

DESCRIZIONE
DETTAGLIATA DEI
LAVORI E DEI MATERIALI

UNITA' 1-2-4-5

PREMESSE GENERALI

Il presente documento descrive attraverso la definizione delle principali opere il grado di finitura dell'intervento, allo scopo di consentire ai promissari acquirenti la valutazione del livello qualitativo complessivo. Tutte le descrizioni riportate in seguito sono funzionali ad individuare e fissare gli elementi fondamentali.

E' sostenuta la partecipazione dell'acquirente alla definizione personalizzata della tipologia delle opere (qualora non ancora eseguite) al fine del conseguimento delle attese e del contenimento dei costi per varianti.

Nel corso dei lavori, all'interno di ogni unità abitativa e previa l'approvazione del Direttore dei lavori, sarà comunque possibile effettuare delle varianti, sempre che le stesse non pregiudichino la qualità architettonica, l'avanzamento dei lavori, il funzionamento degli impianti, non ledano opere strutturali e/o altre proprietà confinanti e non siano in contrasto con le norme di legge vigenti. Resta comunque inteso che le eventuali maggiori spese per la realizzazione delle stesse saranno interamente a carico dell'acquirente, il quale dovrà concordarle per iscritto, con la società venditrice, prima della loro esecuzione.

Eventuali lavori previsti ma non realizzati per ordine dell'acquirente saranno comunque scomputati.

Non è consentita la fornitura di materiali o la realizzazione di opere a cura dell'acquirente o di persone di sua fiducia, se non concordati con GI.AL. srl.

Il posizionamento della struttura (pilastri, travi, ecc.), l'inserimento degli impianti (idrico, termico, elettrico, smaltimento fumi, ecc..), saranno decisi dal Direttore dei lavori.

A suo obiettivo giudizio la GI.AL. srl potrà apportare varianti o modifiche all'opera qui descritte, che siano peraltro tali da mantenere inalterato il risultato complessivo delle opere stesse sotto l'aspetto qualitativo, di funzionalità di sicurezza.

1. STRUTTURA

Le strutture portanti dell'edificio saranno realizzate secondo il progetto esecutivo del calculatore e direttore dei lavori delle opere in conglomerato cementizio armato, secondo la vigente normativa tecnica.

La struttura generale sarà in cemento armato per fondazioni, muri, rampe e balconi, loggiati, muri entro terra, con telaio costituito da travi e pilastri.

I solai saranno del tipo misto in cemento armato e laterizio con superiore caldana per i piani d'abitazione.

La copertura dei piani terra e superiori sarà normalmente realizzata con travetti prefabbricati e interposti elementi in laterizio e cappa superiore in calcestruzzo. In alcuni casi esigenze architettoniche comporteranno la realizzazione di strutture particolari, per le quali si rimanda al progetto.

2. IMPERMEABILIZZAZIONI/VESPAI

Tutti i muri perimetrali contro terra saranno impermeabilizzati con guaina catramata applicata a caldo e fondalina in pvc a protezione. Le eventuali solette esterne ai fabbricati verranno impermeabilizzate con doppia guaina armata in poliestere con foglio superiore di polietilene e caldana di protezione, ghiaietto per drenaggio e tessuto non tessuto per la realizzazione dei giardini pensili.

Il sottopavimento dei boxes sarà eseguito mediante un vespaio costituito da muricci e tavelloni e materiale recuperato in loco per sottofondo dell'area di manovra. Il sottopavimento dell'abitazione sarà eseguito mediante un vespaio costituito da muricci e tavelloni (o igloo) con sovrastante sottofondo (sabbia e cemento) dello spessore cm. 5.

L'impermeabilizzazione dei balconi sarà realizzata mediante posa di doppio strato di guaina prefabbricata al poliestere dello spessore minimo di mm. 4 applicata a fiamma o con stesura di mapelastic. Il sistema costruttivo garantirà la ventilazione costante ai fini dell'abbattimento del gas radon ai sensi di legge per eventuali locali con requisiti di abitabilità.

3. ISOLAMENTI

Gli isolamenti saranno conformi al relativo progetto termotecnico a disposizione dei clienti.

L'isolamento acustico fra varie unità abitative dovrà comunque attenersi al progetto di valutazione dei requisiti acustici passivi redatta da tecnico abilitato.

