

COMUNE DI S. LAZZARO DI SAVENA BOLOGNA

VIA ZUCCHI - SL 90 A1 – A2

DESCRIZIONE DELLE OPERE

Premesse

I lavori di costruzione del nuovo complesso edilizio “Il Borgo Fiorito” dovranno essere realizzati in conformità al progetto architettonico autorizzato a firma dell’architetto Tamburin M. La costruzione del complesso edilizio avverrà in tre fasi distinte e successive, dove la I° fase prevede l’edificazione dei fabbricati A1 e A2 e comprenderanno ogni opera necessaria per dare le unità immobiliari ultimate e rese perfettamente abitabili.

Avvertenze

Le indicazioni di seguito fornite, in merito al dimensionamento degli impianti, dei materiali isolanti, ecc. dovranno essere verificate dagli elaborati esecutivi. Eventuali variazioni della qualità dei materiali dovranno essere approvati dalla D.L. In caso di contrasto fra le indicazioni fornite nel presente capitolato ed i disegni esecutivi sarà la D.L. ad indicare la soluzione da realizzare.

Tutte le lavorazioni ed i materiali di seguito descritti, durante l’esecuzione dei lavori, potranno essere modificati dalla D.L., qualora lo si ritenesse opportuno.

Fondazioni

La fondazione sarà costituita da una platea in C.A. posata alla quota indicata dalla D.L.

Strutture portanti

Le palazzine dispongono di una struttura in elevazione costituita da telaio di travi e pilastri in cemento armato gettati in opera e progettate nel rispetto della normativa antisismica.

Le pareti contro terra saranno in C.A..

Il primo solaio sarà in latero cemento nel rispetto delle normative REI.

I restanti solai saranno in latero cemento.

Le rampe ed i pianerottoli saranno realizzati in opera ed in conglomerato cementizio armato.

Tamponamenti

La muratura perimetrale esterna ai piani abitati sarà realizzata in laterizio alveolato.

Muri divisori

La divisione fra le unità immobiliari confinanti sarà realizzata con una parete in termolaterizio cm. 16, con materiale isolante tipo Arco Wall Fiber $\neq$ 50 mm. da ambo i lati ed un pannello in fibrogesso a chiusura da 1,25 cm.

All'interno degli alloggi le pareti divisorie tra gli ambienti saranno in gesso fibrato. I divisori delle autorimesse saranno in lecablock di spessore cm. 8, con stuccatura da ambo i lati.

Coperture

Copertura piana dell'edificio: previsto sopra al solaio in c.a. una barriera al vapore con sovrastante massetto (armato) di pendenza, isolamento in pannelli di polistirolo spessore 12 cm, con doppia guaina impermeabilizzata e sovrastante ghiaia di $\neq 4/5$ cm. a protezione della guaina per un miglioramento del microclima termico.

Nei terrazzi/balconi è previsto sopra al solaio in c.a. una barriera al vapore con sovrastante isolamento in pannelli di stiferite $\neq 8$ cm, posato su massetto (armato) di pendenza, impermeabilizzata con guaina e sovrastante pavimento in gres 15x 30 posato a colla.

Per i terrazzi degli attici/coperture è previsto sopra al solaio in c.a. una barriera al vapore con sovrastante isolamento in pannelli di stiferite $\neq 10$ cm, posato su massetto (armato) di pendenza, impermeabilizzata con doppia guaina e sovrastante pavimento in gres di $\neq 2$ cm 60 x 60 posato su piedini regolabili.

Realizzazione di linee salva vita per la manutenzione del coperto.

Isolamenti termici ed acustici

Isolamenti verticali:

L'isolamento delle pareti perimetrali esterne dei locali riscaldati sarà realizzato con una soluzione a cappotto costituito dalla posa di pannelli di polistirolo di spessore 16 cm. (14 cm. + 2 cm. di rete e intonaco) fissati al muro con colla e tasselli con sovrastante intonaco plastico multistrati.

A divisione fra gli alloggi confinanti, come già descritto, fra la parete di termolaterizio verrà inserito un pannello di materiale afonico tipo arco wall fiber per lato.

