

EDIFICIO RESIDENZIALE

VIA C. BATTISTI

SOVICO (MB)

Allegato ai compromessi – 10.2024

PREMESSA

La descrizione delle opere che si andranno ad eseguire è presentata in maniera schematica al fine di dare all'acquirente una panoramica degli elementi costituenti la erigenda costruzione.

Modifiche e varianti potranno essere apportate in corso di esecuzione delle opere per motivi dettati dagli organismi preposti o per variazioni normative o scelte di tipo progettuale che lo studio o la committente riterranno opportuni effettuare.

L'impresa predisporrà in fase di realizzazione una selezionata gamma di materiali di capitolato, dalla quale sarà possibile scegliere il tipo preferito tra tre tipologie di finitura.

Accordi sulla scelta di materiali differenti da quelli proposti in capitolato verranno presi direttamente fra l'acquirente e la committente con l'approvazione della D.L..

VARIANTI E SPECIFICHE

Quanto segue non può e non deve essere inteso come tassativamente invariabile.

Nel corso della realizzazione dell'immobile infatti sia la Direzione dei Lavori che la Società proprietaria potranno ordinare quelle modifiche e quelle varianti che riterranno opportune al fine di ottenere sia una maggiore garanzia di durata dei manufatti e nelle finiture delle costruzioni.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Gli impianti rispecchieranno quanto di più perfezionato esiste attualmente sul mercato nella categoria di descrizione in relazione al rendimento ed alla durata.

Si provvederà alla compilazione delle documentazioni necessarie per collaudi e controlli ed alla presentazione agli organi competenti e/o ufficiali, aziende erogatrici gas, ENEL, TELECOM, ecc., di quanto necessari, in conformità a leggi e regolamenti vigenti, le predisposizioni e le certificazioni delle relazioni ai sensi della Ex-Legge 10/91 e le certificazioni a norma della Ex-Legge 46/90.

DESCRIZIONE GENERALE

- 1) STRUTTURE PORTANTI E TAMPONAMENTI ESTERNI
- 2) COPERTURA, GRONDE e LATTONERIE
- 3) TERRAZZI E BALCONI
- 4) SERRAMENTI – AVVOLGIBILI – PORTE - INGRESSI
- 5) OPERE VARIE e OPERE IN FERRO
- 6) RECINZIONI
- 7) OPERE in PIETRA NATURALE
- 8) CANNE DI ESALAZIONE, FUMARIE e VENTILAZIONE
- 9) FINITURE INTERNE - SOTTOFONDI, PAVIMENTI, ZOCCOLINI e RIVESTIMENTI
- 10) FINITURE ESTERNE - PAVIMENTAZIONI
- 11) SISTEMAZIONI AREE a VERDE
- 12) IMPIANTO GENERAZIONE CALORE
- 13) IMPIANTO SOLARE-TERMICO E FOTOVOLTAICO
- 14) IMPIANTO IDRICO-SANITARIO
- 15) IMPIANTO ELETTRICO
- 16) DOTAZIONI ACCESSORIE

1) STRUTTURE PORTANTI - TAMPONAMENTI ESTERNI – DIVISORI INTERNI

La struttura comprende tutte quelle opere necessarie a costruire lo scheletro dell'edificio ed i boxes e consiste in opere di sottomurazione (se necessarie), fondazioni continue, plinti, muri perimetrali, pilastri, solai, scale, balconi, tetto, muri di contenimento terra, murature boxes e tutte le opere necessarie al completamento della struttura ivi compresi fori passanti per le canalizzazioni.

Le strutture portanti saranno realizzate in cemento armato gettato in opera.

Le murature perimetrali fuori terra saranno composte nelle parti con finitura ad intonaco da (dall'interno verso l'esterno): finitura a gesso, intonaco, laterizio semipieno tipo poroton, isolante a cappotto, rasatura di completamento con finitura tipo intonachino.

