

COMUNE DI ABANO TERME

“CIVICO 54”

VIA MATTEOTTI - ABANO TERME

FABBRICATO DI 10 APPARTAMENTI E 2 NEGOZI



DESCRIZIONE DELLE OPERE

Progettista

Arch. Giovanni Furlan

DD.LL.

Ing. Gianpietro Gallina e Arch. Piera Norma Ceccato

Calcoli c.a.

Cubo Ing.

Calcoli L. 331/06

Cubo Ing.

CONDOMINIO CIVICO 54.



CONDOMINIO CIVICO 54.



CLASSE ENERGETICA A-4

Il fabbricato sarà realizzato con le seguenti caratteristiche tecniche integrate dalle indicazioni previste dal progetto allegato:

SCAVI, RINTERRI, TRASPORTI

Scavo a sezione obbligata per fondazioni continue e/o opere di fognatura eseguito con miniescavatore meccanico, fino alla profondità massima di 0,50 m dal piano di campagna, comprese le rettifiche eseguite a mano e lo spianamento del fondo, escluse le demolizioni di eventuali trovanti

Rinterro degli scavi eseguito utilizzando il materiale proveniente dagli scavi precedenti e depositato nell'area di cantiere e/o utilizzando del materiale di riporto analogo, è compreso l'onere per il costipamento del terreno depositato.

-FONDAZIONI

In calcestruzzo di cemento armato del tipo a platea, come risultante dai calcoli statici antisismici redatti dall'ing. Pizzocchero e depositati in Comune.

CALCESTRUZZI E CEMENTI ARMATI IN ELEVAZIONE

Calcestruzzo per opere in cemento armato in elevazione quali i pilastri gettati con l'ausilio di casseri e casseforme, compreso l'armatura di sostegno, le puntellazioni, il getto, la vibratura, il disarmo e la pulizia delle casseforme realizzate; incluso la fornitura e la posa del ferro d'armatura in barre longitudinali



Realizzazione di scale in calcestruzzo per opere in cemento armato.

Realizzazione dei marciapiedi, perimetrali il fabbricato e dei viali pedonali per accesso all'ingresso, eseguiti in calcestruzzo.

-SOLAI

SOLAI ED ELEMENTI PREFABBRICATI

Solaio a piastra piena in cemento, i solai dei vari piani saranno realizzati con soletta piena in C.A. in base ai calcoli statici.



All'intradosso del primo solaio sarà posato un cappotto termico in Eps graffite (Baumit Startherm o similari), dello spessore previsto dal Perito termotecnico, mentre all'intradosso del secondo, terzo e quarto solaio verrà realizzato un controsoffitto in cartongesso (struttura minima di 2/3 cm con posa di n. 1 lastra da 12,5 mm) per il contenimento degli impianti tecnologici.

-MURATURE

MURATURE PERIMETRALI APPARTAMENTI

Le murature portanti saranno realizzate in c.a. dello spessore di 20cm, esternamente finite con cappotto, da cm.12,



in Eps graffite traspirante (Fassa Bortolo Resphira), inoltre sarà realizzata un'intercapedine nella parte interna da cm. 5 per il contenimento di pannelli isolanti in “lana minerale” (Isover Par 4+ da 4,5 cm. o similari) successivamente rifoderata con doppia lastra in cartongesso (Gyproc Wallboard 13 da 12,5 mm).

MURATURE PERIMETRALI E PORTANTI GARAGE

Le murature portanti saranno realizzate in c.a. dello spessore di 20cm, esternamente finite con cappotto, da cm.5.

MURATURE DIVISORIE GARAGE

In blocchi in cemento dello spessore di 10 cm., verniciati di colore bianco.

MURATURE DEI VANI SCALA E CORRIDOI CONDOMINIALI

In calcestruzzo da cm. 20 con doppia (entrambi i lati) controparete nella parte interna da cm. 5 per il contenimento di pannelli isolanti in “lana minerale” (Isover Par 4+ da 4,5 cm.) successivamente rifoderata con doppia lastra in cartongesso (Gyproc Wallboard 13 da 12,5 mm).

MURATURE DIVISORIE TRA ASCENSORE E APPARTAMENTI

In calcestruzzo da cm. 20 con controparete nella parte interna da cm. 7 per il contenimento di pannelli isolanti in “lana minerale” (Isover Par 4+ da 7 cm.) successivamente rifoderata con doppia lastra in cartongesso (Gyproc Wallboard 13 da 12,5 mm).

