Green
Life
EXCLUSIVE APARTMENTS
EDILCOMASCA

DESCRIZIONE DELLE OPERE

PREMESSA

La descrizione dei lavori riportata di seguito s'intende semplicemente sommaria e schematica, con il solo scopo di individuare e fissare gli elementi fondamentali più significativi. In sede di progetto esecutivo e delle esecuzioni delle opere per esigenze tecniche potranno essere apportate varianti a quanto qui riportato. La direzione dei lavori a suo insindacabile giudizio potrà provvedere a scelte diverse da quelle indicate.

SCAVI E REINTERRI

Realizzazione di scavi a sezione obbligata per la formazione della rete fognaria, allacciamenti linea Enel, Telecom e acqua.
Formazione di scavo a sezione obbligata per la formazione di recinzioni perimetrali delle proprietà.
Una volta terminate le lavorazioni, il materiale scavato, se idoneo e conforme alle prescrizioni di legge, verrà utilizzato per i reinterri e la sistemazione del terreno, la parte eccedente sarà trasportata alle pp.dd.

STRUTTURE

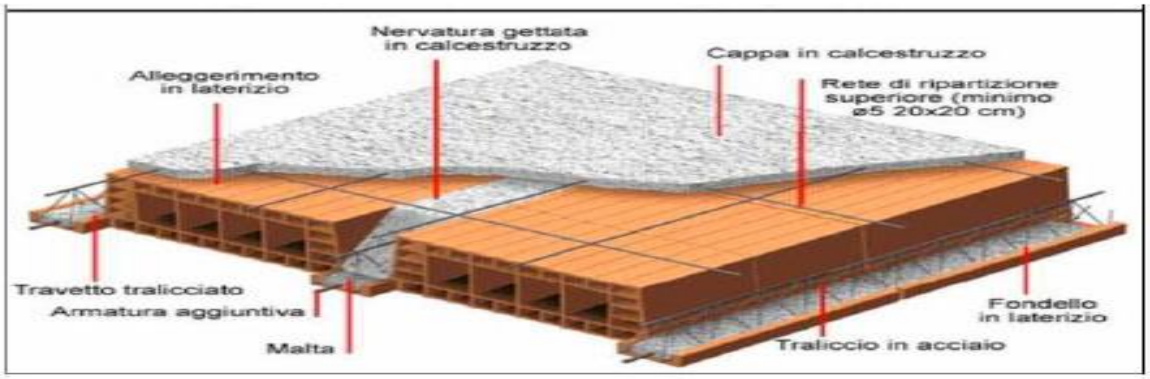
FONDAZIONI ED OPERE IN C.A.
Nell'esecuzione dei c.a., quali, fondazioni e strutture in elevazione del fabbricato (pilastri, scale interne, travi e corree, balconi), saranno utilizzati materiali (ferro e CLS) corrispondenti alle prescrizioni la cui conformità è verificata da prove e controlli certificati secondo le modalità di Legge e sulla base degli elaborati grafici di progetto.

IMPERMEABILIZZAZIONI
Le strutture in c.a. delle fondazioni ed i dadi di elevazione delle stesse verranno impermeabilizzati mediante stesura di guaina bituminosa prefabbricata, inoltre verrà posato, lungo tutto il perimetro, un tubo drenante avvolto in un tessuto non tessuto e ricoperto con ghiaia per allontanare l'acqua.

SOLAI

I solai, a seconda delle previsioni progettuali, saranno eseguiti:

- *Per l'abitazione in latero-cemento, cioè elementi in laterizio e getti integrativi in CLS o in alternativa con elementi modulari prefabbricati, armati ed irrigiditi con tralicci elettrosaldati incorporati nel getto ed elementi d'alleggerimento incorporati al getto e armatura in acciaio.*
- *Per l'interrato zona autorimessa verranno impiegati pannelli prefabbricati tipo Predalles, con alleggerimento in polistirolo, integrati da armature aggiuntive e getti in CLS, di adeguata portanza come indicato nei disegni strutturali, a impronta di cassero nell'intradosso (senza intonaco).*



BALCONI

Sopra la struttura dei balconi esterni verrà realizzato il massetto in CLS per la formazione delle pendenze, sul quale verrà realizzata una impermeabilizzazione con Mapelastic o Nanoflex per evitare infiltrazioni, sul quale verrà posato un pavimento in piastrelle.

