

COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO

SATEMA S.R.L. CENTRO RESIDENZIALE “LA PRIMULA”

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE OPERE

Le opere comprendono l'esecuzione di tutti i lavori necessari alla realizzazione e al completamento delle unità immobiliari e delle altre opere minori di sistemazione da eseguirsi entro l'area del lotto, consistenti nei movimenti di terra, reti e allacciamento di fognature, acqua, energia.

Le opere che si andranno ad eseguire saranno le seguenti:

1. Opere in cemento armato;
2. Tamponature;
3. Tramezzi;
4. Coibentazioni ed impermeabilizzazioni;
5. Intonaci;
6. Pavimenti e rivestimenti;
7. Opere in pietra da taglio;
8. Opere varie di completamento;
9. Impianto ascensore;
10. Infissi interni ed esterni;
11. Impianto idrico – sanitario e smaltimento acqua;
12. Impianto di riscaldamento e predisposizione impianto raffrescamento;
13. Impianto elettrico e messa a terra;
14. Impianto fotovoltaico;
15. Opere in ferro;
16. Apparecchi sanitari;
17. Opere da pittore.

1. OPERE IN CEMENTO ARMATO

Sarà eseguito secondo i disegni esecutivi redatti da un nostro calculatore di fiducia.

I conglomerati impiegati dovranno corrispondere alle caratteristiche fissate negli elaborati progettuali.

I solai saranno del tipo misto in laterizio e conglomerato cementizio per tutti gli impalcati, solo il primo impalcato sarà in predalles.

Le armature saranno quelle riportate nei progetti esecutivi.

2. TAMPONATURE ESTERNE

Le tamponature esterne saranno realizzate parte con muratura a cassetta costituita da una fodera esterna realizzata con forati da cm 25x25x20 e una fodera interna realizzata con forati da cm 25x25x14 intervallate da un'intercapedine e un pannello isolante di 8 cm e parte con una fodera esterna realizzata in mattoni di cortina 25x12x5,5 e una fodera interna realizzata con forato interno 25x25x20 posto a coltello, anche in questo caso sarà interposto un pannello isolante di 8 cm e un'intercapedine.

Parte dei parapetti dei balconi saranno o in muratura intelaiata o in cemento.

3. TRAMEZZI

I divisori interni fra le unità immobiliari saranno realizzati con una doppia fodera realizzata forato dello spessore di cm 8 posti in coltello intervallate da isolante acustico di opportuno spessore.

I divisori tra le unità immobiliari e il corpo scala saranno realizzati con una doppia fodera realizzata una con forato dello spessore di cm 12 e una con forato dello spessore di cm 8 tra le quali sarà posto in opera un pannello di isolante termo-acustico di opportuno spessore.

Le tramezzature interne per la suddivisione degli ambienti saranno realizzate con forati delle dimensioni di cm 25x25x8 posti in coltello.

Per il fissaggio delle porte interne saranno murati dei controtelai in legno dello spessore di cm 10 circa.

4. COIBENTAZIONI ED IMPERMEABILIZZAZIONI

All'interno delle pareti della muratura a cassetta sarà posto in opera un pannello isolante il polistirene espanso dello spessore di cm 8 previo rinzaffo in cemento delle pareti o in alternativa uno strato di poliuretano espanso dello spessore di cm 8.

All'interno delle pareti divisorie tra le unità immobiliari sarà posto in opera un pannello isolante termico/acustico dello spessore di cm 4.

I balconi e le zone aggettanti, previa esecuzione di massetti pendenzati, saranno impermeabilizzate, previa mano di primer, con doppia guaina in poliestere dello spessore di mm 4 dotata di opportuni risvolti verticali per garantire l'opportuna impermeabilizzazione.

Le terrazze di copertura previa esecuzione di massetti pendenzati saranno impermeabilizzate previa mano di Primer con doppia guaina in poliestere dello spessore di mm 4.

5. INTONACI INTERNI ED ESTERNI

Gli intonaci saranno in:

- a) Premiscelato a base di malta gessosa per tutti i soffitti e le pareti degli ambienti;
- b) Premiscelato a base cementizia per gli ambienti maiolicati (bagni e cucine) saranno a base cementizia grezza atti a ricevere il successivo rivestimento in ceramica;
- c) Premiscelato a base cementizia rifinite alla pezza per le pareti esterne.

6. PAVIMENTI – RIVESTIMENTI

Per tutti gli ambienti interni degli immobili è prevista la pavimentazione in grès porcellanato, a norma UNI EN 14411 (ISO 13006) nel formato, e nella tipologia a scelta della D.L.