MURATURE DIVISORIE TRA APPARTAMENTI

In calcestruzzo da cm. 20 con doppia (entrambi i lati) controparete nella parte interna da cm. 5 per il contenimento di pannelli isolanti in “lana minerale” (Isover Par 4+ da 4,5 cm.) successivamente rifoderata con doppia lastra in cartongesso (Gyproc Wallboard 13 da 12,5 mm).

-DIVISORI INTERNI

In cartongesso (struttura da 7 e 10 cm) a doppia lastra in entrambi i lati Gyproc Wallboard 13 da 12,5 mm) e pannelli isolanti in “lana minerale” (Isover Par 4+ da 4,5/6,5 o doppio 4,5 cm.); Nei bagni e alla base delle murature saranno impiegate lastre resistenti all’umidità e all’acqua.

-COPERTURA

Del tipo a Solaio a piastra piena in cemento, in base ai calcoli statici, formazione di massetto pendenzato, posa di doppia guaina bituminosa (-20° e antiradice), posa di strato separatore in nylon, posa di isolante Stiferite Gt da 14 cm, posa di tessuto non tessuto e posa di ghiaio dello spessore di circa 10/15 cm.

-SOGLIE E DAVANZALI

Le soglie e i davanzali saranno realizzati in marmo Trani spazzolato dello spessore da cm. 3 e 4 con sottostante pannello in XPS da cm. 6, i davanzali avranno il gocciolatoio.

-IMPERMEABILIZZAZIONI E ISOLANTI

Sui solai al disotto dei massetti sarà posto in opera idoneo materiale isolante tipo isocal o foncem per uno spessore medio di cm. 7 o 8.

Impermeabilizzazione dei marciapiedi

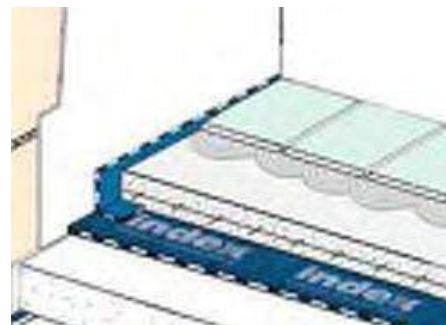
perimetrali mediante fornitura e posa di guaina bituminosa ad L (sviluppo 50 cm) a base di bitume distillato ed elastomeri, armata con “tessuto non tessuto” al poliestere, dello spessore di mm 4 con risvolto di cm 10, posta sotto il massetto, e seconda guaina realizzata mediante la fornitura e posa di guaina liquida tipo Mapelastix o similare, ottenuta mediante la stesura di due mani a spatola di malta bicomponente elastica a base cementizia, posta sopra il massetto sp. 4-5 cm. di pendenza per il successivo incollaggio della pavimentazione

Impermeabilizzazione dei poggioli e terrazze esterne mediante la fornitura e posa di guaina liquida tipo Mapelastix o similare, eseguita mediante la stesura di due mani

a spatola di malta bicomponente elastica a base cementizia, posta sopra il massetto di pendenza per il successivo incollaggio della pavimentazione

Impermeabilizzazione e isolamento delle terrazze realizzata mediante la posa di posa di pannello in polistirene estruso o stiferite dello spessore previsto dal perito termotecnico, realizzazione del massetto in sabbia e cemento per la formazione delle pendenze e successiva posa di guaina liquida tipo Mapelastic o similare, eseguita mediante la stesura di due mani a spatola di malta bicomponente elastica a base cementizia, per il successivo incollaggio della pavimentazione; Nel lato inferiore della soletta verrà posato in opera capotto in Eps graffite traspirante (Fassa Resphira) dello spessore previsto dal Perito termotecnico.

Posa di **isolamento fonoassorbente** su solai orizzontali con materassino tipo FONOSTOPDUO o similare e fascia angolare lungo le pareti in FONOCCELL o similare, posto in opera sopra i massetti alleggeriti e prima della realizzazione dei massetti di sottofondo in sabbia e cemento, solo sui solai dei piani fuori terra



-POGGIOLI e CORNICI

Saranno realizzati in pannelli in cemento del tipo “getto in opera”, con ringhiere in ferro zincato e verniciato, come da progetto approvato.

MASSETTI

Massetto di sottofondo ai pavimenti, realizzato sopra l'impianto radiante, formato da una miscela di sabbia e cemento, opportunamente dosati, con annegata idonea rete elettrosaldata o fibre di rinforzo, con superficie superiore tirata a frattazzo, previo spolvero di cemento, idoneo alla posa in opera di pavimenti da incollare; compresa l'esecuzione dei giunti di dilatazione, la posa della fascia perimetrale per l'isolamento dalle pareti e l'aggiunta di liquido fluidificante. In alternativa, a scelta della DD.LL. del tipo autolivellante.

