

DESCRIZIONE TECNICA DELLE OPERE
NUOVA RESIDENZA S. VALERIA - SEREGNO

1. DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO

Il complesso residenziale è composto da unità abitative, boxes e delle relative parti comuni.

2. STRUTTURE PORTANTI.

Le strutture portanti dell'edificio e dei suoi accessori sotto quota 0,00 sono costruite da muri in c.a., e solaio tipo PREDALLES. La restante struttura completa in c.a. (compreso le falde inclinate del tetto **se la struttura del tetto non verrà eseguita in legno come meglio descritto al punto 3 soluzione B**), con solai sia piani che inclinati in calcestruzzo e laterizio gettati in opera, con i sottonotati sovraccarichi netti:

Solaio piani abitabili	250 kg./mq.
Balconi e scale	400 kg./mq.

3. COPERTURA e ISOLAMENTO

Soluzione A : Il manto di copertura a falde inclinate sarà in tegole in cotto o cemento tipo “Portoghesi rosse” o similari con sottostante isolamento tipo Isotec dello spessore adeguato (isotec : pannello monolitico strutturale, componibile, portante ed isolante, realizzato con schiuma poliuretanica rigida a celle chiuse di densità 38 kg/mc). Comunque tutti i materiali per tipo e spessori rispetteranno quanto indicato nella normativa sugli isolamenti termici e acustici (legge 10).

Sarà messo in opera oltre al colmo ventilato, la rete antipassero e, sul colmo, la “ linea vita “.

Soluzione B : Il manto di copertura a falde inclinate sarà in tegole in cotto o cemento tipo “Portoghesi rosse” o similari con sottostante :

Struttura principale e travetti in legno lamellare con perline maschiate sp. Mm. 20 il tutto in legno di abete opportunamente dimensionato e trattato con impregnante antimuffa, antitarlo, idrorepellente del tipo Xiladecor o Bayer;

Formazione di barriera a vapore impermeabilizzante e traspirante tipo Ipertec S800 g/mq. armata a filo continuo saldata a caldo;

Posa di rigoni in orizzontale dim cm. 5x5 piallati a formazione intercapedine di ventilazione (doppio tetto), trattati a due mani di impregnante antimuffa, antitarlo, idrorepellente del tipo Xiladecor Bayer;

Insolazione termo/impermeabilizzante polistirene dello spessore adeguato con guaina armata impermeabilizzante.

Comunque tutti i materiali per tipo e spessori rispetteranno quanto indicato nella normativa sugli isolamenti termici e acustici (legge 10).

Posa di rigoni in verticale dim. 5x5 piallati e primati portategole, trattati a due mani di impregnante antimuffa, antitarlo, idrorepellente del tipo Xiladecor o Bayer;

Sarà messo in opera oltre al colmo ventilato, la rete antipassero e,, sul colmo, la “ linea vita “.

4. CANALI E CONVERSE

In lamiera di rame sp. 8/10 di mm. collegati mediante pluviali in rame diam. 10/12 alla rete di fognatura delle acque chiare.

5. PAVIMENTO BOX, CANTINA e CANTINA/TAVERNA

Massicciata di cm. 10 di spessore, battuta di cemento.

6. DIVISIONE BOX, CANTINA e CANTINA/TAVERNA

Nel piano interrato le pareti di separazione tra i box, le cantine e le cantine/taverne saranno eseguite con blocchi in cemento della ditta VIBRAPAC o similari dello spessore indicato dal Progettista.

7. TAMPONAMENTO ESTERNO e FINITURA FACCIATA

Le pareti di tamponamento esterne saranno costituite da :

Soluzione A : La parete interna con blocco termico dello spessore adeguato tipo “ ALVEOLATER “ della ditta Vela o similare compreso una mano di intonaco rustico senza obbligo di piano sulla faccia esterna .

