
COMUNE DI MOLINELLA

Via Vittorio Veneto

RELAZIONE E CAPITOLATO GENERALE DELLE OPERE

RISTRUTTURAZIONE DI N 4 APPARTAMENTI AD USO RESIDENZIALE IN VIA VITTORIO VENETO A MOLINELLA (BO).



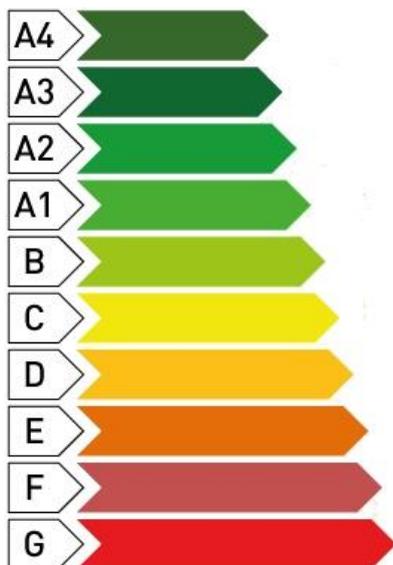
Società Venere Immobiliare

Via Aldo Moro n 9 Molinella (BO)

P.I 03955741206

Capitolato – Elementi di finitura

Le unità abitative avranno una certificazione energetica di CLASSE A3 o superiore

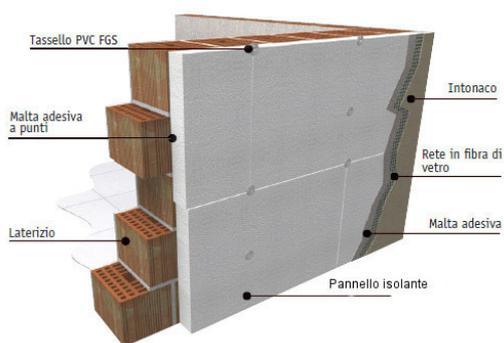


1. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Strutture Esistenti

Le pareti portanti dell'edificio sono realizzate in mattoni pieni legati con malta cementizia, i solai sono in laterocemento.

Le murature esterne saranno rivestite con pannelli EPS (lastre di polistirene grafitato con spessore cm 12, comunque secondo i calcoli termotecnici) posate direttamente sui blocchi in laterizio e fissate alla muratura con colla/malta speciale e tasselli in pvc (CAPPOTTO).



Gli isolamenti termici saranno dimensionati comunque secondo i calcoli previsti per il risparmio energetico secondo la Vigente Normativa per edifici in classe A3 o superiore.

Nel soffitto sopra il piano primo sarà realizzata una botola per l'accesso al sottotetto (non abitabile) avente dimensioni non inferiori a cm 70x70, posizionata nel ballatoio primo piano.

Camini, lattenerie, manto di copertura

I comignoli per cappe cucine e esalazioni scarichi saranno realizzati in muratura intonacata e verniciata come il fabbricato o in lamiera preverniciata o in acciaio inox AISI 304 a scelta della D.L.

Sul solaio di copertura verrà applicata guaina impermeabilizzante e rifacimento o ripristino del manto di copertura con tegole esistenti . Saranno predisposti punti di ancoraggio e/o linee vita per futuri accessi alla copertura in sicurezza, secondo la normativa vigente, compresi ganci ferma-scala. Nel sottotetto verrà eseguita una coibentazione con isolanti termici che saranno dimensionati secondo i calcoli previsti per il risparmio energetico.

Pareti Divisorie

Le pareti di separazione degli alloggi saranno stratificate per garantire un abbattimento acustico come previsto dalla normativa.

Isolamenti ed intonaci

Sotto ai pavimenti del piano terra e piano Primo sarà realizzata una coibentazione con uno strato isolante di calcestruzzo alleggerito impastato con polistirolo negli spessori che verranno determinati dai calcoli termo-tecnici.

Sotto ai pavimenti del piano primo verrà posato un materassino fonoassorbente per attenuare i rumori da calpestio.

2. FINITURE INTERNE

Pavimenti, battiscopa, soglie e bancali

I pavimenti saranno in gres porcellanato delle dimensioni di cm. 30x60, 20x90 e 60x60, anche con finitura superficiale ad effetto legno, da campionatura fornita dalla parte venditrice, e la posa sarà diritta accostata (la posa del pavimento in diagonale o la posa di pavimenti in formati più grandi, e quant'altro non specificato nella presente descrizione opere sono varianti onerose).





La scala condominiale sarà realizzata in gres porcellanato, colore e formato a scelta della D.L., e di identico materiale sarà realizzato il battiscopa sulla sola pedata.
Tutti i bancali e le soglie saranno realizzati in granito bianco sardo o cemento o marmo o materiale equivalente scelto a discrezione della D.L., muniti di gocciolatoio, comunque secondo le più strette direttive e prescrizioni impartite dalla D.L.