-INTONACI INTERNI ED ESTERNI

Intonaci esterni, dove non sia previsto il cappotto, del tipo “tradizionale” sempre “Fassa” o similari, tirato a fratazzo (intonaci premiscelati a base di calce e cemento), eseguito a mano su pareti verticali e soffitti, compreso il ricavo di spalle, contorni,

inserimento di paraspigoli zincati ed ogni altro onere. Le pareti dei garage non verranno intonacate ma solo colorate del colore bianco.

-TINTEGGIATURE

Rivestimento esterno di facciate con applicazione di “intonachino” tipo Fassa Bortolo RSR 421 “idrosiliconico” e “lavabile” ove previsto, per esterni a tinte chiare, scelte dalla DD.LL. fra la campionatura standard proposta dalla Impresa costruttrice, compreso una mano di fondo.

Tinteggiatura interna di pareti e soffitti con applicazione di n. 2 mani di idropittura per interni di colore bianco traspirante e antibatterica.

-GRONDAIE E PLUVIALI

La copertura sarà completata di grondaia di raccolta acqua realizzata in doppio strato di guaina bituminosa, mentre i tubi pluviali saranno a scomparsa realizzati in tubazioni Geberit silent, sopra i muretti perimetrali del tetto sarà installata copertina in lamiera preverniciata spessore 6/10.

-RETE FOGNARIA

Secondo prescrizioni comunali o consorziali, comunque del tipo a dinamica. Le colonne di scarico interne, complete di sfiati, saranno in plastica tipo geberit silenziate con saldatura a caldo.

-CANNE FUMARIE E DI AREAZIONE

Nelle cucine e nei locali cottura saranno previsti sfiati con uscita sul tetto per cappa di aspirazione. I bagni ciechi saranno muniti di presa d'aria esterna collegata ad idonea canna d'aspirazione con uscita sul tetto la cui sezione consenta a mezzo dell'idoneo aspiratore installato, un ricambio di aria di 4 volumi/ora.

-SERRAMENTI IN FERRO

I garage avranno una chiusura con serramento sezionale con funzionamento elettrico della ditta Ballan s.p.a. mod. Onda, verniciato (bianco Ral 9010 o a discrezione della DD.LL.).

Le porte dei garage saranno in ferro verniciato bianco.

-SERRAMENTI IN E PORTE

SERRAMENTI

Le portefinestre, gli scorrevoli e le finestre esterne saranno di tipo monoblocco in Abete lamellare laccato grigio antracite (Ral 7016), dello spessore lordo di mm.68x78, con guarnizioni di tenuta, ferramenta e maniglie in acciaio cromato, vetrocamera (44.1beph 1.1+18Argon+33.1be, Ug=1,1 W/m²K - Rw=41 dB) del tipo basso-emissivo con pellicole fonoassorbenti e ad assorbimento dei raggi uva, avvolgibili elettrici, verniciati con impregnante a base d'acqua e finitura con prodotti idrosolubili per esterno del colore bianco (Ral 9010 o altri scelti dalla comittenza). Tutte le portiere e le finestre avranno la ferramenta tipo anta-ribalta (tranne le scorrevoli).



PORTE

Anta costituita da un telaio perimetrale in legno duro sez. 30x38 mm, tamburato con pannelli MDF da 3,2 mm, riempimento con alveare in cartoncino maglia 15 mm, bordatura su due lati in legno precomposto; spessore totale del pannello 40 mm circa. L'anta ha bordo dritto, senza battuta; dal lato cerniere si presenta a filo dello stipite. Stipite in legno listellare a due strati spessore 40 mm, bordato sulle tre facce e dotato di guarnizione perimetrale in gomma. Coprifili anteriori sezione 85x16 mm in multistrato applicati a filo dello stipite, montati a 90°. Coprifili posteriori sezione 60x10 mm. Anta, stipite e coprifili impiallacciati con tranciati di legno di ottima

scelta (spessore 0,6 mm) o predisposti per la laccatura. Cerniere interamente a scomparsa, registrabili su tre assi. Serratura magnetica tipo Patent con scrocco in poliammide e incontro “a vaschetta” senza linguetta in vista. Verniciatura con prodotti a base di resine sintetiche e finitura all'acqua. Tinte da campionario.



