

CAPITOLATO DELLE OPERE E RIFINITURE



DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Lo sviluppo dell'edificio avviene nel senso longitudinale del lotto con fronte ed accessi verso la nuova strada di Piano di Zona che collega tutto il comprensorio C22 con immissione alla Via di Colle Oliva.

Il fabbricato comprende n. 16 alloggi complessivi che si distribuiscono rispettivamente come di seguito:

- n. 8 appartamenti al piano rialzato collegati con il piano cantine/sale hobby;
- n. 8 appartamenti al piano primo collegati con i sottotetti/mansarde;
- n. 8 cantine/sale hobby al piano seminterrato;
- n. 8 sottotetti/mansarde con abbaino e terrazzino;
- n. 16 garage;
- n. 12 posti auto esterni.

L'accesso agli alloggi avviene attraverso n. 4 vani scala, indicati in progetto con le lettere "A", "B", "C", "D", collegati a loro volta da un camminamento esterno, a cui si accede tramite due ingressi, al servizio ognuno di due vani scala, posti sul fronte della nuova strada di Piano di Zona.

La distribuzione interna di tutti gli alloggi prevede la presenza di una camera matrimoniale, una camera singola, soggiorno con angolo cottura, un bagno, un locale lavatoio/wc e un disimpegno. Inoltre tutti gli appartamenti sono dotati di ampi balconi.

L'ingresso di tutti gli appartamenti avviene dai rispettivi vani scala condominiali.

Gli 8 alloggi posti al piano rialzato, sono dotati di un giardino fronte strada e di un balcone e terrazzo sul lato opposto.

Gli 8 alloggi posti al piano primo sono dotati di balconi su entrambi i lati e collegati al piano sottotetto attraverso una scala interna.

L'accesso ai garage di pertinenza di questi ultimi alloggi avviene direttamente attraverso il vano scala condominiale.

Inoltre, dalla quota più bassa del lotto sulla via di P.d.Z., si diparte una rampa che conduce agli accessi dei vani scala, adeguata alla percorrenza dei portatori di handicap e comunque ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche, si sono adottate le prescrizioni necessarie nel rispetto della legge 13/89 e 104/92.

Viene realizzata inoltre un'area verde condominiale, all'interno del lotto, da adibire a gioco bimbi.

OPERE E FINITURE

STRUTTURE

Fondazioni

Le fondazioni degli edifici saranno di tipo "continuo" e/o travi rovesce e/o plinti e/o in calcestruzzo armato eseguite secondo disposizioni e dimensionamenti previsti dalla legge. L'intera struttura sarà secondo le vigenti norme antisismiche. Il perimetro del fabbricato nella parte controterra sarà realizzato con intercapedine in calcestruzzo armato.

Solai

I solai dei piani terra e primo saranno di tipo misto in laterocemento, e le solette di interpiano verranno dotate di materassino anticalpestio al fine di insonorizzare le unità immobiliari e garantire il rispetto dei requisiti normativi in materia di acustica.

Scale condominiali

Le scale condominiali comuni verranno realizzate in calcestruzzo armato eseguite secondo disposizioni e dimensionamenti previsti dalla legge.

MURATURE

Pareti perimetrali dei fabbricati

Le pareti perimetrali dei locali abitativi verranno realizzate con mattoni portanti antisismici (Poroton) in alternativa a quella più comune del sistema a “cappotto”, tali da garantire un elevato valore di sfasamento termico.

Pareti interne

Le pareti interne per la suddivisione degli spazi abitativi verranno realizzati in laterizio forato di spessore 8, 10 cm legati tra loro mediante l'utilizzo di malta bastarda.

Pareti divisorie

I divisori tra gli appartamenti saranno costituiti da una doppia muratura in laterizio con interposto pannello termoacustico. Ciò garantirà il rispetto dei requisiti normativi in materia di acustica.

COIBENTAZIONI, IMPERMEABILIZZAZIONI

Terrazzi

I terrazzi ed i solai esposti alle intemperie verranno impermeabilizzati mediante l'applicazione di rivestimento impermeabile ad elevata elasticità a base cementizia che sarà opportunamente risvoltato sulle superfici verticali (murature e pilastri) per almeno 15 cm.

Copertura inclinata

La copertura inclinata è di tipo “termotetto inclinato”. A sormonto del solaio in laterocemento verrà applicata barriera vapore bitumata, coibentazione in poliuretano espanso con faccia superiore in velovetro bitumato di spessore pari a 12 cm e relativa impermeabilizzazione.