Rivestimenti

Nei bagni e nelle cucine sarà eseguito un rivestimento in piastrelle di ceramica di dimensioni cm. 20x30, 30x60, 25x40, da campionatura fornita dalla parte venditrice con posa a correre (sono da considerare a parte, e quindi sono varianti onerose, la fornitura e la posa di greche, o decori, o torelli, o matite come la realizzazione di fughe o la posa di pavimenti in formati più grandi e di quant'altro non specificato nella presente descrizione opere).

Nei bagni l'altezza del rivestimento sarà di mt. 2,20 mentre nelle cucine di mt. 1,60. Tutti i rivestimenti saranno posati in opera su tutte le pareti dei bagni mentre nella cucina sulla sola parete attrezzata e risvolti laterali di cm. 60.

Infissi

I portoncini di ingresso agli appartamenti saranno di tipo blindato con telaio maestro in acciaio completo di serratura di sicurezza con cilindro europeo, anta di lamiera rivestita con pannello esterno in MDF colore bianco (come da campionatura della ditta rivenditrice) o e con pannello interno liscio bianco.

Il portoncino di ingresso al vano scala condominiale sarà in PVC di colore a scelta della D.L., con serratura con tiro elettrico, ed eventuale vetro.



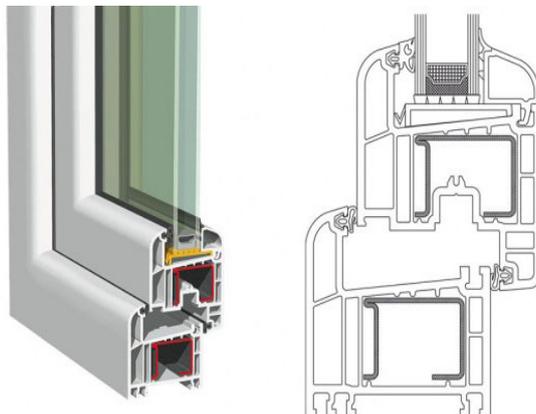
Le porte interne saranno tamburate con finitura superficiale in laminatino, come da campionatura fornita dalla ditta produttrice, delle dimensioni di cm. 80 x 210 x 10, falso telaio in legno di abete, complete di ferramenta di movimentazione e chiusura e maniglie con finitura cromo satinato o similari, a scelta tra le alternative proposte dalla D.L.



Il battiscopa sarà in legno impiallacciato in essenza a scelta tra le alternative proposte dalla D.L.

Le finestre e le portefinestre saranno in pvc colore bianco con doppia guarnizione, apribili ad ante battenti e ribalta, con cerniere e maniglie di tipo e metallo appropriati; i vetri saranno del tipo vetrocamera, con marchiatura CE e coefficiente di trasmittanza secondo la normativa vigente, vetrocamera 3.1.3 + 150 + 4 a basso scambio termico (basso emissivo).

L'oscuramento sarà garantito, mediante posa di avvolgibili esterni in alluminio coibentato di colore a scelta della D.L. azionati elettricamente, installati in monoblocchi con cassonetto a scomparsa e accesso al rullo dal celino esterno o con cassone esterno . Saranno fornite zanzariere per le finestre e laterali per le portefinestre.





Le porte delle cantine saranno eseguite in lamiera tamburata.



Tinte

Le cantine, (sia soffitti che pareti) saranno tinteggiati con tinta bianca traspirante. Le pareti ed i soffitti degli alloggi saranno tinteggiati con tinte di colore bianco traspirante. Le pareti esterne trattate con finitura a cappotto, saranno rifinite con spatolato colorato a grana media (con colore a scelta della D.L. o prescritto da Ufficio Tecnico Comunale).

Impianto elettrico

L'impianto elettrico avrà origine dal contatore, e sarà pienamente rispondente alle norme di Legge CEI 64-8, dotazione minima dell'impianto base (livello 1). Le placche e gli interruttori saranno della ditta VIMAR serie Plana, le placchette saranno in tecnopolimero con colore a scelta tra la campionatura proposta dalla ditta venditrice di colore bianco. Per ogni appartamento è prevista la seguente dotazione per tipologia di vano:

