

PREMESSA

La presente descrizione generale dei lavori, opere e impianti, si riferisce alle opere di finitura per la realizzazione di un edificio con destinazione residenziale.

Per tutte le voci della descrizione i lavori saranno eseguiti secondo indicazioni del progetto per dare l'opera finita e funzionante. I marchi e le aziende fornitrici, indicate nel presente capitolato commerciale, sono citate in quanto indicano le caratteristiche qualitative dei materiali prescelti dalla società esecutrice delle opere. La Proprietà si riserva, di apportare al progetto modifiche o variazioni con finiture e materiali equivalenti. La Progettazione del complesso immobiliare sarà eseguita nel rispetto della Legislazione vigente.

ha selezionato e scelto i materiali qui di seguito descritti con un unico obiettivo: realizzare una casa di qualità. Ha studiato e adottato tecnologie impiantistiche a servizio del comfort e della sicurezza e si è proposta di costruire un complesso residenziale in armonia con l'ambiente.

A. CONDOMINIO

A.1 Strutture portanti

A.2 Coperture

A.3 Scale condominiali e ascensori

A.4 Finiture esterne

A.5 Impianti condominiali

B. ALLOGGI

B.1 Tavolati e sottofondi pavimenti

B.2 Controsoffitti

B.3 Pavimenti e rivestimenti interni

B.4 Porte interne e portoncini ingresso

B.5 Dotazione impianti meccanici appartamenti

B.6 Dotazione impianti elettrici appartamenti

A. CONDOMINIO

A.1 STRUTTURE PORTANTI

L'edificio sarà completamente realizzato con struttura portante in cemento armato secondo il progetto redatto dall'Ingegnere strutturista, in conformità con le normative vigenti.

A.2 COPERTURE

L'ultimo piano dell'edificio e la copertura potranno essere realizzati completamente in legno o altrimenti, anch'essi in cemento armato a seconda del progetto strutturale.

L'impermeabilizzazione verrà realizzata con guaina bituminosa posta a fiamma e rivestita da lastre di lamiera verniciata. Le coperture del fabbricato saranno realizzate con tipologia e con stratigrafia in materiali garanti del rispetto delle norme termo-acustiche. Per la manutenzione degli impianti e della copertura verrà installata apposita "linea-vita" omologata. La lattoneria per la canalizzazione/scolo delle acque piovane (canali di gronda, pluviali, scossaline, ecc.) sarà in lamiera.

A.3 FINITURE ESTERNE

Le tamponature esterne verranno realizzate con murature in elementi forati e placcaggio a cappotto o costituite da blocchi termoisolanti o ancora completamente a secco attraverso l'applicazione di più isolanti e lastre in cartongesso, con materiali nelle dimensioni e caratteristiche derivanti dal calcolo eseguito in applicazione della Normativa attualmente vigente in materia di contenimento dei consumi energetici e indicazioni della D.L. per il raggiungimento della classe energetica "A".

Le pareti interne saranno rivestite con intonaco civile e rasate con velo, successivamente tinteggiate con pittura, nei colori indicate dalla D.L.

I sotto balconi saranno intonacati al civile e tinteggiati con pittura per esterni, nei colori indicate dalla D.L.

Pavimenti e zoccolini (camminamenti, porticati, scalette), saranno realizzate in grès porcellanato secondo le indicazioni della D.L.. Soglie e davanzali esterni, dove presenti, saranno realizzati in grès porcellanato.

Le zone destinate a parcheggio scoperto posto all'interno del lotto di proprietà, saranno pavimentate con betonelle o in alternativa con cemento drenante. I serramenti esterni degli alloggi saranno composti da telaio in PVC, di prima qualità, con profili a taglio termico e dotati di vetrocamera, le specifiche saranno derivate dalla relazione tecnica ex legge 10/91, saranno applicati sistemi di oscuramento costituiti da

avvolgibili motorizzati. I serramenti esterni soddisferanno i requisiti di isolamento termico ed acustico richiesti per ottenere l'attribuzione della classe energetica prevista.