INTONACI

Interni

Le pareti di tutti i locali interni delle abitazioni e delle autorimesse e dei disimpegni comuni (compresi eventuali volumi tecnici e servizi) saranno di tipo premiscelato a base di calce e verranno rifiniti a civile mediante uno strato superficiale di grassello di calce e aggregati silicei. Verranno posti in opera paraspigoli in lamiera zincata su tutti gli spigoli verticali e in quelli relativi agli sguinci delle finestre.

Le superfici che dovranno accogliere eventuali rivestimenti (pareti bagni, ecc.) avranno superficie ad intonaco rustico.

Esterni

Gli intonaci esterni saranno di tipo premiscelato fibrorinforzato a base di calce.

Verranno posti in opera paraspigoli in lamiera zincata su tutti gli spigoli verticali e in quelli relativi agli sguinci delle finestre.

COPERTURE

Manto di tegole

Nelle falde inclinate dei tetti saranno apposte tegole lisce di colore mattone completate da canale di gronda e discendenti in alluminio tipo rame.

OPERE IN PIETRA

Soglie e copertine

Le soglie e le copertine esterne saranno in pietra di travertino, di spessore pari a 3 cm con coste dritte, spigoli smussati e gocciolatoio.

Cornici

Perimetralmente alle finestre e alle portefinestre saranno poste in opera cornici in pietra di travertino così come intorno ai portoncini d'ingresso.

Rivestimenti

I rivestimenti delle scale esterne ed interne saranno in pietra di travertino, di spessore pari a 3 cm per le pedate, 2 cm per le alzate, con coste dritte e spigoli smussati e gocciolatoio.

INFISSI

Finestre e portefinestre

Finestre e portefinestre avranno struttura in PVC di colore bianco con applicata, sul lato esterno, di cover in alluminio colore RAL. I serramenti avranno apertura a una o due ante, complete di ferramenta e maniglie con finitura cromo-satinato o colorazione RAL, tripla guarnizione di tenuta e vetro camera doppio con gas Argon basso emissivo con distanziale warm-edge. Tutte le finestre avranno apertura sia ad anta, sia a vasistas (ribalta). I serramenti esterni saranno muniti di sistema monoblocco con spalle laterali termoisolanti di spessore di circa 60 mm e pannello strutturale con funzione integrata di falso telaio per il serramento.

Persiane o grate

Le finestre e porte finestre degli alloggi saranno completate da grate o persiane in ferro di sicurezza.

Finestre a testo

Saranno poste finestre apribili sul solaio dei sottotetti (tipo Velux) secondo quanto previsto in progetto.

Box

Saranno installate porte basculanti in lamiera con apertura manuale.

In corrispondenza degli accessi interni ai box saranno poste in opera porte REI 90 resistenti al fuoco.

Portoncino

I portoncini d'accesso agli appartamenti saranno di tipo blindato ad anta unica, con serratura a cilindro tipo europeo, serratura di servizio, spioncino, ferramenta e maniglie con finitura cromo satinata.

Il pannello di finitura interno all'unità abitativa, sarà in materiale laminato, avente finitura simile a quella delle porte interne.

Porte interne

Le porte interne agli ambienti saranno di tipo tamburato ad anta singola a battente o scorrevoli con superficie laminata in vari colori ed essenze. La ferramenta sarà color cromo satinata.

PAVIMENTI, RIVESTIMENTI

Pavimenti

I pavimenti dei locali interni, escluso le autorimesse, saranno in grès porcellanato 15x60 cm o 60x60 cm, posato a colla su idoneo sottofondo.

I pavimenti delle autorimesse saranno realizzati in cemento industriale liscio colore grigio compresa preparazione e rete elettrosaldata.

I pavimenti delle aree esterne degli appartamenti (balconi, terrazzi e camminamenti) saranno in grès porcellanato antigelivo con caratteristiche antisdrucchiolo R11 in formato 15x30 cm.

In corrispondenza delle pavimentazioni interne sono previsti gli zoccolini in grès porcellanato a corredo.

Rivestimenti

I rivestimenti di superfici verticali di bagni e lavanderie avranno un'altezza massima di 2,00 m e saranno in grès porcellanato della misura di 20x50 cm posato a colla su idoneo sottofondo.