I portoncini d'ingresso, su telaio fisso a murare, saranno del tipo blindato dell'azienda Gardesa, Portoncino blindato Regular 3 certificato antieffrazione Classe 3 UNI ENV 1627 Anta costituita da una lamiera in acciaio 18/10 mm irrigidita da profili pressopiegati, carenatura in lamiera plastificata, guarnizione di battuta. Stipite in lamiera di acciaio 15/10 zincata e plastificata. Serratura con cilindro ad alta sicurezza, defender e chiave cifrata: azionamento dal lato interno con pomolo; n° 5 chiavi. Scrocco, n° 3 chiavistelli in acciaio cromato diam. 18 mm, n° 2 deviatori superiori, n° 2 deviatori inferiori. N° 2 cerniere registrabili in acciaio trafilato, n° 3 rostri fissi in acciaio cromato. Dispositivo block di semiapertura. Parafreddo automatico a ghigliottina. Spioncino grandangolare. Trasmittanza termica 1,3 W/m²K Potere fonoisolante $R_w=41$ dB, impiallacciatura in pannello verniciato del

tipo Pantoquadra LP8 (RAL 7025 o 9022 grigio perla) o altro rivestimento deciso dalla DD.LL., solo internamente uguale alle porte interne.



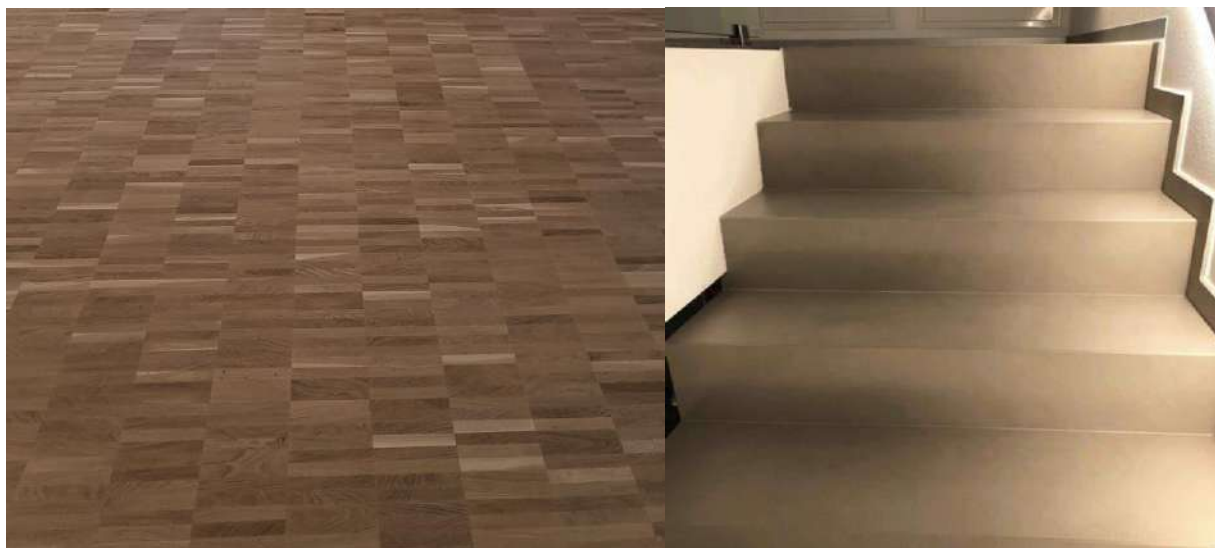


-VANO SCALA ED INGRESSO COMUNE

L'ingresso e gli smonti scala al piano risulteranno pavimentati in legno industriale levigato e verniciato oppure in lvt simil legno o tinta unita a incastro da 5 mm., mentre la scala, e pianerottoli, risulteranno pavimentati in lvt simil legno/tinta unita o gres porcellanato, completa di corrimano in acciaio in fissato sulla muratura perimetrale o centrale.

Il portoncino d'ingresso sarà in legno o in alluminio, laccato/verniciato (ral 7016 grigio antracite) con vetri a specchio e maniglione e serratura in acciaio cromato; mentre la tinteggiatura risulterà con pittura a scelta della D.D.L.L., dei colori scelti dalla DD.LL.

Verranno installate luci a soffitto o a parete (faretti e/o strisce) a scelta della DD.LL. a led.