Per gli ambienti adibiti a bagno saranno posti in opera rivestimenti in grès porcellanato a norma UNI EN 14411 (ISO 13006), avranno un'altezza minima di m 1,80 nel formato, e nella tipologia a scelta della D.L.

I rivestimenti delle cucine in grès porcellanato a norma UNI EN 14411 (ISO 13006) avranno un'altezza minima di m 1,60 nel formato, e nella tipologia a scelta della D.L.

I balconi saranno pavimentati con grès porcellanato antigelivo nel formato, e nella tipologia a scelta della D.L.

Battiscopa in grès porcellanato dell'altezza di cm 7 per tutti gli ambienti.

Nei balconi è previsto uno zoccolo con la medesima piastrella del pavimento.

Le terrazze di copertura saranno pavimentate con opportuna pavimentazione antigeliva da esterni, nel formato, e nella tipologia a scelta della D.L.

7. OPERE IN PIETRA DA TAGLIO

Le soglie degli infissi esterni saranno in travertino della larghezza necessaria a coprire lo spessore del muro e garantire un corretto smaltimento delle acque meteoriche.

Le scale (gradini – sottogradi e zoccoletto scalettato), di collegamento tra i vari piani, saranno rivestite in pietra da taglio o marmo a scelta della D.L.

I parapetti dei balconi saranno protetti da copertina in travertino spessore cm 3 con doppio gocciolatoio.

8. OPERE VARIE DI COMPLETAMENTO

Le acque meteoriche del lastrico di copertura saranno raccolte da appositi bocchettoni di sezione adeguata e lo smaltimento delle stesse avverrà tramite pluviali in PVC del diametro adeguato posti in facciata del fabbricato o in appositi cavedi a seconda di quanto riportato nel progetto esecutivo.

I comignoli saranno eseguiti con elementi “Shunt” rasati e tinteggiati a quarzo muniti di relativo cappello.

9. IMPIANTO ASCENSORE

Il corpo scale sarà dotato di ascensore della portata di Kg 480 per n° 6 persone.

10. INFISSI INTERNI ED ESTERNI

Gli infissi delle finestre e portefinestre degli alloggi saranno in legno lamellare con giunzione finger joint con cornice ferma vetro predisposta per vetro tecnico.

I vetri saranno del tipo vetrocamera di tipo Saint Gobain 4(4s) – 18 - 33.1 per le finestre a parapetto, mentre saranno del tipo vetrocamera di tipo Saint Gobain 33.1(4s) – 16 - 33.1 sulla porte finestre.

Saranno inoltre poste in opera avvolgibili in Pvc per l'oscuramento delle pareti finestrate.

Le porte interne saranno di tipo standard realizzate con una struttura perimetrale in abete e riempito con nido d'ape alveolare di colore e tipologia a scelta della D.L.

Il portoncino d'ingresso sarà del tipo “blindato”.

11. IMPIANTO IDRICO-SANITARIO E SMALTIMENTO ACQUA

L'impianto comprenderà:

- una serie di colonne montanti, intercettabili con apposita saracinesca corredate, se necessario, di riduttore di pressione;
- la rete di diramazione, per ciascuna unità immobiliare (per alimentare tutti gli apparecchi, in seguito descritti), sarà dotata di saracinesca e di contatore idrico;

Le colonne montanti saranno ubicate secondo le direttive che la D.L. e quanto descritto dalla Società concessionaria.

La produzione di acqua calda sanitaria verrà garantita mediante installazione di uno scaldacqua elettrico a pompa di calore.

12. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E PREDISPOSIZIONE PER IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO

L'impianto di riscaldamento invernale sarà realizzato con la posa in opera di un impianto radiante destinato al riscaldamento invernale.

L'alimentazione sarà assicurata tramite pompa di calore, la cui unità esterna verrà posta sul balcone dell'appartamento.

Verrà installato un termostato per ogni camera.

Sarà predisposto l'impianto di raffreddamento tramite la realizzazione delle opere propedeutiche all'installazione di moduli idronici. La predisposizione sarà realizzata solo nel soggiorno e nelle camere da letto esclusi servizi/cucina/disimpegni.

13. IMPIANTO ELETTRICO E MESSA A TERRA

Verranno predisposti gli allacci di tutti gli impianti elettrici (illuminazione, forza motrice, usi domestici) alle reti di distribuzione cittadina (quadro centralizzato di alloggiamento contatori).

L'impianto verrà eseguito in conformità alle norme vigenti e attenendosi alle prescrizioni della Società concessionaria.