- soggiorno-cucina	n.1 punti luce deviato n.1 punto luce aggiunto n 3 prese sezionate per elettrodomestici (Fuochi, forno, lavastoviglie) n.7 presa 2 x 10/16 A + T n.1 termostato ambiente digitale n.1 presa TV n.1 presa telefono n.1 Alimentazione Kappa Aspirante
- camera matrimoniale:	n.1 punto luce ad inversione semplice n.4 prese 2 x 10/16 A + T n.1 presa TV n.1 presa telefono n.1 termostato ambiente manuale
- camera singola:	n.1 punto luce deviato n.4 prese 2 x 10/16 A + T n.1 presa TV n.1 presa telefono n.1 termostato ambiente manuale
- bagno:	n.2 punti luce (uno a soffitto e uno a parete) n.2 presa 2 x 10/16 A + T n.1 presa 10 A (predisposizione per termoarredo) n.1 interruttore bipolare lavatrice
Cantine	n. 1 punto luce interrotto n. 1 presa 2 x 16 A + T
Ingressi e disimpegni	Salvavita + differenziale + campanello + videocitofono n. 1 punto luce deviato n. 1 presa 16 A + T
Esterno:	Alloggi piano terra n.3 punti luce a parete comandato da Crepuscolare Alloggi Piano Primo. 1 punto luce a parete comandato da Interruttore per ogni terrazzo

Sarà installato un impianto videocitofonico collegato al campanello di ingresso con pulsante di apertura dell'elettro-serratura dell'ingresso condominiale o del cancello di ingresso pedonale. L'impianto di messa a terra verrà realizzato all'esterno dell'edificio collegando, con corda di rame, le puntazze, in numero sufficiente; a tale rete verranno fatti confluire i conduttori di terra. Per le unità al piano terra verrà predisposto un cavidotto che collega l'impianto elettrico interno con un pozzetto interrato posto in giardino, senza posa di cavi.

Impianto TV

L'impianto televisivo verrà realizzato con una antenna centralizzata per la ricezione dei canali nazionali terrestri per ogni appartamento e con la distribuzione dell'impianto digitale terrestre a tutti i punti presa tv dei singoli appartamenti.

Apparecchiature sanitarie

Nei bagni sono previsti sanitari a terra filo parete di produzione *Ideal Standard serie Tesi o Intesa serie Principe o Flaminia serie Meno* in vetrochina colore bianco, e rubinetterie *serie Principe, Time, Green di Intesa*, o altri prodotti equivalenti proposti dalla D.L.:

- piatto doccia 80x80 o 70x90 H 3-4 e miscelatore, asta sali scendi (esclusa fornitura e posa del box doccia), lavabo, bidet, vaso completo di cassetta ad incasso (salvo impedimenti di carattere strutturale o acustico da valutare caso per caso da parte della D.L.), sedile e copri sedile in materiale plastico;
- attacco per lavatrice e lavastoviglie con rubinetto di acqua fredda ad incasso a parete.

Impianto idrico-sanitario

Realizzazione di impianto idrosanitario a partire dai contatori posti nel manufatto. La distribuzione dell'acqua calda e fredda sanitaria sarà realizzata con tubazioni multistrato.

Apparecchi igienico sanitari in opera, completi di reti di distribuzione per acqua calda e fredda.

Per le unità al piano terra verrà predisposto un punto acqua in giardino con posa di rubinetto all'interno di pozzetto interrato. Punto Acqua in cantina.

Impianto gas

Non presente.

Scarichi e ventilazione

Le colonne di scarico dei bagni e delle cucine verranno realizzate con tubazioni in p.v.c. serie pesante e per alte temperature (120 C) poste in opera con idoneo collante con l'impiego dei vari pezzi speciali, in materiale silenziato o rivestite con materiale fonoassorbente, nei tratti interni alle abitazioni; dette colonne verranno prolungate fino all'estradosso della copertura dove sarà previsto un idoneo sfianto.

L'aspirazione della cucina verrà realizzata con tubazioni in p.v.c. serie normale.

Impianto di riscaldamento-raffrescamento

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo singolo per unità abitativa, secondo la normativa vigente, con sistema funzionante con pompa di calore elettrica, nelle dimensioni e tipologia indicate dal calcolo termotecnico.

Il riscaldamento sarà di tipo a pannelli radianti a pavimento in bassa temperatura, la cui regolazione avverrà con un cronotermostato posto nella zona giorno; nei bagni verrà posato un termoarredo elettrico; le caratteristiche dell'impianto risulteranno dai calcoli termotecnici.

Verrà installato un impianto per la produzione di acqua calda sanitaria singolo per unità abitativa, con installazione di idoneo accumulo collegato alla pompa di calore, dimensionato secondo i calcoli termotecnici.

La pompa di calore verrà posizionata sul terrazzo, nel rispetto di quanto previsto dalle norme UNI-CIG. Le temperature negli ambienti degli alloggi sono previste nel rispetto delle vigenti norme di cui alla Legge 373/76 e successive per il contenimento dei consumi energetici.



Impianto di raffrescamento

Predisposizione di linea frigorifera per impianto di raffrescamento tipo Split, con predisposizione per una unità esterna e una unità interna in zona giorno e una in ogni camera, esclusa la fornitura e posa delle unità interne e del gruppo frigo esterno, compresa la predisposizione delle canalizzazioni per i cavi elettrici, questi esclusi.

