



LA CASA  
IERI,  
OGGI  
E DOMANI



La presente guida fornisce alcune semplici nozioni relative alla Casa. Essa è rivolta a tutti coloro intendano vendere o locare la propria abitazione e a coloro i quali stiano pensando di acquistarne una; spesso le due figure coincidono, pertanto questa duplice veste richiede, inevitabilmente, una conoscenza su due fronti che non sempre è facile sostenere.

Nonostante il "pianeta Casa" esiga un approfondimento adeguato, la presente è molto più vicina ad un excursus per rievocare brevemente l'importanza che la Casa ha avuto nel corso della storia fino ai giorni nostri: le sue origini, la sua evoluzione strutturale ed alcuni interessanti aspetti tecnici di solito destinati agli addetti ai lavori.

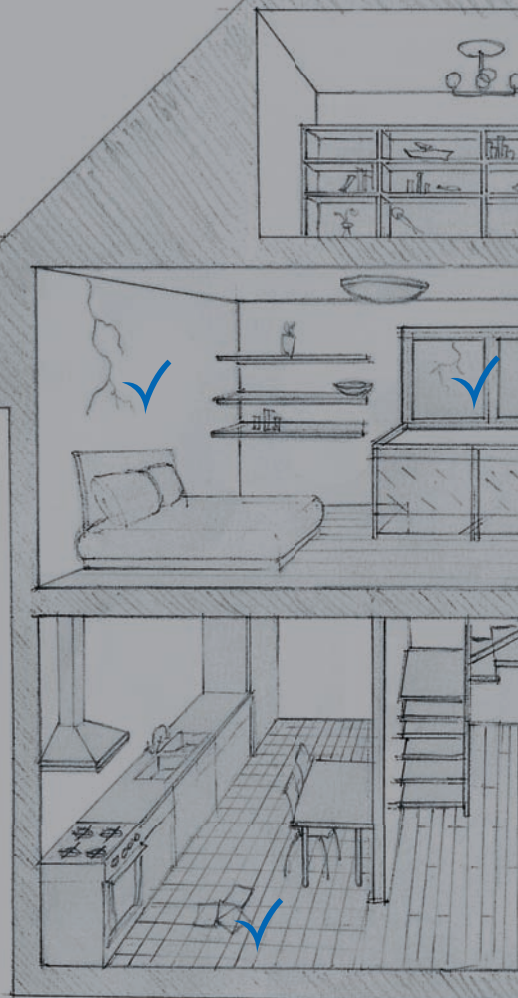
Ed è per questo che abbiamo preferito pensare a te, piuttosto che all'ennesima versione di una guida più o meno esatta.

Che Tu sia il venditore, l'acquirente o il locatore, **VESTA HOUSE WARRANTY** ha pensato di darti una marcia in più.

**La Garanzia VESTA è "il Tuo vicino di Casa".**

## LA CASA IERI, OGGI E DOMANI

- 3 VESTA: NON UNA SCELTA MA UNA NECESSITÀ
- 4 LA CASA: EVOLUZIONI
- 5 LA CASA: IERI COME OGGI IL BENE PIU' PREZIOSO
- 6 "CASA DOLCE CASA"
- 6 BUONI CONSIGLI PER UN ACQUISTO SERENO
- 8 ELEMENTI DI UNA CASA



✓ ANOMALIA, DANNO LIEVE

# VESTA: NON UNA SCELTA MA UNA NECESSITÀ

**Vendere la Tua Casa** con la nostra garanzia **della durata di 10 anni**, ti permette di presentarla al potenziale cliente nel migliore dei modi, evitandoti di ricorrere, prima di una visita, a tutti quegli imprudenti ed inutili escamotages che avrebbero come unico effetto quello di palesarsi, successivamente, nel bel mezzo di un appuntamento. Tu sai benissimo quanto sia esigente l'acquirente, perché tu stesso lo sei (spesso si vende per ricomprare) e, ancor meglio, sai quanto tempo occorra prima di trovare l'acquirente giusto, quello disposto a lasciarti un acconto a titolo di impegno. Allora, perché non risparmiare tempo, denaro e stress nell'essere "braccato" dal nuovo proprietario che, anche a distanza di tempo, ti chiederà di intervenire per ripristinare le cose più improbabili? (Gli unici a beneficiare di tutto ciò, sono gli avvocati). Oggi tutto questo puoi evitarlo. Vendi una casa garantita. **VESTA interverrà per 10 ANNI, sostituendosi a Te.**

**Locare una casa di proprietà** è la soluzione che si preferisce per avere una rendita certa da destinare alle spese della famiglia, in molti casi equivale ad una parte della rata del mutuo che hai dovuto richiedere per acquistarla. Talvolta, è semplicemente un'eredità, la casa dei tuoi genitori, che porta con sé qualcosa di più di una buona rendita. La prima incognita è quella di non sapere se, chi abiterà e godrà del tuo bene più prezioso, pagherà regolarmente il canone mensile; la seconda, quella di non sapere che trattamento il signor o la signora X riserverà alla tua proprietà. La certezza è che l'inquilino sarà ineccepibile solo quando ti chiamerà per comunicarti che il danno all'interno dell'abitazione gli sta creando disagio, esigendo senza mezzi termini, un intervento tempestivo. E' chiaro si tratti quasi sempre di interventi a tuo carico, che eviteresti volentieri ma non puoi, perché alla fine è sempre *casa tua*. **Alle continue richieste dell'inquilino, fai rispondere VESTA HOUSE WARRANTY con la sua Garanzia.**

