprio di acqua calda sanitaria durante i mesi estivi, l'appartamento è dotato di impianto a pannelli solari termici posizionati sul tetto di proprietà.

IMPIANTO IDRAULICO E SANITARIO

Le tubazioni dell'impianto idrico e sanitario sono annegate nelle parti murarie della casa. L'impianto idrico per l'acqua potabile e di riscaldamento è costituito da tubazioni in polietilene reticolare multistrato, dei diametri occorrenti, con contatore autonomo per la misura del consumo dell'acqua. Le tubazioni di scarico sono di tipo fonoassorbente ed a bassa propagazione dei rumori. I punti di attacco nei relativi bagni e cucine verranno eseguiti nel numero e nelle posizioni previste a progetto. Le porcellane sono in porcellana vetrificata di colore bianco del tipo sospeso della marca Dolomite o altra casa da scelta del cliente. I miscelatori sono del tipo a monocomando. Tutta la rubinetteria è di tipo cromato della marca Grohe serie Europlus o analogo a scelta del cliente. Gli accessori, i ripiani, i mobili e le attrezzature non fanno parte del preventivo di spesa.

IMPIANTO DI IRRIGAZIONE DEL PRATO

Il prato frontistante l'appartamento è dotato di un collegamento diretto con l'impianto di irrigazione della "Costa al Sole" che attraverso autoclave con pescaggio lacustre alimenta l'intera zona "Costa al Sole".

La centralina di comando per l'irrigazione privata è costituita da un quadro con timer di accensione e spegnimento automatico, da regolarsi in funzione della stagionalità.

ARIA CONDIZIONATA

La camera da letto del piano superiore è provvisto di diffusore di aria condizionata con telecomando e programmatore. Opzionale invece, in quanto non si ritiene necessario per la particolare configurazione del fabbricato, lo stesso diffusore nel soggiorno al piano inferiore. L'unità refrigerante è montata sul tetto piano di proprietà.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico è alimentato attraverso **contatore** montato nel piano interrato:

Il quadro generale di comando, salvavita ed interruttore differenziale magnetotermico per ciascun gruppo di utilizzo (macchine cucina – luci piano superiore – luci piano inferiore – illuminazione notturna - prese forza – portone e cancello – allarme – altro) è montato in maniera più accessibile vicino alla porta di ingresso principale.

Le scatole di derivazione e frutti ad incasso sono della marca Ticino serie "Living Light Tech" con frutto di colore bianco e placca in tecnopolimero con colore a scelta dalla serie.

L'impianto elettrico nei **locali interrati e garage** sarà eseguito con canalizzazioni in PVC a vista e frutti esterni della marca Gewiss serie 20 System o similare, completi di placche in tecnopolimero. L'impianto di **illuminazione notturna** esterna è composto da corpi illuminanti a led su appositi pali di supporto, con accensione a mezzo sensore crepuscolare e possibilità di spegnimento mediante timer oppure in domotica.

Interruttori, prese ed allacci saranno posti in opera in misura e quantità dettagliatamente definita nel progetto esecutivo, e precisamente:

- prese forza da 16 A interne ed esterne
- prese luce da 10 A
- punti corrente per corpi illuminanti ed altre installazioni fisse di progetto (cappa cucina, aria condizionata, tapparelle, oscuri, tende automatizzate, ecc.)
- interruttori e deviatori
- prese TV digitale e TV satellitare
- prese telefoniche ed internet
- scatole vuoti per domotica, allarme, citofono, fotovoltaico, videosorveglianza, ecc...
- corpi illuminanti con interruttore unipolare semplice stagno IPSS nei vani garage e tecnici.

L'impianto elettrico sarà eseguito secondo le prescrizioni di cui al D.M. n. 37 del 22/01/2008.

IMPIANTO ANTIFURTO

È inclusa nella fornitura la predisposizione di tubi e scatole vuoti per l'impianto di allarme antifurto con predisposizione dei punti in cui montare i sensori di rilievo della presenza di eventuali intrusi.

IMPIANTO RICEZIONE TV DIGITALE TERRESTRE E SATELLITARE

L'impianto TV è costituito da una antenna TV per la ricezione dei canali terrestri ed una antenna parabolica per la ricezione dei canali SAT, montate sul tetto del fabbricato con due derivazioni rispettivamente al primo piano ed al piano terra in punti da definirsi sul progetto esecutivo.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

L'edificio potrà essere dotato di impianto per la produzione di corrente elettrica mediante pannelli solari fotovoltaici, che consentono la trasformazione della radiazione solare in energia elettrica in corrente continua che, a sua volta trasformata in corrente alternata mediante apposito inverter, sarà utilizzata nell'impianto elettrico del fabbricato. Possibili contributi e/o agevolazioni in rapporto alla corrente prodotta e la corrente consumata.

La mutevolezza delle norme che regolamentano l'impiego di questa preziosa fonte di energia alternativa, non ci consente di inserirne i costi nel preventivo. Nel calcolo dei costi bisognerà inoltre tenere conto dei contributi statali.

ALLACCIAMENTI ESTERNI

Il diritto all'allacciamento ai diversi impianti condominiali e l'uso delle sue strutture sono già regolamentate nel contratto di compravendita del terreno.

ACCESSO AL LAGO

A tutti i residenti della Costa al Sole in regola con i conti dell'Amministrazione è consentito l'uso delle strutture e degli impianti ed in particolare l'accesso diretto al lago, al pontile ed ai box barca. Le spese di corrente, la manutenzione dei macchinari, delle strade e degli impianti sono gestite da un amministratore di condominio che convoca annualmente l'assemblea per il resoconto della gestione e la suddivisione delle spese che attualmente ammontano a 295,00 €/anno per ciascuna unità abitativa, indipendentemente dalle dimensioni della casa, numero di persone ed utilizzo.

VARIAZIONI AL PROGETTO

Al fine di raggiungere un comfort abitativo che soddisfi al meglio le esigenze dell'acquirente, allo stesso è concessa la facoltà di approfondire in dettaglio il progetto con l'autore del progetto qui illustrato, e/o con altro architetto di sua fiducia, per le personalizzazioni e la definizione del progetto esecutivo da sottoporre al Comune di Lazise per il rilascio della licenza di costruzione. Le spese per le modifiche sono a carico dell'acquirente.

ANNULLAMENTO DEL CONTRATTO DI ACQUISTO DEL TERRENO

Qualora il progetto **qui rappresentato** non venisse accettato dal Comune di Lazise, l'acquirente avrà il diritto di recedere dal contratto e di pretendere la restituzione per intero delle eventuali cauzioni versate.

La richiesta di recesso dovrà essere fatta in forma scritta entro 30 giorni dalla data di diniego da parte del Comune di Lazise.

A partire da tale data la parte venditrice potrà disporre nuovamente del terreno, libero da ogni impegno con la parte acquirente rinunciataria.