

Corte la Roggia



DESCRIZIONE TECNICA

E' un'iniziativa:

Gemme immobiliari srl

DESCRIZIONE TECNICA

SCAVI

Scavo di sbancamento eseguito con mezzo meccanico con trasporto di eventuali materiali di risulta alla pubblica discarica. Reinterro a ridosso delle fondazioni con materiale riciclato eseguito con mezzo meccanico.

FONDAZIONI

Le fondazioni saranno realizzate a platea e in parte a fondazione continua, in calcestruzzo armato con acciaio Fe B 44K, tutto secondo i calcoli statici redatti dal Calcolatore delle strutture.

STRUTTURE PORTANTI

Strutture portanti quali pilastri e travi saranno realizzate in calcestruzzo armato con acciaio Fe B 44K, posto in opera sagomato e lavorato secondo i calcoli statici forniti dal Calcolatore delle strutture.

OPERE LEGGERE IN CALCESTRUZZO

Ossatura di scale interne in calcestruzzo armato con acciaio Fe B 44K.

SOLAI

Tutti i solai saranno realizzati con solette monolitiche in calcestruzzo armato con acciaio Fe B 44K, di spessore variabile e con carichi adeguati alla destinazione del piano, realizzati secondo i calcoli statici forniti dal Calcolatore delle strutture.

COPERTURA

La copertura sarà del tipo a tetto piano, realizzata con soletta monolitica in calcestruzzo armato con acciaio Fe B 44K, realizzati secondo i calcoli statici forniti dal Calcolatore delle strutture, completata con murature perimetrali di adeguate dimensioni per il contenimento dell'isolamento ed impermeabilizzazioni, stesa di ghiaino a protezione del manto di impermeabilizzazione e sfiati tubazioni di scarico.

MURATURE

Muratura di tamponamento di spessore cm 20 in calcestruzzo armato con acciaio Fe B 44K, realizzati secondo i calcoli statici forniti dal Calcolatore delle strutture

IMPERMEABILIZZAZIONI

COPERTURA E TERRAZZE:

- Stesa di un primo strato di guaina armata in poliestere o velo vetro a filo continuo dello sp. di mm 4 con interposto un foglio di alluminio con funzione di barriera vapore, posta sotto lo strato isolante e opportunamente risvoltata verso le murature perimetrali di contenimento.
- Stesa di doppio strato incrociato di guaina armata in poliestere o velo vetro a filo continuo dello sp. di mm 4 + 4, adatta fino a -20° C posata a caldo e opportunamente risvoltata verso le murature perimetrali di contenimento, posto sopra lo strato isolante;

MARCIAPIEDI:

- Posa in opera una fascia di altezza 1 ml di guaina armata in poliestere o velo vetro a filo continuo dello sp. di mm 4, posta in singolo strato adatta fino a -20 °C, opportunamente risvoltata;

OPERE DA LATTONERIA

Cappucci, scossaline, pluviali ecc, in lamiera di alluminio preverniciata dello spessore e sviluppo adeguato, colori e sagome a scelta della Gemme immobiliari srl.

SOGLIE E DAVANZALI

Davanzali in marmo trani o in alternativa in agglomerato dello spessore di 3+2 cm, soglie sempre in marmo trani o in alternativa in agglomerato ma dello spessore di 3 cm, complete di gocciolatoi, e con finitura levigata, a scelta della Gemme immobiliari srl.

SFIATI E SCARICHI

La rete di scarico è realizzata con colonne di scarico. Le colonne montanti saranno realizzate con tubazioni in polipropilene insonorizzate a tre strati: la parete interna in polipropilene, lo strato intermedio visco-elastico in Porolen e lo strato esterno in polipropilene rinforzato per le colonne di scarico.