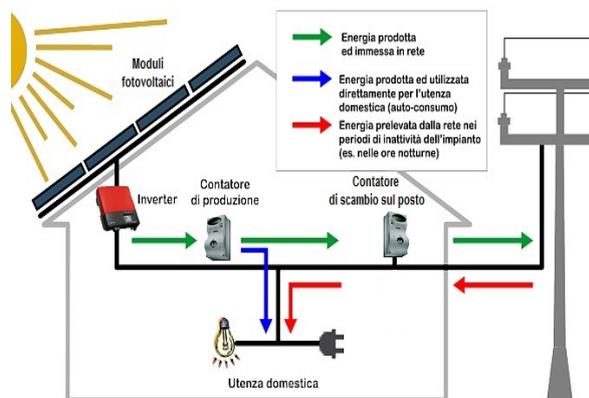
Impianto idrosanitario

L'impianto di produzione e distribuzione dell'acqua calda sarà realizzato secondo la normativa vigente, come da progetto termotecnico.

La distribuzione dell'acqua calda e fredda sanitaria sarà realizzata con tubazioni multistrato in polietilene e alluminio.

Fonti rinnovabili

Sarà previsto inoltre un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, singolo per ogni unità abitativa, con potenza nominale di picco e quantità di pannelli secondo la vigente normativa, come da calcoli termotecnici. I pannelli fotovoltaici saranno posati sul tetto.



3. SISTEMAZIONE ESTERNA

Fognature

L'impianto fognante sarà realizzato secondo lo schema di progetto.

I pozzetti di ispezione delle fognature saranno a livello del prato. All'uscita dello scarico della cucina sarà posizionato un pozzetto degrassatore. Saranno eventualmente posate vasche Biologiche, se prescritte dall'Ente preposto in sede di approvazione del progetto.

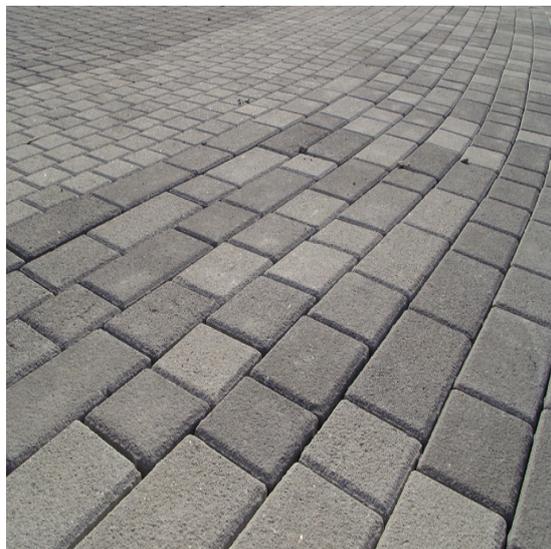
Pavimentazioni

Tutto attorno al fabbricato sarà realizzato un marciapiede esterno della larghezza di circa 80/100 cm., rivestito con piastrelle in gres porcellanato smaltato cm. 20x40 posate a colla su massetto in cls. Il battiscopa esterno sarà realizzato con piastrelle in gres porcellanato o con scossalina in lamiera preverniciata o acciaio inox, a scelta della D.L.

Le pavimentazioni esterne dei corselli carrabili saranno realizzate con masselli autobloccanti tipo "Paver Mattonseï" o similari, colore come da indicazioni della D.L., posati su fondazione in inerte granulometrico stabilizzato.

Il corsello pedonale sarà realizzato con masselli autobloccanti tipo "Paver Mattonseï" o similari, colore come da indicazioni della D.L., posati su fondazione in inerte granulometrico stabilizzato e sorretti da cordoli laterali in cemento grigio dim. 8 x 20.





Terreno

Nelle parti non coperte da marciapiedi o da percorsi pedonali o carrabili è prevista la posa di terreno. Non sono previste la messa a dimora di piante e/o la semina di erba.

Recinzione

La recinzione sarà realizzata come segue:

- muretto in laterizio esistente, con sovrastante recinzione metallica di disegno semplice o in rete grecata; il cancello carraio per l'accesso all' appartamento piano terra 1-2, sarà in recinzione metallica di disegno semplice, del tipo o ad ante oppure scorrevole, e saranno predisposti pozzetti e tubazioni corrugate interrate quale predisposizione per la futura automazione; i cancellini pedonali saranno coordinati alla recinzione, con colonne a supporto, e l'ingresso

- Separazione delle proprietà verso parti interne del lotto: recinzione metallica con paletti e rete;

-

Varie

Sono sempre escluse le opere che appaiono nelle prospettive, e più precisamente piscine, caminetti, pergolati, fioriere, arredi di ogni genere lampioni luce giardino e i particolari di arredamento fisso che la progettazione utilizzerà per rendere più comprensibili i progetti stessi.