**Per l'acquisto di una casa**, invece è ben noto quali siano i primi passi da compiere: verificare il titolo di proprietà, la regolarità urbanistica, gli aspetti catastali, accertarsi dell'assenza di gravami sull'immobile o dell'eventuale possibilità di cancellazione degli stessi, verificare la presenza del certificato di agibilità o almeno la richiesta dello stesso, gli aspetti condominiali ed una serie di altri requisiti che non stiamo ad elencare. A tutte le precedenti verifiche, oggi puoi aggiungere un'altra, non meno importante. **Verifica che l'immobile sia garantito. Pretendi che l'appartamento che vuoi acquistare lo sia.** Evita le spiacevoli sorprese che si presentano, guarda caso, dopo l'acquisto, quando l'investimento ormai è fatto, il mutuo ha le sue regole spietate e nella tua abitazione si verificano quei fastidiosi imprevisti che limitano il tuo benessere quotidiano e la vivibilità della Tua Casa, ai quali si aggiunge l'incognita del quando e come potranno esser risolti e soprattutto chi sarà a porvi rimedio, visto che il vecchio proprietario (privato o impresa) il più delle volte è irrimediabile. Avendo già destinato il tuo tempo ad una serie di altri impegni quotidiani, la scelta cadrà sull'elettricista il cui numero hai trovato nella cassetta della posta, sull'idraulico scelto a caso su internet o sul muratore sponsorizzato da una locandina *fai da te*, vista in un bar mentre sorseggi un caffè. Il tutto senza conoscerne le competenze. Tirando le somme, il risultato ha un non so che di poco attendibile. Nei casi più fortunati, un tuo amico ti procurerà il numero di un suo conoscente. Questo accade tutti i giorni a milioni di Noi. **VESTA lo sa! La Garanzia VESTA HOUSE WARRANTY migliora la qualità del tuo vivere quotidiano per sempre. CONDIVIDI con VESTA IL PIACERE DI UNA CASA SEMPRE IN FORMA.**

# LA CASA: EVOLUZIONI

## SOLUZIONI DI IERI

- La **grotta** è la prima forma di casa riparata, scavata nella roccia in seguito a fenomeni d'erosione, soprattutto marina, fluviale o glaciale e di altre specie.
- La **tenda** accompagna fin dal suo apparire il nomadismo dell'uomo e ancora esiste in forme assai varie.
- La **capanna**, che compare nel Neolitico, implica già un progetto di architettura primitiva; il tipo più elementare è un riparo costruito con rami piegati ad arco e fissati al terreno per le due estremità e quindi ricoperti di frasche: è il tipo detto *ad alveare*.
- Le **palafitte**, sono un tipo particolare di abitazione risalente al Neolitico, costituite da case di legno innalzate su piattaforme infisse nell'acqua su alti pali.



## SOLUZIONI DI OGGI

- La **casa monofamiliare** ospita di solito un solo nucleo familiare e può essere:
  - **isolata** se circondata da uno spazio verde privato, libera su tutti i lati;
  - **a schiera** se costituite dall'aggregazione di alloggi unifamiliari, ciascuno dei quali ha due lati in comune con gli alloggi contigui e dispone di due fronti liberi, l'ingresso e il giardinetto privato. Generalmente si dipana su due piani.
- La **palazzina plurifamiliare** è un condominio consistente in un fabbricato, libero da ogni lato, costruito su aree ristrette, con 2-6 appartamenti per piano e con un numero variabile di piani (3-6). Questa soluzione abitativa, caratterizzata dai cortili interni o dalle chiostrine sulle quali si affacciano i vani di servizio, si è diffusa nelle prime fasce periferiche delle grandi città nel secondo dopoguerra.
- La **casa a torre** è un particolare tipo di condominio isolato, a sviluppo verticale, nato dalla necessità di diradare nel verde gli edifici pur mantenendo alta la densità abitativa. Fu promossa soprattutto dagli **architetti Razionalisti** nella prima metà del '900 perché offriva maggior superficie libera di suolo per uso pubblico e gli alloggi erano dotati di migliori condizioni di illuminazione e aerazione.
- La **casa in linea** è un impianto strutturale variabile che dipende dal numero di piani (possono essere oltre 10), da quello dei corpi scala e dal numero di alloggi per piano (da 2 fino a 4 e più). Viene definita "**a stecca**" quando l'asse longitudinale è rettilineo, "**a crescent**" quando tale asse è curvo, "**ad angolo**" quando segue assi di aggregazione ortogonali. Nel migliore dei casi tali costruzioni sono ubicate nel verde e dotate di scuole, servizi commerciali e per il tempo libero.

## SOLUZIONI DI DOMANI

- La **Tua Casa garantita VESTA**.

# LA CASA: IERI COME OGGI IL BENE PIU' PREZIOSO

## CENNI STORICI

Nel **IV secolo a.C.** iniziano a diffondersi tipi di case che rispecchiano la formazione della famiglia come nucleo autonomo. Sin dal Medioevo troviamo **tipi di abitazione monolocale**. Di solito sono addossate l'un l'altra a formare quasi degli isolati. Prende così piede un modello abitativo esteso: **dalla Mesopotamia all'Egitto, da Creta alla Grecia**. Adeguandosi all'ambiente sociale e climatico, **l'abitazione mesopotamica si sviluppa intorno ad un cortile interno scoperto**, dal quale si accede ai vari ambienti. Le zone sono ben distinte: al piano terreno si svolge la vita degli uomini, al piano superiore risiedono le donne e i servi.

L'**antico Egitto** invece trovò soluzioni di **abitazioni collettive** in case comuni a terrazze, costruite con mattoni grezzi e paglia, costituenti veri e propri quartieri.

Per quanto riguarda la **casa romana**, derivata dalla casa greca e da quella etrusca, era **distribuita intorno ad uno o due cortili** (atrium e peristilium) e si divideva in una parte adibita alla vita privata e in una parte aperta alla vita pubblica.

Con il **Medioevo** torna ad affermarsi l'**abitazione unifamiliare**, connessa anche con le attività produttive (magazzini, botteghe) situate in genere al piano terra.

Nel **Rinascimento**, seguendo le tendenze culturali dell'epoca, la casa si configurò **su modello di quella romana**, con cortili di forma rettangolare o quadrata; la residenza comune si mantenne di **tipo unifamiliare** e mista a funzioni commerciali. Immutata restò la situazione nell'età barocca finché, a partire dalla **fine del**

**XVIII secolo**, cominciarono a sorgere **case plurifamiliari** su più piani, in risposta alle richieste di una popolazione urbana in continuo aumento.