La parete esterna sarà isolata acusticamente e termicamente mediante formazione di rivestimento **tipo “ CAPPOTTO “** dello spessore adeguato (Isolamento tipo “ cappotto “ : pannelli di polistirolo espanso a fissaggio meccanico mediante tasselli in p.v.c. Successiva applicazione di rete in fibra di vetro per supporto rivestimento finitura facciata). Tutti i materiali per tipo e spessori rispetteranno comunque quanto indicato nella normativa sugli isolamenti termici e acustici (legge 10).

La facciata sarà finita con rivestimento Acrilico a finitura piena con colore a scelta del Progettista.

Soluzione B : La parete interna con mattoni forati sp cm 8 compreso una mano di intonaco rustico senza obbligo di piano sulla faccia esterna ;

La parete esterna con mattoni **tipo “ PARAMANO “** della ditta S.Marco o similari con colore a scelta del Progettista ;

Nell'intercapedine sarà posto il materiale isolante, pannello isolante in poliuretano espanso dello spessore adeguato. Comunque tipo e dello spessore sarà come indicato nella normativa sugli isolamenti termici e acustici (legge 10).

8. TAVOLATI DIVISORI INTERNI

I tavolati interni a separazione di tutti i locali saranno in mattoni forati di cm. 8x24x24 ; mentre per la parete del bagno, dove verranno installati i sanitari , sarà eseguita in forati di cm 12x24x24 . Sotto i

tavolati sarà posato strato separatore termoacustico tipo Isolmant sp mm 5 (certificato a norma di legge 447 – isolamento acustico) , posato in strisce di almeno 15 cm per la separazione acustica dal solaio.

9. DIVISIONE FRA APPARTAMENTI

Si porranno in opera due tavolati in mattoni forati di cm 8x24x24 con interposto pannello isolante in lana di vetro del tipo e dello spessore indicato nella normativa sugli isolamenti termici e acustici (legge 10).

10. CANNE ESALATORI per CUCINA e BAGNO

Cucina : sarà messa in opera, a partire dal plafone, una canna di esalazione in pvc serie pesante per la ventilazione della cucina.

Bagno : l'esalazione del bagno sarà il proseguimento della tubazione di scarico verticale tipo “ fonoassorbente “ Wavin o similare.

Tutte le tubazioni saranno, nei limiti del possibile, inserite nel tessuto murario.

Alla sommità le canne termineranno con comignolo.

11. IMPERMEABILIZZAZIONE BALCONI

I balconi a sbalzo saranno impermeabilizzati con guaina tipo Viapol sp. Mm. 4 poliestere o similare opportunamente sormontata e saldata a fiamma;

Gli eventuali terrazzi / lastrico solare degli appartamenti al piano primo saranno impermeabilizzati e isolati termicamente nel seguente modo :

barriera a vapore tipo “ polyvap sp mm 3 “ o similare + doppio pannello isolante “ polysol tipo 200 / polysol esp 200 “ o similare + doppia guaina tipo Viapol sp cad mm 4 poliestere o similare, previa formazione di massetto per pendenze e la messa in opera di bocchettoni per lo scarico. Il tutto come indicato nella normativa sugli isolamenti termici e acustici (legge 10).

12. SOTTOTETTO

Il sottotetto non abitabile e accessorio all'abitazione del piano primo, verrà consegnato al rustico senza alcun tipo di finitura. Sarà predisposto nel solaio il solo foro per una futura messa in opera di scala (questa esclusa) per il collegamento dell'appartamento al piano sottotetto.

13. CANTINA-TAVERNA

I locali adibiti a cantina-taverna posta al piano interrato, verranno consegnati al rustico senza alcun tipo di finitura.

14. ISOLAMENTO TERMOACUSTICO SOTTOFONDO INTERNO

Fornitura e posa in opera di strato separatore termoacustico tipo Isolmant sp mm 5 (certificato a norma di legge 447 – isolamento acustico) o similare da interporre tra il sottofondo e il solaio, posato in strisce sovrapposte di almeno 10 cm. e/o comunque secondo quanto indicato nella normativa sugli isolamenti termici e acustici (legge 10).

15. DAVANZALI E SOGLIE

Saranno in pietra tipo Serizzo Antigorio lucido : davanzali sp. Cm. 5 , soglie sp cm 3 e comunque come da scelta della D.L.

