

Descrizione indicativa delle opere

Via Diaz "Residenza Giardini"

Appartamento n° ____

Gennaio 2014

PREMESSA

Oggetto dell' intervento è la realizzazione di appartamenti all'interno della "Residenza Giardini". 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.

STRUTTURA PORTANTE

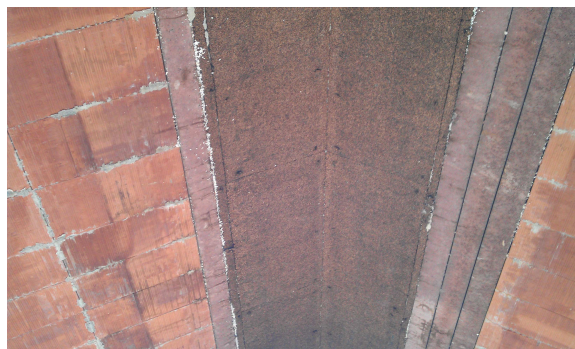
Fondazioni: tipologia continua in c.a. a piastra/platea, proporzionate alla resistenza del terreno, come indicato dal progetto statico e dalla relazione geologica.

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

Tutti gli elementi in cemento armato interni agli ambienti sono rivestiti in sughero, in questo modo si riduce la trasmissione di rumore fra gli appartamenti e vengono evitati ponti termici.



Rivestimento in sughero di pilastri interni (per ponti acustici) e della parte inferiore delle travi di bordo (per ponti termici)



Rivestimento in sughero della trave di colmo della copertura

Muri di cantina: murature perimetrali portanti per tutta la loro estensione, eseguite in c.a. ed impermeabilizzate all'esterno con doppio strato di guaina bituminosa protetta con appositi elementi.

SOLETTE PIANE

Primo Solaio: soletta mista tipo predalles semiprefabbricata a vista certificata REI. Isolamento maggiorato verso i locali interrati: polistirene 7cm.

Solai intermedi: in latero-cemento semiprefabbricato composto da lastre prefabbricate e cappa cementizia di completamento con rete elettrosaldata gettata in opera, massetto di livellamento, tappetino acustico e sottofondo per successiva pavimentazione.

SOLAIO COPERTURA

In latero-cemento come precedentemente descritto, con areazione sottotegola e ventilazione in apposita camera d'aria aperta.

Il tetto in laterocemento garantisce un comfort estivo molto superiore al tetto in legno a causa della sua massa e conseguente inerzia termica ("L'isolamento eco-efficiente" Edizioni Ambiente 2006 - Milano pg.18-19), nonché un migliore isolamento acustico, soprattutto dai rumori provenienti dalle abitazioni confinanti ("Assorbimento e isolamento acustico negli edifici, Maggioli editore 2006, pg. 142)

Inoltre il tetto sarà isolato con pannelli ISOWOOD che oltre a garantire l'isolamento invernale, realizzano una soprastante ventilazione estiva senza interruzioni, grazie alle aperture in entrambe le direzioni. In questo modo la ventilazione non viene bloccata da finestre velux, canne fumarie, esalazioni cucine, ecc... **migliorando ulteriormente il comfort termico estivo.**

Al di sopra viene posato un manto impermeabile tipo "gorotex" traspirante, una doppia listellatura a formare secondo strato di areazione e infine il manto di copertura in tegole portoghesi San Marco, con colmo e gronda areati.



Pannello posato in opera, prima di essere rivestito.

TAMPONAMENTI ESTERNI

Muri di tamponamento al piano terra, lesene e
dove indicato dai disegni esecutivi, costituiti da:

- Paramenti in Mattoni pieni faccia a vista ditta UNIECO spessore 12cm,
- Doppia lastra di polistirene espanso arricchito di grafite, spessore complessivo 10, conduttività 0,031 W/mK
- camera d'aria;
- tavolato interno con scatola cm 8x25x25

Muri di tamponamento piano primo e superiori
costituiti da:

- tavolato interno con scatola cm 8x25x25
- camera d'aria;
- tavolato esterno in laterizio tipo "Poroton" 12x18x25 intonacato all'interno, parti in mattoni escluse;
- Cappotto polistirene espanso resistenza a compressione 100 kPa (densità 20kg/mc), tassellato e incollato. Il tutto realizzato come da ETAG 004 spessore 10cm



L'uso del mattone pieno faccia a vista, oltre all'evidente pregio estetico, per le pareti esposte a sud garantisce un'ottima protezione dal calore estivo.