COPERTURA EDIFICIO

La copertura dell'edificio sarà piana, realizzata con solaio in latero-cemento sopra al quale verrà posato uno strato di guaina bituminosa, isolamento di adeguato spessore a norma di legge e formazione di massetto pendenziato per permettere lo scolo delle acque piovane.

Sulla copertura saranno posizionati i torrini di esalazione, le antenne, i pannelli fotovoltaici e tutte le attrezzature necessarie alla funzionalità dell'edificio.

Sul tetto verrà installata la linea vita, dispositivo anti-caduta, progettata per garantire sicurezza e praticità per le future operazioni di accesso alla copertura per operazioni di manutenzione.

OPERE DA LATTONIERE

Le scossaline di testata saranno in lamiera preverniciata, così come i canali di gronda che avranno uno sviluppo massimo pari a cm. 40.

Le giunzioni saranno eseguite a doppia fila rivettate e successiva sigillatura.

MURATURA PERIMETRALE E DIVISORI INTERNI

La muratura di tamponamento perimetrale sarà costituita da blocchi laterizio tipo Poroton spess. cm. 30.

Su tutte le aperture esterne verranno messi in opera travetti in laterizio armato dove necessario.

I divisori interni delle abitazioni saranno realizzati a secco con lastre di cartongesso o gesso fibra, applicate su una struttura in lamiera zincata, tutte le lastre saranno stuccate su tutti i giunti.

I divisori interni dell'autorimessa saranno realizzati in blocco di cemento faccia vista spess. cm. 12.

Sulla parete divisoria verso vano ascensore verrà realizzata una controparete con lastre di cartongesso o gesso fibra, applicate su una struttura in lamiera zincata, con interposto isolante come da Legge 10/91.

FINITURE E TINTEGGIATURE ESTERNE

Il rivestimento esterno a cappotto costituito da pannelli in polistirene espanso sinterizzato (EPS), avente lo spessore a norma di legge, seguendo i requisiti richiesti dalla relazione della Legge 10/91.

I pannelli saranno fissati alla muratura esistente mediante apposito collante e successiva rasatura in due strati con interposta rete in fibra di vetro, finito con rivestimento acrilico colorato spatolato con granulometria e tinta a scelta della D.L. I balconi e i parapetti verranno tinteggiati con pittura al quarzo con tinta a scelta della D.L.

INTONACI

Le pareti interne verticali perimetrali e i plafoni delle abitazioni e vano scala (ad eccezione del muro tra abitazione e vano scala) saranno rifiniti con intonaco completo a civile con finitura a gesso, su intonaco rustico di sottofondo.
I muri e i plafoni dell'autorimessa resteranno a vista.

PAVIMENTI – RIVESTIMENTI

Sotto il pavimento dell'unità al piano terra verrà realizzato un isolamento termico di adeguato spessore come da requisiti della Legge 10/91.
Dopo aver completato i solai verranno posati l'impianto idraulico e quello elettrico, successivamente ricoperti da uno strato di calcestruzzo alleggerito. Al di sopra dello strato di alleggerito viene posato un materassino per isolamento rumori da calpestio, con fascia perimetrale in corrispondenza del punto di contatto tra il materassino e le pareti in elevazione, escluso il piano terra.
I pavimenti interni dei locali ingresso, soggiorno, cucina, camere, antibagno, bagno saranno in piastrelle di ceramica monocottura di prima scelta, di misura cm. 15x60/15x90/30x60/33x33/45x45/50x50/60x60, posati su sottofondo di sabbia e cemento in piano con fuga stretta o larga e con posa ''a correre'', vi è la possibilità di scegliere la pavimentazione in laminato posato con sistema flottante su materassino avente dimensioni 7x192x1292/8x192x1292

Particolari richieste sul sistema di posa (es. diagonale, fuga colorata, decori o listelli nei rivestimenti) sono da considerarsi extra-capitolato.