4. MURATURE

La muratura esterna a cassa vuota sarà costituita da tavolato esterno in laterizio semipieno di cm. 20 x 20 x 24 con isolamento a cappotto da 10 cm, a ridosso sarà realizzata una contro parete interna ad orditura metallica in acciaio con profili a "C" con interposto isolamento da 6 cm. e rivestimento in duplice lastre. La finitura sarà comprensiva della stuccatura dei giunti e delle viti in modo da ottenere una superficie pronta per la tinteggiatura (esclusa e a carico dell'acquirente)

La parete divisoria interna sarà composta da orditura metallica in acciaio con profili a "C" e rivestimento con doppio strato di lastre su entrambi i lati avvitate all'orditura con viti auto perforanti fosfatate. All'interno dell'orditura verrà inserito un materassino

isolante di lana, al fine di conseguire un migliore isolamento termico ed acustico anche tra locali della medesima unità, anche se non previsto dalla legge. La finitura sarà comprensiva della stuccatura dei giunti e delle viti in modo da ottenere una superficie pronta per la tinteggiatura.

Le pareti divisorie tra le diverse unità saranno realizzate mediante l'accoppiamento di due contropareti interne ad orditura metallica in acciaio con profili a "C " con rivestimento in duplice lastre con interposizione di tappetino acustico e termico tra le lastre.

5. COPERTURE

Le gronde di copertura saranno realizzate come segue:

in cemento armato a vista e il manto di copertura del fabbricato sarà così costituito con tetto piano o inclinato: sopra lo strato della prima guaina ne sarà applicata un'altra del tipo ardesiata, barriera vapore e isolante.

Canali di gronda, converse, bandinelle e scossaline avranno lo sviluppo adeguato e materiale adeguato al tipo di copertura in alluminio.

Torrini, camini e sfiati al tetto saranno in materiale idoneo e compatibile con la tipologia architettonica della copertura.

6. RIVESTIMENTI ESTERNI

Le facciate esterne avranno le seguenti finiture, a seconda delle disposizioni di progetto:

intonaco rustico con finitura al civile fine e successiva tinteggiatura finale al quarzo dato a due mani del colore indicato dalla Direzione lavori ovvero con intonachino in colore di pasta.

7. INTONACI E RIVESTIMENTI INTERNI

I soffitti delle autorimesse saranno realizzati con solai a lastre prefabbricate a vista o in getto pieno a vista.

Le pareti delle autorimesse saranno realizzate in getto pieno a vista lasciate reso cassero.

Le eventuali pareti in laterizio dei locali interni abitabili saranno finite con intonaco premiscelato tipo pronto a base di gesso e lisciatura diretta finale a gesso.

8. CANALIZZAZIONI VERTICALI

Lo smaltimento di tutte le acque nere avverrà tramite tubazioni in polipropilene per la parte interna del fabbricato del tipo fonoassorbente e in PVC serie pesante per la parte esterna al fabbricato.

Le acque meteoriche saranno smaltite in loco in pozzi perdenti.

Le canne d'esalazione delle cucine, saranno in p.v.c ed indipendenti.

Gli scarichi verticali di sezione adeguata per acque nere in robusto P.V.C. serie pesante HT, con esalazioni al tetto e relativi sfiati muniti d'opportune cuffie d'aerazione, con convenienti ispezioni al piede dello scarico.

9. SOGLIE E DAVANZALI

Le soglie saranno in materiale lapideo (Serizzo o similare spessore cm. 3). I davanzali saranno in materiale lapideo (pietra Serena o similare dello spessore di cm. 3).

10. PAVIMENTI INTERNI ED ESTERNI

10.1 **AUTORIMESSE:** pavimentate mediante finitura in conglomerato cementizio rinforzato con rete di acciaio elettrosaldato completato con strato antiusura di malta cementizia al quarzo con rifinitura a fratazzo meccanico (pavimento industriale).

10.2 **BALCONI:** verande, terrazze, cavedi saranno realizzati in gres porcellanato di primaria ditta posate a colla o galleggiante a discrezione della DL complete di zoccolino di materiale analogo o in lamiera.

10.3 **AMBIENTI INTERNI AGLI ALLOGGI:** pavimenti in gres porcellanato di prima scelta, delle dimensioni da cm. 30 x 30 a 60 x 60, rivestimenti pareti in ceramica smaltata delle dimensioni da cm. 20 x 20 a 20 x 40. I battiscopa dei vani abitabili saranno in legno multistrato in abbinamento ai pavimenti o alle porte, dell'altezza di cm. 7 e dello spessore di mm. 10 posti in opera incollati. Le pedate ed alzate e gli zoccolino delle scale interne saranno realizzate con materiale lapideo (Serizzo, Botticino, Giallo d'Istria, Rosa Perlino) a scelta della D.L.