Isolamenti orizzontali:

La coibentazione del solaio dei locali riscaldati sopra le autorimesse, sarà realizzata all'estradosso dello stesso mediante uno strato in Isolcal $\neq$ cm. 17 e sovrastante isolamento in pannelli di polistirolo spessore 10 cm e infine massetto di spessore 4 cm e sovrastante pavimento in ceramica da 1 cm. posato a colla.

Isolamento acustico:

Tra i piani abitabili sarà posato sotto al pavimento uno strato isolante acustico, tipo Arco Solaio spessore 10 mm.

Intonaci

La parte interna di tutte le pareti delle scale e degli ingressi comuni dell'edificio ed i soffitti saranno rivestiti con intonaco premiscelato a base gessosa particolarmente areanti con l'utilizzo di paraspigoli in alluminio, ove necessario.

Mentre per tutte le pareti interne, quelle di divisione tra alloggi e quelle tra locali degli alloggi saranno rivestite con una o due lastre di gesso fibrato da $\neq 1,25$ cm. e successivamente tinteggiate; mentre per il soffitto degli alloggi è previsto un lastra in cartongesso di $\neq 1,25$ cm.

In tutte le pareti ed i soffitti dei locali garage le murature saranno stuccate alla cappuccina. Le pareti esterne non interessate dal cappotto saranno rivestite con intonaco a base cementizia o lasciate in cemento a vista secondo le indicazioni della D.L.

Pavimenti e rivestimenti degli alloggi

Negli alloggi in tutti i vani compreso i bagni, le cucine e camere da letto, i pavimenti saranno a scelta in piastrelle di ceramica o gres porcellanato di primaria ditta 60 x 60 montati a colla, accostati, paralleli alle pareti.

Nei bagni le pareti saranno rivestite per un'altezza di mt. 2,1 circa con piastrelle in ceramica di prima scelta dimensioni cm. 30 x 60, montate a colla.

Le cucine avranno la parete attrezzata ed i due risvolti laterali da cm. 60 rivestite con piastrelle di ceramica di primaria ditta, delle dimensioni di cm. 30 x 60, per una altezza di m. 1,60 o comunque del multiplo delle piastrelle.

I locali delle abitazioni, esclusi quelli con le pareti rivestite e le cucine, avranno zoccolini battiscopa in legno Ramino tinto o laccato bianco coordinati con le porte di capitolato dell'altezza di cm. 7 e spessore mm. 9 posati con mastice e chiodi.

Internamente agli alloggi, verranno poste in opera in corrispondenza delle porte interne reggette a separazione dei vari tipi di pavimentazione.

Per le logge e le terrazze è previsto un pavimento in gres porcellanato di primaria ditta ed un battiscopa in piastrelle come il pavimento; mentre nei terrazzi e gli attici di grandi dimensioni e scoperti avranno un pavimento galleggiante con lastre di misura 60x60 cm., mentre il battiscopa sarà in alluminio ≠ 8/10 e 12 cm d'altezza. Il pavimento dei portici e marciapiedi privati del piano terra, saranno pavimentate con masselli autobloccanti colorati.

I bancali delle finestre saranno in granito Serizzo o similari, come le soglie delle porte finestre.

Pavimenti e rivestimenti delle scale, delle autorimesse e dei locali servizi.

Il pavimento delle scale (pedate ed alzate) condominiale, dei pianerottoli e degli atrii comuni dei relativi battiscopa saranno realizzati in gres porcellanato di dimensione e colore a scelta della D.L.

Nei depositi e locali comuni al piano terra si realizzerà un pavimento in piastrelle di gres porcellanato di cm. 12 x 24, mentre in tutto l'interrato il pavimento sarà in Durocret.

Le aree esterne pedonali comuni e le rampe di accesso all'interrato saranno pavimentate con masselli autobloccanti colorati; mentre nei parcheggi saranno finiti con griglie in pvc o similari salvaprato (carrabili); mentre le strade a servizio dei parcheggi e degli interrati saranno in levocell o similare.

Al piano interrato nei corselli e nei garages si realizzerà una pavimentazione tipo Durocret grigio su massetto di spessore 15/20 cm. in Cls rinforzato.

Lattonerie

I canali di gronda, i pluviali, le bandinelle e le converse saranno in lamiera di alluminio colorati a scelta della D.L..