STRATIGRAFIA PAVIMENTO, MASSETTI

A piano terra sopra la platea di fondazioni e al piano primo sopra il solaio, dopo l'esecuzione della distribuzione di scarichi e alimentazioni elettriche, sarà eseguito:

PIANO TERRA:

- getto del massetto alleggerito di spessore 10 cm circa per copertura delle tubazioni;
- stesa di uno strato isolante di polistirene estruso di spessore 6 cm;
- esecuzione dell'impianto di riscaldamento a pavimento;
- getto di massetto in sabbia e cemento di spessore adeguato e additivato, necessario per la successiva posa della pavimentazione;

PIANO PRIMO:

- getto del massetto alleggerito di spessore 10 cm circa per copertura delle tubazioni;
- stesa di materassino acustico opportunamente risvoltato e giuntato;
- esecuzione dell'impianto di riscaldamento a pavimento;
- getto di massetto in sabbia e cemento di spessore adeguato e additivato, necessario per la successiva posa della pavimentazione;

ISOLAMENTI

Particolare cura sarà posta nell'esecuzione degli isolamenti, in particolare saranno così eseguiti:

Isolamento termico in parete:

su lato esterno mediante rivestimento a cappotto ciclo "ROFIX" o similari di spessore 14 cm + colla su pareti verticali e di spessore 4 cm + colla su soffitti terrazze, composto da: Pannello in EPS 100 standard - Tassello NDS-82 o similari - Collante/rasante polistar o similari - Rete di armatura P50 o similari - Primer PREMIUM o similari.



Isolamento termico in copertura:

mediante posa di doppio pannello di polistirene estruso con densità almeno 30kg/mc e di spessore totale 20 cm, posto tra la barriera vapore e lo strato impermeabilizzante.

Isolamento termico terrazze:

mediante posa di pannello di poliuretano espanso (stifferite) con densità almeno 30kg/mc e di spessore totale 10 cm, posto tra la barriera vapore e lo strato impermeabilizzante.

Taglio ponti termici:

su marciapiedi, mediante posa di uno strato di polistirene estruso di adeguato spessore con densità almeno di 30kg/mc posto verticalmente a scollegare il marciapiede. Su soglie e davanzali mediante realizzazione della base di appoggio con blocco aerato autoclavato opportunamente dimensionato.



CONFORT ACUSTICO CON IL SISTEMA "BOX in BOX"

Perché realizziamo gli allestimenti a secco interni leggeri, completamente scollegati mediante giunti silenti dalla struttura portante esterna, ottenendo eccezionali performance acustiche.

PARETI DI RIFODERO PERIMETRALI

Controparete eseguita con tecnologia a secco posata sopra il massetto e costituita da orditura metallica C di spessore 7,5 cm, il tutto fissato alla parete esterna di tamponamento mediante staffe, saturazione dell'intercapedine con lana minerale biosolubile CE, rivestimento con doppia lastra in gesso rivestito il tutto finito con stuccatura con stucco a base di gesso finitura Q3.

PARETI DI DIVISIONE TRA VANI

Parete divisoria eseguita con tecnologia a secco posata sopra il massetto e costituita da orditura metallica con profili guida ad U e montanti verticali a C di spessore 7,5 cm, saturazione dell'intercapedine con lana minerale biosolubile CE, rivestimento su ambo i lati con doppia lastra in gesso rivestito il tutto finito con stuccatura con stucco a base di gesso finitura Q3.

FINITURA SOFFITTO

I soffitti saranno eseguiti mediante controsoffitto con tecnologia a secco costituito da orditura metallica di spessore adeguato, il tutto fissato al solaio mediante staffe e rivestimento con lastra singola in gesso rivestito, il tutto finito mediante stuccatura con stucco a base di gesso finitura Q3.



IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, ACQUA CALDA SANITARIA E CONDIZIONAMENTO

L'unità immobiliare sarà dotata di impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari alimentato da pompa di calore condensata ad aria ad altissima efficienza energetica stagionale. Sarà inoltre presente la predisposizione per un impianto di raffrescamento estivo ad espansione diretta.

La pompa di calore è del tipo aria-acqua, composta da due unità: una installata all'esterno (condensatore) ed una installata nel garage o in alternativa in una parete perimetrale all'interno di un apposito vano (modulo idronico di accumulo e scambio).

L'unità interna integra lo scambiatore interno della pompa di calore nell'accumulatore a stratificazione.

La presenza dell'impianto fotovoltaico aumenta sensibilmente l'efficienza dell'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, rendendolo sostanzialmente autosufficiente nella stagione estiva e garantendo una spesa energetica molto limitata.

Il sistema a pompa di calore produce acqua calda che viene inviata all'impianto per il riscaldamento degli ambienti.

La distribuzione ai locali avverrà con tubazioni in multistrato.



RISCALDAMENTO DEGLI AMBIENTI

Un sistema radiante a pavimento provvederà alla climatizzazione ambientale dei vari locali dell'unità immobiliare.