Con la **rivoluzione industriale** si pose frontalmente il problema dell'**abitabilità per le grandi masse** affluite nella città. La **prima città** dove, nell'Ottocento, si afferma un tipo di abitazione proletaria è **Londra**, con i cosiddetti **slums**: tristemente famosi per le scarse condizioni igieniche, altro non erano che **modesti monocali** su un unico piano che servivano in pratica da dormitori.

Il problema abitativo nella società di massa fu affrontato **nei primi decenni del Novecento** dagli architetti del **Modernismo**. Grazie al **cemento armato** è possibile costruire abitazioni che variano in rapporto alla necessità di ciascun paese; la mano degli architetti ha reso il tutto più apprezzabile. Il resto è storia nota.

**VESTA: UN NOME CHE VIENE DAL MITO** Figlia di Saturno e di Opi, sorella di Giove, **Vesta** è una figura della mitologia romana, che corrisponde alla divinità greca Estia, con la differenza che il suo culto a Roma assunse una maggiore rilevanza. Era **la dea del focolare domestico**, venerata in ogni casa e il cui culto consisteva principalmente nel mantenere acceso il fuoco sacro. Le sacerdotesse legate al suo ordine, quello delle famose **Vestali**, avevano proprio il compito di custodire il **fuoco sacro alla dea**, acceso all'interno del tempio a lei dedicato, facendo sì che non si spegnesse mai (*vedi illustrazione*).

# "CASA DOLCE CASA"

UN SOGNO TUTTO ITALIANO

Per gli italiani un valore importante, **un valore che unisce**, tanto che la visione della propria abitazione come **focolare domestico** è piuttosto popolare e non varia al variare dell'età, della professione, del titolo di studio o dell'area geografica. Che sia un palazzo o un monolocale, di lusso o minimalista, per le famiglie italiane la casa è un bene irrinunciabile. *"La Casa è il posto in cui tornare. Custode dei nostri pensieri quotidiani, dei nostri affetti ..."*

Il luogo dove vive la famiglia.

Il "mattone", infatti, viene ancora reputato la miglior forma di investimento e non a torto, poiché i fabbricati si configurano come una forma intermedia fra "beni di investimento" e "beni rifugio": il reddito prodotto è, in genere, non così elevato ma è compensato, nel medio o lungo periodo, dall'incremento del valor capitale. L'introduzione di una garanzia a sostegno di tale valore, è il giusto contributo che **VESTA s'impegna a fornire per dare alla Casa l'importanza che merita. La scelta invece di prendere un immobile in locazione è sempre secondaria**, dal momento che il canone mensile supera

spesso l'ammontare della rata del mutuo. La Casa costituisce la principale forma di ricchezza patrimoniale per le famiglie italiane. Non a caso il nostro è tra i Paesi con la più alta percentuale (circa l'80%) di persone con un appartamento di proprietà. Nonostante il periodo poco effervescente, gli italiani non rinunciano in alcun modo all'acquisto di una casa: **l'oggetto dei desideri per il quale "tutto si fa"**. Nessuna crisi potrà scalfire il sogno "del mattone".

Un sogno tutto italiano.

Quanto sopra evidenziato è cosa nota per chiunque; il motivo dell'introduzione è unicamente dato dal fatto che tante belle parole, restano tali se non si attribuisce ad esse una "certezza" e la Casa ne è la dimostrazione: era sprovvista di garanzia, ma ricca di buoni principi, che il più delle volte restano tali... "parole", fino a quando non prevale il buon senso di capire che un investimento come la casa richiede molti anni di sacrifici per tutto il nucleo familiare, pertanto necessita di fatti concreti.

**VESTA HOUSE WARRANTY ha voluto dare un peso alle parole.**

## BUONI CONSIGLI PER UN ACQUISTO SERENO

RICONOSCERE I PRINCIPALI DIFETTI DELL'IMMOBILE

Sei giunto a visitare una possibile casa da acquistare, accompagnato dal proprietario o dall'agente incaricato dall'agenzia immobiliare. La **prima regola** è di **non avere fretta**, anche se si tratta dell'ennesimo appuntamento della settimana e la voglia di concludere è tale da ignorare qualsiasi altro pensiero.

E' **consigliabile** fare sempre **una seconda visita** per analizzare meglio tutti i dettagli dell'immobile in questione; in quell'occasione si presterà attenzione al tipo di quartiere,

alla presenza di servizi nelle vicinanze, allo stato di conservazione dell'appartamento e dello stabile e alla regolarità degli impianti che servono la casa. Quando ti troverai sul posto **dovrai controllare la presenza di alcuni difetti**, evidenti e non evidenti.

### PRINCIPALI DIFETTI "EVIDENTI"

- **Solidità della costruzione:** muri, copertura, travi, pavimenti, balconi
- Se avete bambini piccoli, verificate la presenza di **elementi strutturali** (ineliminabili) **che possono rappresentare un pericolo** (davanzali facilmente scavalcabili, scalini, ringhiere basse ecc...)
- **Disposizione dei locali** all'interno dell'abitazione, soprattutto se non avete intenzione di fare dei lavori di modifica e ristrutturazione
- Controllate i **serramenti esterni e interni:** stato della verniciatura, funzionamento di serrature e maniglie, spifferi d'aria, vetri sottili, presenza del doppio vetro
- Verificate lo stato dell'**impianto idrosanitario:** controllate rubinetteria, sanitari, predisposizione per gli scarichi di lavatrice e lavastoviglie
- Controllate la **tipologia dell'impianto di riscaldamento:** centralizzato, autonomo, a radiatori, a pannelli
- Verificate l'**impianto elettrico:** condizioni del quadro elettrico, stato, numero e posizionamento di prese e interruttori, presenza della massa a terra, presenza del salvavita
- Controllate la **luminosità delle stanze:** è buona norma visitare le case di giorno per rendersi conto se i locali sono ben soleggiati
- Verificate la **chiusura di porte e finestre**
- Passate la mano sui muri per accertare la presenza di eventuali **infiltrazioni d'acqua o di umidità**
- Provate a far funzionare i rubinetti per qualche istante per controllare la **pressione e il flusso dell'acqua**