I rivestimenti di tutte le pareti dei locali bagni saranno realizzati con piastrelle di ceramica monocottura di prima scelta, misura cm. 25x40/20x50, con fuga stretta o larga e con posa "a correre" con colla, fino ad un'altezza di cm. 120 (bagni), mentre le pareti della doccia saranno rivestite fino ad un'altezza massima di

cm. 200 cm. previa mano di impermeabilizzante, sono esclusi i decori e profili in metallo da considerarsi extra-capitolato.

Le pareti interne non rivestite delle abitazioni saranno protette alla base da battiscopa in legno inchiodato, della medesima finitura della porte interne, di altezza cm. 8 circa.

La pavimentazione dell'autorimessa sarà realizzata mediante l'incorporamento superficiale di getto di calcestruzzo con miscela particolare di quarzo-cemento (pavimento industriale di colore grigio).

Scelte diverse dal capitolato potranno essere effettuate presso il rivenditore con oneri a carico dell'acquirente. Ulteriori scelte personalizzate saranno regolate caso per caso solo se compatibili con il cantiere ed in accordo con l'impresa.

La pavimentazione dei balconi sarà realizzata con piastrelle di gres antigelivo dimensioni cm. 15x30 posate a colla, con battiscopa tagliato da piastrella a discrezione della DL.

I corselli saranno realizzati in masselli autobloccanti compreso il riempimento delle fughe con sabbia, posati su materiale frantumato fine rullato, le dimensioni e la colorazione sarà a discrezione della DL.

OPERE IN MARMO E PIETRA NATURALE

Le soglie delle porte finestre e del portoncino d'ingresso e i davanzali delle finestre saranno in Serizzo spazzolato e fiammato spess. cm. 3 con larghezza adeguata, quest'ultimi saranno completi di gocciolatoio.

La scala comune sarà realizzata in c.a. e rivestita in Serizzo spazzolato e fiammato spess. cm. 3 per pedate e spess. cm. 2 per alzate, lo zoccolino avrà circa spess. cm. 1 e h. cm. 7.

OPERE IN FERRO

I parapetti delle scale interne, saranno in ferro a disegno semplice. Tutte le opere in ferro saranno trattate con due mani di antiruggine ed una mano di vernice all'acqua.

PORTE E SERRAMENTI

Il portoncino d'ingresso delle abitazioni, posato su falso telaio fisso murato, sarà del tipo blindato, classe 3 misura 90x210, ad un'anta apribile con struttura portante in ferro e lamiera, guarnizioni in gomma nelle battute, cerniere speciali, nastri antistrappo serratura di sicurezza con chiave a doppia mappa, serratura di servizio tipo Yale, spioncino panoramico, maniglie in acciaio satinato, con pannellatura liscia colore bianco.

Le porte interne delle unità immobiliari saranno ad anta battente, oppure a scomparsa ove previsto, con rivestimento interno/esterno in tinta (bianco, bianco graffiato, cipria, cenere, cognac) marca Effebiquattro serie Easy o simile, formate da falso stipite da pre-murare, stipite in legno, anta del tipo tamburata, riempimento a struttura alveolare, cerniere, serrature, maniglie con placca in alluminio anodizzato colore bronzo o satinato. Scelte diverse dal capitolato potranno essere effettuate presso il rivenditore con oneri a carico dell'acquirente.

Bianco Liscio

Bianco Graffiato

Cipria

Cenere

Cognac

Il box sarà dotato di porta basculante manuale in lamiera zincata.
Particolare molto importante è il supporto sul quale viene fissato il serramento. Nelle nostre costruzioni utilizziamo un falso telaio più comunemente chiamato "monoblocco" (il quale una volta montato permette di eliminare tutti i ponti termici in questo delicato nodo) da inserire nel filo della muratura, il cassonetto della tapparella non sporge all'interno dell'abitazione e garantisce un elevato abbattimento acustico, le tapparelle utilizzate come sistema oscurante saranno tutte elettrificate e la tinta a scelta della D.L.