Questo tipo di impianto presenta una serie di vantaggi rispetto al classico impianto a radiatori, ed in particolare:

- distribuzione uniforme delle temperature ambientali;
- nessun vincolo di natura architettonica;
- possibilità di funzionamento a bassa temperatura, sfruttando al meglio le caratteristiche della pompa di calore.

Nei servizi igienici dove è presente la doccia, saranno installati dei termoarredi elettrici per l'integrazione al riscaldamento a pannelli radianti.



IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA FORZATA DEGLI AMBIENTI VMC (OPZIONALE)

L'unità immobiliare è predisposta per la realizzazione dell'impianto di ventilazione meccanica forzata VMC mediante posa di tubazioni e bocchette (almeno una per vano).

Qualora l'impianto venga completato (a carico del Promissario Acquirente) sarà installata l'unità a soffitto nel corridoio zona notte e completata con botole di ispezione e tutto quanto necessario.

RAFFRESCAMENTO DEGLI AMBIENTI (OPZIONALE)

L'unità immobiliare è predisposta per la realizzazione dell'impianto di raffrescamento ambientale.

L'impianto previsto è del tipo ad espansione diretta, costituito da unità motocondensante esterna e n.2 unità di climatizzazione interne, con utilizzo di gas ecologico R32.

L'alimentazione sarà esclusivamente elettrica.

Qualora l'impianto venga completato (a carico del Promissario Acquirente) saranno installate n.2 unità interne a parete (una posta nella zona giorno e una posta nel corridoio notte) adibiti al raffrescamento e alla deumidificazione dei locali.

Ciascuna unità sarà dotata di proprio telecomando per la gestione di tutti i parametri di funzionamento (temperatura, umidità, velocità, orari, etc.).

IMPIANTO IDRICO ED IGIENICO-SANITARIO

Dalla rete cittadina l'acqua potabile viene addotta mediante tubazione interrata in polietilene fino all'interno del locale tecnico, dove verrà installato un filtro generale, un dosatore di polifosfati e la predisposizione per un addolcitore.

I contatori individuali saranno posti esterni al fabbricato e comunque secondo le indicazioni dell'Ufficio Acquedotto competente.

L'impianto in pompa di calore provvederà alla produzione di acqua calda sanitaria mediante un bollitore della capacità adeguata, con serpentina riscaldante alimentata dalla pompa di calore.

La rete di distribuzione dell'acqua fredda e calda sanitaria sarà realizzata con tubazioni speciali di tipo metal-plastico, a giunzioni pressate.

La rete di distribuzione interna è intercettabile in ciascun locale in cui vi è utilizzo di acqua, mediante rubinetti di intercettazione.

IMPIANTO CUCINA

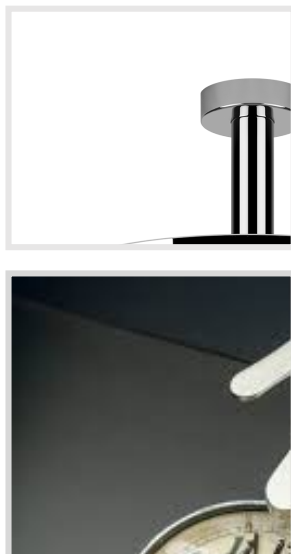
Per i piani cottura si è optato per i fornelli elettrici ad induzione. Niente fuochi tradizionali ma una tecnologia evoluta, adatta ad ogni preparazione, che utilizza la proprietà dell'elettromagnetismo. Un sistema rapido e sicuro dove la dispersione di calore è praticamente nulla, con notevole riduzione dei consumi energetici e un risparmio di tempo del 50%. Esso è inoltre dotato di un sistema di controllo elettronico che impedisce al piano di assorbire più della potenza impostata e consente all'utente di utilizzare in modo ottimale le varie zone di cottura: è quindi un prezioso aiuto per il risparmio di energia e per evitare di far saltare il contatore elettrico.

Tale scelta permette infine l'eliminazione dei fori di aerazione presenti solitamente nei locali cucina, che contribuiscono ad aumentare le dispersioni termiche e pregiudicano l'isolamento acustico dell'edificio, oltre a risultare antiestetici.



