



DESCRIZIONE DELLE OPERE RELATIVE AGLI ALLOGGI E ALLE PARTI COMUNI

VERCELLI FORNACE S.r.l.
EDIFICIO COMPARTO 2
P.P." C.SO PRESTINARI"
VIA TORINO (VERCELLI)
LOTTO 1

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE GENERALI

Il fabbricato verrà edificato in conformità al progetto approvato ed alle leggi vigenti, sorgerà su un' area ubicata in zona "Fornace Sandri", di nuovo impianto.

L' immobile è composto da 4 piani fuori terra.

Il piano terreno è destinato ad autorimesse e locali uso cantina, oltre ai locali tecnici

STRUTTURA

Le strutture saranno realizzate in cemento armato pilastri, travi, muri scale, vano ascensore e balconi. Solai di copertura piano terra in lastre prefabbricate tipo predalles. Solai degli altri piani della casa struttura mista in laterizio e cemento armato.

COPERTURE

Tetto: sarà costituito da tegole marsigliesi sorrette da ossatura totalmente in legno lamellare.

Sarà convenientemente isolata mediante pannelli di polistirene di spessore cm. 8.

Gronde e pluviali (a vista) in rame 8/10, il tutto secondo il giudizio della Direzione Lavori.

TAMPONAMENTI ESTERNI

I tamponamenti perimetrali ai vari piani saranno costituiti da blocchi di gasbeton spessore 30 cm.

Il tamponamento del P.T. sarà realizzato in blocchi di calcestruzzo alleggerito a vista spessore 20 cm come da prospetti.

DIVISORI INTERNI

I divisori interni degli appartamenti saranno realizzati con tavolati di mattoni forati in costa 24x8x24 (spessore cm 8) oppure in tavolati di gasbeton spessore 8-10 cm.

DIVISORI TRA UNITA' IMMOBILIARI

Doppio tavolato di laterizio spessore cm 8+8 ed interposto pannello per isolamento acustico spessore minimo cm4 oppure con blocchi di gasbeton spessore 20 cm. come sopra.

DIVISORI TRA BOX

Saranno in blocchi cavi di cemento spessore cm. 10/12 faccia vista stilati (colore grigio).

DIVISORI TRA BOX E CANTINE, BOX E LOCALI TECNICI, BOX E VANI SCALA.

Se non costituiti da cls armato saranno in blocchi cavi di cemento di spessore cm. 12 faccia a vista stilati.

SINCERT



Sistema di Gestione certificata
UNI EN ISO 9001:2000
Certificato n° A1812

Via Ezio Andolfato n.10 - 20126 Milano - Tel. 02/26.000.404 - 408 02/26.000.312 02/25.706.085 - Fax. 02/25.752.59

E-mail: mail@germanocostruzioni.it WebSite: www.germanocostruzioni.it

Capitale Sociale € 52.000,00 Codice Fiscale e Partita IVA n. 12097000157
CCIAA di Milano - Registro delle Imprese n. 126726/1997



□ **DIVISORI TRA CANTINE**

Se non costituiti da cls armato saranno in blocchi cavi di cemento spessore cm. 8/10 faccia a vista stilati (colore grigio).

□ **ANDRONI INGRESSO + VANO SCALE**

- Androne di ingresso pedonale e corridoio di accesso all' ascensore ed alla scala:
Pavimento in grés porcellanato, pareti intonacate e rasate a gesso e serramenti in alluminio con vetro antisfondamento.
- Scala:
Pedate, alzate e pianerottoli in marmo Botticino, Trani o Serizzo a insindacabile giudizio della Direzione Lavori.
Parapetto scala in ferro a disegno semplice verniciato a smalto, completo di corrimano in legno lucidato al naturale.
Pareti in idropittura lavabile.
Zoccolino battiscopa a gradoncini / lineare, in marmo simile alle pedate.
- Pianerottoli serviti dagli ascensori
Pavimento in marmo come i gradini o in gres porcellanato e pareti rasate a gesso e tinteggiate.

□ **FACCIATE**

Tapparelle in plastica pesante colore grigio chiaro
Serramenti in alluminio preverniciato a taglio termico colore RAL 1013 (perla)
Muratura intonacata e tinteggiata nei colori come da progetto
Parapetti balconi in grigliato metallico tipo TALIA (Orsogrill) colore verde RAL 6029 o muratura
Serramento metallico cantine in colore RAL 6029 con antistante grigliato tipo TALIA (Orsogrill)
Chiusure zone ingresso condominiale con serramenti in alluminio colore RAL 6029
Piano terra: Muratura intonacata e tinteggiata nei colori come da progetto, Colonne in C.A. a fondo cassero, murature in blocchi di Cls alleggerito, colore naturale, lavorati faccia a vista.
Zanzariere per tutte le aperture esterne.