DIVISORI INTERNI

Muri di separazione fra appartamenti costituiti da:

- Due Paramenti murari con laterizi pesanti con intercapedine interna isolata.
- Isolamento interno con lana di roccia e pannelli preaccoppiati di bitume e ovatta
- Sottostante e soprastante materassino in sughero per desolidarizzazione dalla struttura.
- Intonaco civile

L'uso della muratura pesante è fondamentale per garantire l'isolamento acustico fra diverse unità immobiliari. I materiali isolanti nell'intercapedine grazie alla loro fonoassorbenza completano il potere di abbattimento acustico del divisorio. Infine il materassino in sughero sottostante e soprastante elimina i ponti acustici che altrimenti potrebbero aggirare l'isolamento prodotto dal muro divisorio.

Tavolati interni : tavolati in mattoni forati spessore 8 cm; nelle pareti dei bagni e/o angoli cottura dove sono installati gli impianti idrici, le cassette Wc o cassette di derivazione, lo spessore potrà essere maggiore. Materassino per assorbimento acustico alla base.

INTONACI INTERNI

Locali di abitazione: camere, soggiorno, disimpegno cucina e bagni: intonaco a civile

Box: plafone e pareti a vista in c.a o blocchetti di cemento a vista.

FINITURE ESTERNE

Facciata: Finitura facciata con rasatura ai silicati al quarzo o silossanici (colore chiaro) a scelta della D.L., e parti con finiture in mattoni faccia a vista. Parapetti balconi, muretti divisorii e altre finiture parzialmente in ferro come da disegni architettonici.

Canali, scossaline, pluviali: in rame.

Opere in marmo: scala, davanzali, soglie in beola grigia e/o pietra a scelta della D.L.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Pavimento cucina, soggiorno e bagni: in monocottura o gres porcellanato **fino al formato 60x60**, anche fugato e con posa in diagonale, con colori e tonalità a scelta dei clienti dai campioni che la ditta esecutrice presenterà, fra cui, ad esempio, la serie CULT di MARAZZI (vedi immagine) Pavimento camere: in parquet prefinito 10mm in rovere o iroko scelta commerciale, oppure ceramiche come sopra descritte. Qualora si optasse per il parquet, la data di consegna dell'immobile verrà posticipata di 3 mesi.

Pavimento terrazzi esterni privati e androni comuni: antigelivo, Multiquarz di Marazzi.



Esempio di pavimento esterno Multiquarz Marazzi

Pavimento area interrato e box: pavimento industriale in c.l.s. o autobloccanti o piastrelle, a scelta D.L.

Zoccolini interni per abitazione: in legno laminato tinto noce ad esclusione bagni.

Rivestimento gradini eventuali scale interne: in pietra naturale a scelta dei clienti dai campioni che la ditta esecutrice presenterà.

Rivestimento bagni: altezza circa 200 cm in ceramica, Marazzi o similare, in monocottura con colori e tonalità a scelta dei clienti dai campioni che la ditta esecutrice presenterà. Bagno padronale fino al formato 20x50, bagno secondario fino al formato 20x30.



Esempi di rivestimento di capitolato per il primo bagno

*Esempio pavimento
di capitolato 60x60
serie CULT
di MARAZZI*



*Esempi di rivestimenti di capitolato
per secondo bagno
(dove previsto)*

SERRAMENTI

Serramenti esterni: in Abete tinto noce modello Xilema Top ditta 3ELLE, con una o più ante del tipo a battente su asse verticale, con vetrocamera e vetro bassoemissivo 4/12/4 o stratificato ove occorre 5/15/33.1. Maniglie bronzate o argentate tipo "Brixia",

Persiane: a stecca aperta in Abete tinto noce, modello Riviera ditta 3ELLE, complete di spagnole di chiusura, squadri con cardini a murare. N.B: negli eventuali abbaini o in altre finestre dove non è possibile posare le persiane in legno, verranno posate inferriate o vetri stratificati.