IMPIANTO IDRICO SANITARIO BAGNI

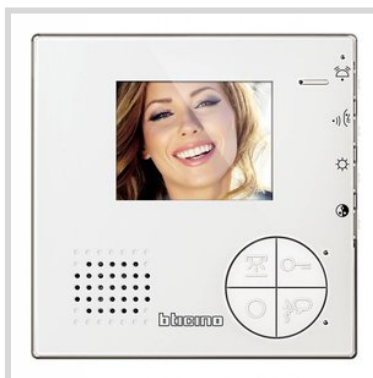
- **Porcellane** della ditta "GSI" serie "modo" o similari colore bianco, a terra filo parete;
 - **Rubinetterie** della ditta "BONGIO" serie "on" o similari;
 - **Bidet** completo di miscelatore monoforo e monocomando e compreso sifone, tipologia a terra filo parete;
 - **Water** completo di sedile, coperchio di tipo pesante e cassetta "Geberit", tipologia a terra filo parete;
 - **Piatto doccia** della ditta "AGHA" serie "concreto" o similari, completo di miscelatore doccia con soffione e doccino, dimensioni massime lavanderia 70x100 cm – bagno 80x120 cm, escluso sempre il box doccia;
- marche e tipologie a scelta della Gemme immobiliari srl;
non è prevista l'istallazione del lavabo completo di mix, in bagni e lavanderie;



IMPIANTO ELETTRICO

l'impianto verrà eseguito nel seguente modo:

- apparecchi di comando a incasso tipo **"B-Ticino Living international"** o simili (placca in tecnopolimero di colore nero/bianco);
- apparecchi di comando, tubazioni, scatole di derivazione da incasso, cavi per la posa sottotraccia e posa interrata, centralina di materiale plastico, apparecchi di protezione, impianto di messa a terra a norma,



Dotazione dei vari locali:

- ingresso - soggiorno - cottura:**
- 1 punto luce interrotto;
 - 2 punto luce interrotto luminoso;
 - 2 punto luce deviato;
 - 1 punto emergenza;
 - 1 punto cappa;
 - 4 punto presa 10/16;
 - 1 punto presa stagna;
 - 7 punto presa universale 10/16;
 - 1 punto sottolavello;
 - 1 punto TV;
 - 1 punto dati;
 - 1 punto chiamata esterna;
 - 1 punto apertura porta/cancelletto;
 - 1 punto videocitofono;
 - 1 punto induzione;
 - 1 punto termostato;

- disimpegno:**
- 1 punto luce invertito;
 - 1 punto presa 10/16;

- matrimoniale:**
- 1 punto invertito;
 - 2 punti presa 10/16;
 - 2 punti presa universale 10/16;
 - 1 punto presa TV;
 - 1 punto presa dati;
 - 1 punto termostato;

- cameretta 1:**
- 1 punto luce deviato;
 - 1 punto presa 10/16;
 - 2 punto presa universale 10/16;
 - 1 punto TV;
 - 1 punto presa dati;

- cameretta 2:**
- 1 punto luce deviato;
 - 1 punto presa 10/16;
 - 2 punto presa universale 10/16;
 - 1 punto TV;
 - 1 punto presa dati;

- | | | | |
|----------------------|---|---------------------|--|
| bagno giorno: | - 1 punto interrotto;
- 2 punto interrotto luminoso;
- 3 punto presa universale 10/16;
- 2 punto presa schuko;
- 1 punto aspiratore (se bagno cieco); | bagni notte: | - 1 punto interrotto;
- 1 punto interrotto luminoso;
- 3 punto presa universale 10/16; |
| garage: | - 1 punto deviato;
- 1 punto alimentazione sezionale;
- 2 punto presa 10/16; | | |
| esterno: | - 2 punti luce a parete;
- 1 presa stagna; | | |

Inoltre verrà eseguita la **predisposizione impianto antintrusione perimetrale** mediante posa di tubazioni vuote per futura installazione di sirena interna, sirena esterna, punto selettore, punto alimentazione centralina, collegamento alla linea telefonica e punto rilevatore su ogni porta/finestra perimetrale;

Tutto quanto descritto sarà eseguito in conformità alla legge 46/90.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Parte dell'energia elettrica necessaria verrà prodotta da un impianto fotovoltaico il quale consente di trasformare direttamente e istantaneamente, l'energia solare in energia elettrica senza l'uso di alcun combustibile.

Il sistema sarà composto da pannelli fotovoltaici installati in copertura e inverter installato nel garage a piano terra.