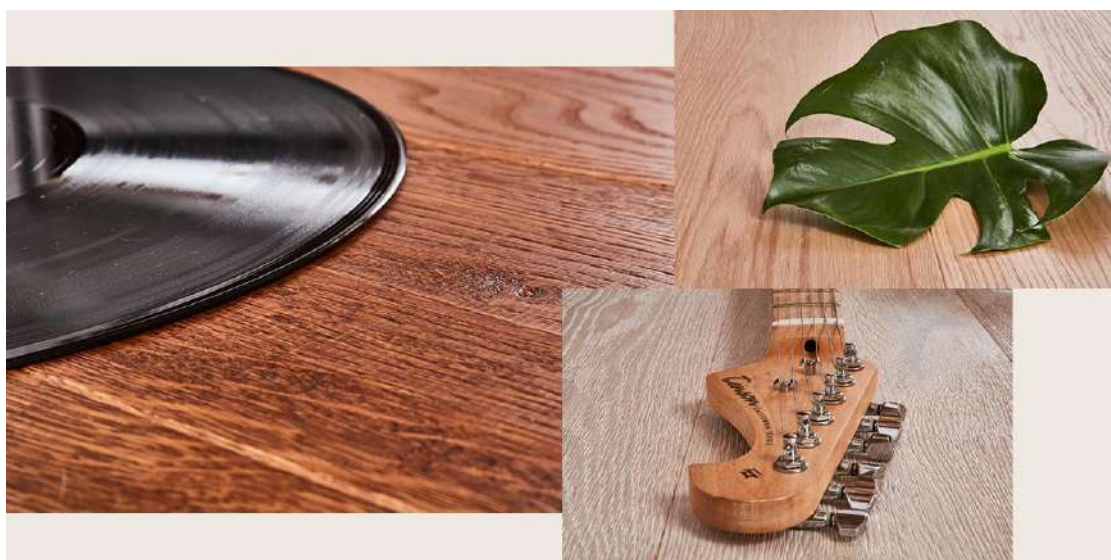
-PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Tutti i locali saranno pavimentati in listoni in legno prefinito in rovere naturale o sabbia spazzolato delle dimensioni 1800 x 150 x 11 mm, in alternativa in listoni Lvt simil legno dello spessore di 5 mm. oppure in gres porcellanato con colore e formato a scelta dell'acquirente, delle dimensioni 50*50, 60*60, 30*60 o maggiori in formati

simil legno 180 x 1180 x 1 mm ecc.. di prima scelta commerciale assoluta come da campionatura esposta dal committente c/o rivenditore di fiducia.









I garage saranno pavimentati in gres o in calcestruzzo industriale liscio, mentre i poggiali in gres antiscivolo del tipo simil-legno, a scelta della DD.LL. e finiti con battiscopa dello stesso materiale.

Tutte le pareti dei bagni, saranno rivestite fino all'altezza di cm. 123 (210-220 per le docce) per i bagni, con lastre in SPC - Stone Plastic Composite technology dell'azienda Rocko Tiles dalle dimensioni di cm 123 x 280 oppure in alternativa in gres a scelta dell'acquirente sia per il tipo di formato e colore, in base alla campionatura esposta dal committente.

La posa dei pavimenti sarà in "dritta accostata", mentre per quelli dei bagni e di tutti i rivestimenti sarà "dritto accostato"; per pose diverse dal capitolato, prima dell'inizio dei lavori, sarà fatto un preventivo dei costi. Tutti i locali saranno finiti con battiscopa in legno ramino tinteggato rovere sbiancato o laccato bianco oppure dello stesso colore delle porte interne.

Eventuali differenze per scelta di materiale di maggior costo dovranno essere regolate direttamente con le ditte fornitrici ed installatrici.

-IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Sarà del tipo centralizzato con pompe di calore aria/acqua a cascata, Ariston Nimbus net R32 (made in Italy) o similari, complete di bollitore da 1500 l, modulo idronico e quadro di contabilizzatori (uno per ogni unità), il sistema garantisce i migliori rendimenti con un funzionamento senza perdite di efficienza fino a temperature

esterne di -20°. Sono dotate di una specifica protezione antigelo per ridurre il rischio di guasti durante il periodo invernale.

Tutti gli appartamenti saranno riscaldati tramite pannelli radianti “a pavimento” con sistema Reahu (da tutti considerato il top sul mercato) con 10 anni di garanzia da parte del produttore o similari. Il tutto come schema tecnico previsto dalla legge 331/06 e 46/90 depositato presso il Comune di Abano.