□ **PARETI E SOFFITTI**

Tutte le pareti verticali ed i soffitti delle unità immobiliari verranno finiti con intonaco premiscelato composto da rustico + rasatura a gesso, ad esclusione delle parti non piastrellate delle pareti e dei soffitti dei locali bagni e cucina che verranno rifiniti "al civile".
Le parti comuni al PT (disimpegni box / cantine / locali tecnici) saranno costituite da pareti in blocchi di cls a vista e soffitti in lastre di predalles (c.a) a vista.

□ **SERRAMENTI INTERNI**

- Portoncini blindati: Fornitura e posa di portoncino di sicurezza con scocca in monoblocco avente le seguenti caratteristiche:
Serratura principale a doppia mappa e di servizio a cilindro;
Pannelli di rivestimento interno ed esterno in noce tanganika;
Compasso di sicurezza;
Spioncino quadrangolare;
Soglia mobile paraspifferi.

□ **INFISSI INTERNI**

- In tutte le unità immobiliari sono previste porte interne di primaria ditta approvata dalla Direzione Lavori in legno tanganika. Anta mobile tamburata avente spessore di mm. 40/44, realizzata con una struttura perimetrale in abete essiccato riempito in alveolare, impiallacciatura in tanganika.
Guarnizione perimetrale in gomma posata in battuta. Maniglia in ottone anodizzato con bocchetta e rosetta (tipo Milena).

- Porte cantina in lamiera presso piegata zincata complete di serratura con cilindro e maniglia.
- Porte basculanti per boxes in lamiera zincata ad azionamento manuale.
- **PAVIMENTI (Negli appartamenti)**
 - Tutti i locali:
Pavimento in grès porcellanato o monocottura cm 30x30 colori pastello, prezzo di listino del solo materiale da scontare Euro 30,00 al mq.
Zoccolino battiscopa in legno tinto altezza cm 7.
 - Bagni
Pavimento in piastrelle di ceramica formato cm 20 x 20 oppure 15x30 - come da campionature in cantiere - 1^a scelta - tinte unite - posate come da disposizione della D.L. Prezzo di listino del solo materiale Euro 20,00.
 - Balconi e terrazzi
Pavimento in grès porcellanato antigelivo 1^a scelta - formato cm 20 x 20 di primarie Ditte, come da campionature in cantiere, zoccolino nel medesimo materiale H = cm 10.
A scelta potranno essere forniti pavimenti in legno tipo parquet in doghe di Iroko o Rovere 1^a scelta commerciale - spessore 10 mm - larghezza 60 mm. circa - lunghezza 300 mm. circa, posato a colla come da disposizioni della Direzione Lavori; lamatura e verniciatura in opera con un sovrapprezzo di Euro 30,00 al mq.
- **PAVIMENTI (Piano interrato)**
 - Boxes, cantine e disimpegni al PT.
Massetto in cls con finitura superficiale a spolvero di quarzo colore grigio liscio ad elicottero.
- **RIVESTIMENTI (Negli appartamenti)**
 - Cucine ed angoli cottura
In piastrelle di ceramica formato cm 20 x 20 - altezza cm 220 - come da campionature in cantiere - 1^a scelta. Costo del materiale da scontare Euro 20,00 al mq.
 - Bagni
In piastrelle di ceramica formato cm 20 x 20 - altezza cm 220 - come da campionature in cantiere - 1^a scelta. Costo del solo materiale da scontare ad Euro 20,00 al mq.
- **APPARECCHI SANITARI E RUBINETTERIE**
 - Bagno principale comprendente:
Vasca con gruppo miscelatore di tipo pesante, doccia a telefono e scarico saltarello
Lavabo a colonna con gruppo miscelatore di primaria azienda, scarico a saltarello e sifone cromato
Bidet sifonato con gruppo miscelatore
Water con scarico a parete tipo "GHEBERIT" con sedile / copri sedile in plastica pesante.
Il tutto in porcellana bianca della ditta "IDEAL STANDARD" serie "TESI"
 - Cucina
Attacco per il lavello, lavastoviglie ed eventuale lavatrice (se non previsto nel bagno di servizio)
 - Bagni di servizio
Saranno attrezzati con doccia, water, e bidet nonché un lavabo a colonna, marca e modello analoghi al bagno padronale.
- **IMPIANTO IDRICO SANITARIO**

Ogni unità sarà provvista del proprio contatore sia dell'acqua fredda che di quella calda.
L'impianto interno di ogni alloggio prevede una rete di distribuzione dell'acqua fredda e una dell'acqua calda proveniente dalla caldaia, a tutte le apparecchiature sanitarie, escluso vaso, lavatrice e lavastoviglie dotati di sola acqua fredda.