I serramenti verranno realizzati con profili in PVC ad alta resistenza, telaio e battente realizzati con profili pluricamere rinforzati con anima in acciaio zincato appositamente sagomata e alloggiata all'interno. La sezione del telaio e lo spessore del vetro saranno a norma di legge seguendo i requisiti richiesti dalla relazione della Legge 10/91.
I serramenti sono completi di fermavetro con aggancio a scatto, doppio sistema di guarnizione per tenuta vetro, di maniglie con finitura in alluminio anodizzato finitura cromo satinato ed asta leva di blocco battente e di dispositivo con anta a ribalta dotato di sistema di sicurezza per errata manovra.

IMPIANTO ELETTRICO - TV - CITOFONO - TELEFONICO

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico si intende completo secondo le norme italiane a partire dal salvavita posto dopo il contatore o rispettivamente dal ripartitore in casa. Sono previsti dispositivi di sicurezza fino al morsetto di terra posto dopo il contatore o ripartitore.
A seguito del tracciamento in cantiere dell'impianto come da progetto verrà chiesta conferma al cliente della posizione dei punti luce e dei frutti.
Non inclusi nel prezzo, ma a carico del cliente, restano: la connessione della corrente alla rete o alla cabina di distribuzione al contatore, l'armadio del contatore con elemento pre- contatore, l'anello del contatore, il montaggio del contatore (prestazione dell'azienda di fornitura elettrica), la connessione elettrica fino all'armadio di distribuzione, le installazioni in cantina e l'effettuazione dell'equilibratura del potenziale.

I frutti saranno della ditta ABB serie Chiara con la scelta del colore delle placche da parte del cliente, tra quelle indicate.

La distribuzione interna di ogni alloggio sarà così costituita: vedi allegato

IMPIANTO DI MESSA A TERRA

La rete di terra dovrà essere costituita da un anello in corda di rame nuda da 50 mmq. Intorno al fabbricato. Lungo il tracciato dovranno essere messi in opera pozzetti di ispezione completi di spandenti in acciaio zincato. La rete di terra secondaria sarà distribuita con conduttori isolati insieme ai circuiti di distribuzione.

Tutto nel rispetto delle vigenti norme di legge. Alla rete di terra dovranno essere connesse tutte le apparecchiature ed i motori elettrici, i corpi illuminanti, i poli centrali delle prese di forza motrice, le tubazioni metalliche e le grandi masse metalliche.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Nel rispetto delle nuove normative vigenti in materia di risparmio energetico, verranno installati pannelli fotovoltaici sopra la copertura come indicato nella relazione di calcolo della Legge 10/91. L'impianto sarà condominiale e servirà al funzionamento delle pompe di calore e dell'illuminazione delle parti comuni.

IMPIANTO TV

L'impianto è realizzato osservando i requisiti e di sicurezza, per l'incolumità degli utenti e di terzi, contemplati dalle norme CEI 12-15. L'impianto TV tradizionale sarà costituito da antenna fuori tetto, centraline di amplificazione e predisposizione satellitare.
Dovrà essere realizzata la canalizzazione con derivazioni nel soggiorno e nelle camere da letto.

IMPIANTO VIDEOCITOFONO

Ciascuna unità immobiliare sarà dotata di singolo videocitofono che comunicherà con la relativa pulsantiera elettrica esterna posta in corrispondenza del cancello pedonale mediante terminale interno.

IMPIANTO TELEFONICO

La rete di distribuzione sarà costituita da tubazioni PVC sottotraccia vuote con filo di traino e da cassetta di permutazione all'ingresso degli alloggi.

IMPIANTO IDRICO – SANITARIO

Gli impianti idrico-sanitari dovranno essere eseguiti in conformità alle vigenti norme. L'allacciamento alla condotta della Società erogatrice avverrà mediante fornitura e posa in opera di apposito pozzetto in calcestruzzo per l'alloggiamento del contatore (escluso).
La tubazione di adduzione dell'acqua dal pozzetto fino al fabbricato sarà in polietilene atossico di appropriato diametro.

L'impianto di distribuzione dell'acqua potabile per usi domestici dovrà provvedere all'alimentazione con acqua calda e fredda per gli apparecchi igienico-sanitari (lavandini, lavabi, bidet, wc, lavatrice, lavastoviglie), con partenza dalla caldaia.