Ai fini della determinazione del valore del prodotto, si specifica che Il prezzo medio del solo materiale delle pavimentazioni (escluso il costo di posa) dell'alloggio, è di circa 38,00 €/mq (prezzo da listino 2024).

Si specifica sin da ora che:

- in caso di variante il sovrapprezzo verrà comunque esattamente calcolato secondo i listini pubblicati al momento della variante stessa, applicando la differenza tra il valore di listino della piastrella scelta in variante ed i valori medi sopra indicati;
- Sono compresi nei prezzi listelli in alluminio a separazione tra pavimenti di diverse tipologie;

Relativamente al sistema di posa si specifica che:

- i pavimenti saranno posati a colla diritti e fugati;
- i rivestimenti dei bagni e delle lavanderie saranno posati diritti uniti sulle quattro pareti per un'altezza di cm 225/220;
- eventuali sovrapprezzi sono previsti solo ed esclusivamente nel caso di modalità di posa particolari (ad esempio con inserti, a spina di pesce, cassettoni ecc....) e nel caso in cui il formato del prodotto scelto (fuori capitolato) sia particolare (esempio listelli piccoli, mosaici o formati oltre 60*60).

Le scorte delle pavimentazioni posate all'interno degli alloggi sono costituite da 1mq per ogni tipo di pavimentazione lo stesso anche per il rivestimento dei bagni/lavanderie; saranno gratuite e verranno consegnate alla parte acquirente in occasione del sopralluogo per il verbale di consegna.

10.4 AREE ESTERNE DI PROPRIETA' O COMUNI DOVE PREVISTE:

Masselli autobloccanti nelle aree comuni (parcheggi, aree di transito) della tipologia scelta della D.L. Nelle aree private la pavimentazione sarà con piastrelle come indicato al punto 10.2 ma posate a colla.

Tutti i materiali saranno campionati per consentire la preventiva scelta e verranno proposte in alternativa piastrelle di vario tipo e formato ma comunque di simile pregio: gli stessi sono in visione per la scelta presso la ditta indicata dalla Committente.

11. SERRAMENTI E PORTE

I serramenti esterni saranno in pvc nel rispetto di quanto previsto dal progetto termotecnico allegato all'istanza di approvazione comunale.

Chiusure opache (dove previste dal progetto) avvolgibile in alluminio colore a scelta della Direzione lavori.

Il portoncino d'ingresso sarà blindato e conforme alla classe "A" per esterni, con fermo di sicurezza, soglia mobile antispiffero, coibentazione interna, la parte esterna sarà di essenza a scelta della Direzione lavori mentre la parte interna in laminato come le porte interne.

Le porte interne a piano tamburato cieche, finitura laminato in 3 finiture differenti come da campione, cerniere Anuba alluminio, maniglia alluminio satinato tipo Fenix o Miki, serratura patent.

Le porte esterne relative ai disimpegni/scale esterne saranno in ferro verniciato con serratura yale

La basculante esterna sarà tipo sezionale automatica. Finitura esterna liscia. La tinta sarà scelta dal Direttore lavori tra i colori standard quali il bianco.

12. IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Le condotte esterne al fabbricato sino ai punti di adduzione saranno realizzate in polietilene.

L'approvvigionamento dell'acqua dalla rete comunale avverrà tramite singoli contatori di ciascuna unità, collocati nella posizione definita dalla DL con l'Ente gestore dell'Acquedotto.

Ogni unità immobiliare sarà fornita di bagni e spazio "lavanderia" secondo le previsioni progettuali e con linee dal carattere moderno e avvolgente, con forme sinuose e controllate che offrono un perfetto equilibrio tra design e funzionalità e che lasciano grande spazio alla creazione di un look individuale ed armonioso.