I contatori saranno installati al piano coperture o altro luogo a discrezione della D.L. da dove partiranno le colonne montanti per ciascuna unità immobiliare.

Verranno posti in opera frutti ad innesto in scatola ed incasso con placca senza viti o similare a moduli multipli tipo Ticino serie Magic o similari.

A) Illuminazione e forza elettromotrice

In ogni unità immobiliare il quadro di comando con interruttore bipolare con messa a terra e "salvavita" sarà collocato presso il portoncino d'ingresso.

Le linee principali saranno in cavo con filamento della sezione non inferiore a mmq. 4, le linee secondarie partenti dalle scatole di derivazione e alimentanti le singole utilizzazioni avranno una sezione non inferiore a mmq. 1,5 x 2.

In ogni camera da letto sarà installato un punto luminoso al centro del soffitto e due prese di corrente da 10A; nei bagni due punti luce interrotti, una presa da 10A; e nell'ingresso un punto luce deviato ed una presa da 16 A; due/tre prese da 10 A nei locali soggiorno.

Nelle cucine due punti luce interrotti e quattro prese da 16A; nei balconi un punto luce interrotto, posto sul soffitto.

I conduttori avranno una sezione non inferiore a mmq. 3.

B) Segnalazioni acustiche

Ogni unità immobiliare sarà dotata di un impianto videocitofonico e segnalazione acustica comprendente la chiamata dall'esterno del portoncino.

L'alimentazione di ogni impianto di segnalazione sarà a bassa tensione (12 volt).

I conduttori saranno in rame della sezione non inferiore a mmq. 0,8.

Ciascun portoncino d'ingresso sarà dotato di relativo pulsante di chiamata.

All'ingresso principale sarà disposto il quadro generale completo di citofono, pulsante e targhetta portanomi.

C) Impianto di canalizzazione per telefono

Comprende:

- 1 presa in ogni stanza con esclusione di bagni e cucina;
- Le canalizzazioni in P.V.C d'ingresso nel fabbricato;
- La cassetta terminale di allacciamento prescritta dalla Società concessionaria;
- Le colonne montanti in tubi protettivi incassati e l'infilaggio di fili pilota;
- Le canalizzazioni in tubi protettivi incassati fino al soggiorno e alla camera da letto, per ogni alloggio comprese le relative scatole di presa;
- Realizzazione impianto con Cavo per Fibra Ottica come da D.Lgs 33/2016

D) Canalizzazioni per antenne televisive

Ogni unità immobiliare sarà dotata nel punto di utilizzazione del soggiorno, di un impianto per la ricezione del segnale televisivo satellitare, collegato ad una antenna parabolica condominiale situata sul tetto.

Le prese per la televisione terrestre saranno una per ogni ambiente con esclusione di bagni, cucine, eventuali locali e servizi.

14. IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Sarà realizzato un impianto fotovoltaico nei limiti dello spazio disponibile sull'ultimo solaio di copertura. L'energia prodotta sarà usata per integrare la fornitura elettrica dell'Enel per uso condominiale.

15. OPERE IN FERRO

I parapetti di protezione delle scale saranno profilati di ferro zincato verniciati a fuoco.

Le porte delle cantine saranno in lamiera stampata.

I parapetti delle finestre a tutta altezza che non hanno accesso sul balcone saranno eseguiti in vetro.

16. APPARECCHI SANITARI

In ogni unità immobiliare saranno installati:

a) per le cucine:

- una presa e uno scarico per lavello; una presa di adduzione e uno scarico per la lavastoviglie

b) per i bagni:

- un lavabo in porcellana vetrificata di colore bianco, montato su colonna;

- un piatto doccia in ceramica, o una vasca in ceramica a scelta della D.L.;

- un bidet in porcellana vetrificata di colore bianco;

- un vaso igienico in porcellana vetrificata di colore bianco, con cassetta di scarico, "Geberit" o similare;

Tutti i bagni avranno la rubinetteria in ottone cromato del tipo pesante con miscelatore centrale a unico comando acqua calda/fredda (monocomando a dischi).

17. OPERE DA PITTORE

Le pareti degli ambienti adibiti a servizi ed i soffitti tutti previa preparazione con mano di fondo, stuccature e carteggiature saltuarie, saranno tinteggiate a tempera di color bianco data a rullo.

Le pareti dei restanti ambienti, previa preparazione con carteggiatura, mano di fondo stuccature saltuarie ove necessario, saranno tinteggiate con tinta semilavabile data a rullo di colore bianco.

Le pareti esterne dei prospetti, ove è previsto l'intonaco, saranno tinteggiate a quarzo con colori a scelta della D.L..