I serramenti dei corpi scale e degli ingressi saranno in PVC completi di vetro anti infortunistico.

I parapetti dei balconi saranno eseguiti in metallo secondo il disegno approvato dalla D.L.

I cancelli degli ingressi carrai dalla strada (motorizzati) avranno struttura in acciaio verniciato su disegno della D.L..

A.4 IMPIANTI MECCANICI

Canne di esalazione cucine norma uni 7129/08

L'aspirazione degli odori e dei fumi prodotti sul piano cottura degli appartamenti saranno previste canne di esalazione indipendenti sfocianti sopra la copertura.

A tali canne saranno raccordate le cappe installate sui piani cottura.

Scarichi e fognature norma uni en 12056

Tutti gli apparecchi sanitari saranno raccordati a una rete di scarichi verticali realizzati in materiale fonoisolante. Le acque saponose raccolte a livello del piano terreno verranno fatte transitare in apposito pozzetto degrassatore prima di entrare nelle fosse biologiche dell'immobile.

Distribuzione acqua fredda norma uni 9182/2010

Il fabbisogno di acqua potabile per l'edificio è garantito dall'acquedotto comunale.

La distribuzione alle singole unità immobiliari sarà effettuata con colonne montanti con interposizione di contatori divisionali per la suddivisione dei consumi.

Impianto irrigazione

Tutti gli spazi a verde saranno dotati di impianto d'irrigazione automatico, costituito da un programmatore elettronico e una serie di idranti scelti in funzione della tipologia di essenza che sarà prevista nell'area collegati tramite tubazioni a valvole di settore per la gestione separata degli orari e cicli di innaffiamento.

A.5 IMPIANTI CONDOMINIALI

Sistema di alimentazione

L'edificio è alimentato in bassa tensione dall'Ente distributore.

I contatori saranno posizionati in dedicati spazi condominiali.

Quadri elettrici di edificio

Ciascun vano scale sarà dotato di proprio quadro elettrico derivato da una fornitura condominiale in bassa tensione. Dal quadro saranno derivate le linee di alimentazione delle luci, prese e tutte le altre utenze elettriche di pertinenza del vano scala. Le zone condominiali a comune di tutte le unità (centrali tecnologiche, impianto TV, illuminazione resede esterna) saranno alimentate da una fornitura condominiale in bassa tensione con relativi quadri elettrici di distribuzione.

Impianto di messa a terra

L'impianto sarà costituito da una rete di corda di rame nuda direttamente interrata e da una serie di picchetti dispersori per garantire il collegamento a tutte le utenze principali ed ai quadri elettrici.

Verranno realizzati anche i collegamenti equipotenziali delle tubazioni in ingresso e uscita dall'edificio.

Montanti elettrici condominiali

Tutte le canalizzazioni principali derivate dai quadri di scala e dai contatori delle utenze private saranno installate all'interno di specifiche scatole di derivazione posizionate nei vani scala.

All'interno del vano saranno presenti anche:

- Impianto di ricezione TV terrestre e satellitare
- Sistema di contabilizzazione dell'energia
- Impianti elettrici condominiali
- Telefonia

Impianto televisivo terrestre e satellitare

Sarà previsto un sistema di ricezione centrale a servizio dell'intero edificio con antenne e parabole per permettere la ricezione del segnale satellitare e terrestre per la distribuzione alle singole unità immobiliari.

Attraverso i montanti di scala verrà distribuito il segnale fino all'interno di tutte le unità immobiliari.

Impianto video esterno e citofonico

Per aumentare la sicurezza delle abitazioni e il confort nella gestione della proprietà verrà installato un sistema di videosorveglianza che coprirà le zone perimetrali esterne e i diversi accessi condominiali pedonali e carrabili. Opportunamente segnalato sulle recinzioni esterne ed alle forze dell'ordine, il sistema registrerà con immagini in alta qualità 24h su 24h le aree da monitorare. Le telecamere saranno dotate di sensori di movimento ed in grado di effettuare registrazioni notturne. Il tutto sarà collegato ad un sistema DVR e connesso alla rete in modo da poter fruire dell'impianto attraverso smartphone ect.