16. INTONACI INTERNI

Tutti i locali di abitazione (ad eccezione del bagno e della cucina) saranno intonacati con rasature a gesso, completa di sottostante intonaco pronto e paraspigoli in lamiera zincata ove necessario.

Le pareti del bagno e della cucina rivestite, saranno intonacate con semplice sottofondo in intonaco rustico per ricevere rivestimenti in piastrelle; le rimanenti parti non rivestite saranno ultimate con intonaco al civile.

17. RIVESTIMENTI E PAVIMENTI BAGNI E CUCINA

Rivestimenti e pavimenti del bagno : In piastrelle di ceramica monocottura 1^ scelta dim cm. 20x20, 25x38 e campionature con pareti rivestite fino ad h. cm 2,00 (costo massimo della piastrella in capitolato non superiore a €/mq. 30,00 da listino).

Rivestimento parete cucina : In piastrelle di ceramica monocottura 1^ scelta dim cm. 20x20, 25x38 e campionature con parete rivestita fino ad h. cm 1,60 (costo massimo della piastrella in capitolato non superiore a €/mq. 30,00 da listino).

I materiali saranno di primarie marche Italiane tipo Marazzi, Ragno e similari. Il tutto nella gamma predisposta dalla Venditrice.

18. PAVIMENTI DI SOGGIORNO CUCINA CAMERA, DISIMPEGNO

– Soggiorno, cucina, ingresso e disimpegno notte:

Saranno pavimentati in piastrelle di ceramica monocottura o gres porcellanato, 1^ scelta dim cm. 30x30 o 40x40, 30x60 o 60x60 e gres porcellanati finto parquet (costo massimo della piastrella in capitolato non superiore a €/mq. 40,00 da listino) oppure, a scelta della proprietà, in parquet prefinito di rovere 1^ scelta sp. 10 mm.

I materiali saranno di primarie marche Italiane tipo Marazzi, Casalgrande Padana o similari e avranno formati e colori come da campionario predisposto dalla Venditrice.

– Camera da letto:

Sara' pavimentata in parquet di rovere 1^ scelta o similare tipo prefinito sp. 10 mm (oppure, a scelta della proprietà, in ceramica , monocottura o gres porcellanato dim 30x30, 40x40, 30x60 o 60x60).

Il tutto nella gamma predisposta dalla Venditrice.

19. PAVIMENTO BALCONI

I balconi saranno pavimentati con piastrelle in monocottura antigelive del tipo e colore a scelta del Progettista e nella gamma predisposta dalla Venditrice.

20. PAVIMENTO LOGGIA

Saranno pavimentate con pavimentazioni antigelive del tipo e colore a scelta del Progettista e nella gamma predisposta dalla Venditrice.

21. SCALE CONDOMINIALI

Le scale avranno la struttura in c.a.

I gradini e i ripiani delle scale, di accesso ai piani, saranno rivestiti sulle alzate da lastre in pietra tipo Serizzo Antigorio Lucido o similare spess. cm. 2 e sulle pedate da lastre di Serizzo Antigorio Lucido o similare spess. cm. 3.

Le scale saranno completate con zoccolino in pietra tipo Serizzo Antigorio Lucido o similare di cm. 10x1,50 in corrispondenza dei gradini e sui ripiani.

Le sotto rampe saranno finite con intonaco pronto.

Il parapetto delle scale sarà in ferro come da disegno particolare fornito dal Progettista .

22. INTONACI INGRESSO E ATRIO SCALA

Le pareti saranno ultimate con intonaco pronto e tinteggiate con pittura tipo lavabile .

23. SERRAMENTI ESTERNI per APPARTAMENTI

I serramenti di finestre e di portefinestre, certificati, saranno tipo Abete lamellare o pvc stabilizzato autoestingente o similare colore a scelta della D.L.. Dimensione 70/80 mm con doppia gomma Deventer di tenuta termica e acustica, completi di ferramenta, maniglia cromo satinata ed ogni altro accessorio. Vetro con camera isolante con gas a bassa emissione termica con vetro antinfortunistico per portafinestra,

certificato UNI con doppia sigillatura. Il tutto nel rispetto della normativa risparmio energetico e isolamento termico (legge 10)

Nei bagni saranno previste aperture con "DK" (anta e ribalta).