Nelle porzioni con finitura esterna con rivestimento da: finitura a gesso, intonaco, laterizio semipieno tipo poroton, isolante a cappotto, rasatura, finitura tramite rivestimenti lignei/effetto legno fissati su apposite strutture metalliche.

I tavolati interni degli appartamenti saranno realizzati in pannelli di gesso-fibrogesso in doppia lastra con interposta struttura in acciaio di spessore 75 mm con esclusione i divisori delimitanti i servizi igienici che saranno realizzati con struttura di spessore 120 mm.

Tutte i divisori avranno alla base uno strato fonoassorbente in striscia flessibile di sughero super compresso o altro materiale con medesime caratteristiche.

Per una migliore identificazione della stratigrafia delle murature si fa riferimento ai materiali indicati nella relazione tecnica Ex-Legge 10/91 ed agli elaborati grafici esecutivi.

2) COPERTURE, GRONDE e LATTONERIE

Le solette di copertura saranno realizzate in cls, adeguate pendenze, materiale isolante termo-acustico, impermeabilizzazione. La copertura verrà completata da canali e pluviali in lamiera verniciata.

3) TERRAZZI E BALCONI

Tutte le porzioni sottostanti e soprastanti i terrazzi e i balconi dovranno essere accuratamente coibentate con pannelli di polistirene con struttura a cellula chiusa al 100% con sormonti maschiati e/o sfalsati (ISOPOL XPS o STIFERITE GT o similare).

Il tutto come da apposito progetto redatto da professionista abilitato.

I parapetti dei terrazzi-balconi saranno in vetro con uno zoccolo (indicativamente 10cm) in muratura.

4) SERRAMENTI – AVVOLGIBILI – PORTE – INGRESSI



Il portoncino a piano terra di accesso alle unità immobiliari di piano primo sarà realizzato in profili di alluminio o PVC e vetrocamera isolante, dotato di maniglia ed elettroserratura.

I portoncini di ingresso delle unità immobiliari saranno blindati con grado di sicurezza classe 3, prodotti da primaria ditta e completi di ogni parte necessaria e completati, internamente ed esternamente, con pannelli impiallacciati (lavorazione e colore a scelta della D.L.).



I serramenti di finestre e portefinestre saranno realizzati in PVC, dotati di antariabalta. Le prestazioni di finestre e portefinestre saranno uguali o migliori a quelle indicate nella relazione tecnica Ex-Legge 10/91. L'oscuramento sarà ottenuto con avvolgibili in alluminio, tinta RAL a scelta del D.L.

Le porte interne delle unità abitative saranno porte tamburate laminate rivestite in laminato e complete di coprifili con sagoma squadrata, maniglie e serrature finitura cromo/satinato e cerniere a bilico per le porte del tipo a battente; per le eventuali porte scorrevoli, all'interno delle murature verrà installato apposito cassonetto tipo scrigno o similare, la finitura e la qualità dei materiali sarà la medesima delle porte a battente.



5) OPERE VARIE e OPERE IN FERRO

Gli sportelli per contatori ENEL saranno in lamiera di ferro verniciata completi di relativi accessori di chiusure, movimento, ecc. Tutti i manufatti metallici riceveranno il medesimo trattamento antiossidante e finitura in due mani di vernice (se verniciati in opera), in alternativa posati previa verniciatura a polvere.

I casellari porta lettera verranno forniti in lega di alluminio per esterno (colori e modello a scelta della D.L.), compresi di ogni accessorio.

6) RECINZIONI

Le recinzioni saranno costituite da zoccolo in c.a. (a vista solo nelle porzioni indicate in progetto, nelle altre sarà a filo pavimento) e soprastanti cancellate, anche eventualmente prefabbricate, di altezza indicativa complessiva di circa 150/180 cm a seconda della presenza o meno dello zoccolo. I cancellotti, dove esistenti, saranno realizzati in ferro/lamiera verniciata con disegno semplice il tutto come da progetto esecutivo a discrezione della D.L..