Il sistema citofonico privato permetterà invece di comunicare direttamente tra l'ingresso principale del condominio e ciascuna unità immobiliare.

Illuminazione parti comuni interne edificio

Il sistema di illuminazione è concepito in modo da ridurre i consumi di energia e contenere i costi di esercizio e manutenzione. Le parti di collegamento condominiali (androni - corridoi etc.) saranno illuminate

mediante punti luce dotati di plafoniera o illuminazione da incasso, comandati contemporaneamente da pulsanti o mediante crepuscolare. L'illuminazione dei locali di servizio condominiali sarà ottenuta con lampade dotate di tubi fluorescenti a basso consumo.

I corpi illuminanti saranno di tipo fluorescente a basso consumo.

E' prevista l'illuminazione di sicurezza mediante lampade autoalimentate.

B. ALLOGGI

B.1 TAVOLATI, SOTTOFONDI E PAVIMENTI

I solai in latero-cemento a divisione delle diverse unità immobiliari saranno completati da posa di cemento cellulare a copertura degli impianti, posa di materassino acustico e relative bandelle perimetrali, strato di massetto cementizio finale per l'incollaggio della pavimentazione.

Le solette di separazione tra i vari piani abitabili dell'edificio avranno spessore medio e materiali (stratigrafia) adeguati alle esigenze di isolamento termo-acustico imposte dalle vigenti normative.

B.2 CONTROSOFFITTI

Le controsoffittature ove presenti, saranno costituite da lastre di gesso rivestito, rasate e tinteggiate.

B.3 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI INTERNI

(per i pavimenti esterni di balconi e terrazze si rinvia al capitolo "finiture esterne")

I pavimenti interni agli alloggi (zona giorno, e disimpegni) saranno in piastrelle di gres fine porcellanato di 1^a scelta, posa con fuga 3 mm, a colla, con disposizione a correre, marche di aziende italiane di primaria importanza, nelle dimensioni di:

Pavimenti:

- 30x30 cm.;
- 33,3x33,3 cm.;
- 45,7x45,7 cm.;
- 30x60 cm.;
- 60x60.

I pavimenti e rivestimenti dei bagni (altezza cm. 200) saranno in piastrelle di gres fine porcellanato di 1^a scelta, posati a colla con disposizione a correre, marche di aziende italiane di primaria importanza, nelle dimensioni:

- 20x33 cm.;
- 20x60 cm.;
- 33,3x33,3 cm.;
- 20x33,3 cm.

B.4 PORTE INTERNE e PORTONCINI DI INGRESSO

Le porte interne saranno di tipo tamburato a battente o, dove indicato specificatamente, scorrevoli ad incasso, rifinite in laminatino bianco o similari, con maniglia in acciaio satinato. Gli zoccolini saranno realizzati in legno colore rovere o verniciati a smalto in abbinamento al colore delle porte scelte dal cliente. Le porte di accesso alle unità immobiliari, di tipo blindato con serratura a cilindro europeo, spioncino, maniglia di serie, saranno realizzate con pannelli di rivestimento interno di colore conforme alle porte interne ed esterni di colore secondo le scelte della Direzione dei Lavori.

B.5 DOTAZIONE IMPIANTI MECCANICI APPARTAMENTI

Impianto di riscaldamento invernale/raffrescamento estivo.

Gli appartamenti saranno dotati di impianti singoli autonomi di riscaldamento con pompe di calore elettriche caldo/freddo tramite ventilconvettori a parete. Il sistema di riscaldamento dell'acqua sanitaria sarà a gas.

Nei bagni sono previsti termo-arredi idrici o elettrici.

Impianto idrico sanitario

Ogni unità immobiliare sarà dotata di un impianto di distribuzione dell'acqua fredda potabile e calda.

