

EDIFICIO RESIDENZIALE



SOVICO (MB)

Allegato ai compromessi

PREMESSA

La descrizione delle opere che si andranno ad eseguire è presentata in maniera schematica al fine di dare all'acquirente una panoramica degli elementi costituenti la erigenda costruzione.

Modifiche e varianti potranno essere apportate in corso di esecuzione delle opere per motivi dettati dagli organismi preposti o per variazioni normative o scelte di tipo progettuale che lo studio o la committente riterranno opportuni effettuare.

L'impresa predisporrà in fase di realizzazione una selezionata gamma di materiali di capitolato, dalla quale sarà possibile scegliere il tipo preferito tra tre tipologie di finitura.

Accordi sulla scelta di materiali differenti da quelli proposti in capitolato verranno presi direttamente fra l'acquirente e la committente con l'approvazione della D.L..

VARIANTI E SPECIFICHE

Quanto segue non può e non deve essere inteso come tassativamente invariabile.

Nel corso della realizzazione dell'immobile infatti sia la Direzione dei Lavori che la Società proprietaria potranno ordinare quelle modifiche e quelle varianti che riterranno opportune al fine di ottenere sia una maggiore garanzia di durata dei manufatti e nelle finiture delle costruzioni.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Gli impianti rispecchieranno quanto di più perfezionato esiste attualmente sul mercato nella categoria di descrizione in relazione al rendimento ed alla durata.

Si provvederà alla compilazione delle documentazioni necessarie per collaudi e controlli ed alla presentazione agli organi competenti e/o ufficiali, aziende erogatrici gas, ENEL, TELECOM, ecc., di quanto necessari, in conformità a leggi e regolamenti vigenti, le predisposizioni e le certificazioni delle relazioni ai sensi della Ex-Legge 10/91 e le certificazioni a norma della Ex-Legge 46/90.

DESCRIZIONE GENERALE

- 1) STRUTTURE PORTANTI E TAMPONAMENTI ESTERNI
- 2) COPERTURA, GRONDE e LATTONERIE
- 3) TERRAZZI E BALCONI
- 4) SERRAMENTI – AVVOLGIBILI – PORTE - INGRESSI
- 5) OPERE VARIE e OPERE IN FERRO
- 6) RECINZIONI
- 7) OPERE in PIETRA NATURALE
- 8) CANNE DI ESALAZIONE, FUMARIE e VENTILAZIONE
- 9) FINITURE INTERNE - SOTTOFONDI, PAVIMENTI, ZOCCOLINI e RIVESTIMENTI
- 10) FINITURE ESTERNE - PAVIMENTAZIONI
- 11) SISTEMAZIONI AREE a VERDE
- 12) IMPIANTO GENERAZIONE CALORE
- 13) IMPIANTO SOLARE-TERMICO E FOTOVOLTAICO
- 14) IMPIANTO IDRICO-SANITARIO (RISCALDAMENTO+ACS)
- 15) IMPIANTO ELETTRICO
- 16) DOTAZIONI ACCESSORIE

1) STRUTTURE PORTANTI E TAMPONAMENTI ESTERNI

La struttura comprende tutte quelle opere necessarie a costruire lo scheletro dell'edificio ed i boxes e consiste in opere di sottomurazione (se necessarie), fondazioni continue, plinti, muri perimetrali, pilastri, solai, scale, balconi, tetto, muri di contenimento terra, murature boxes e tutte le opere necessarie al completamento della struttura ivi compresi fori passanti per le canalizzazioni.

Le strutture saranno realizzate in cemento armato gettato in opera .

Le murature perimetrali fuori terra saranno composte nelle parti con finitura ad intonaco da (dall'interno verso l'esterno): intonaco con finitura gesso/stabilità, blocco portante tipo POROTON 25 cm, isolante a cappotto spessore secondo relazione su contenimento energetico, rasatura di completamento e finitura tipo intonachino.

Nelle porzioni con finitura esterna in pietra a vista da: intonaco con finitura gesso/stabilità, blocco portante tipo POROTON 25 cm, isolante a cappotto spessore secondo relazione su contenimento energetico e finitura tramite pietra da rivestimento ecologica ricostruita con materie prime naturali (o similari).

I tavolati interni degli appartamenti saranno realizzati in mattoni forati di spessore 8 cm con esclusione dei tavolati delimitanti i servizi igienici che saranno realizzati con mattoni forati di spessore 12 cm.

Tutte le murature avranno alla base uno strato fonoassorbente in striscia flessibile di sughero super compresso o altro materiale con medesime caratteristiche.