Infissi e serramenti

Per gli accessi agli alloggi i portoncini saranno blindati tipo Cocif o similare, modello Standard C dimensioni 90x210 con anta rivestita esternamente con pannello tipo laminato in colore RAL a scelta della D.L. e internamente coordinato con le porte di capitolato. La ferramenta, avente serratura con cilindro europeo, maniglione esterno e maniglia interna saranno in cromo-satinato.

Le porte interne saranno in legno cieche ad un'anta liscia tipo Cocif o similare, modello Linear, dimensioni 80x210 tamburate con anta rivestita in laminato bianco con cerniera a scomparsa e ferramenta in cromo-satinato.

Le finestre e le portefinestre degli alloggi saranno ad una o più ante in alluminio colorato come indicato dalla D.L., stratificato di sicurezza nella forma e dimensioni di progetto, tutti i vetri saranno del tipo vetro-camera acustico basso emissivo, le parti apribili a vasistas saranno comandate manualmente, le tapparelle, ispezionabili, saranno in alluminio, motorizzate con comando individuale a doppio pulsante per l'azionamento. La ferramenta sarà in cromo-satinato.

Mentre tutte le finestre dei vani scala saranno in alluminio colorato in vetro camera stratificato antisfondamento ove richiesto e nella forma e dimensioni di progetto, la porta d'ingresso dell'atrio parti comuni é costituita da un'anta apribile, con elettroserratura e pompa di richiamo con specchiatura in vetro camera stratificato di sicurezza nella forma e dimensioni di progetto; le parti apribili a vasistas saranno comandate manualmente. La ferramenta avrà colore a scelta della D.L.

I portoncini dei garage saranno del tipo basculante in lamiera di acciaio zincato dotate di asole e sopraluce d'areazione. Essi sono altresì idonei ad un'eventuale successiva motorizzazione (questa esclusa).

Opere varie

Sarà previsto un casellario postale all'ingresso del comparto posto esternamente.

Opere da imbianchino

Su tutte le pareti non rivestite ed i soffitti interni degli alloggi sarà applicata tinteggiatura a tempera in colori chiari a completa copertura.

Tutte le pareti ed i soffitti dei garage saranno tinteggiate a tempera con spruzzatura a macchina in due riprese.

Le superfici esterne in c.a. del fabbricato verranno finite con pittura protettiva a base di resine acriliche.

L'atrio e il vano scala, compresi soffitti di rampe e pianerottoli saranno tinteggiati con tinta a tempera di tipo lavabile.

Porte antincendio, opere in ferro e similari saranno verniciate a smalto.

Impianto di riscaldamento – refrigerante - fotovoltaico

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo a termo-ventil-convettori; comandati autonomamente e con produzione del calore autonoma, tramite generatore a pompa di calore ad alto rendimento con scambio aria/acqua.

Ogni singola unità immobiliare avrà una gestione autonoma, cioè ogni utente potrà gestire in piena autonomia la temperatura all'interno dei propri locali e contabilizzare i propri consumi mediante il proprio contatore individuale elettrico dell'alloggio posto nell'apposito vano al piano terra.

L'acqua calda per usi igienico-sanitari verrà prodotta con la pompa di calore funzionante elettricamente a servizio di un boiler ad accumulo di scambio di calore con l'acqua fredda dell'acquedotto e posto nel locale tecnico del balcone/terrazzo.

Saranno posti in copertura pannelli fotovoltaici di dimensioni opportune a servizio di ogni alloggio; in oltre il relativo impianto verrà consegnato funzionante e collaudato da tecnico abilitato, rimarrà a carico di ogni cliente l'apertura del contratto con l'ente di riferimento.

Ogni alloggio avrà la possibilità di raffrescamento dei locali, nel periodo estivo mediante switch della pompa di calore da caldo a freddo per il soggiorno/cucina e le camere da letto a funzionamento alternato.

Impianto idrico - sanitario

Nei bagni gli apparecchi igienici sanitari(wc e bidet) saranno in porcellana di prima qualità filo parete colore bianco della ditta Ideal Standard o similare, modello Tesi new e sono previsti gli attacchi per il lavandino. Il piatto doccia sarà in Fire-Clay bianco o similare da cm. 72x90 con gruppo miscelatore, asta e doccino tondo.