5/4,8_{COP}

AL TOP DEL MERCATO

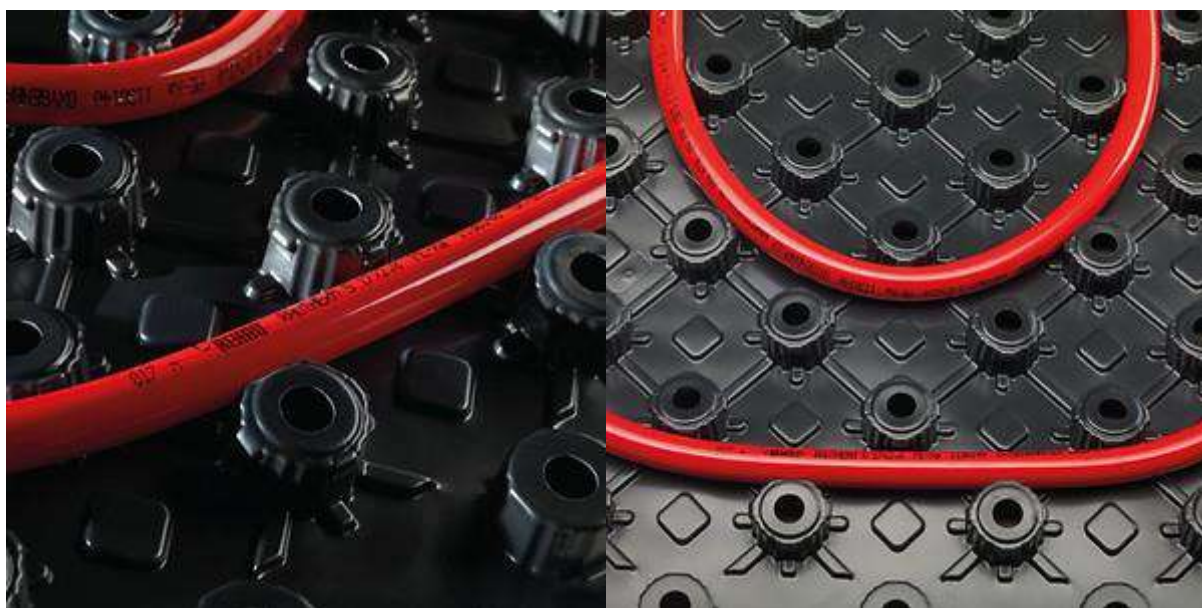
55min

TEMPO DI RICARICA
DEL BOLLITORE

35/42dB(A)

POTENZA SONORA
PIÙ BASSA SUL MERCATO







-IMPIANTO IDRO-SANITARIO

Le tubazioni di aduzione acqua saranno realizzate con tubo in PE multistrato, termoisolato con valvole di intercettazione in apposito collettore, e sistema scarichi Geberit.



Gli parecchi sanitari installati tutti di colore bianco saranno:
-bagno principale: doccia da cm. 140/120x80 Geberit Sestra completa di colonna doccia dell'azienda Frattini mod. 60625A con miscelatore esterno termostatico o similari, sanitari sospesi mod. Geberit tipo Icon, completi di vaso con sedile, bidet, lavabo con miscelatori cromati dell'azienda Frattini mod. Gintonic cromo oppure dell'azienda Paffoni mod. ELLE cromo o simili, cassetta ad incasso mod. Geberit Sigma 8 con placca P3 Bianca da 10 l con sistema eco.






SAVE
WATER
≤ 6 Lt/min





**SAVE
WATER**
≤ 9 Lt/min



-bagno secondario finestrato: doccia da cm. 120x70 Geberit Sestra completa di colonna doccia dell'azienda Frattini mod. 60625A con miscelatore esterno termostatico o similari, sanitari sospesi mod. Geberit tipo Selnova Premium, completi di vaso con sedile, bidet, lavabo con miscelatori cromati dell'azienda Frattini mod. Gintonic cromo oppure dell'azienda Paffoni mod. ELLE cromo o simili, cassetta ad incasso mod. Geberit Sigma 8 con placca P3 Bianca da 10 l con sistema eco.

-cucina o angolo cottura: saranno realizzati gli attacchi per l'erogazione di acqua calda e fredda per lavello, completi di scarico anche per la lavastoviglie.