Per una migliore identificazione della stratigrafia delle murature si fa riferimento ai materiali indicati nella relazione tecnica Ex-Legge 10/91 ed agli elaborati grafici esecutivi.

2) COPERTURE, GRONDE e LATTONERIE

Le solette di copertura saranno realizzate in cls , adeguato isolante e copertura, se inclinata in coppi/lamiera. La copertura verrà completata da canali e pluviali in lamiera verniciata.

3) TERRAZZI E BALCONI

Tutte le porzioni sottostanti e soprastanti i terrazzi e i balconi dovranno essere accuratamente coibentate con pannelli di polistirene con struttura a cellula chiusa al 100%, con pelle superficiale impermeabile e con sormonti maschiati e/o sfalsati (ISOPOL XPS o similare).

Il tutto come da apposito progetto redatto da professionista abilitato.

4) SERRAMENTI – AVVOLGIBILI – PORTE – INGRESSI

I portoncini di ingresso delle unità immobiliari saranno blindati con grado di sicurezza classe 3, prodotti da primaria ditta e completi di ogni parte necessaria e completati, internamente ed esternamente, con pannelli impiallacciati (lavorazione e colore a scelta della D.L.).

I serramenti di finestre e portefinestre saranno realizzati in PVC dotati di antiribalta. Finestre e portefinestre dovranno avere prestazioni uguali o migliori a quelle indicate nella relazione tecnica Ex-Legge 10/91.

L'oscuramento sarà ottenuto con avvolgibili in alluminio, tinta RAL a scelta del D.L, il tutto sarà composto da un unico blocco prefabbricato.

Le porte interne delle unità abitative saranno porte tamburate laminate rivestite in laminato e complete di coprifili con sagoma quadrata, maniglie e serrature finitura cromo/satinato e cerniere a bilico per le porte del tipo a battente; per le eventuali porte scorrevoli, all'interno delle murature verrà installato apposito cassonetto tipo scrigno o similare, la finitura e la qualità dei materiali sarà la medesima delle porte a battente.

5) OPERE VARIE e OPERE IN FERRO

I parapetti dei balconi e delle terrazze saranno in vetro/ lamiera verniciata/ferro e in genere tutti i manufatti indicati negli elaborati saranno completi di ogni accessori di ancoraggi (campionario da sottoporre e concordare con la D.L.).

Gli sportelli per contatori ENEL, saranno in lamiera di ferro verniciata (tingeggiati RAL della stessa tonalità dei parapetti) completi di relativi accessori di chiusure, movimento, ecc. Tutti i manufatti metallici riceveranno il medesimo trattamento antiossidante e finitura in due mani di vernice (se verniciati in opera).

I casellari portalettera verranno forniti in lega di alluminio per esterno (colori RAL a scelta della D.L.), compresi di ogni accessorio.

6) RECINZIONI

Le recinzioni saranno costituite da muretti in c.a. con finitura ad intonaco/strollato e soprastanti cancellate, altezza indicativa complessiva di circa 150/180 cm. I cancelletti saranno realizzati in ferro verniciato con disegno semplice il tutto come da progetto esecutivo.

7) OPERE in PIETRA NATURALE

Le aperture di facciata e gli ingressi saranno corredati da soglie e davanzali in pietra naturale.

Ove previsto, i davanzali spogeranno dalla muratura.

I pavimenti dei balconi e terrazzi saranno in gres porcellanato con i relativi zoccolini del medesimo materiale.

Le scale condominiali saranno rifinite in lastre di serizzo antigorio lucidato nelle parti a vista o in gres porcellanato a discrezione del progettista/DL.

8) CANNE DI ESALAZIONE, FUMARIE e VENTILAZIONE

Per ogni unità verranno predisposte idonee tubazioni in corrispondenza delle seguenti colonne: cappa cucina, colonne di scarico separate tra cucina e bagni ed esalatori per ogni colonna di scarico.

Al piede della colonna di esalazione della cucina verrà collocato l'apposito raccordo per la raccolta di condensa.

Le colonne di scarico di bagni e cucine saranno realizzate con tubazioni insonorizzate a triplo strato e fissate alle pareti con collari idonei di tipo silenziato – antivibrante, posizionati possibilmente all'interno di cavedi e non nelle murature divisorie delle unità abitative.

Inoltre, tutte le colonne di scarico verranno prolungate oltre le coperture tramite appositi torrini di ventilazione/esalazione.

9) FINITURE INTERNE - SOTTOFONDI, PAVIMENTI, ZOCCOLINI e RIVESTIMENTI

Tutti i pavimenti delle porzioni abitabili ed agibili saranno composti da vespaio areato e pacchetto finiture come meglio precisato nella relazione tecnica Legge 10/91.