7) OPERE in PIETRA NATURALE e RIVESTIMENTO DI FACCIATA

Le aperture di facciata e gli ingressi saranno corredati da soglie e davanzali in pietra naturale tipo serizzo o equivalente. Ove previsto, i davanzali spogeranno dalla muratura per una sporgenza di 5cm.

La scala condominiale sarà rifinita in lastre di serizzo antigorio lucidato nelle parti a vista o in gres porcellanato a discrezione del progettista/DL.



Le porzioni di facciata indicate in progetto NON intonacate, verranno finite con rivestimenti lignei o simil-legno, fissati su apposite strutture metalliche.

8) CANNE DI ESALAZIONE, FUMARIE e VENTILAZIONE

Per ogni unità verranno predisposte idonee tubazioni in corrispondenza delle seguenti colonne: cappa cucina, colonne di scarico separate tra cucina e bagni ed esalatori per ogni colonna di scarico.

Al piede della colonna di esalazione della cucina verrà collocato l'apposito raccordo per la raccolta di condensa.

Le colonne di scarico di bagni e cucine saranno realizzate con tubazioni insonorizzate a triplo strato e fissate alle pareti con collari idonei di tipo silenziato – antivibrante, posizionati possibilmente all'interno di cavedi e non nelle murature divisorie delle unità abitative.

Inoltre, tutte le colonne di scarico verranno prolungate oltre le coperture tramite appositi torrini di ventilazione/esalazione.

9) FINITURE INTERNE - SOTTOFONDI, PAVIMENTI, ZOCCOLINI e RIVESTIMENTI

Tutti i pavimenti delle porzioni abitabili ed agibili a Piano Terra saranno staccati dal suolo tramite idoneo vespaio areato e pacchetto finiture come meglio precisato nella relazione tecnica Legge 10/91.

Soggiorni, cucine, ingressi, disimpegni, ecc. avranno pavimenti in piastrelle in gres porcellanato di prima scelta,

Marca Sintesi Serie flow 60.4x60.4
 Serie Evoque 60.4x60.4
 Serie Mywood 20.2x80.4
 Serie Elisir 20x60

Marca Valsecchia Serie Cottege 15x60

Bagni, locali di servizio, lavanderie saranno rivestiti fino ad un'altezza di 2metri circa a seconda del formato piastrella:

Marca Armonie arte casa Serie Chicago 25x38

Marca Idea Ceramiche Serie Kayu
 Serie Antares
 Serie Best

Le zone cucina NON saranno provviste di rivestimento in piastrelle.

Per le camere da letto ed i disimpegni dei reparti notte è prevista la posa in opera di pavimenti in legno tipo prefinito:

Parquet Rovere rustic 10x70x490
 Iroko natura 10x70x490

in alternativa in gres porcellanato delle caratteristiche di quelle sopra riportate.

Si sottolinea che tutte le marche e i formati sopra riportati sono indicativi del grado di finitura e potranno variare a seconda delle disponibilità del periodo e delle condizioni del mercato dei fornitori.

Tutte le pavimentazioni potranno essere posate dritte, con fughe di dimensioni adeguate alle singole piastrelle e dotate di listelli di separazione dei diversi pavimenti.

Tutti i locali delle abitazioni, bagni esclusi, saranno dotati di zoccolini in legno duro da inchiodare, nelle essenze e tonalità adeguate alle relative porte interne, da spessore mm.60/80 per altezza mm. 8/10.

10) FINITURE ESTERNE - PAVIMENTAZIONI

I pavimenti dei balconi e terrazzi saranno in gres porcellanato con relativi zoccolini del medesimo materiale.

Prima della posa dei pavimenti verranno eseguite le adeguate pendenze per lo scarico delle acque piovane, le impermeabilizzazioni e l'isolamento termico.

I pavimenti dei percorsi pedonali esterni in adiacenza alle unità abitative saranno pavimentati con gres porcellanato agelivo, antiscivolo idoneo per esterno (il tutto come da progetto esecutivo a discrezione del progettista).