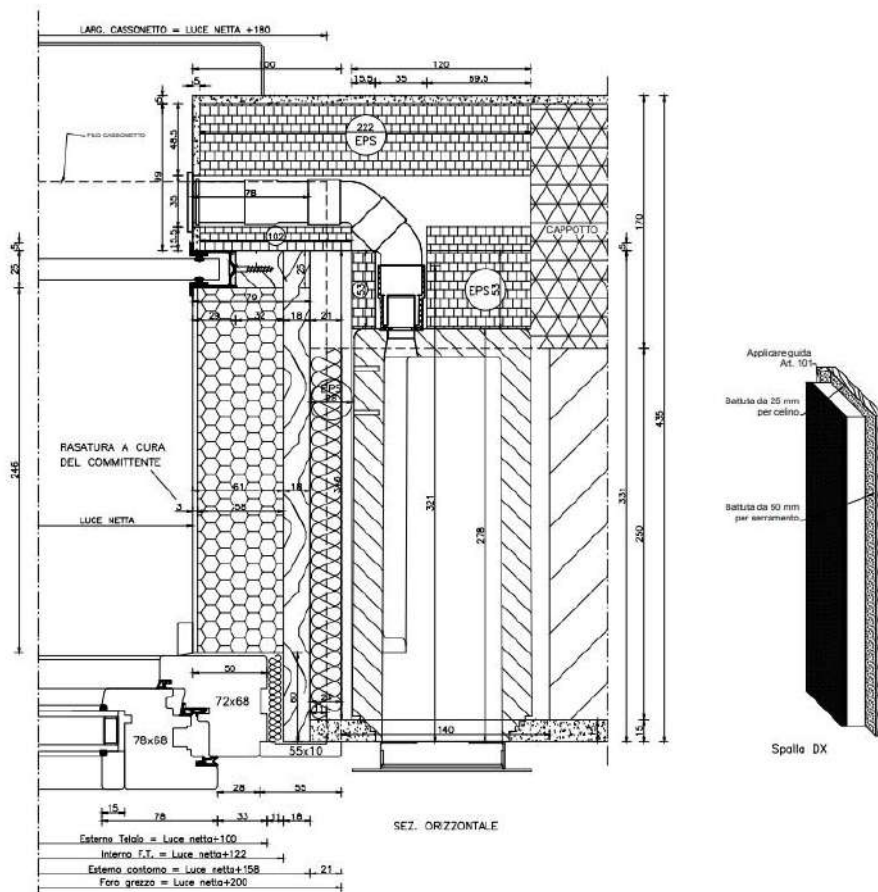
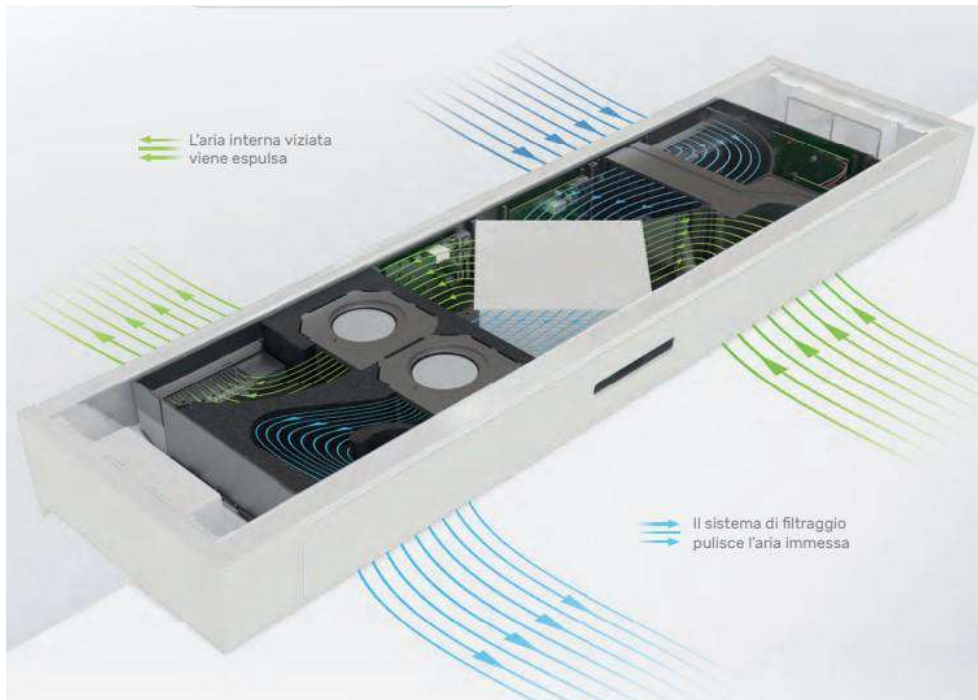
-nel ripostiglio verrà installato l'attacco completo di scarico per lavatrice e asciugatrice.

Sistema di ventilazione meccanica controllata single room

installazione di impianto di VMC puntuale, incassato su monoblocco serramenti dell'azienda Thesan s.p.a., mod. Aircare Es con rendimenti fino al 80%, completo di telecomando e app per sistema android e apple .



CONDOMINIO CIVICO 54.



-IMPIANTO ELETTRICO E TELEFONICO

Ogni unità sarà dotata di impianto elettrico secondo la nuova normativa CEI 64- 8, settima edizione, livello 1 con un quadro elettrico generale con interruttore salvavita a protezione di cinque linee elettriche distinte: una per gli elettrodomestici e le prese da 16 A; una per le luci, le prese da 10 A, la TV, ecc. ; una per l'impianto di climatizzazione; una per il piano cottura ad induzione e una per l'allarme. Nel quadro elettrico verrà installato uno scaricatore di sovratensione.

