



***VIA VITTORIO VENETO – CORSO ITALIA
DESIO (MB)***

Descrizione Lavori Allegata ai compromessi – Novembre 2024



PREMESSA

La descrizione delle opere che si andranno ad eseguire è presentata in maniera schematica al fine di dare all'acquirente una panoramica degli elementi principali costituenti la erigenda costruzione.

Modifiche e varianti potranno essere apportate in corso di esecuzione delle opere per motivi dettati dagli organismi preposti o per variazioni normative o scelte di tipo progettuale che lo studio o la committente riterranno opportuni effettuare.

L'impresa predisporrà in fase di realizzazione una selezionata gamma di materiali di capitolato, dalla quale sarà possibile scegliere il tipo preferito tra tre tipologie di finitura.

Accordi sulla scelta di materiali differenti da quelli proposti in capitolato verranno presi direttamente fra l'acquirente e la committente con l'approvazione della D.L..

VARIANTI E SPECIFICHE

Quanto segue non può e non deve essere inteso come tassativamente invariabile.

Nel corso della realizzazione dell'immobile infatti sia la Direzione dei Lavori che la Società proprietaria potranno ordinare quelle modifiche e quelle varianti che riterranno opportune.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Gli impianti rispecchieranno quanto previsto dai progetti redatti da professionisti abilitati e dalla vigente normativa in materia.

Si provvederà alla compilazione delle documentazioni necessarie per collaudi e controlli ed alla presentazione agli organi competenti e/o ufficiali, aziende erogatrici ENEL, TIM, ecc., di quanto necessari, in conformità a leggi e regolamenti vigenti, le predisposizioni e le certificazioni delle relazioni ai sensi della Ex-Legge 10/91 e le certificazioni a norma della Ex-Legge 46/90 e s.m.i..

DESCRIZIONE GENERALE

- 1) STRUTTURE PORTANTI E TAMPONAMENTI ESTERNI
- 2) COPERTURA, GRONDE e LATTONERIE
- 3) TERRAZZI E BALCONI
- 4) SERRAMENTI – AVVOLGIBILI – PORTE - INGRESSI
- 5) OPERE VARIE e OPERE IN FERRO
- 6) RECINZIONI
- 7) OPERE in PIETRA NATURALE
- 8) CANNE DI ESALAZIONE, FUMARIE e VENTILAZIONE
- 9) FINITURE INTERNE - SOTTOFONDI, PAVIMENTI e RIVESTIMENTI
- 10) FINITURE ESTERNE - PAVIMENTAZIONI
- 11) SISTEMAZIONI AREE a VERDE
- 12) IMPIANTO GENERAZIONE CALORE
- 13) IMPIANTO SOLARE-TERMICO E FOTOVOLTAICO
- 14) IMPIANTO IDRICO-SANITARIO
- 15) IMPIANTO ELETTRICO
- 16) DOTAZIONI ACCESSORIE

1) STRUTTURE PORTANTI - TAMPONAMENTI ESTERNI – DIVISORI INTERNI

La struttura comprende tutte quelle opere necessarie a costruire lo scheletro dell'edificio ed i boxes e consiste in opere di sottomurazione (se necessarie), fondazioni continue, plinti, muri perimetrali, pilastri, solai, scale, balconi, tetto, muri di contenimento terra, murature boxes e tutte le opere necessarie al completamento della struttura ivi compresi fori passanti per le canalizzazioni.

Le strutture portanti saranno realizzate in cemento armato gettato in opera. Nel piano interrato tali strutture resteranno a vista.

Le murature perimetrali fuori terra saranno composte da (dall'interno verso l'esterno): intonaco interno con finitura a gesso, blocco laterizio preassemblato composto da un doppio laterizio con interposto strato isolante (tipo Normatris), intonaco esterno con rasatura di completamento con finitura tipo intonachino.

I tavolati interni degli appartamenti saranno realizzati in laterizio forato di idoneo spessore, intonacati e finiti a gesso.

Tutte i divisori avranno alla base uno strato fonoassorbente in striscia flessibile di sughero super compresso o altro materiale con medesime caratteristiche.

Per una migliore identificazione della stratigrafia delle murature si fa riferimento ai materiali indicati nella relazione tecnica Ex-Legge 10/91 ed agli elaborati grafici esecutivi.

2) COPERTURE, GRONDE e LATTONERIE

Le solette di copertura saranno realizzate in cls, adeguate pendenze, materiale isolante termo-acustico, impermeabilizzazione, finitura con tegole tipo portoghesi. La copertura verrà completata da canali e pluviali in lamiera verniciata.