Le rubinetterie saranno monocomando della Grohe modello Eurosmart new.

E previsto l'attacco per lavatrice con rubinetto in ottone, sifone e scarico.

Nella cucina sono previsti gli attacchi per il lavello e la lavastoviglie.

Nei giardini privati e nelle terrazze è previsto un rubinetto con portagomma per l'irrigazione, posto entro un pozzetto nei giardini ed a parete incassato nelle terrazze.

Nelle parti comuni dell'interrato sono previsti due attacchi dell'acqua (uno per ogni palazzina) inclusi i pilozzi.

Impianto ascensore

Sarà realizzato un ascensore del tipo Kone o simili, con partenza dal piano scantinato, capacità 6 persone e portata massima 480 Kg.. Le porte di cabina e di piano saranno in acciaio inox del tipo a scorrimento automatico.

Impianto elettrico

Gli impianti luce e F.M., partiranno dal contatore divisionale posto al piano terra e raggiungeranno il centralino all'interno degli alloggi e nuovamente dal centralino agli utilizzatori fisici al servizio di ogni singola unità immobiliare, compresa la linea al servizio delle cantine/garages.

I punti di utilizzazione previsti nei vari alloggi saranno della ditta Vimar Linea con placchette in tecnopolimero bianco.

Ogni alloggio avrà in dotazione una torcia autonoma di emergenza estraibile.

I punti di utilizzazione previsti nei vari alloggi saranno i seguenti:

I vani scale e pianerottoli al piano saranno illuminati con plafoniere come da progetto. Ogni ingresso all'alloggio è dotato di luce di cortesia.

- GARAGE

n. 1 P.L. interrotto IP44 completo di corpo illuminante n. 1 presa 2x10 A+T IP44

- INGRESSO

n. 1 P.L. invertito

n. 1 ronzatore

n. 1 videocitofono

n. 1 centralino

n. 1 presa 2x10 A + T

- CUCINA

n. 1 P.L. deviato a soffitto

n. 1 P.L. interrotto a parete

n. 3 prese 2x10 A + T

n. 1 presa 2x10 A + T con interruttore

n. 2 prese 2x16 A+ T con interruttore di protezione

n. 1 presa TV con scatola X predisposizione di prese energia

n. 1 predisposizione presa TELECOM

- BAGNO PRINCIPALE

n. 1 P.L. interrotto a parete

n. 1 P.L. interrotto a soffitto

n. 1 presa 2x10 A + T

n. 1 presa 2x16 A + T

- BAGNO SECONDARIO/SENZA FINESTRA

n. 1 P.L. interrotto a parete

n. 1 P.L. interrotto a soffitto

n. 1 presa 2x10 A + T

n. 1 presa 2x16 A + T

n.. 1 aspiratore temporizzato con portata ≥ 20 Vol/h(per bagno cieco)

- NEL LOCALE OVE PRESENTE LA LAVATRICE

n. 1 presa 2x16 A+ T con interruttore di protezione

-SOGGIORNO SUP. A 20 MQ.

- n. 2 P.L. deviato
- n. 6 prese 2x10 A + T
- n. 1 presa TELECOM
- n. 1 presa TV Satellitare
- n. 1 presa TV con scatola X predisposizione di prese energia

-SOGGIORNO INF. A 20 MQ.

- n. 1 P.L. deviato
- n. 5 prese 2x10 A + T
- n. 1 presa TELECOM
- n. 1 presa TV Satellitare
- n. 1 presa TV con scatola X predisposizione di prese energia

-SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA

- n. 2 P.L. deviato
- n. 1 P.L. interrotto a parete
- n. 8 prese 2x10 A + T
- n. 1 presa 2x10 A + T con interruttore
- n. 2 prese 2x16 A+ T con interruttore di protezione
- n. 1 presa TV Satellitare
- n. 1 presa TELECOM
- n. 1 presa TV con scatola X predisposizione di prese energia

- CAMERA LETTO SUP. A 12 MQ

- n. 1 P.L. invertito
- n. 5 prese 2x10 A + T
- n. 1 predisposizione presa TELECOM
- n. 1 presa TV con scatola X predisposizione di prese energia

- CAMERA DA LETTO INF. A 12 MQ.