Soluzione A : Se con le tapparelle : sarà posato il sistema di cassonetto a murare ad alto potere isolante con frontalino per ispezione in MDF grezzo. Tapparella in alluminio CERTIFICATA ad alta densità misura stecca da 55x14, completa di comando e motore elettrico (singolo per ogni tapparella), colore a scelta del Progettista.

Soluzione B : Se con le persiane : saranno a battente in Abete lamellare, o pvc stabilizzato autoestinguente o alluminio o similare tinta a scelta della D.L. sp cm. 4,50 certificate in base alle norme EN 13659 a scelta del Progettista.

24. SERRAMENTI ESTERNI per VANO SCALA

Saranno in : alluminio elettrocolore oppure Abete lamellare o pvc stabilizzato autoestinguente o similare colore a scelta della D.L, con specchiatura a vetri ed ante apribili all'interno come da disegno particolare fornito dal Progettista.

25. PORTA D'INGRESSO VANO SCALA

Del vano scala a piano terreno, sarà in alluminio elettrocolore con specchiatura a vetri, oppure Abete lamellare o pvc stabilizzato autoestinguente o similare colore a scelta della D.L , con serratura elettrica. Il tutto come da particolare fornito dal Progettista.

26. PORTA DI INGRESSO PER GLI APPARTAMENTI

Porta di primo ingresso del tipo BLINDATA ad un battente di luce netta cm. 90x210 da posarsi destri e sinistri secondo progetto, con pannelli di rivestimento colore noce Tanganika o a scelta del Progettista. Certificata in classe 3 antintrusione ed insonorizzata con abbattimento acustico a 34 db a K termico 1,78.

27. PORTE INTERNE

saranno di prima qualità costituite da una struttura tamburata rivestita in laminatino con una gamma di 3 colorazioni differenti; le porte saranno ad anta cieca, luce cm. 70x210 o 80x210 posati destri e sinistri secondo progetto, completi di falso stipite e listelli copribili senza specchiature di vetro . Tutte le porte saranno complete di ferramenta, maniglie con serrature e chiavi color cromo satinato.

28. ZOCCOLINO

Tutti i locali saranno rifiniti con zoccolino h. cm. 6 sp. mm. 10 impiallacciato in noce Tanganika o nella gamma di 3 colorazioni differenti. Il tutto nella gamma predisposta dalla Venditrice.

29. RETE DI FOGNATURA

La rete orizzontale sarà eseguita con tubi PVC del tipo pesante a doppia rete per acque chiare ed acque nere, munite di opportune ispezioni, pozzetti di raccolta al p.t. allacciamento alla fossa settica ed alla rete di fognatura cittadina previa cameretta di ispezione completa di batteria in gres regolamentare.

Allacciamento delle acque chiare al pozzo perdente.

La rete verticale relativamente agli scarichi dei bagni e delle cucine (che si andrà a collegare alla rete orizzontale) sarà in PVC del tipo “ fonoassorbente “ Wavin o similare.

30. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA

Verrà eseguito in base al progetto redatto dal Termotecnico incaricato nel rispetto delle normative vigenti. L'impianto sarà centralizzato, ma comandato dalle singole unità abitative autonomamente. L'impianto avrà la giusta potenzialità per il riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria. I consumi dei singoli appartamenti (sia per la contabilizzazione di energia per riscaldamento che acqua calda/fredda sanitaria prodotto da impianto centralizzato) saranno gestiti da opportuni “ moduli termici “.

L'impianto di riscaldamento sarà con pannelli radianti a pavimento. Nel bagno, ad integrazione, sarà posto un radiatore tipo “ scaldasalviette “ della opportuna potenzialità.

31. IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Saranno predisposte le sole tubazioni per l'impianto di condizionamento relativamente all'alimentazione di due attacchi per splyt-system (questi esclusi), uno nel locale soggiorno o soggiorno/cucina + uno nella camera posizionati sopra le porte.

32. IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto di distribuzione dell'acqua potabile fredda/calda sarà eseguito con tubazioni in multistrato a norma con diametri adeguati in rapporto alle singole erogazioni. Tale impianto si diramerà dai montanti principali a tutti gli apparecchi sanitari del bagno e della cucina, completo di rubinetto di arresto , saracinesche, scarichi in pvc nero, sottopavimento di sufficiente sezione.

L'impianto comprenderà quanto di seguito riportato :

– CUCINA

- attacco e scarico per lavello;

- attacco di carico e scarico per lavastoviglie;

– BAGNO

Avrà i seguenti apparecchi della ditta "Pozzi Ginori" serie Colibrì 2 colore bianco o similari, con rubinetteria ditta "Ideal Standard" serie Ceraplan o similare :

- Vaso a sedere tipo “ SOSPESO “ con relativa cassetta ad incasso, pulsante di scarico, sedile in plastica bianco;

- Lavabo da cm. 55x60 con colonna per serie “ SOSPESO “, completo di rubinetteria;

- Bidet tipo “ SOSPESO “ completo di rubinetteria;

- Piatto doccia cm. 80x120 completo di rubinetteria e soffione con asta saliscendi;

- Attacco di carico e scarico per lavatrice;

33. IMPIANTO ELETTRICO

ILLUMINAZIONE DEGLI APPARTAMENTI:

In ogni unità saranno installati:

n. 1 interruttore generale differenziale automatico con funzione di salvavita disposto nell'ingresso degli alloggi e allacciato ai morsetti del contatore alla linea principale di distribuzione interna:

Soggiorno:

- n. 1 Punto luce deviato;
- n. 2 Punti luce supplementari (applique);
- n. 1 Campanello (porta ingresso) completo di suoneria;
- n. 3 Presa bipasso 10/16A+T;
- n. 1 Presa TV;
- n. 1 Presa telefono;
- n. 1 Punto termostato
- n. 1 Punto videocitofono

Cucina :

- n. 1 Punto luce interrotto a plafone ;
- n. 1 Punto luce interrotto a parete per cappa;
- n. 4 Presa bipasso 10/16A+T;
- n. 1 Presa TV;

Camere :

- n. 1 Punto luce invertito a plafone con i deviatori ai lati del letto;
- n. 2 Presa bipasso 10/16A+T;
- n. 1 Presa TV;
- n. 1 Presa telefono;

Bagno:

- n. 1 Punto luce interrotto a plafone;

- n. 1 Punto luce interrotto sopra il lavabo;
- n. 1 Presa bipasso 10/16A+T;
- n. 1 Tirante campanello completo di suoneria;

Disimpegno notte: n. 1 Punto luce deviato a plafone;

Impianto antifurto (predisposizione tubazioni vuote) :

- n. 1 Punto contatto serramenti esterni ;
- n. 1 Punto contatto porta blindata ;
- n. 1 Punto radar ;
- n. 1 Punto inseritore allarme ;
- n. 1 Punto sirena esterna ;
- n. 1 Punto unità centrale allarme ;
- n. 1 Predisposizione combinatore telefonico ;
- n. 1 Linea alimentazione allarme ;

Balcone o loggia : n. 1 Punto per luce esterna ;

Box : n. 1 Punto luce interrotto a plafone;
n. 1 Linea di alimentazione al proprio contatore, protetta da valvola magnetotermica (in comune per Box);

Tutti gli impianti saranno consegnati sino al portalampada, questo escluso con interruttori da incasso della Bticino serie Matix con placca in p.v.c. bianca o similare.

Tutte le installazioni saranno eseguite sottotraccia con tubo in pvc flessibile con conduttori facenti capo alle cassette di connessione.

Il box e la cantina verranno collegati al contatore dell'appartamento.

IMPIANTO MESSA A TERRA

L'impianto verrà eseguito predisponendo appositi dispersori a croce interconnessi fra loro con corda in rame nuda da 35 mmq e collegati a barra equipotenziale.