Eseguito entro tubazioni flessibili incassate nella muratura in cartongesso, con frutti esterni tipo "VIMAR" serie "LINEA" con placca in tecnopolimero del colore bianco , con filo di sezione adeguata, sarà completo di salvavita, campanello din-don, ronzatore, apriporta e apricancello, videocitofono Elvox o similari completo di monitor (con schermo hd a colori) e comandi per l'apertura elettrica del cancello pedonale posto in vicinanza dell'ingresso principale, ed il relativo pulsante di chiamata con telecamera della ditta ELVOX o similare posizionato all'esterno presso il cancello pedonale , è dotato di connettività Wi-Fi integrata per poter gestire le chiamate videocitofoniche direttamente dallo smartphone grazie all'App dedicata. Impianto dati realizzato mediante la posa di tubo corrugato e apposito quadro elettrico, passaggio dei cavi per il posizionamento di frutti (tipo Plug) per uso dati, antenna centralizzata, predisposizione impianto di allarme volumetrico.



Le prese lavatrice e lavastoviglie saranno dotate di interruttore bipolare con valvole automatiche. L'illuminazione dei poggioli con luci a faretto (a led) a soffitto. Tutto l'impianto sarà dotato di messa a terra come pure idoneo impianto equipotenziale nei bagni, come previsto dalla legge 46/90 e dalle norme CEI.

Verrà fornita una configurazione tipica di punti luce e frutti esterni relativi ad ogni locale. Si potrà modificarne disposizione, quantità e tipo in accordo con la Direzione Lavori e in rispetto delle norme di legge vigenti.

Tutti gli appartamenti avranno l'impianto elettrico predisposto per la connessione tramite sistema wi-fi della Vimar SMART HOME :

-Accendi le luci, alza le tapparelle, crea scenari personalizzati: queste sono solo alcune delle automazioni che rendono una **casa intelligente**.

-Ogni dispositivo al suo interno è infatti connesso ed in grado di dialogare e fornire informazioni. Ciò permette il monitoraggio costante e la gestione della propria abitazione, anche tramite assistente vocale o da remoto attraverso app. I vantaggi sono molti e riguardano tutti gli aspetti della vita all'interno delle mura domestiche. Grazie alla tecnologia, la casa diventa smart quindi più efficiente, sicura, confortevole ed attenta agli sprechi.

Per ogni unità abitativa verrà installato un impianto fotovoltaico, della potenza da circa 3,00 Kw o superiore della marca da definire, con installazione di gruppo batterie di accumulo da 5 Kw. Sarà installato anche un'impianto fotovoltaico condominiale della potenza di circa 19 kw con batterie di accumulo e verranno installate nelle parti condominiali delle colonnine per ricarica elettrica delle automobili.



Ascensore OTIS "Genesis" elettrico con consumo 0,5 Kw, per ogni vano scala. La tecnologia ReGenTMDrive consente di recuperare energia in tutte le fasi in cui la cabina è mossa per gravità ed il motore agisce da freno, restituendola in rete a disposizione degli altri utilizzatori presenti nell'edificio. Grazie alla sua tecnologia a basso consumo energetico, OTIS Genesis, nelle sue configurazioni standard, ha ricevuto la certificazione energetica Classe A secondo le linee guida VDI 4707. Risparmio energetico fino al 70%



-SPAZI ESTERNI

Il portico privato ad uso pubblico e i marciapiedi esterni verranno pavimentati in piastrelle di porfido a taglio di sega o spaccato posato su allettamento di malta. L'area di manovra privata posta sul retro sarà pavimentata in calcestruzzo spazzolato o betonelle a discrezione della dd.ll. con parcheggi in betonella erborea con predisposizione di ricarica auto elettriche, l'ingresso carraio verrà delimitato da un dissuasore illuminato a scomparsa dalla forma cilindrica. I giardini pensili verranno completati di piante e giardino a discrezione della dd.ll. I percorsi pedonale e carraio saranno adeguatamente illuminati con lampade tipo plafoniere o tipo "funghetto" o lampioncini a led come da progetto protocollato al Comune di Abano Terme.

-SERVIZI AGGIUNTIVI

I nostri servizi accompagnano il cliente in tutte le scelte derivanti l'acquisto di un immobile, dalla distribuzione degli spazi, alla gestione degli impianti, dalle scelte delle finiture all'arredamento.

Letto, confermato e sottoscritto