

Descrizione indicativa delle opere

Palazzina "il Boschetto 3", piano lottizzazione "IL CEPPO"

PREMESSA

Oggetto dell'intervento è la realizzazione di una piccola palazzina di sei appartamenti all'interno del PL denominato "IL CEPPO".

La presente descrizione sommaria delle opere ha la finalità di indicare, nelle linee essenziali e generali, le caratteristiche dei fabbricati, gli elementi di finitura e gli impianti previsti.

La società immobiliare, il Progettista ed il direttore dei lavori, in sede di progettazione definitiva e nel corso dell'esecuzione dell'opera, avranno la facoltà di apportare modifiche ai materiali ed alle finiture indicate nella presente descrizione.

Le caratteristiche tipologiche e le misure indicate o desumibili dalle piantine consegnate agli acquirenti sono indicative e suscettibili di variazioni in fase di esecuzione delle opere nelle tolleranze consentite dalla legge.

Di conseguenza anche gli ingombri orizzontali e verticali dovuti a canalizzazioni, camini, canne di esalazione ecc... non sono state inserite nelle piantine fornite.

STRUTTURA PORTANTE

Fondazioni: tipologia a "platea" in c.a., proporzionate alla resistenza del terreno, come indicato dal progetto statico.

Travi e pilastri: Scheletro portante dell'edificio composto da una maglia in c.a. di spessore variabile come da calcoli dei cementi armati e disegni strutturali.

Muri portanti: I muri perimetrali esterni sono in laterizi portanti di tipo "Poroton" certificati, oltre che per la resistenza strutturale, anche per un potere isolante superiore al comune laterizio.

TAMPONAMENTI ESTERNI

Parte con muri di tamponamento con pietra di Credaro (zone indicate nei prospetti esecutivi)

- Muro esterno in pietra naturale di Credaro faccia a vista, spessore circa 15cm
- Lastra di polistirene spessore 18 cm, conduttività $\lambda=0,034$ W/mK
- tavolato interno in laterizio tipo "Poroton" spessore 25cm, intonacato all'interno

Parte con muri di tamponamento con cappotto (zone indicate nei prospetti esecutivi):

- Esecuzione facciata esterna di un apposito intonaco su rete in fibra di vetro e successivamente rifinite con un rivestimento acril-silossanico di colore a scelta della D.L.
- rivestimento isolante a cappotto ottenuto mediante l'incollaggio e il fissaggio meccanico di pannelli in polistirene arricchito di grafite, spessore 18 cm, conduttività $\lambda=0,031$ W/mK
- tavolato interno in laterizio tipo "Poroton" spessore 25cm, intonacato all'interno.

SOLETTE PIANE

Solai intermedi: in latero-cemento *prefabbricato*, per alleggerimento soletta, *cappa cementizia* di completamento con rete elettrosaldata e *massetto di livellamento e sottofondo pavimenti* per successiva pavimentazione.

L'isolamento termico dei solai verrà invece realizzato mediante la posa di pannelli termo-isolanti in polistirene ad alta densità con funghetti sul quale verranno posate le tubazioni radianti del

riscaldamento.

Solaio copertura: in latero-cemento come precedentemente descritto, con areazione sotto il manto di copertura e ventilazione in apposita camera d'aria aperta. Fra la struttura in latero-cemento e la camera d'aria ventilata verrà posto uno strato isolante in polistirene di spessore 20 cm.

DIVISORI INTERNI

Tavolati interni: tavolati autoportanti in mattoni forati spessore 10 cm oppure, **a libera scelta del cliente senza costi aggiuntivi** con struttura a telaio e doppia lastra di cartongesso. Nelle pareti dei bagni dove sono installati gli impianti idrici, le cassette Wc o cassette di derivazione, lo spessore potrà essere maggiore.

INTONACI INTERNI

Locali di abitazione: camere, soggiorno, disimpegno cucina e bagni: intonaco con finitura a gesso
Box e cantine: pareti in cemento armato a vista, plafoni con lastre prefabbricate solaio "predalles" a vista

FINITURE ESTERNE

Canali, scossaline, pluviali: in lamiera pre-verniciata

Opere in marmo: scala, davanzali, soglie in pietra extradura grigia bocciardata e spazzolata tipo "pietra serena".

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Pavimento cucina, soggiorno, bagno e camere: in monocottura o gres porcellanato fino al formato 60x60, o in gres con effetto legno cm 20x90 fugato, con colori e tonalità a scelta dei clienti dai campioni che la ditta esecutrice presenterà dal nuovo catalogo Marazzi 2019.

Pavimento marciapiedi esterni: pietra di Porfido trentino a cubetti 6/8 ribassati, posati a ventaglio o a correre a descrizione della D.L.