□ **IMPIANTO FOGNARIO**

Le colonne verticali di scarico e le reti orizzontali, fino al filo fabbricato, verranno realizzate con tubazioni in PEHD per scarichi, con giunzioni saldate di testa, oppure in PVC pesante.

□ **IMPIANTO ELETTRICO**

L'impianto sarà realizzato con linee infilate entro tubazioni corrugate in pvc posate sottotraccia o sottopavimento + scatole da incasso. Sono previste più zone sezionate con interruttore automatico; è previsto nr 1 differenziale magnetotermico di adeguata potenzialità.

Frutti da incasso (prese ed interruttori) modello Living International della BTicino, completi di mostrina mod. EC colore nero antracite o bianco.

In ogni alloggio, sono previste le seguenti utenze:

- Ingresso:
 - nr 1 linea FM da locale contatore, con differenziale automatico, al quadro elettrico dell'appartamento
 - nr 1 centralino con protezione magnetotermica con differenziale automatico e nr. 5 automatici x zona
 - nr 1 pulsante campanello
 - nr 1 centro luce deviato
 - nr 1 presa 2x10/16 A+T
- camera doppia:
 - nr 4 prese 2x10/16 A+T
 - nr 1 centro luce a plafone invertito
- camera singola:
 - nr 4 prese 2x10/16 A+T
 - nr 1 centro luce a plafone invertito
- Soggiorno:
 - nr 5 prese 2x10/16 A+T
 - nr 1 centro luce a plafone invertito
 - nr 1 centro luce a parete interrotto
- Bagno:
 - nr 1 presa 2x10/16 A+T
 - nr 1 presa + interruttore automatico 2P 16 A per lavatrice
 - nr 1 centro luce a parete interrotto
 - nr 1 centro luce a plafone interrotto
 - nr 1 pulsante a tirante + campanello

Secondo bagno (bagno cieco), ove esistente, è dotato di aspiratore elettrico con timer per il ricambio d'aria ed è privo di attacchi per lavatrice. Sarà presente inoltre tubazione vuota vasca idromassaggio.
- Cucina:
 - nr 4 prese 2x10/16 A+T h: 110 cm.
 - nr 2 prese 2x10/16 A+T per frigorifero e forno
 - nr 1 presa + interruttore autom. 2P 16 A per lavastoviglie
 - nr 1 centro luce a plafone interrotto
 - nr 1 alimentazione aspiratore cucina
- Disimpegno:
 - nr 1 centro luce a plafone deviato o invertito
 - nr1 presa DIN 2P+T 16/10°

**DESCRIZIONE DELLE OPERE RELATIVE AGLI ALLOGGI E
ALLE PARTI COMUNI**

VERCELLI FORNACE S.r.l.
EDIFICIO COMPARTO 2
P.P." C.SO PRESTINARI"
VIA TORINO (VERCELLI)
LOTTO 1

In ogni unità immobiliare saranno predisposte tubazioni e scatole vuote per l'eventuale motorizzazione delle tapparelle e per l'impianto d'allarme perimetrale + volumetrico, sirena tastiera ed alla nicchia dei contatori di calore.

- varie:
 - tubazioni vuote per condizionatore e unità esterna:
 - nr 1 punto luce balcone
 - nr 1 presa FM balcone
 - nr 1 punto termostato in punto da definirsi

- quadro elettrico generale comprendente:
 - linee per sottoquadri scale
 - linea centrale termica
 - cancello automatico
 - linea per luci esterne (previste n.3 zone) con relativi interruttori automatici/differenziale magnetotermico

- parti comuni/scala, x ogni scala comprendente:
 - nr 1 Quadro elettrico scala
 - nr 1 linea citofono
 - luci scala fissa (crepuscolare)
 - luci scala temporizzata
 - luci sbarco ascensori temporizzata
 - luci sbarco ascensori crepuscolare
 - luci 18W stagne temporizzate
 - pulsanti adeguati
 - luci locale patumiera/tecnici(1 punto luce/1 punto presa)
 - nr 1 linea TV
 - linea ascensore (monopack Kone)

L'impianto al piano terra potrà essere di tipo incassato o a vista – grado di protezione IP 44 e comprenderà le seguenti utenze:

- Box:
 - linea box
 - nr 1 centro luce (interrotto) + lampada 100W
- Cantine
 - linea cantine
 - linea corridoio cantine
 - nr 1 centro luce (interrotto)+lampada 100W
 - Luci emergenza cantine 2 ore di autonomia

□ IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

Comprende:

- pulsantiera all'ingresso pedonale con telecamera e gruppo fonico;
- elettroserratura cancello pedonale; doppio ingresso strada + portone ingresso
- nr 1 posto interno (posizionato nell'ingresso), completo di monitor, posto di conversazione e ----
pulsante apriporta.