I bagni che saranno così dotati:

- Piatto doccia collezione ceramica bianco della ditta Ideal Standard , dimensioni cm. 80x80, 75x90, 70/80x100, completo di piletta;
- n° 1 vaso serie MODE o MIRTO, colore bianco lucido, a terra filo muro;
- n° 1 bidet serie serie MODE o MIRTO, colore bianco lucido , a terra filo muro;
- n° 1 predisposizione acqua calda,fredda e scarico per lavabo;
- rubinetteria per doccia incasso, bidet e lavabo tra le serie Rubinetteria Geda serie ViK oppure ROON a scelta del cliente finitura cromo lucido;
- Asta saliscendi completa di doccino e flessibile cromo lucido Bossini;

- Attacco lavatrice con rubinetto di alimentazione, e scarico a sifone, incassato a parete munito di apposito rubinetto portagomma per allacciamento tubo di scarico della lavatrice.
- Ogni cucina o zona cottura sarà dotata di attacchi per collegamento monoblocco cucina completi di prese per l'erogazione di acqua fredda, acqua calda e scarico, (rubinetto in ottone cromato) e per lavastoviglie (completo di rubinetto di alimentazione e del relativo scarico).
- E' previsto un attacco per l'acqua fredda costituito da rubinetto porta gomma posato in un pozzetto esterno.

Gli scarichi dei bagni e delle cucine saranno convogliati con reti idonee alla fognatura pubblica. Ogni colonna sarà dotata di ventilazione primaria sfociante sulla copertura più alta e al piede di sifone in pozzetto ispezionabile.

13. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/ RAFFRESCAMENTO

13.1 - TIPOLOGIA ESCLUSIVAMENTE A POMPA DI CALORE

Ogni singola unità sarà dotata di:

- Impianto autonomo con pompa di calore aria-acqua di primaria marca Baxi per il riscaldamento, raffrescamento e per la produzione di acqua calda sanitaria 200lt, il riscaldamento è previsto a pavimento con pannelli radianti a bassa temperatura in tutti i locali privati abitabili (escluse autorimesse, cantine ed ogni altro locale nel piano delle autorimesse), la pompa di calore sarà collocata nella posizione all'aperto definita dal Direttore Lavori.
- Il raffrescamento degli ambienti mediante Terminale idronico interno a parete (split) IDEAL CLIMA Confortsplit Falco HW Inverter bianco con telecomando.

Si sottolinea che l'impianto è realizzato sulla base di un progetto esecutivo redatto da termotecnico abilitato e calcolato con temperatura di esercizio di come previsto da normativa vigente. Questo tipo di impianto **esclude l'utilizzo di gas-metano**. In cucina viene previsto l'allaccio al piano induzione (no piano cottura a gas).

Nei bagni, per l'integrazione del riscaldamento e ad esso collegato, sarà installato uno scaldasalviette in alluminio di colore bianco.

14. IMPIANTO ELETTRICO

14.1 ALIMENTAZIONE GENERALE

L'impianto elettrico delle unità immobiliari avrà origine a valle del punto di consegna dell'energia elettrica. Le colonne montanti saranno installate in percorsi di luogo comune, e saranno protette da interruttore magnetotermico secondo norme CEI; il dimensionamento sarà per 6.0 KW.

La potenza contrattuale di 4.5 KW (compresa nel prezzo di vendita) è sufficiente per l'alimentazione delle utenze standard, compresa la piastra

cottura elettrica e ad induzione. Tipologia di prodotti che previsti in capitolato a scelta del cliente:

interruttori e prese Serie BTICINO MODELLI:

- MATIX disponibile in colore bianco (placche in tecnopolimero)

14.2 MESSA A TERRA

L'impianto di messa a terra sarà unico per l'intero complesso; in ogni locale sarà realizzato un nodo equipotenziale dal quale avranno origine i circuiti di protezione delle singole unità.

14.3 IMPIANTI COMUNI DOVE PREVISTI (ovvero autonomi)

14.3.1 Illuminazione area esterna comune

Sono previsti punti luce completi di corpo illuminante a scelta della Direzione Lavori

14.3.2 Ingresso Carrale

Sarà dotato di cancello motorizzato, ogni unità avrà in dotazione due telecomandi e una chiave per apertura manuale.

14.3.3 Antenna Televisiva

È prevista per ogni appartamento la ricezione del segnale televisivo terrestre e satellitare mediante antenna e parabola in comune con le unità del lotto.

14.4 IMPIANTI INDIVIDUALI (DOTAZIONI)

14.4.0 Impianto Di Chiamata

Ogni unità sarà dotata di impianto videocitofonico indipendente con unità di ripresa installata sull'ingresso pedonale del complesso e videocitofono da parete con schermo piatto, viva voce dal quale si potrà aprire il proprio cancellino pedonale e del complesso.