Zoccolini interni per abitazione: in legno laminato, in tinta con le porte.

Rivestimento gradini scala esterna: in pietra naturale, con trattamento antiscivolo.

Rivestimento bagno principale: altezza circa 200 cm fino al formato 30x90, in ceramica Marazzi o similare, in monocottura con colori e tonalità a scelta dei clienti dai campioni che la ditta esecutrice presenterà.

Rivestimento bagno di servizio: altezza circa 150 cm fino al formato 20x40, in ceramica Marazzi o similare, in monocottura con colori e tonalità a scelta dei clienti dai campioni che la ditta esecutrice presenterà.

Pavimento area manovra e box: in cls lisciato con finitura al quarzo.

SERRAMENTI

Serramenti esterni: portefinestre e finestre di tutti i locali d'abitazione con valori medi di trasmittanza termica $U_w < 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$, realizzati in legno internamente e ricoperti in alluminio esternamente. Il tutto con doppia vetrocamera e triplo vetro per migliorare le già ottime prestazioni acustiche e termiche.

Oscuramenti: tapparelle in alluminio, compresa motorizzazione.

Porte interne: linea Pandora Villa Rè nelle varie tonalità, compresa laccata bianca. Tutte le porte saranno con serratura magnetica, telaio piatto, ferramenta cromo satinato, maniglie finitura argento, cerniere Anuba finitura color alluminio naturale; escluso ogni eventuale vetro.

Portone d'ingresso blindato: I portoncini d'ingresso saranno della ditta DIERRE modello TABLET 8,

rivestiti all'esterno con un pannello in laminato di colore a scelta della DL e all'interno con un pannello laminato dello stesso colore delle porte interne. Saranno completi di maniglia, serratura di sicurezza, cilindro europeo con piastra di protezione servizio con pomolo interno.

Basculanti box: marca BALLAN in lamiera pre-verniciata tipo basculante, predisposta alla motorizzazione.

ISOLAMENTO ACUSTICO

Tutti gli isolamenti acustici sono stati progettati e calcolati da professionista abilitato alla progettazione acustica, il progetto stesso è depositato presso il Comune di Bernareggio. Il rumore trasmesso tramite calpestio dei pavimenti verrà attutito dalla posa di due strati sottopavimento: un pannello di sughero di spessore 2 cm e un materassino Kosep.Lir appositamente concepito a tale scopo.

Viene inoltre posta particolare attenzione all'attenuazione del rumore tra appartamenti mediante divisori tra appartamenti particolarmente performanti, coibentando acusticamente inoltre tutte le colonne di scarico verticale e utilizzando accorgimenti sia per i serramenti che per le pareti perimetrali in modo da isolarsi verso l'esterno.

IMPIANTO ELETTRICO

Realizzazione dell'impianto elettrico con tubazioni poste sotto traccia a muro o a pavimento. Le opere sono nel pieno rispetto delle normative vigenti, i materiali utilizzati conformi e certificati dal Marchio Italiano di Qualità, i frutti elettrici saranno della serie civile *VIMAR ARKE'* comprensivi di placchette in pvc COLORE STANDARD.

Il contatore di corrente privato e condominiale verrà posto in prossimità della recinzione. L'alloggio è munito di quadro elettrico con protezione salvavita in prossimità dell'ingresso ed un impianto con le seguenti caratteristiche indicative: n°2 punti luce per ogni cucina, soggiorno e bagno; n°1 punto luce per ogni altro locale; n°3 prese 10 A per ogni locale; n°4 prese supplementari 16 A in cucina; n°1 linea termostato principale, compreso cronotermostato a programmazione settimanale e predisposizione alla suddivisione in zone con scatola vuota in ogni locale; tirante e ronzatore per ogni bagno; n°1 pulsante con campanello per suoneria; n°1 presa stagna esterna per balcone; n°1 "cornetta" per citofono; n°1 presa telefono e n°1 scatola vuota per impianto tv in ogni soggiorno e camera.

Ogni box ha una presa 10 A e un punto luce con canaline a vista.

All'esterno sono fornite una presa stagna e un punto luce per appartamento, oltre a un pozzetto elettrico per il giardino.

Predisposizione impianto allarme anti-avvicinamento.

Il tutto corredato da certificato di conformità rilasciato dall'esecutore dell'impianto.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Sulla copertura verranno installati dei pannelli fotovoltaici fissati ad una idonea struttura in acciaio zincato di sostegno. L'impianto sarà destinato a produrre energia elettrica ed alimentare le pompe di calore.