Gli allacciamenti degli apparecchi alle colonne di scarico saranno eseguiti con tubi e pezzi speciali, raccordi, sifoni, ecc, in polipropilene.

APPARECCHI IGIENICO - SANITARI

L'Impresa provvede alla fornitura e posa in opera degli apparecchi igienico-sanitari e dei relativi accessori come da descrizione seguendo i disegni di progetto.

CUCINA

- predisposizione per attacco lavello cucina completo di scarico a parete;

- attacco per lavastoviglie con rubinetto acqua fredda, scarico sifonato a parete raccordato alla colonna di scarico;

BAGNO

- w.c. Vitra (sospeso serie Sento) compresi accessori di montaggio, sedile e coperchio in resina, cassetta pvc murata e relativi accessori;

- bidet Vitra (sospeso serie Sento) completo di miscelatore Grohe serie Eurosmart, piletta e sifone a S, due rubinetti di regolazione sottobidet, viti a tassello di fissaggio, piletta cromata con tappo a salterello;

- miscelatore per il lavabo, solo fornitura (escluso posa del miscelatore e fornitura e posa del lavabo) marca Grohe serie Eurosmart, piletta e sifone da 1 ¼", due rubinetti di regolazione sotto lavabo da ½",

- piatto doccia Ultraflat sp. 3 cm al piano primo cm. 80x100 completo compreso di miscelatore e saliscendi Grohe serie Eurosmart;

Grohe serie Eurosmart

In ogni bagno e in cucina verranno installati n. 2 rubinetti da incasso con cappuccio cromato per l'intercettazione degli apparecchi.
Tutte le tubazioni per acqua calda e fredda saranno in Polipropilene atossico e tutte le congiunzioni sia dei tubi e raccordi fra loro, che dei tubi con gli apparecchi di qualsiasi genere dovranno essere eseguite a regola d'arte.
Le condutture di acqua calda sanitaria dovranno essere isolate termicamente con materiale idoneo a norma Legge 373/76 così come modificata dalla Legge 10/91.

IMPIANTO RISCALDAMENTO

L'impianto sarà di tipo centralizzato con produzione di energia termica tramite pompa di calore aria-acqua

per la produzione di acqua calda ad uso riscaldamento e acqua calda sanitaria mediante bollitore doppio serpentino.

L'impianto per la distribuzione dell'energia termica sarà costituito da pannelli radianti a pavimento installati in ogni singolo locale di ogni singola unità immobiliare.

L'impianto sarà comprensivo di:

- nr 1 termoarredo elettrico per ogni bagno ad integrazione del riscaldamento;

- predisposizione tubazione in ogni stanza per termostato

- nr 1 termostato ambiente programmabile nella zona giorno e nr 1 termostato nella zona notte wifi marca Finder modello Bliss2 regolabile in loco e in remoto attraverso App (cellulare)

ALLACCIAMENTO TELECOM - ENEL

Sono comprese la fornitura e la posa in opera di tubi in PVC come da disposizioni delle Società Telecom ed Enel per i relativi allacciamenti, compresi scavi, reinterri, pozzetti e coperchi di tipo carrabile.

Sono esclusi tutti gli oneri inerenti la fornitura e posa dei contatori relative alle diverse utenze.

Verrà realizzato un manufatto comune porta contatori Enel.

CANNE DI ESALAZIONE

Esalazione cappa cucina completa di cuffia di aerazione.

Tutte le colonne di scarico avranno canna di esalazione in PVC diam. mm. 80 completa di cuffia di aerazione.

IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

Ogni abitazione sarà dotata di impianto di ricircolo d'aria puntiforme negli ambienti quali cucina e bagni, direttamente installato nella parete perimetrale.