❑ **IMPIANTO TELEVISIVO (x ogni scala terrestre satellitare)**

Impianto unico centralizzato per consentire la ricezione dei programmi televisivi nazionali (RAI 1 - RAI 2 - RAI 3) e dei programmi di emittenti private ricevibili nella zona (numero minimo 9 canali).
Le prese d'utente alle singole unità immobiliari sono così previste:

Antenna analogica:

nr 1 presa in soggiorno + satellitare

nr 1 presa in ogni camera

nr 1 presa in cucina

❑ **IMPIANTO TELEFONICO**

La società distributrice predispone i box telefonici nei locali contatori al quale si attestano gli impianti d'utente così costituiti:

tubazioni e cassette vuote con filo guida per i montanti scala

tubazioni, cassette e scatole prese omologate originali per le derivazioni alle singole unità immobiliari così previste:

-nr 1 in soggiorno

-nr 1 in ogni camera

-linea telefonica dedicata per emergenza cada un ascensore

❑ **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO**

Impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia a condensazione a gas

con produzione anche di acqua calda sanitaria, come da progetto termotecnico; ogni unità sarà munita di un proprio contatore di calorie sia per il riscaldamento sia per il l'acqua calda.

Radiatori in acciaio tubolare preverniciato;

Collettore Modul;

Tubazioni di distribuzioni interne in PEHD o WIRSBO preisolate;

nr 1 cronotermostato ambiente tipo giornaliero / settimanale.

Colonne montanti in acciaio,

❑ **IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO**

Sarà eseguita la sola predisposizione mediante l' inserimento di tubazioni idonee vuote, carico, scarico elettrico.

❑ **ISOLAMENTO**

Oltre all' isolamento, citato, fonoassorbente (divisori appartamenti) e di contenimento energetico (vedi progetto impianto di riscaldamento), verrà previsto l' isolamento dei sottofondi dei pavimenti con materiale fonoassorbente sfuso e soprastante telo di cartoni catramati, nonché l' isolamento delle tubazioni di scarico e delle adduzioni principali dell' acqua mediante avvolgimento in stuoie di lana di roccia o similari

❑ **IMPIANTO GAS**

Ogni unità sarà dotata di basetta per contatore posta in apposito vano al piano terreno, dalla quale partirà la tubazione in rame per le parti in vista ed in polietilene per le parti interrate che alimenterà le utenze previste (nr 1 attacco per fuochi cucina).

DESCRIZIONE DELLE OPERE RELATIVE AGLI ALLOGGI E ALLE PARTI COMUNI

VERCELLI FORNACE S.r.l.
EDIFICIO COMPARTO 2
P.P." C.SO PRESTINARI"
VIA TORINO (VERCELLI)
LOTTO 1

□ **ASCENSORE**

Dimensioni, portata ed accessibilità in base alle norme per il superamento delle barriere architettoniche.

Funzionamento di tipo oleodinamico o a funi.

Cabina in profilati di acciaio rivestita internamente in laminato plastico. Allo stesso modo saranno rivestite le porte di piano, capienza nr. 6 persone.

□ **PARTI COMUNI ESTERNE**

Porta di accesso pedonale esterna con serratura elettrica e videocitofono

Cancello carraio di accesso alle autorimesse di tipo scorrevole con apertura automatica.

Pavimentazioni cortile ed accessi pedonali in autobloccanti con adeguato contenimento verso le parti a verde.

□ **APPARTAMENTI ULTIMO PIANO**

Ciascun appartamento dell'ultimo piano sarà collegato mediante scala interna da cm. 60-70 costruita in ferro e legno con la porzione di sottotetto sovrastante, di proprietà esclusiva. I locali che formano la porzione sottotetto saranno "senza permanenza di persone" (S.P.P.) e con finitura al rustico.

□ **RISERVA DI INTERVENTI E DI MODIFICHE**

In dipendenza della futura redazione del progetto esecutivo definitivo, la distribuzione degli impianti potrà comportare, all'interno degli appartamenti, la formazione di cassonetti di mascheramento delle colonne di acqua calda/fredda, di scarichi, di canne fumarie o di altre tubazioni. La posizione dei cassonetti sarà determinata dalla Direzione Lavori secondo le esigenze funzionali e costruttive dell'edificio, tenendo conto, per quanto possibile, della corretta fruibilità degli spazi a parete all'interno degli appartamenti.

La scelta definitiva delle finiture delle parti comuni quali facciate, tetto, scale, ascensore, cortili ecc. è demandata al progettista. La qualità dei materiali non dovrà, comunque, essere inferiore a quella prevista nel presente Capitolato.