### PRINCIPALI DIFETTI "NON EVIDENTI"

- Esposizione dell'edificio, dell'abitazione e dei singoli locali
- Controllate l'isolamento termico
- L'isolamento acustico (doppi vetri) ed eventuali fonti di rumore per la vicinanza di attività commerciali come bar, discoteche, officine ecc...
- Adeguamento alle norme dell'impianto elettrico e dell'impianto del gas
- Chiedete a quanto ammontano le spese condominiali annue
- Com'è regolamentato l'uso delle parti comuni del condominio (portineria, giardino, ascensore...)
- Se c'è un'antenna TV centralizzata e di che tipo è ( normale, parabolica)
- Come viene gestita la pulizia dell'androne, delle scale e di tutte le altre parti comuni
- Chiedete se nelle vicinanze sono presenti negozi, fermate dei mezzi pubblici, giardini, scuole, chiese, strutture sportive.

Al termine dell'appuntamento, nonostante i tuoi buoni propositi, non ti sarà stato possibile scovare tutte le eventuali anomalie, poiché il tempo di una visita è insufficiente. Qualcosa ti sarà sfuggito, probabilmente ti resteranno molti dubbi e rimanderai l'appuntamento per sottoscrivere la proposta d'acquisto o semplicemente chiederai di vedere un'altra abitazione. Ma dovrai ripetere lo stesso rituale ad ogni visita e, alla lunga, ciò ti demotiverà nella scelta della "casa giusta" per te.

Oggi hai un'**alternativa**: scegliere la Tua Casa garantita da **VESTA HOUSE WARRANTY. VESTA garantisce ogni tua scelta restituendoti "il tempo perduto"**.



# ELEMENTI DI UNA CASA

TUTTO QUELLO CHE C'È DA SAPERE

La casa d'abitazione non è altro che una trasformazione dell'ambiente naturale operata dall'uomo per procurarsi lo spazio entro cui svolgere una parte delle sue funzioni vitali.

Di seguito una breve guida per conoscere le parti fondamentali di cui si compone.

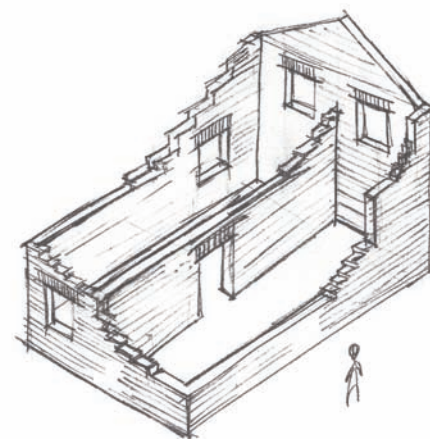
## FONDAZIONI

Le fondazioni hanno il compito di trasmettere al terreno il peso della struttura soprastante e sono realizzate proporzionatamente alla mole ed alle caratteristiche costruttive dell'edificio stesso. Con la recente approvazione

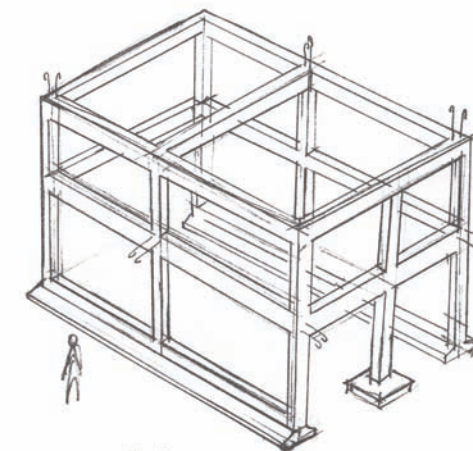
delle *Norme Tecniche Antisismiche*, le fondazioni vanno armate obbligatoriamente. Nel caso ci si trovi in zone sismiche di rilievo sarà necessario frapporre tra fondazione e struttura in elevato adeguati sistemi di smorzamento inerziale atti a ridurre le sollecitazioni telluriche trasmesse dal suolo all'edificio.

## STRUTTURE IN ELEVATO

Le strutture in elevato sono tutti gli elementi che sostengono un edificio, come ad esempio: pilastri, travi, archi, solai ecc. Insieme formano lo scheletro che ha la funzione di sostenere l'intero volume edilizio. I sistemi strutturali di



Strutture in Muratura Portante



Struttura in Cemento Armato e Ghiaia

elevazione più utilizzati negli edifici di non recente realizzazione, sono: muri in pietra, a sacco e in laterizio pieno, atti a realizzare setti portanti; negli edifici più recenti avremo sicuramente un elevato in **laterocemento** cioè una gabbia strutturale in calcestruzzo armato che sostiene solai e coperture realizzati con laterizi poggiati su travetti prefabbricati o putrelle in acciaio.

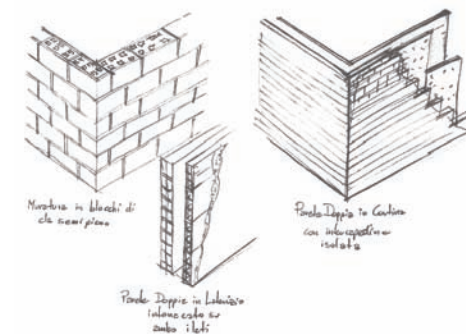
Quest'ultimo tipo di struttura viene realizzato mediante gettata di calcestruzzo in apposite casseforme sagomate secondo le esigenze di progetto. Nelle casseforme saranno collocate prima della gettata adeguate armature in ferro, cioè delle gabbie in acciaio, composte da barre e staffe a superficie migliorata.