Le pavimentazioni e i percorsi pedonali di ingresso condominiali verranno realizzati in masselli autobloccanti posati su idoneo sottofondo di ghiaia e sabbia di intasamento.

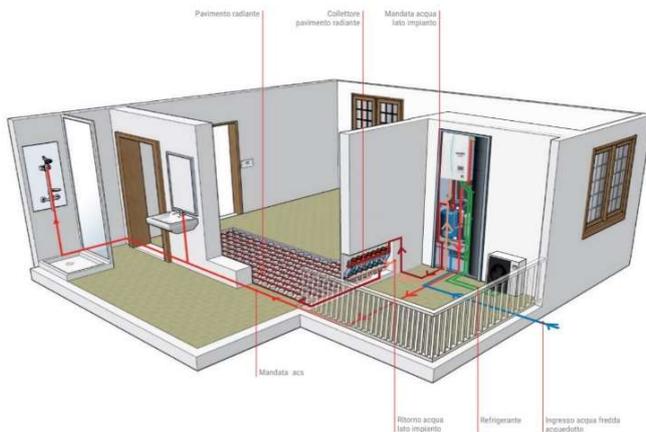
11) SISTEMAZIONI AREE a VERDE

Le porzioni destinate a zona verde saranno adeguatamente riempite con terreno di coltivo compresa ripulitura da materiali grossolani. I giardini privati delle unità di piano terra NON verranno seminati.

I giardini infine saranno dotati di elementi di illuminazione notturna (il tutto come da progetto esecutivo).

12) IMPIANTO GENERAZIONE CALORE (RISCALDAMENTO + ACS + VMC)

Il dimensionamento e le caratteristiche dell'impianto di riscaldamento saranno redatti su specifico progetto del tecnico abilitato e la spesa sarà a cura del Committente, in accordo con le indicazioni della D.L.



L'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria di ciascun alloggio sarà autonomo e alimentato da una pompa di calore situata nei balconi/marciapiedi di proprietà. La tipologia di impianto sarà a pavimento e caratterizzato da almeno due zone autonome per appartamento; nei locali servizio igienico è inoltre prevista l'installazione di scaldasalviette elettriche se previsto in progetto.

In ogni appartamento verrà **predisposto** impianto di condizionamento a SPLIT



Ogni appartamento sarà inoltre dotato di impianto di ventilazione meccanica controllata a doppio flusso tramite idoneo alloggiamento in controsoffitti. Il tutto dimensionato su apposito progetto redatto da tecnico abilitato.

13) IMPIANTO E FOTOVOLTAICO

Il dimensionamento e le caratteristiche dell'impianto saranno redatti su specifico progetto del tecnico abilitato e la spesa sarà a cura del Committente, in accordo con le indicazioni della D.L. I pannelli verranno posizionati in copertura e montati su apposite staffe/ancorati con idonei pesi.

14) IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

Le colonne montanti dell'impianto saranno realizzate in tubo multistrato rivestito con materiale isolante (dimensionato in base alla normativa vigente), e conformi a quanto predisposto dal progetto redatto dal termotecnico.

L'impianto di distribuzione dell'acqua potabile sarà collegato all'acquedotto comunale a partire dal contatore ubicato entro un pozzetto ispezionabile, di dimensioni adeguate e con coperchio in lamiera verniciata, secondo le localizzazioni dell'Ente erogante.

Le reti di scarico interne agli alloggi saranno eseguite in PVC; le colonne di scarico, come indicato in precedenza, avranno diametro variabile in base alle esigenze. Le colonne di scarico verticali saranno tutte della tipologia "silenziate", adeguatamente staffate e ancorate alle murature e verranno prolungate oltre la copertura.