14.4.1 **Soggiorno**

n. 1 quadro generale con all'interno i dispositivi di protezione dei vari circuiti (magnetotermici) e di protezione indiretta (differenziali). I circuiti luce saranno divisi in zona notte e zona giorno. Saranno realizzati diversi circuiti prese in particolare per la zona cucina.

n. 2 punti luce con accensione da più punti

n. 3 punti prese di corrente bivalenti 10-16A

n. 1 punto con 2 prese bivalenti 10-16A

n. 1 punto presa Unel 10-16A

n. 1 punto presa TV terrestre + satellite

n. 1 punto presa telefono RJ11

n. 1 punto con lampada emergenza di tipo estraibile

14.4.2 **Cucina e zona pranzo**

n. 2 punto luce interrotto

n. 1 punto semplice

n. 6 prese Unel 10-16A

n. 1 Presa per fornello ad induzione o elettrico (solo in caso di pompa di calore, che non prevede la distribuzione del gas metano)

14.4.3 **Aere esterne ingresso** (compreso balconi)

Punti luce con comando manuale da interno abitazione per illuminazione galleria, da realizzare in facciata, (numeri punti e relativi corpi illuminanti a scelta della Direzione Lavori)

n. 1 presa Unel 10-16A in contenitore stagno

14.4.4. **Area verde/giardino**

Predisposizione tubazione vuota fino al primo pozzetto per eventuale illuminazione a cura del cliente

14.4.5 **Autorimessa**

n. 1 punto luce interrotto completo di corpo illuminante a scelta della Direzione Lavori

n. 1 presa bivalente 10-16A in contenitore stagno

14.4.6 **Spazio ripostiglio/lavatrice**

n. 1 punto luce interrotto

n. 2 prese Schuko per lavatrice/asciugatrice

14.4.7 **Disimpegno**

n. 1 punto luce con accensione da più punti

n. 1 punto presa Unel 10-16°

14.4.8 **Bagno**

n. 2 punti luce interrotti

n. 1 presa bivalente 10-16A

n. 1 chiamata a tirante sopra la vasca

14.4.9 **Camera Padronale**

n. 1 punto luce con accensione da tre punti

n. 3 punti presa 10A su circuito luce

n. 1 punto presa bivalente 10-16A

n. 1 punto presa TV terrestre

n. 1 punto presa telefono

14.4.10 **Camera Da Letto**

n. 1 punto luce con accensione da due punti

n. 3 punto presa 10A su circuito luce

n. 1 punti presa bivalente 10-16A

n. 1 punto presa TV terrestre

n. 1 punto presa telefono

14.4.11 **Impianto Antintrusione**

Saranno predisposti i condotti vuoti per l'installazione di un impianto antintrusione, con i seguenti requisiti:

n. 2 predisposizione per volumetrici, predisposizione per contatti magnetici perimetrali (porte e finestre esterne), predisposizione per n. 1 tastiera di inserimento e disinserimento (zona ingresso abitazione), predisposizione sirena esterna, spazio per installazione centrale.

14.5 **FOTOVOLTAICO**

Il progetto prevede la realizzazione di un impianto fotovoltaico della potenza prevista dalla Legge 10 (3,5kW) capace di sopperire parzialmente al fabbisogno energetico, ampliabile su richiesta, anche successiva all'acquisto dell'immobile,

con l'installazione di ulteriori pannelli e di un sistema di accumulo per immagazzinare l'energia prodotta.

14.6 PIATTAFORMA ELEVATRICE

Esclusivamente agli appartamenti al primo piano, il progetto prevede la predisposizione per la futura posa di un impianto elevatore a carico dell'acquirente. Impianto elettrico escluso.

15.1 SISTEMAZIONE DELLE AREE VERDI ESTERNE DI PROPRIETÀ

I giardini privati saranno ultimati con la modellazione del terreno di cultura senza alcun tipo di piantumazione. Si precisa che la Convenzione stipulata con il Comune di Bonate Sotto prevede la piantumazione di piante non allergeniche. E' previsto un attacco per l'acqua fredda costituito da rubinetto porta gomma posato in un pozzetto.

Le recinzioni sul fronte delle proprietà private, qualora non già esistenti, confinanti con l'area dell'intervento, saranno eseguite con pali metallici e rete elettrosaldata della tipologia scelta dalla Direzione Lavori.

Tutte le opere indicate in progetto come arredo da giardino (pergolati, panche, alberi, barbeque ecc..) sono esclusi dal contratto e a carico dell'acquirente.