Quanto descritto costituisce parte di un'opera in cemento armato nell'insieme della struttura complessiva, per la quale occorrono sempre i relativi calcoli effettuati da un professionista abilitato che verranno depositati presso l'**Ufficio del Genio Civile provinciale di competenza**, il quale controlla la veridicità dei dati forniti e richiede il collaudo della struttura stessa. Tale procedura garantisce la resistenza e le prestazioni degli elementi e del sistema strutturale.

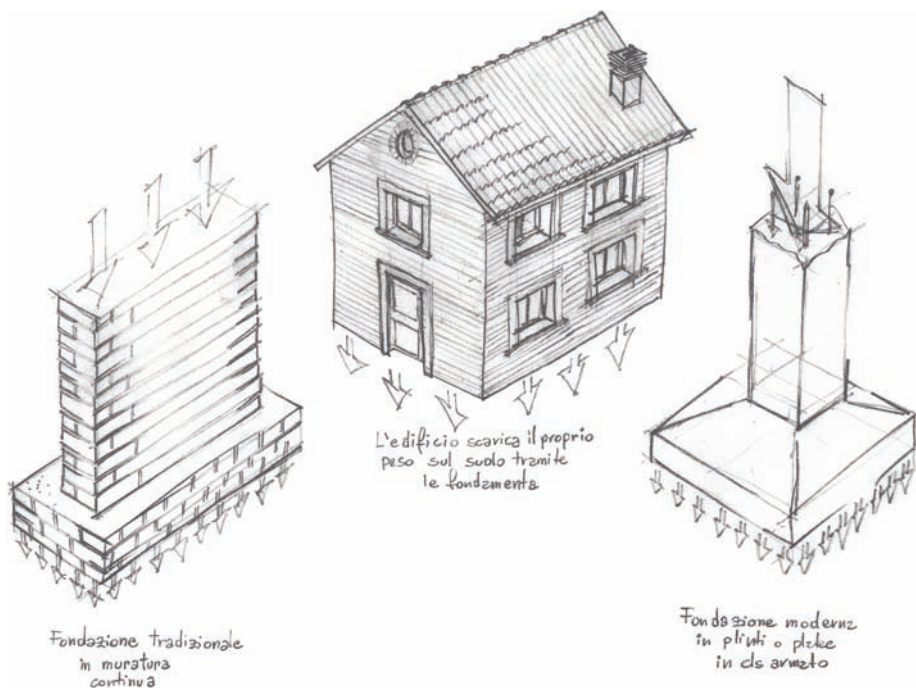
## MURATURE E TAMPONATURE

Le murature esterne o tamponature sono elementi divisori che hanno la funzione di delimitare gli spazi interni da quelli esterni. Solitamente le murature vengono realizzate in laterizi o blocchetti di vario genere. Costituendo la principale barriera verso l'esterno, la muratura è concepita solitamente come un pacchetto formato

Murature e Tamponature



da strati; ognuno dei quali ha una specifica funzione tecnologica. Di principale importanza è la funzione di **isolamento termico e acustico**, segue l'aspetto della **solidità** e dell'**attrezzabilità** delle superfici, infine ma non per questo meno importante, il **valore estetico**



Fondazione tradizionale in muratura continua

Fondazione moderna in plinti o platee in cls armato

L'edificio scava il proprio peso sul suolo tramite le fondazioni

della superficie (intonaco, cortine ecc.). Ciascuno di questi aspetti riveste un ruolo fondamentale ai fini del comfort e del benessere dell'individuo che utilizza l'immobile, poiché la carenza di uno solo di questi fattori comporterebbe la non perfetta realizzazione a regola d'arte del manufatto causando inevitabilmente delle ripercussioni sugli altri elementi attigui. Le **anomalie più frequenti** sono: decolorazione, deposito superficiale, disgregazione, distacco, efflorescenze, erosione superficiale, fessurazioni, macchie graffiti, mancanza, penetrazione di umidità e presenza di vegetazione, ma quella più frequente e conosciuta da tutti è l'umidità per condensa, fenomeno causato dalla carenza di coibentazione termica o da errori di progettazione nella realizzazione dell'isolamento. Le conseguenze di tale carenza si possono manifestare anche dopo alcuni anni o addirittura al variare delle abituali condizioni di utilizzo del locale e, come accennato in precedenza, **manifestarsi visivamente** mediante **macchie di umidità** o con la formazione di **muffa** o comportando danni più seri, degradando la consistenza e la qualità della muratura posta in opera. Tali problematiche possono verificarsi sia in edifici di nuova costruzione sia in edifici realizzati con tecniche tradizionali.

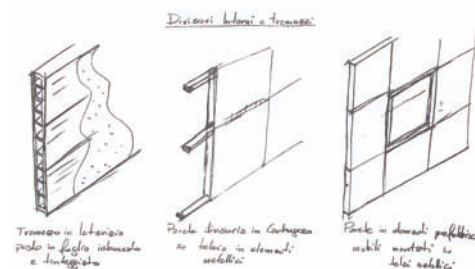
## IMPERMEABILIZZAZIONE ED ISOLAMENTO

Le pareti esterne, i balconi e le terrazze sono **parti** dell'edificio che solitamente riteniamo **esposte agli elementi atmosferici ed alle infiltrazioni**; a queste, tuttavia, vanno aggiunti anche i locali interrati o seminterrati in adiacenza al terreno. Anche questa circostanza, infatti, può comportare fenomeni di ammaloramento sia del piano interrato per cause dovute ad infiltrazioni o contatto con superfici umide, sia del piano soprastante, per cause dovute all'umidità di risalita. Pertanto, se i **locali interrati** non sono separati **con intercapedine** dal terreno umido, va accertato che la parete a contatto con il suolo sia adeguatamente protetta mediante guaina, isolamento o cassaforme modulari ad incastro studiate per la ventilazione e l'isolamento. Simili accortezze rendono la base dell'edificio ed i locali situati ai livelli più bassi immuni da fenomeni di degrado facilmente riscontrabili in occasione di scarsa attenzione nei confronti dei fenomeni di cui sopra. Per i piani fuori terra, ovvero tutte le superfici esposte direttamente alla caduta della pioggia, è necessario assicurarsi sempre che le **guaine impermeabilizzanti** siano state poste a

regola d'arte soprattutto in zone particolari che formano angoli e spigoli. Va controllato inoltre che le **pendenze** realizzate consentano il regolare deflusso dell'acqua **evitando fenomeni di ristagno**. Le accortezze appena citate vanno prese in considerazione per tutte le superfici, anche quelle che non ricoprono direttamente dei locali abitati.