IMPIANTO TELEFONO

In ogni unità abitativa saranno installati a partire dal piano terra, i montanti per il passaggio dei cavetti dell'impianto telefonico urbano, che sarà successivamente posto in opera dalla Società Concessionaria.

L'impianto dovrà essere completo con le necessarie cassette di raccordo tipo incassato.

IMPIANTO TV PER GLI APPARTAMENTI

L'impianto TV sarà costituito da un'antenna centrale posta sul tetto completo di centralino a banda larga per la ricezione di canali nazionali e canali privati, e da una parabola, anch'essa posta sul tetto, per la ricezione di segnali TV digitali e satellitari con predisposizione di 1 punto per appartamento.

IMPIANTO DI VIDEOCITOFONO

Costituito da un videocitofono della ditta TICINO mod LC classe 100 o similare con monitor vivavoce a parete per ogni appartamento collegato con l'esterno, con telecamera posta al piano terreno in prossimità del cancelletto pedonale

ILLUMINAZIONE VANO SCALA

Proverrà da centri situati a plafone o a parete sino al portalampada, il tutto comandato da apposito centralino con orologio.

ILLUMINAZIONE CORSELLO BOX

L'impianto verrà realizzato con materiale stagno, saranno previste plafoniere adeguate del tipo e numero a scelta del progettista. Tali plafoniere saranno temporizzate con interruttore di protezione posto nel locale contatore del fabbricato.

ILLUMINAZIONE AREE e CAMMINAMENTI INGRESSO COMUNI AL PIANO TERRENO

Saranno previste lampade adeguate del tipo e numero a scelta della D.L. complete di linee relative, comandate da cellula fotoelettrica e orologio con interruttore di protezione posto nel locale contatore del fabbricato.

34. IMPIANTO ASCENSORE

L'ascensore sarà di ditta di primaria importanza e rispetterà tutte le vigenti normative in materia di sicurezza. Partirà dal piano interrato e raggiungerà tutte le unità abitative.

35. OPERE METALLICHE

- Basculante per box metallica a bilanciata, ribaltabile a soffitto costituita da telaio in ferro e guide in robusta lamiera a norma di legge.
- Porte in lamiera con serratura ed eventuale griglia superiore per la cantina e la cantina-taverna.
- I parapetti balconi e la recinzione esterna in ferro come da progetto e particolare fornito dal Progettista.

- Cannello passo carraio “ AUTOMATIZZATO “ con apertura a battente o scorrevole come da progetto e particolare fornito dal Progettista .

36. CASELLARIO POSTALE

Sarà sistemato a piano terra per la corrispondenza.

37. INGRESSO e PASSAGGIO PEDONALE

L'ingresso al piano terra sarà ultimato con sistemazione del passaggio pedonale, cancelletto pedonale con apertura elettrica, recinzione perimetrale della costruzione, illuminazione delle parti comuni, il tutto in relazione con le esigenze estetiche del complesso, il tutto ad insindacabile giudizio del Progettista e del D.L..

38. GIARDINO IN USO ESCLUSIVO

Verrà consegnato non piantumato e senza alcun tipo di finitura ad eccezione di n° 1 pozzetto con attacco per presa acqua collegato al proprio contatore.

N.B.: Il capitolato descrittivo è puramente indicativo e oggetto di aggiornamento dopo l'esecuzione del progetto definitivo.

E' facoltà della Venditrice di variare il tipo di alcune forniture purché quanto fornito in sostituzione non sia inferiore per qualità e funzionalità a quanto qui sopra descritto.

Tutte le parti elencate che non verranno eseguite su richiesta della Parte Acquirente, non verranno rimborsate dall'Impresa, in quanto costituiscono variante al progetto iniziale.

Tutto quanto non contemplato espressamente nel presente capitolato/descrizione lavori, deve intendersi escluso, anche se riportato nelle planimetrie allegate al complesso.

Letto, approvato e sottoscritto.

Seregno il _____.

LA VENDITRICE

L'ACQUIRENTE