Saranno realizzati sei impianti indipendenti di proprietà, uno per ogni appartamento, della POTENZA cad. di 3,0 Kw.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO ED IDRAULICO

Impianto di riscaldamento a pavimento autonomo composto da:

- Centrale termica di nuova generazione, l'energia necessaria verrà prodotta da pompa di calore aria-acqua splittata, per riscaldamento e produzione di ACS marca MITSUBISHI ELECTRIC modello unità interna HYDROTANK ERST20D-VM2C con unità esterna ECODAN
- Per garantire una distribuzione uniforme della temperatura in ogni locale, il calore verrà trasmesso agli ambienti tramite un moderno sistema a bassa temperatura costituito da pannelli marca STORM mod. PREFORMATO composto da un foglio in PS antiurto rigido, stampato su isolante in EPS Ad alta densità prodotto in conformità alla normativa UNI 13163. Fornitura di tubazione per impianti di riscaldamento a pavimento marca STORM Ø 17x2 PE-XA in polietilene ad alta densità reticolato.
- Collettore di distribuzione per ogni alloggio e conseguente suddivisione in zone indipendenti eventualmente regolabili con cronotermostati (predisposizione)
- Nei bagni il riscaldamento verrà integrato con la posa di scaldavivande a bassa temperatura in acciaio verniciato di colore bianco di produzione IRSAP
- Fornitura di addolcitore condominiale automatico bi-blocco marca gestito da microprocessori con rigenerazione volumetrica per acque potabili tecniche e di processo

L'alloggio è dotato di due prese d'acqua e scarico, una in uno dei bagni per la lavatrice e una in cucina per la lavastoviglie.

Il tutto corredato da certificato di conformità rilasciato dall'esecutore degli impianti.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO

E' prevista la dotazione nei bagni di n°4 apparecchi igienico sanitari: solo attacco lavabo, WC e/o bidet completi, piatto doccia in vetroresina 90x80 o 90x75 o vasca in vetroresina murata 170x70. I sanitari saranno IDEAL STANDARD in porcellana bianca serie NEW TESI, rubinetteria serie GROHE ESSENCE cromato.

I piatti doccia saranno in vetroresina bianca IDEAL STANDARD serie ULTRA FLAT da 90x80 o 90x75.

I miscelatori ad una via per doccia incasso marca GROHE serie ESSENCE cromato, completa il tutto asta saliscendi.

Nelle cucine è prevista la realizzazione di attacchi per il lavello e lavastoviglie.

Nel giardino è prevista la realizzazione di un pozzetto con punto acqua.

PREDISPOSIZIONE IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Predisposizione impianto di condizionamento per camere e soggiorno/cucina, composto da: linee frigorifere di collegamento fra le sezioni interne ed esterne eseguite con tubo di rame coibentato; rete scarico condensa delle unità interne realizzata con tubazione in pvc ad innesto o in polietilene a saldare fino all'esterno del fabbricato; cassette in pvc ad incasso nelle quali sono alloggiare le tubazioni per futura installazione unità interna complete di coperchio.

V.M.C. - VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

Per consentire il mantenimento di un buon livello di qualità dell'aria interna agli alloggi, sia per il benessere degli occupanti che per una buona conservazione dell'edificio, ogni unità immobiliare verrà dotata di un impianto di ventilazione meccanica indipendente, controllata con recuperatore di calore a doppio flusso in controcorrente ad alta efficienza.

Questo impianto consentirà di ricambiare l'aria e mantenere la percentuale di umidità entro livelli accettabili senza aprire le finestre, contribuendo dunque al risparmio energetico evitando sprechi. Il ricircolo dell'aria avverrà per estrazione forzata attraverso delle bocchette poste nei bagni e nelle cucine. L'aria pulita verrà immessa nelle zone giorno e nelle camere attraverso

delle bocchette di immissione.

FOGNATURA E PARTI ESTERNE

Vasca volano, pozzetti pluviali in cemento prefabbricati e ogni ulteriore tubazione saranno realizzati seguendo lo schema fognario esistente approvato dalle autorità competenti.

Le recinzioni esterna a fronte strada pubblica saranno realizzate con parte inferiore (h max 50 cm) in calcestruzzo armato, e parte superiore con pannelli di rete verde prestampata h 150 cm. I divisori interni tra le proprietà saranno realizzati con paletti acciaio infissi a terra e rete verde romboidale h 150 cm.

OPERE EXTRA-CAPITOLATO

Le opere extra contratto, non elencate nel capitolato-descrizione lavori, dovranno essere preventivamente concordate per iscritto fra le parti.

Sono escluse tutte le opere non elencate nel presente capitolato.

LA SOCIETA VENDITRICE

GLI ACQUIRENTI