Oltre all'allacciamento dei sanitari installati nei bagni saranno previste le seguenti alimentazioni:

- Acqua fredda per la lavatrice con rubinetto cromato e scarico con sifone da incasso con piastra d'ispezione cromata
- Acqua fredda per la lavastoviglie con rubinetto cromato e scarico con sifone da incasso con piastra d'ispezione cromata
- Predisposizione attacchi per il lavello della cucina con coppia di rubinetti da incasso dotati di cappuccio cromato

Dotazioni di massima dei sanitari previsti per le singole unità immobiliari, tutte di colore bianco (dotazione indicativa per qualità e prezzo):

- Vaso produzione GALASSIA serie M2 a pavimento, o similari;
- Bidet produzione GALASSIA serie M2 a pavimento, o similari;
- Lavabo produzione GALASSIA serie M2, o similari;
- Piatto doccia produzione GALASSIA serie Albatro, o similari;
- Vasca (in alternativa al piatto doccia) produzione GALASSIA, o similari;

Dotazioni di massima delle rubinetterie previste per le singole unità immobiliari, tutte di tipo cromato produzione Zucchetti serie Wind, o similari.

B.6 DOTAZIONE IMPIANTI ELETTRICI APPARTAMENTI

Le dotazioni impiantistiche per ogni singola unità saranno corrispondenti alle dotazioni sancite dalla norma tecnica CEI 64-8 V3 per impianti di livello 1.

Quadro contatore e linea di alimentazione

Il quadro elettrico sottocontatore di ogni unità immobiliare sarà ubicato all'interno dell'unità, dotato di protezione magnetotermica differenziale selettiva. Questo particolare interruttore, coordinato con quello montato nel quadro elettrico di ogni unità immobiliare, non interviene in caso di guasti all'interno dell'appartamento, evitando all'utente la scomodità del riarmo (da effettuare nel locale contatori).

Inoltre è prevista la predisposizione per scaricatori di tensione di livello 1 sul quadro elettrico sottocontatore e limitatori di tensione di livello 2 sul quadro appartamento atti a garantire una protezione degli impianti delle singole unità abitative da fenomeni di sovratensione.

Quadri elettrici delle unità immobiliari

Il quadro sarà dotato di protezione generale differenziale e protezioni magnetotermiche in numero adeguato per il funzionamento degli impianti elettrici e speciali.

Dotazioni (indicativa e di massima) delle singole unità immobiliari:

Ogni unità immobiliare avrà dotazioni standard relative a:

- Impianto alimentazione pompa di calore.
- Centri luce e prese comandate
- Punto interno citofonino
- Impianto TV terrestre e satellitare
- Impianto di termoregolazione della temperatura
- Predisposizione impianto antintrusione per sensori magnetici e/o volumetrici

Le placche e i frutti saranno della serie **Sistema 44**, produzione **Ave**; in linea di massima le quantità previste sono le seguenti:

Disimpegni

- Punto luce invertito n°1
- Prese bipolare 10/16A n°1

Ingressi

- Punti luce devianti n°1
- Prese bipolare 10/16A n°1
- Campanello 12V n°1

Ripostigli

- Punto luce interrotto n°1

Bagni

- Punto luce interrotto n°2
- Presa bipolare 10/16A n°2
- Segnalazione allarme bagno 12V con tirante n°1

Cucine

- Punto luce interrotto n°1
- Punti luce devianti n°1
- Alimentazione cappa n.1
- Suoneria ingresso n°1
- Suoneria allarme bagni n°1
- Prese tipo Schuko n°2
- Prese bipolari 10/16A n°3
- Citofono n°1

Soggiorni

- Punto luce invertito n°1
- Prese bipolari 10/16A n°4
- Presa telefonica n°1
- Presa TV/SAT n°1
- Cronotermostato n°1

Camere letto matrimoniale

- Punto luce invertito n°1
- Presa bipolare 10/16A n°4
- Presa telefonica
- Presa TV

Camere letto singola

- Punto luce deviato n°1
-