Tutti gli apparecchi sanitari saranno in ceramica Globo GN001 o equivalenti; se presente vasca tipo Ideal Standard (rettangolare in base agli elaborati grafici redatti dalla D.L.), completa di telaio, pannelli, colonna e piletta sifonata e rubinetteria; piatti doccia in ceramica slim (3cm di spessore) Ideal Standard o equivalenti.

Non è prevista la fornitura dei lavabi.



Le rubinetterie saranno in ottone cromato Paffoni serie Light o equivalente; le rubinetterie esterne saranno invece inserite nella muratura perimetrale e dotate di intercettazione interna dai bagni o cucine.

La fornitura degli apparecchi sanitari si intende completa di rubinetteria, sifoni, saltarelli, mensole, sedile in plastica pesante bianca per wc ed ogni altro elemento necessario.

Nelle cucine verranno previsti attacchi per lavello e per carico e scarico lavastoviglie.

15) IMPIANTO ELETTRICO

I contatori saranno posizionati esternamente nei pressi dell'accesso pedonale, comunque adeguatamente protetti con sportelli zincati o verniciati.

La linea di alimentazione giungerà direttamente in bassa tensione a 380/220 V e sarà suddivisa per le varie singole utenze. A valle dei contatori si dipartiranno le linee che, mediante montanti e cassette di derivazione in numero adeguato, si attesteranno ai singoli locali per suddividersi alle varie utenze.

Montanti e linee di distribuzione saranno posizionati entro tubazioni in materiale plastico del tipo corrugato, se incassate; in PVC rigido antifiamma se in vista. Le tubazioni dovranno avere diametro adeguato alle dimensioni ed al numero dei cavi da far passare, mentre questi ultimi dovranno avere un grado di isolamento adeguato alle norme vigenti e comunque il tutto a norme legge 46/90 e successive integrazioni.

Gli utilizzi indicativi previsti per ciascun appartamento sono (per quanto concerne l'esatto numero di prese e punti luce farà fede il progetto esecutivo redatto in fase di esecuzione delle opere da parte della DL):



CARATTERISTICHE IMP. ELETTRICO APPARTAMENTO CEI 64-8 LIVELLO 1

(fornitura fino a 6 KW/h)

All'interno di ogni alloggio saranno presenti, oltre a quanto previsto dalla normativa vigente:

- Frutti e placchette marca Bticino LIVING NOW (a scelta della DL)
- Tv + satellitare (soggiorno, cucina e camere)
- Videocitofono
- Presa per piastre ad induzione
- Presa in tensione per cappa
- Campanello a tirante
- Termostati ambiente

Verrà realizzato idoneo impianto di terra costituito da dispersori tubolari in acciaio zincato infissi nel terreno, posti entro pozzetti ispezionabili muniti di chiusino, con collegamenti in conduttori di rame nudo di sezione adeguata.

Onde permettere alla TELECOM di raggiungere dall'esterno le varie utenze, saranno installate tubazioni in PVC di sezione opportuna con filo di traino, interrato e rinfiancate, con pozzetti ispezionabili, così come per gli allacciamenti ENEL.

L'impianto videocitofonico sarà composto dall'alimentatore, dalla pulsantiera di chiamata esterna in alluminio anodizzato, dalla telecamera e dagli apparecchi/monitor con display a colori posti negli alloggi.

In ciascun appartamento sarà predisposta una tubazione vuota per l'esecuzione di impianto antintrusione, che provvederà alla protezione di tipo volumetrico oltre che contatti magnetici ai serramenti e alle tapparelle dell'abitazione, operando su tutti i vani e/o su ciascun piano per zone fra loro indipendenti con raggruppamento delle tubazioni presso scatola di derivazione ubicata in posizione opportuna per la collocazione del centralino; tubazione verso l'esterno per sirena in posizione adeguata.

16) DOTAZIONI ACCESSORIE

Impianto irrigazione: predisposizione per un impianto di irrigazione situato in un pozzetto specifico.

Climatizzazione estiva: Verrà predisposto l'impianto di aria condizionata tramite split.

Per presa visione e accettazione _____