Soggiorni, cucine, ingressi, disimpegni, ecc. avranno pavimenti in piastrelle in gres porcellanato di prima scelta, dimensioni indicative cm. 60x30 / 30x30 / 45x45 , i bagni, i servizi e gli eventuali locali lavanderie saranno pavimentati in gres porcellanato di prima scelta cm. 40x20 / 20x20, con accurata sigillatura e pulizia finale; la scelta di capitolato dovrà avvenire con una varietà di almeno quattro o cinque tonalità, formati, ecc.

Per le camere da letto ed i disimpegni dei reparti notte è prevista la posa in opera di pavimenti in legno tipo prefinito in formato 10/80 x 80/100 di rovere di Slavonia, iroko o doussiè, in alternativa in gres porcellanato.

Tutte le pavimentazioni potranno essere posate a scelta dritte o in diagonale, con fughe di dimensioni adeguate alle singole piastrelle e dotate di listelli di separazione dei diversi pavimenti.

Tutti i locali delle abitazioni, bagni esclusi, saranno dotati di zoccolini in legno duro da inchiodare, nelle essenze e tonalità adeguate alle relative porte interne, da mm. 60/80 per mm. 8/10.

Le pareti dei bagni, dei servizi, delle lavanderie e delle cucine saranno rivestite con piastrelle smaltate in gres porcellanato di prima scelta da cm 40x20/20x20 fino ad una altezza di cm 180 circa, con accurata sigillatura e pulizia finale; la scelta di capitolato dovrà avvenire con una varietà di almeno quattro o cinque tonalità, formati, ecc.

10) FINITURE ESTERNE - PAVIMENTAZIONI

I pavimenti dei balconi e terrazzi saranno in gres porcellanato con relativi zoccolini del medesimo materiale.

Prima della posa dei pavimenti dovranno essere eseguite le adeguate pendenze per lo scarico delle acque piovane, le impermeabilizzazioni e l'isolamento termico.

I pavimenti dei percorsi pedonali esterni saranno pavimentati con gres porcellanato agelivo, antisdruciuolo idoneo per esterno (il tutto come da progetto esecutivo a discrezione del progettista).

Al piano interrato per i boxes pavimentazione a spolvero di quarzo e cemento eseguita fresco su fresco su massetto di cls. Spessore cm. 15 con lisciatura meccanica, il tutto rinforzato con rete elettrosaldata. Per quanto riguarda la pavimentazione delle cantine sarà realizzata in gres porcellanato a scelta della DL.

Le aree a parcheggio, esterne alle recinzioni, saranno rifinite con tappetino di asfalto, previa predisposizione di adeguato sottofondo in ghiaia rullata e soprastante in conglomerato bituminoso sabbio ghiaioso tout-venant bitumato.

11) SISTEMAZIONI AREE a VERDE

Le porzioni destinate a zona verde saranno adeguatamente riempite con terreno di coltivo compresa ripulitura da materiali grossolani.

I giardini privati di ciascun appartamento saranno dotati di elementi di illuminazione notturna (il tutto come da progetto esecutivo).

12) IMPIANTO GENERAZIONE CALORE (RISCALDAMENTO + ACS + VMC)

Il dimensionamento e le caratteristiche dell'impianto di riscaldamento saranno redatte su specifico progetto del tecnico abilitato e la spesa sarà a cura del Committente, in accordo con le indicazioni della D.L.

L'impianto di riscaldamento sarà a pavimento e caratterizzato da almeno due zone autonome per appartamento; nei locali servizio igienico è inoltre prevista l'installazione di scaldasalviette elettriche se necessario.

Termoregolazione del calore:

Ogni unità sarà dotata di idoneo sistema di termoregolazione capace di gestire in maniera autonoma ed indipendente il funzionamento del proprio impianto e la gestione del calore.

A tal proposito verrà prevista una centralina posta all'interno dell'abitazione che consentirà di impostare temperature e orari personalizzabili per ogni singola zona.

Ogni appartamento sarà inoltre dotato di impianto di ventilazione meccanica controllata a doppio flusso con recuperatore di calore realizzato su apposito progetto redatto da tecnico abilitato.

13) IMPIANTO SOLARE-TERMICO E FOTOVOLTAICO

Il dimensionamento e le caratteristiche dell'impianto saranno redatte su specifico progetto del tecnico abilitato e la spesa sarà a cura del Committente, in accordo con le indicazioni della D.L.

14) IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

Le colonne montanti dell'impianto saranno realizzate in tubo multistrato rivestito con materiale isolante (dimensionato in base alla normativa vigente), e conformi a quanto predisposto dal progetto redatto dal termotecnico.