- n. 1 P.L. invertito
- n. 4 prese 2x10 A + T
- n. 1 predisposizione presa TELECOM
- n. 1 presa TV con scatola X predisposizione di prese energia

- DISIMPEGNO

- n. 1 P.L. deviato o invertito
- n. 1 presa 2x10 A + T
- n. 1 lampada di emergenza estraibile (sotto i 100 mq. di S.U. alloggio)

- TERRAZZE, BALCONI, LOGGE E PORTICATI

- n. 1 P.L. interrotto completo di corpo illuminante IP44
- n. 1 presa 10 A stagna

- GIARDINO PRIVATO

- predisposizione per illuminazione esterna n. 2 P.L. (tubazione pozzetto in cls)

Impianti accessori

L'impianto telefonico consiste nella sola predisposizione delle canalizzazioni, delle cassette e delle scatole necessarie a ricevere i conduttori posti in opera dalla TELECOM.

L'impianto videocitofonico sarà costituito da un circuito videocitofonico e da un sistema di campanelli e di pulsanti per comandare l'apertura dell'accesso all'atrio dell'edificio ed al

cancello di entrata del complesso edilizio. Al piano terra il gruppo fonico sarà incorporato nella pulsantiera posta all'entrata e facente parte dell'impianto dei campanelli.

La pulsantiera esterna sarà costituita da una serie di pulsanti con cartellino portanome illuminato in trasparenza.

Un analogo pulsante sarà posto fuori della porta di ogni alloggio.

Il videocitofono all'interno dell'alloggio conterrà il pulsante di apertura delle porte esterne.

L'antenna televisiva sarà di tipo centralizzato e dovrà garantire una perfetta ricezione delle trasmissioni televisive in ogni alloggio e garantirà la ricezione dei 3 programmi RAI e delle 6 maggiori reti private nazionali e locali.

Infine sarà realizzata l'installazione di una parabola centralizzata per ogni palazzina.

Verrà predisposta una canalizzazione sino al box telecom posto al piano terra e poi raggiungerà ogni alloggio per la futura fibra che ogni utente vorrà attivare.

Sistemazioni esterne

Le sistemazioni esterne verranno eseguite come da progetto e prevedono la sola sistemazione in terreno vegetale dei giardini privati, completa di piante e prato nelle sole aree condominiali.

La delimitazione dei confini condominiali e tra singole proprietà sarà realizzata con rete metallica zincata plastificata di altezza 120/150 cm. oppure ove necessario e su indicazione della D.L. sarà posta su muretto in C.A. prefabbricato o in opera.

La pavimentazione dei sentieri pedonali comuni e privati sarà realizzata con masselli di calcestruzzo autobloccante.

DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Entro un periodo consentito dallo stato di avanzamento dei lavori, l'acquirente avrà la possibilità di personalizzare l'alloggio, coordinato e gestito da un tecnico individuato dall'Impresa.

L'acquirente potrà intervenire rispetto ad una griglia di possibilità riguardanti la scelta delle porte interne, pezzi igienico-sanitari, rubinetterie, pavimenti e rivestimenti, ecc. Inoltre potrà modificare la distribuzione interna ed impiantistica nella misura consentita dalle normative igienico-sanitarie ed edilizie e dalla D.L..

N.B.

I materiali e le soluzioni tecniche indicate nella presente relazione riferite al progetto del fabbricato sono suscettibili di variazioni in sede di stesura definitiva degli elaborati esecutivi a discrezione della D.L. e dell'Impresa.

In merito alla certificazione energetica, si precisa che la proprietà garantisce la classificazione Energetica in classe A per quanto riguarda il fabbricato nel suo complesso; indipendentemente dalla classificazione di ogni singolo alloggio.

Per le normali necessità e tolleranze di carattere costruttivo e di relazione, le quote e dati metrici potranno subire lievi variazioni durante la definizione dei particolari costruttivi ed in corso d'opera.

In particolare ci si riserva di definire in corso di costruzione gli ingombri necessari per il passaggio di canne e scarichi e delle strutture anche se non ancora indicate nei disegni, posizioni che saranno individuate in base a necessità di carattere costruttivo.

Sarà cura di ogni singolo cliente gestire i rapporti contrattuali con l'Ente gestore dell'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico incaricando direttamente un tecnico abilitato.