Porte interne : serie Basica EVO color noce ditta 3ELLE, anta tamburata cieca a struttura alveolare, con stipite in legno listellare impiallacciato tinata noce, noce biondo o laccato, con guarnizioni su tre lati; maniglia, serratura e cerniere in cromo satinato. In alternativa Cover in laminato, rivestimento in varie essenze, ferramenta e maniglia come sopra.



Basica EVO noce



Laccata Bianca



BRIXIA
ALLUMINIO
ANOD. ARGENTO



Portone d'ingresso blindato : classe "3" con pannello esterno in legno a scelta della D.L., pannello interno impiallacciato serie Basica EVO Noce; cerniere speciali, serratura tipo cassaforte con più punti di chiusura; pomolo esterno e mezza maniglia interna.

Velux: ove previsto dal progetto verranno realizzate nei sottotetti lucernari tipo Velux modello "GGL" con rivestimento esterno in alluminio con vetrata linea di sicurezza.

Serranda box: in lamiera zincata tipo basculante.

IMPIANTO ELETTRICO

Realizzazione dell'impianto elettrico con tubazioni poste sotto traccia a muro o a pavimento.

Le opere da realizzare saranno nel pieno rispetto delle normative vigenti. I comandi utilizzati saranno della serie Living International o Light con placche in PVC della BTicino.

Ogni appartamento sarà munito di quadro elettrico con protezione salvavita in prossimità dell'ingresso ed un impianto con le seguenti caratteristiche: n° 2 punti luce per ogni cucina, soggiorno e bagno; n° 1 punto luce per ogni altro locale; n° 3 prese 10A e una da 16A per ogni locale; n° 4 prese supplementari 16 A in cucina; n° 1 interruttore bipolare per linea caldaia; n° 1 interruttore per aspiratore d'aria forzata; n° 1 linea termostato; tirante e ronzatore per ogni bagno; n° 1 pulsante con campanello per suoneria; n° 1 citofono; n° 1 presa telefono e n° 1 scatola vuota per impianto tv in ogni soggiorno e camera.

Ogni box avrà una presa 10 A e un punto luce con tracce esterne canalizzate.

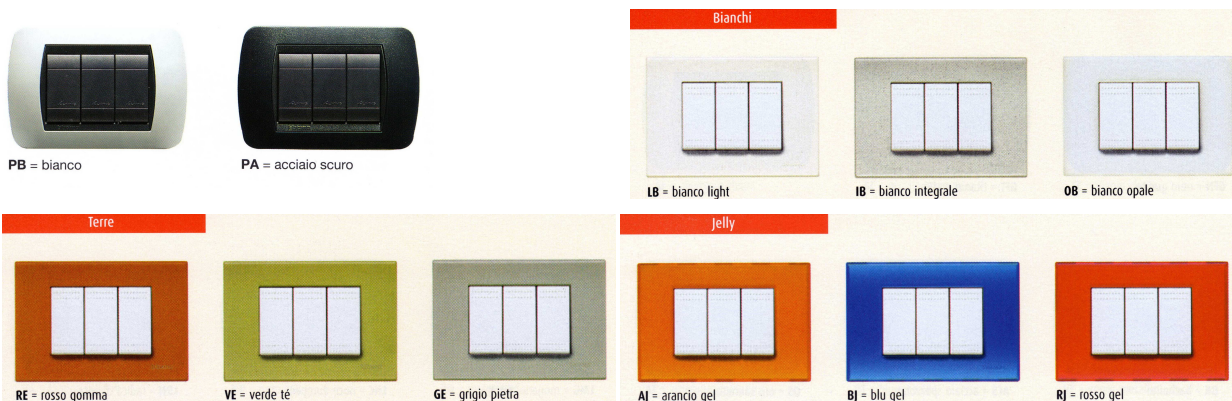
All'esterno sarà fornita 1 presa stagna e un punto luce per ogni unità abitativa e un pozzetto per punto luce giardino (ove presente).