Ogni unità immobiliare sarà allacciata alla colonna montante tramite un collettore, alloggiato in apposito vano.

L'impianto di distribuzione dell'acqua potabile sarà collegato all'acquedotto comunale a partire dal contatore ubicato entro un pozzetto ispezionabile, di dimensioni adeguate e con coperchio in lamiera verniciata, secondo le localizzazioni dell'Ente erogante.

Le reti di scarico interne agli alloggi saranno eseguite in PVC, sezione minima mm 50; le colonne di scarico, come indicato in precedenza, avranno diametro variabile in base alle esigenze. Le colonne di scarico verticali saranno tutte della tipologia "silenziate", adeguatamente staffate e ancorate alle murature e verranno prolungate oltre la copertura.

Tutti gli apparecchi sanitari saranno in ceramica Duravit Stark 3 o similari; vasca tipo Ideal Standard (rettangolare in base agli elaborati grafici redatti dalla D.L.), completa di telaio, pannelli, colonna e piletta sifonata e rubinetteria; piatti doccia Ideal Standard.

Le rubinetterie saranno in ottone cromato GROHE serie ESSENCE o similare; le rubinetterie esterne situate al piano terra saranno invece inserite nella muratura perimetrale e dotate di intercettazione interna dai bagni o cucine.

La fornitura degli apparecchi sanitari si intende completa di rubinetteria, sifoni, saltarelli, mensole, sedile in plastica pesante bianca per wc ed ogni altro elemento necessario.

Nelle cucine verranno previsti attacchi per lavello e per carico e scarico lavastoviglie.

15) IMPIANTO ELETTRICO

I contatori saranno posizionati esternamente nei pressi dell'accesso pedonale, comunque adeguatamente protetti con sportelli zincati o verniciati.

La linea di alimentazione giungerà direttamente in bassa tensione a 380/220 V e sarà suddivisa per le varie singole utenze. A valle dei contatori si dipartiranno le linee che, mediante montanti e cassette di derivazione in numero adeguato, si atterranno ai singoli locali per suddividersi alle varie utenze.

Montanti e linee di distribuzione saranno posizionati entro tubazioni in materiale plastico del tipo corrugato, se incassate; in PVC rigido antinfiamma se in vista. Le tubazioni dovranno avere diametro adeguato alle dimensioni ed al numero dei cavi da far passare, mentre questi ultimi dovranno avere un grado di isolamento adeguato alle norme vigenti e comunque il tutto a norme legge 46/90 e successive integrazioni.

Gli utilizzi indicativi previsti per ciascun appartamento sono (per quanto concerne l'esatto numero di prese e punti luce farà fede il progetto esecutivo redatto in fase di esecuzione delle opere da parte della DL):

CARATTERISTICHE IMP. ELETTRICO APPARTAMENTO TIPO (fornitura fino a 6 KW/h)

All'interno di ogni alloggio saranno presenti, oltre a quanto previsto dalla normativa vigente per appartamenti di LIVELLO 1:

- Frutti e placchette marca Bticino living o similare
- Tv + satellitare (soggiorno, cucina e camere)
- Telefono
- Videocitofono
- Presa per piastre ad induzione
- Presa in tensione per cappa
- Campanello a tirante
- Termostati ambiente

Di tutti gli apparecchi illuminanti dovrà essere fornita alla D.L. adeguata campionatura.

Verrà realizzato idoneo impianto di terra costituito da dispersori tubolari in acciaio zincato infissi nel terreno, posti entro pozzetti ispezionabili muniti di chiusino, con collegamenti in conduttori di rame nudo di sezione adeguata.

Onde permettere alla TELECOM di raggiungere dall'esterno le varie utenze, saranno installate tubazioni in PVC di sezione opportuna con filo di traino, interrato e rinfiancato, con pozzetti ispezionabili, così come per gli allacciamenti ENEL.

L'impianto videocitofonico sarà composto dall'alimentatore, dalla pulsantiera di chiamata esterna in alluminio anodizzato, dalla telecamera e dagli apparecchi/monitor con display a colori posti negli alloggi.

In ciascun appartamento sarà predisposta una tubazione vuota per l'esecuzione di impianto antintrusione, che provvederà alla protezione di tipo volumetrico oltre che contatti magnetici ai serramenti e alle tapparelle dell'abitazione, operando su tutti i vani e/o su ciascun piano per zone fra loro indipendenti con raggruppamento delle tubazioni presso scatola di derivazione ubicata in posizione opportuna per la collocazione del centralino; tubazione verso l'esterno per sirena in posizione adeguata.