L'impianto avrà potenza nominale nel pieno rispetto dei dettami normativi disposti dall'Allegato 3 del Decreto Legislativo n.28/2011 e successivi (dimensioni dell'impianto fotovoltaico calcolate in base alla superficie dell'edificio a livello del terreno) e/o dal Regolamento Comunale, potenza installata pari a 3,1 kw.



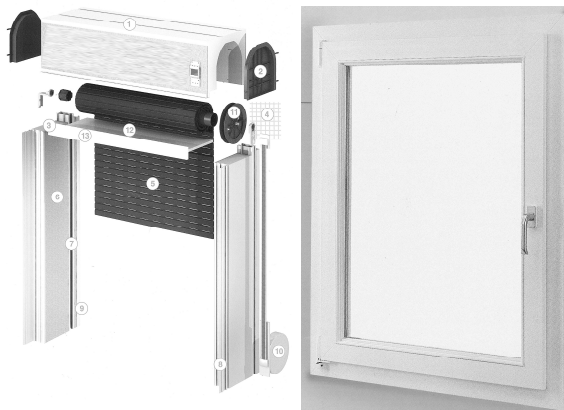
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

- Tutte le pavimentazioni interne potranno essere realizzate in gres porcellanato o in alternativa in LVT, a scelta della Gemme Immobiliari srl;
- I rivestimenti dei bagni saranno realizzati in gres porcellanato per l'angolo doccia e in smalto murale opaco per le restanti pareti;
- La pavimentazione esterna di terrazze e marciapiedi sarà realizzata in gres porcellanato con posa a colla su marciapiedi e con posa flottante su terrazze;
- Non è previsto il rivestimento cucina;
- La pavimentazione del vialetto pedonale per le unità a piano terra potrà essere eseguita con pavimentazione in blocchetti di betonella modello "galassia" della ditta "Favaro1" o similari o in alternativa con piastre 100x50 cm modello "mega" sempre della ditta "Favaro 1" o similari a scelta della Gemme Immobiliari srl;
- Le finiture delle parti esterne saranno a scelta della Gemme immobiliari srl e non sarà possibile né modificarle né personalizzarle;
- Saranno utilizzati tutti materiali delle migliori aziende produttrici italiane;

OPERE DI FALEGNAMERIA

- SERRAMENTI ESTERNI LEGNO / ALLUMINIO:

Finestra modello Linea caratterizzata dalla assenza di listello fermavetro interno in legno di Abete lamellare laccato Bianco ral 9010 e rivestita esternamente in alluminio bianco con sezioni anta 80x65 e telaio 80x80 mm, tripla guarnizione termoacustica in epdm vetrocamera da 28 mm composta (3+3-18-4 / 3+3-16-3+3) da lastre in vetro antinfortunistico trattato basso emissivo, con canalina distanziatrice in super spacer a elevato isolamento termico e camera riempita con gas Argon, la ferramenta per apertura ad anta ribalta a nastro con nottolini a fungo antieffrazione con trattamento garantito 10 anni come pure la verniciatura delle finestre eseguita a 4 mani di vernice idrosolubile. Chiusura esterna su porte e finestre con avvolgibile in alluminio coibentato e motorizzato. Tutti i serramenti saranno predisposti per l'installazione di zanzariere e gli alzanti scorrevoli saranno predisposti per l'installazione di tenda esterna oscurante.



- **PORTE INTERNE:** modello Matrix spazzolata colore Bianco, coprifili da 70 mm con aletta, serratura con chiave e maniglia e accessori in finitura cromo satinato

- **PORTONCINO DI INGRESSO:** portoncini di ingresso lavorati ciechi costituiti da pannello swl in legno pannello ambo il lati di finitura come da indicazioni DG serratura a tre punti di chiusura a gancio, cerniere del tipo pesante da 180 kg regolabili, parafreddo inferiore, chiave del tipo cilindro europeo protetta lato esterno da defender in acciaio, maniglione esterno in acciaio.

OPERE DI PITTURA

Pitture esterne su rivestimento a cappotto con rivestimento murale silosanico o similari;

Pitture di tutti i locali con due mani di traspirante di buona qualità colore bianco, previa mano di fondo pigmentato per cartongesso;

Colori e tipologie a scelta della Gemme Immobiliari srl.