SISTEMAZIONI ESTERNE

Le sistemazioni esterne saranno come da progetto, il viale di accesso pedonale sarà realizzato in pavimentazione tipo quadrotti di cemento 50x50 posati su letto di sabbia. Le recinzioni perimetrali, ove presenti, saranno realizzate con cordolo prefabbricato e sovrastante rete metallica a maglia quadrata e paline h. 150 cm. Sistemazione zone esterne a verde con terra di coltura riportata pronte per la semina e la piantumazione (semina e siepi escluse)

Il cancello pedonale e il cancello carraio saranno realizzati in ferro zincato e verniciato a disegno semplice con piantane laterali in profilati metallici ancorati al terreno tramite fondazioni in cls.

NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

- *gli impianti relativi agli edifici civile (elettrico, televisione, riscaldamento, idrosanitario, gas, sollevamento ed antincendio) sono realizzati in conformità alla Legge nr 46 del 05/03/1990.*
- *gli impianti sono realizzati, su progetto di tecnico abilitato, da ditte professionalmente qualificate .*
- *per gli impianti l'installatore, per le parti di sua competenza rilascerà dichiarazione di conformità (Legge 46/90 art 9) per ogni unità immobiliare .*
- *la dichiarazione è redatta sul modello riportato dal DM 20 Febbraio 1992 e ad essa sono allegati i documenti previsti dalla Legge*
- *alla consegna dell'alloggio sono fornite tutte le informazioni per il funzionamento e la manutenzione degli impianti e viene trasmessa la documentazione necessaria .*

AVVERTENZE

Nei casi in cui la presente Descrizione Tecnica prevedesse in alternativa diversi tipi e qualità di materiali e/o lavorazioni, diverse qualità di manufatti, diversi sistemi di impianti etc, sarà facoltà della Direzione Lavori, a suo insindacabile giudizio, decidere i tipi, le qualità, le lavorazioni ed i sistemi di impianto che riterrà più adatti.

Il Direttore dei Lavori ha la facoltà di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto, in sede esecutiva ed a suo insindacabile giudizio, quelle variazioni o modifiche che ritiene necessarie per motivi

tecnici, funzionali od estetici, purché non comportanti una riduzione del valore tecnico e/o economico dell'immobile e/o delle unità immobiliari.

I pavimenti ed i rivestimenti potranno essere personalizzati solo previo consenso dell'impresa, che potrà autorizzare accordi autonomi e diretti tra gli acquirenti ed il fornitore scelto e selezionato dall'impresa stessa. In tal caso nessuna responsabilità è richiamata o rinviata all'impresa nel caso di controversie tra l'acquirente ed il fornitore per la qualità della lavorazione. Nessuna personalizzazione potrà essere realizzata direttamente dall'acquirente o affidata a fornitori diversi da quelli indicati dall'impresa.

Ai fini della accettabilità dell'alloggio sono ritenuti difetti di piccola entità e come tali non pregiudizievoli all'accettazione del bene o al suo deprezzamento:

- *imperfezioni superficiali e piccoli graffi di serramenti e porte;*
- *stuccature di piccola entità delle pareti verticali;*
- *stuccature di piccola entità delle opere in pietra (soglie, davanzali, gradini);*
- *lievi tolleranze delle piastrelle.*
- *piccole crepe di assestamento*

Nel caso di varianti e personalizzazioni che includono particolari cure nel mantenimento del bene, i maggiori oneri per la protezione contro i danneggiamenti del bene saranno a carico dell'acquirente. Nel caso le varianti e le personalizzazioni includano la posa di prodotti per i quali si rendessero necessari tempi di posa o di installazione diversi da quelli di consegna la mancata posa nei tempi della consegna non è ragione per sottrarsi alla stessa ed ai relativi adempimenti.

Su ogni eventuale scorporo di materiale (piastrelle, sanitari, frutti e placche, etc.) verrà applicata una tariffa di mancato guadagno pari al 20%.

ESCLUSIONI

Non sono comprese nel prezzo base dell'unità immobiliare, cosi come indicato nel preliminare di cessione, le seguenti opere, forniture e prestazioni:

- *gli oneri per gli allacciamenti ai pubblici servizi: Enel, acquedotto, Telecom, fognatura;*
- *la preparazione del fondo delle pareti per la tinteggiatura (fissativo e stuccatura);*
- *tutto quanto non esplicitamente e dettagliatamente riportato nella presente descrizione.*