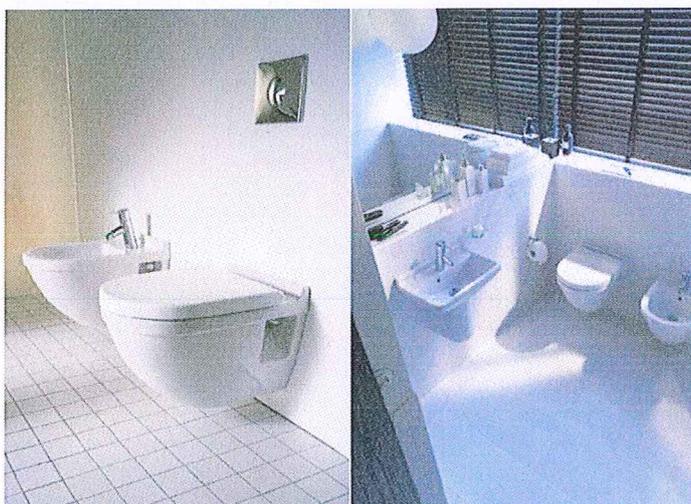
16) DOTAZIONI ACCESSORIE

Impianto irrigazione: predisposizione per un impianto di irrigazione situato in un pozzetto specifico.

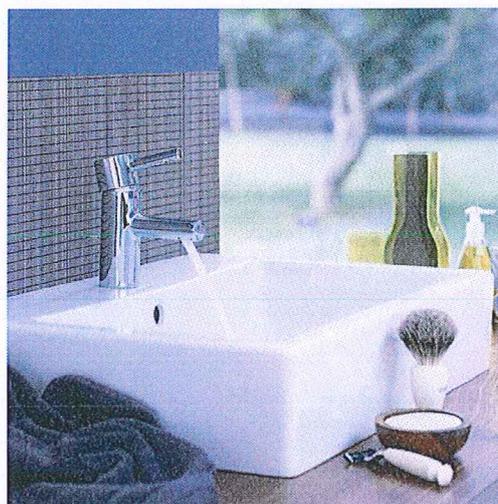
Climatizzazione estiva: Verrà predisposto l'impianto di aria condizionata tramite split.

RIFERIMENTI BAGNO

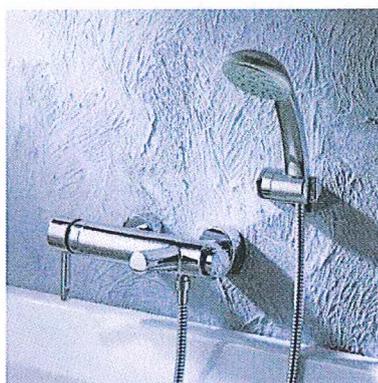
Esempi modelli sanitari Duravit Stark 3



Esempio miscelatore lavello Essence

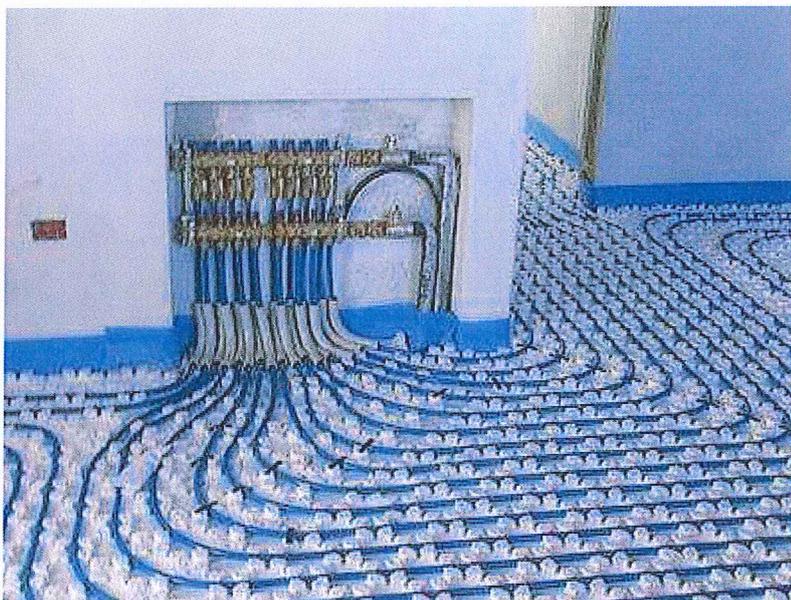


Piatto doccia Ideal Standard



Vasca Idealstandard

RIFERIMENTI ELEMENTI INTERNI



Esempio riscaldamento a pavimento



Scaldasalviette elettrico



Monoblocco sistema cassetto per avvolgibili