OPERE IN FERRO

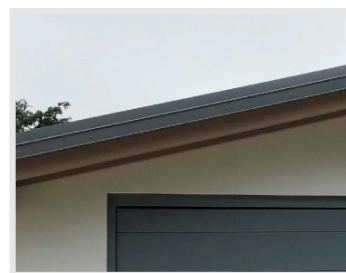
La residenza sarà dotata di:

- sui poggioli esterni saranno installate delle ringhiere metalliche di disegno semplice, in ferro zincato e verniciato;
- cancello pedonale di disegno semplice, in ferro zincato e verniciato;

il tutto a scelta della Gemme Immobiliari srl.

PORTA BASCULANTE GARAGE

Il garage sarà chiuso esternamente mediante installazione di una porta basculante sezionale opportunamente coibentata e motorizzata, colori, sagome a scelta della Gemme Immobiliari srl.



OPERE ESTERNE DI FINITURA E SISTEMAZIONE DELL'AREA

La residenza sarà completata con la realizzazione delle seguenti opere:

- marciapiede realizzato in calcestruzzo armato con acciaio Fe B 44K con finitura a staggia, eseguito lungo il perimetro esterno, avente una larghezza di cm. 100 max;
- sul tetto verrà installata la linea vita secondo la normativa vigente, necessaria per permettere la manutenzione del tetto e dei pannelli fotovoltaici;

Corte la Roggia

- saranno eseguite le reti di scarico esterne per le acque nere / bionde / meteoriche, mediante realizzazione di linee complete di pozzetti di ispezione, vasca condensa grassi, e tutto quanto necessario, rimanendo esclusi gli allacciamenti;
- sulle aree verdi sarà steso il terreno vegetale secondo le opportune quote di livello, mentre rimarrà a carico del promissario acquirente la semina del prato;
- le residenze saranno consegnate complete della recinzione perimetrale del lotto eseguita con muretto in calcestruzzo di altezza max 50 cm completo di fondazione e sovrastante rete metallica romboidale plastificata o in alternativa al muretto in calcestruzzo completo di fondazione, a scelta della Gemme Immobiliari srl;
- La corte comune sarà pavimentata con blocchetti di betonella modello "galassia" della ditta "Favaro1" o similare e sarà chiusa da cancello pedonale e cancello carraio scorrevole motorizzato, di disegno semplice in ferro zincato e verniciato, ogni unità sarà dotata di 2 telecomandi;

Per quanto riguarda i colori, sagome, profili e materiali la Gemme Immobiliari srl si riserva di farli eseguire a suo insindacabile giudizio attenendosi a quanto disposto dalla D.L.

CONCLUSIONI E PRECISAZIONI

Le residenze verranno consegnate con le caratteristiche sopra descritte, sulla base del permesso di costruire approvato, precisando che:

- le dimensioni e posizioni delle finestre e portefinestre saranno quelle indicate nelle planimetrie, ma comunque suscettibili di essere variate a seconda delle esigenze tecniche dell'ufficio;
- le strutture portanti indicativamente segnate nelle piante non sono impegnative né nella misura né nella posizione, potendo subire variazioni in conseguenza di necessità statiche rivelatisi in corso di esecuzione;
- ogni simbolo di arredamento inserito nei disegni è solamente indicativo;
- ogni variante alla sistemazione interna o alla variazione dei materiali o alla descrizione dei lavori, dovrà essere preventivamente concordata in termine utile, prima che vengano eseguiti i lavori previsti dal progetto;
- ogni unità immobiliare ha l'obbligo di passaggio di condotte di scarico, linee elettriche e telefoniche e linee per irrigazione interrate o aeree sui giardini stessi, senza per questo pretendere compensi particolari per la limitazione dell'area utile. Nella collocazione di dette condotte si avrà cura naturalmente di occupare gli spazi più idonei per ridurre l'ingombro;
- sulle aree verdi rimarrà a carico del promissario acquirente la semina del prato;
- su indicazione della D.L. i materiali e gli impianti previsti nella presente descrizione potranno anche essere sostituiti con altri che comunque conservino identità di valore e stessa o superiore efficienza tecnica;
- l'unità immobiliare verrà consegnata libere e sgombra da ogni materiale restando a carico della promittente acquirente la pulizia dei locali;
- Per quanto riguarda i colori, sagome, profili e materiali la Gemme Immobiliari srl si riserva di farli eseguire a suo insindacabile giudizio attenendosi a quanto disposto dalla D.L.

Aggiornamento 28/07/2026