Nei locali cucina verranno eseguiti rivestimenti murari in grès porcellanato della misura di 20x50 cm, per una fascia di m 1,00, posato a colla su idoneo sottofondo .

OPERE IDRAULICHE

Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento sarà di tipo radiante a pavimento alimentato da caldaia a gas del tipo a condensazione di ultima generazione.

Tutte le tubature di collegamento tra la caldaia ed i collettori saranno in PE-X reticolare.

Le tubature componenti il sistema di riscaldamento a pavimento saranno in multistrato, ancorate ad un pannello preformato in EPS.

Impianto idrosanitario

L'impianto idrosanitario sottotraccia sarà costituito da tubature in PE-X reticolare che permetteranno la distribuzione dell'acqua fredda e calda dai collettori fino ai punti di presa.

Tutte le linee di scarico delle acque verranno realizzate con tubi in pvc di vari diametri resistenti ad alte temperature (fino a 90°C). La colonna principale avrà caratteristiche acustiche più performanti rispetto a quelle secondarie.

Sanitari e rubinetterie

La fornitura ed il posizionamento dei sanitari e delle relative rubinetterie è quello rappresentato negli elaborati grafici del fabbricato corredati da sanitari e rubinetterie proposte da aziende leader nel settore.

Non sono inclusi: lavabi, mobiletti con lavabi, arredi e box doccia.

Trattamento aria

I locali degli appartamenti saranno predisposti per l'installazione di apparecchiature necessarie al funzionamento del sistema di raffrescamento/riscaldamento controllo dell'umidità dell'aria (condizionatori).

IMPIANTO ELETTRICO

Impianto elettrico

Gli appartamenti saranno dotati di impianto elettrico a doppio circuito per corpi illuminanti e per elettrodomestici di Livello 1 costituito da condotti in tubo plastico incassato e conduttori in filo di rame isolato di adeguata sezione (impianto di distribuzione tarato per una potenza nominale di 3 kw). Frutti, interruttori e placchette saranno della serie basic del marchio Bticino nei colori nero, bianco e sabbia. Non sarà fornito alcun tipo di corpo illuminante (lampade, lampadari, ecc...) per l'interno e l'esterno delle unità.

Impianti accessori

Gli appartamenti saranno dotati di impianto TV digitale terrestre, satellitare, impianto telefonico e dati, all'interno dei locali soggiorno e camere. In aggiunta a tale impianto verrà predisposta la canalizzazione sottotraccia per impianto di allarme volumetrico e perimetrale. Verrà installato un impianto videocitofonico.

Impianto fotovoltaico

Ogni alloggio sarà dotato di un impianto fotovoltaico, per 1 Kw, per l'utilizzo dell'energia solare atta a generare energia elettrica, composto dai pannelli fotovoltaici e relativo inverter.

Impianto solare termico

Ogni alloggio sarà dotato di un impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria ad uso domestico costituito da pannello solare e boiler di accumulo.

TINTEGGIATURE

Superfici murali interne

Tutti i locali interni verranno tinteggiati in tinta unica bianca con idropittura traspirante a due riprese date a pennello o a rullo, previa mano di fissativo.

I soffitti saranno tinteggiati a tempera, previa mano di fissativo.

Superfici murali esterne

Le superfici esterne verranno tinteggiate in tinta unica bianca con pittura Silossanica a due riprese data a pennello o a rullo, previa mano di fissativo.

Opere in ferro

Le opere in ferro esterne verranno trattate mediante l'applicazione di una mano di pittura antiruggine ed una di smalto con finitura opaca o lucida.

OPERE ESTERNE

Cancelli e recinzioni

I muri di divisione tra i giardini saranno sormontati da recinzione metallica così come il perimetro del lotto.

I cancelli pedonali verranno realizzati in ferro, nei profili commerciali, ed avranno aspetto estetico armonico con il fabbricato.

Non sono incluse schermature e/o messa a dimora di siepi.

Aree a verde

Le aree pertinenziali e private a verde verranno corredate di uno strato superficiale di terra di coltivo esclusa la semina manuale di tappeto erboso. È inclusa la predisposizione (cavidotti e pozzetti in cemento) per futura installazione di illuminazione esterna.

E' inclusa l'installazione di un rubinetto esterno di acqua potabile.

Non sono incluse impianti e predisposizioni per irrigazioni.