## DIVISIONI INTERNE E TRAMEZZI

Se per le strutture portanti e le pareti di tamponatura esistono svariate soluzioni per le **divisioni interne** siamo in presenza di un ventaglio di scelte ancora più ampio. La tecnica moderna e l'utilizzo di materiali innovativi ci permette infatti di utilizzare unitamente ai sistemi tradizionali (blocchetti e forati in laterizio), **sistemi più innovativi** come le **pareti a secco**, pannelli attrezzabili



montati su telai metallici. Oltre alla tipologia tecnica esiste anche una **vasta gamma di materiali utilizzabili per la realizzazione di pareti divisorie**.

Vista, pertanto, la varietà delle tipologie di divisori, è opportuno considerare e controllare per ciascuna la specifica descrizione tecnica e l'adeguata manutenzione da eseguire.

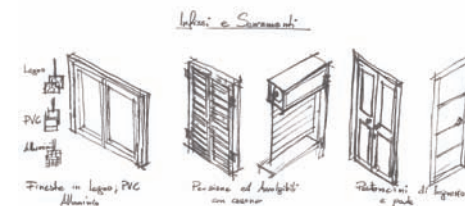
Fatta questa premessa le **anomalie** solitamente riscontrabili nelle pareti interne possono essere: decolorazione, disgregazione, distacco, efflorescenze, erosione superficiale, fessurazioni, penetrazione di umidità, rigonfiamento, scheggiatura, polverizzazioni. Tali anomalie possono essere facilmente **riscontrabili mediante controlli visivi** o

costatando la presenza di zone umide sulle superfici degradate. Fortunatamente le **soluzioni tecniche e manutentive** per la risoluzione di tali problemi **consistono in interventi di lieve entità** come la periodica pulizia delle superfici e rimozione di sporcizie e macchie, la sigillatura delle cavillature e la pitturazione periodica delle pareti.

## INFISSI E SERRAMENTI

Questi elementi sono funzionalmente impiegati **per aerare ed illuminare** i locali interni nonché **per consentire l'accesso** agli stessi nel caso si parli di portoncini o infissi come portefinestre. Anche in questo campo la tecnologia ha portato molte innovazioni: dal tradizionale legno si è passati all'alluminio e al PVC fino ad arrivare a materiali compositi dalle altre prestazioni tecnologiche.

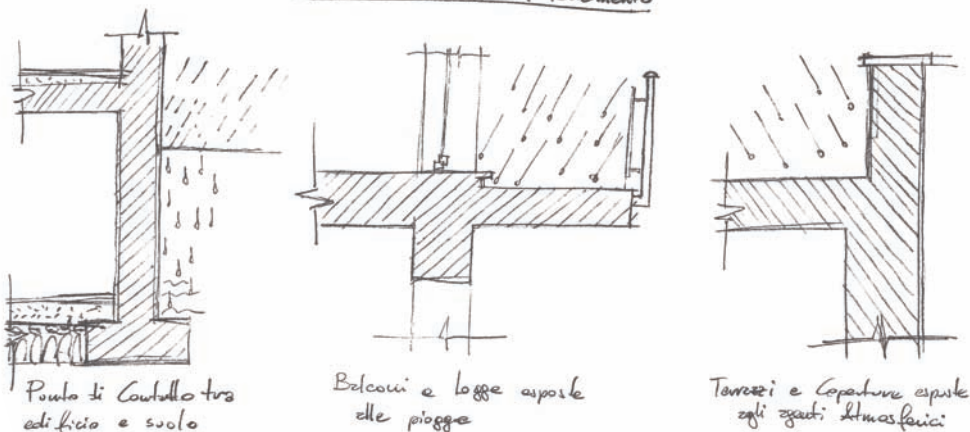
I **serramenti**, in generale, sono composti da **due parti**: la prima **fissa**, collegata alla muratura, è formata da un telaio e da un controtelaio rifinito da mostre; la seconda, collegata alla prima, è **mobile** e consente mediante cerniere l'apertura dell'infisso stesso. La fantasia e le necessità tecniche hanno fatto sì che al tradizionale sistema di **apertura a bussola** si aggiungessero altri meccanismi più o meno complessi, come le aperture **ad anta**, **a vasanta**, **a**



**libretto**, **a scomparsa**, **scorrevole** ecc. I difetti e le imperfezioni riscontrabili **sono strettamente collegati al materiale utilizzato ed alla esposizione agli agenti atmosferici** ai quali è sottoposto l'infisso.

Per infissi tradizionali in legno possiamo avere: attacco biologico, attacco da insetti, deformazione, fessurazione, incrostazioni,

## Impermeabilizzazione ed Isolamento

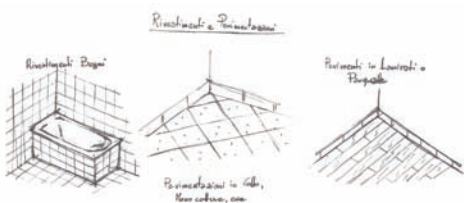




infradiciamento; mentre per gli infissi prodotti industrialmente è più facile imbattersi in problemi di degrado o rottura degli organi di manovra, deposito superficiale, distacco, non ortogonalità, scollagii da pellicola. I controlli generali da eseguire sono di conseguenza legati al deterioramento del legno, al controllo della funzionalità delle maniglie e delle serrature, al controllo dell'uniformità e qualità dei vetri, delle sigillature del controtelaio, la presenza di depositi o sporco.