Predisposiz. per impianto domotico con espandibilità centralino fino a 36/54 moduli.

In prossimità dell'ingresso comune sarà realizzata una pensilina con impianto citofonico comune, oltre ad un impianto di automazione del cancello carraio.

Predisposizione per impianto di allarme antiavvicinamento nelle parti private e contatto sui blindati e finestre su parti comuni.

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



IMPIANTO DI RISCALDAMENTO ED IDRAULICO

Impianto di riscaldamento centralizzato con contabilizzatori di calore, regolazione climatica indipendente per ogni appartamento. Tecnologia di diffusione del calore a pavimento con tubi in polietilene e circolazione acqua a bassa temperatura, scaldasalviette RAL bianco nei bagni a bassa temperatura ad integrazione impianto a pavimento.

Realizzazione di impianto a pannelli solari per la produzione parziale (50%circa) di acqua calda sanitaria, collettori solari posati in copertura e bollitore comune di accumulo solare per il contenimento di a.c.s. da posizionarsi in spazio promiscuo interrato. In questo locale sarà inoltre fornito un p.to acqua fredda con rubinetto.

Predisposizione impianto di condizionamento a split.

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

IMPIANTO IDRICO SANITARIO

E' prevista la dotazione nel bagno principale di n°4 apparecchi igienico sanitari, a scelta tra: lavabo a colonna, WC, bidet, doccia o vasca dove le dimensioni lo consentano.

Ove siano presenti ulteriori bagni o servizi igienici è prevista la dotazione di n°3 apparecchi igienico sanitari a scelta tra: lavabo a colonna, WC, bidet, doccia o vasca dove le dimensioni lo consentano.

I sanitari saranno della Ceramica Dolomite (gruppo Ideal Standard) linea Cristallo sospesa.

Tutti gli elementi saranno dotati di rubinetteria e di miscelatori.

Nelle cucine o angoli cottura è prevista la realizzazione di attacchi per il lavello e lavastoviglie, nonchè lavatrice ove non vi si trovi spazio nei bagni.

Nei giardini (ove presente) è prevista la realizzazione di pozzetto con punto acqua.



Sanitari linea **CRISTALLO** ceramiche Dolomite

PREDISPOSIZIONE IMPIANTO ASPIRAPOLVERE CENTRALIZZATO

Composto di tubi a pavimento, prese a parete e di alloggiamento per centrale aspirante situata all'esterno, sul balcone o terrazzo, incassata nella muratura. Con questo sistema le polveri aspirate vengono convogliate alla centrale esterna, evitando il ricircolo di batteri nell'aria, riducendo moltissimo il rumore e con una potenza aspirante superiore a quella dei normali aspirapolvere. Viene fornita la sola predisposizione. L'installazione del motore esterno e la messa in funzione dell'impianto possono essere eseguite autonomamente dal cliente o realizzati dalla società dietro preventivo.

CANNE FUMARIE DI ESALAZIONE E SCARICO - IMPIANTO GAS METANO

Le servitù per il passaggio nei muri di tubi di scarico, canne fumarie e comignoli sul tetto, scarichi verticali ed orizzontali, canalizzazioni e tubazioni per servizi ed impianti saranno realizzate negli spazi promiscui, comuni e/o privati per consentire una ramificazione completa a servizio di ogni alloggio.

In particolare la rete di scarico sarà realizzata con tubazioni in PPS di tipo silenziato VALSIR modello SILERE, e ulteriore isolamento acustico "a camicia" (vedi foto a fianco) ad alto potere insonorizzante.



L'impianto di adduzione gas metano prevede la ramificazione dai contatori esterni ad un attacco cucina per ogni appartamento, in rame per le parti esterne e in polietilene per le parti interrate.

FOGNATURA

Pozzo a tenuta per acque meteoriche con pompe per l'espulsione dell'acqua a evento concluso, pozzetti in cemento prefabbricati posizionati secondo lo schema fognario in progetto.

Sono escluse tutte le opere non elencate nel presente capitolato.

LA SOCIETA VENDITRICE

GLI ACQUIRENTI