### RIVESTIMENTI E PAVIMENTAZIONI INTERNE

I rivestimenti degli ambienti, in particolare i pavimenti, sono i componenti più soggetti a fenomeni di usura e degrado poiché subiscono quotidianamente l'azione di attrito dovuta al passaggio di persone e cose, inoltre, possono subire anche urti accidentali per la caduta di oggetti. Ai problemi di utilizzo si possono aggiungere anche altri fenomeni di degrado insiti nella natura del materiale

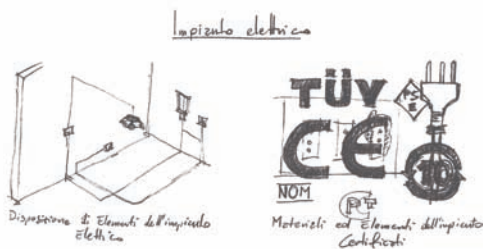


stesso con il quale vengono realizzati. Il parquet ad esempio per quanto possano essere posti in opera con accuratezza restano sensibili ai fenomeni di dilatazione e rigonfiamento dovuti alla presenza di ambienti troppo umidi, fenomeni che nei casi più gravi possono dare anche motivo di formazione di muffe in presenza di fenomeni di marcescenza del legno. Altre forme di degrado comuni ai rivestimenti solitamente utilizzati, come cotti, ceramiche, gress, clinker ecc., sono il degrado delle sigillature, la disgregazione, il distacco, la fessurazione, la formazione

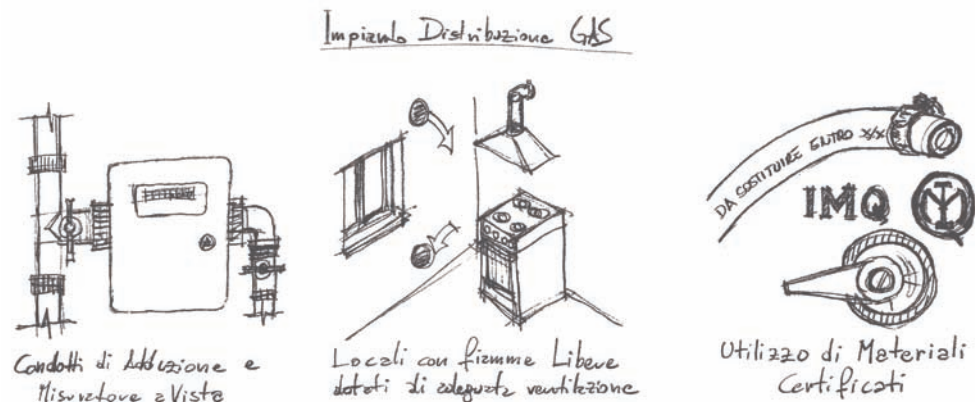
di macchie, la mancanza causata dalla perdita di elementi, scheggiature, sollevamento e distacco del supporto. Al fine di evitare tali fenomeni è opportuno controllare periodicamente l'integrità delle superfici, con valutazioni visive, e riscontrare eventuali distacchi, macchie e depositi salini. Una periodica pulizia e rimozione dello sporco superficiale, mediante il lavaggio con prodotti dedicati e l'eventuale spazzolatura possono allungare la vita dei rivestimenti.

### IMPIANTO ELETTRICO

Gli impianti in generale vanno installati da personale qualificato e utilizzando materiali e dispositivi conformi alla normativa. L'impianto elettrico, in particolare, deve essere certificato al fine di garantire l'adeguato livello di sicurezza all'utente finale. La ragione dell'importanza di tale certificazione è direttamente collegata ai rischi di elettrocuzione ai quali è sottoposto chiunque utilizzi l'impianto. Un impianto privo dei requisiti minimi di sicurezza può presentare pericoli di corto circuiti con conseguente intervento del salvavita, si possono riscontrare difetti agli interruttori, pericoli di surriscaldamento, disagi causati da luci intermittenti ed improvvisi abbassamenti di tensione. Il controllo degli impianti e degli elementi di corredo dovrebbe essere sempre eseguito da personale specializzato in



grado di analizzare l'effettivo stato del circuito elettrico. Nel caso le prese, gli interruttori le spine degli apparecchi presentino segni di annerimento o presentino al tatto un



calore eccessivo o qualora non si riescano ad eliminare le anomalie riscontrate è opportuno incaricare un elettricista per la verifica e l'eventuale sostituzione di prese, interruttori e spine.

### IMPIANTO DISTRIBUZIONE GAS

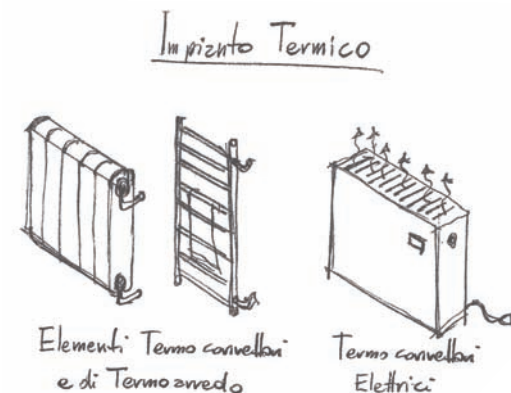
Gli impianti di distribuzione di gas vengono realizzati seguendo precise regole di sicurezza e disposizioni relative alla modalità di installazione, manutenzione ed utilizzo. Non a caso, vista la pericolosità del gas, le tubazioni e le condotte devono essere sempre installate all'aperto o in cavetti ventilati. Va controllata anche la corretta ventilazione dei locali ove sono presenti cucine e altre fiamme libere; la normativa prevede nei suddetti locali almeno due bocchette di ventilazione poste una in alto e una in basso di diametro rispettivo di 150 e 130mm, nonché la presenza di un rilevatore di fughe di gas.

L'eventuale presenza di odore di gas è sintomo della necessità di un controllo dell'impianto, del controllo dei rubinetti dei fornelli e/o del forno a gas in caso di apparecchi privi di sistemi di controllo per l'assenza di fiamma al fine di verificare che siano tutti chiusi. Periodicamente va fatta la verifica della data di scadenza del tubo di gomma, che ha una durata di cinque anni, o corrugato eventualmente presente per il collegamento del fornello e/o del forno a

gas. Nel caso il problema non sia dovuto ad un rubinetto lasciato aperto ed in presenza di un forte odore contattare immediatamente il pronto intervento ITALGAS (800 900 777).

### IMPIANTO TERMICO

L'impianto termico di un appartamento è composto generalmente da tre elementi principali: la caldaia, autonoma o condominiale; l'impianto di distribuzione, formato dalle tubazioni di raccordo; gli elementi radianti collocati all'interno degli ambienti. La caldaia sia autonoma che condominiale va sottoposta a controllo manutentivo periodico al fine di assicurare la corretta combustione e funzionamento della stessa. Parte integrante della caldaia è il sistema di allontanamento dei fumi di combustione, del quale va controllato il



corretto tiraggio, la pulizia con rimozione dei depositi, il ripristino della tenuta dei giunti e degli elementi di fissaggio, nonché la funzionalità degli elementi di coronamento.

Le **problematiche** legate all'utilizzo ed alla manutenzione dell'impianto di riscaldamento possono manifestarsi mediante la **presenza di corpi scaldanti freddi, gorgoglii** nei corpi scaldanti e nelle tubazioni.

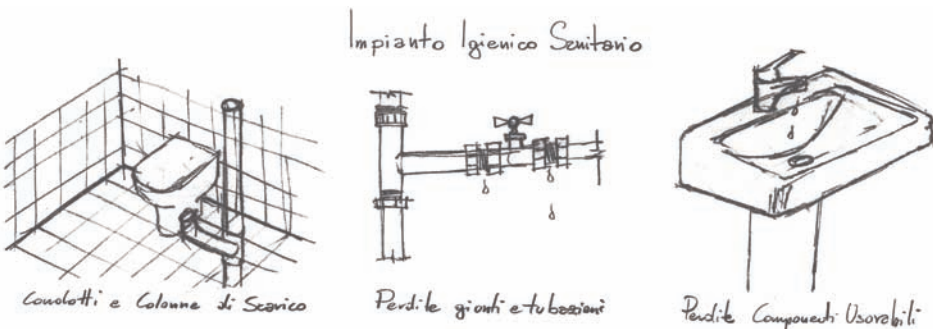
Va pertanto eseguita: la verifica dell'apertura delle valvole dei corpi scaldanti e lo sfriato dell'aria presente nelle tubazioni; il ripristino della pressione dell'impianto oppure il assicurare il caricamento dell'impianto mediante apposito rubinetto; il controllo delle impostazioni del termostato.

### IMPIANTO IGIENICO SANITARIO

La semplicità di questo impianto non deve essere ragione di scarsa attenzione nella realizzazione e nella manutenzione dello stesso.

La **presenza di perdite o di rotture dei condotti di distribuzione dell'acqua** può essere causa di gravi danni sia all'interno che all'esterno all'unità abitativa. In particolare non va trascurata l'importanza dell'utilizzo e della **manutenzione del sistema di scarico**, poiché l'ostruzione dello stesso è solitamente causata dall'utente stesso per l'immissione nei condotti di corpi estranei non degradabili dall'acqua. L'impianto comunque può presentare difetti ai raccordi e alle tubazioni, o in

presenza di chiusini o sifoni problemi di erosione, intasamento, odori sgradevoli, solitamente causati dall'accumulo di sostanze di scarto e di sedimentazione. L'**ispezione dei pozzetti** e la verifica che siano liberi e non vi sia materiale che ostruisce il flusso è un'**operazione semplice che periodicamente andrebbe effettuata** dall'utente stesso. Altri controlli agli apparecchi sanitari e alla rubinetteria, mediante verifica dei flessibili e delle guarnizioni, agli ancoraggi e sigillature, agli scarichi dei vasi e della tenuta delle valvole sono opportuni per garantire una lunga durata dell'impianto.



## \* SPAZI INTERNI DELLA CASA \*

**INGRESSO:** la stanza in cui si apre la porta d'entrata.

**SALOTTO o SOGGIORNO:** la stanza accogliente e di dimensioni relativamente ampie in cui si sta di solito nel tempo libero.

**CUCINA:** la stanza adibita alla preparazione e cottura dei cibi. È detta "abitabile" qualora sia abbastanza grande da potervi consumare i pasti (altrimenti si sfrutta la sala da pranzo). In Italia spesso la cucina è utilizzata alla stregua del salotto, diventando la stanza principale in cui si soggiorna.

**SALA DA PRANZO:** la stanza destinata al consumo dei cibi.

**DISIMPEGNO o CORRIDOIO DI SERVIZIO:** locale che consente l'accesso ad altri locali della casa.

**BAGNO:** la stanza destinata all'igiene personale, dotata dei necessari apparecchi igienici, spesso adibita anche a lavanderia.

**CAMERA DA LETTO:** la stanza destinata al riposo e al recupero notturno.

Può essere

- **MATRIMONIALE** (con un letto matrimoniale)
- **DOPPIA** (con due letti singoli)
- **SINGOLA** (con un solo letto singolo)
- **DEGLI OSPITI** (se dedicata esclusivamente al pernottamento degli ospiti)

## \* SPAZI ESTERNI \*

**BALCONE, TERRAZZA, GIARDINO** spazi che si prestano a diversi utilizzi.

Per i termini e le condizioni consultare esclusivamente le Condizioni Generali del Contratto Vesta House Warranty.

✓ ANOMALIA, DANNO LIEVE





# LA CASA IERI, OGGI E DOMANI



molto più di una Garanzia

**VESTA HOUSE WARRANTY**  
Assistenza Clienti 199 240 493  
[info@vestahousewarranty.it](mailto:info@vestahousewarranty.it)  
[www.vestahousewarranty.it](http://www.vestahousewarranty.it)