3) TERRAZZI E BALCONI

Tutte le porzioni sottostanti e soprastanti i terrazzi e i balconi saranno coibentate (ove previsto nella relazione L.10/91) con pannelli di polistirene con struttura a cellula chiusa al 100%, con eventuali sormonti maschiati e/o sfalsati in conformità alla relazione ex. L.10/91 e s.m.i..

Le pavimentazioni saranno realizzate in piastrelle di grès porcellanato a scelta della D.L.

4) SERRAMENTI – AVVOLGIBILI – PORTE – INGRESSI



Il portoncino a piano terra di accesso alle unità immobiliari sarà realizzato in profili di alluminio e vetrocamera isolante, dotato di maniglia ed elettroserratura.



I portoncini di ingresso delle unità immobiliari saranno blindati con grado di sicurezza classe 3, prodotti da primaria ditta e completi di ogni parte necessaria e completati, internamente ed esternamente, con pannelli impiallacciati (lavorazione e colore a scelta della D.L.).

I serramenti di finestre e portefinestre saranno realizzati in PVC, dotati di antiribalta, tinta a scelta del D.L. secondo il progetto approvato. Le prestazioni di finestre e portefinestre saranno uguali o migliori a quelle indicate nella relazione tecnica Ex-Legge 10/91. L'oscuramento sarà ottenuto per tutte le finestre e portefinestre ad eccezione delle portefinestre scorrevoli dei soggiorni degli appartamenti 1, 3, 4 e 5 con antine a pacchetto in alluminio, tinta color legno a scelta del D.L. secondo il progetto approvato. Per le portefinestre scorrevoli dei soggiorni degli appartamenti 1, 3, 4 e 5 non è previsto alcun sistema di oscuramento. Le portefinestre di piano primo (lato nord, est e ovest) saranno realizzate in parte fisse e in parte apribili: dal piano di pavimento fino ad altezza 100/110cm con anta fissa, per la restante parte apribili.



Le porte interne delle unità abitative saranno porte tamburate laminate rivestite in laminato e complete di coprifili con sagoma squadrata, maniglie e serrature finitura cromo/satinato e cerniere a bilico per le porte del tipo a battente; per le eventuali porte scorrevoli previste in progetto, all'interno delle murature verrà installato apposito cassonetto tipo scrigno o similare, la finitura e la qualità dei materiali sarà la medesima delle porte a battente. Gli zoccolini saranno di spessore 1cm e della medesima finitura delle porte



5) OPERE VARIE e OPERE IN FERRO

I parapetti dei balconi-terrazzi, ed in genere i parapetti dell'immobile, saranno realizzati in ferro a disegno semplice come da progetto approvato.

Gli sportelli per contatori ENEL saranno in lamiera di ferro verniciata completi di relativi accessori di chiusura, movimento, ecc. Tutti i manufatti metallici riceveranno il medesimo trattamento antiossidante e finitura in due mani di vernice (se verniciati in opera), in alternativa posati previa verniciatura a polvere.

I casellari porta lettera verranno forniti in lega di alluminio per esterno (colori e modello a scelta della D.L.), compresi di ogni accessorio.

Le porte delle autorimesse saranno di tipo basculanti in lamiera zincata, dotate di aperture per garantire l'ideale areazione di legge. Le porte delle cantine saranno di tipo "multiuso" dotate di serratura.

6) RECINZIONI

La recinzione perimetrale esistente che racchiude il lotto, verrà mantenuta ed ove necessario ripristinata. Il cancello carraio sarà realizzato in ferro/lamiera verniciata con disegno semplice il tutto come da progetto esecutivo a discrezione della D.L..

7) OPERE in PIETRA NATURALE

Le aperture di facciata e gli ingressi saranno corredati da soglie e davanzali in pietra naturale tipo serizzo.

Ove previsto, i davanzali sporgeranno dalla muratura per realizzare il gocciolatoio.

La scala condominiale sarà rifinita in lastre di serizzo antigorio lucidato nelle parti a vista o in gres porcellanato a discrezione del progettista/DL.

8) CANNE DI ESALAZIONE, FUMARIE e VENTILAZIONE

Per ogni unità verranno predisposte idonee tubazioni in corrispondenza delle seguenti colonne: cappa cucina, colonne di scarico separate tra cucina e bagni ed esalatori per ogni colonna di scarico.

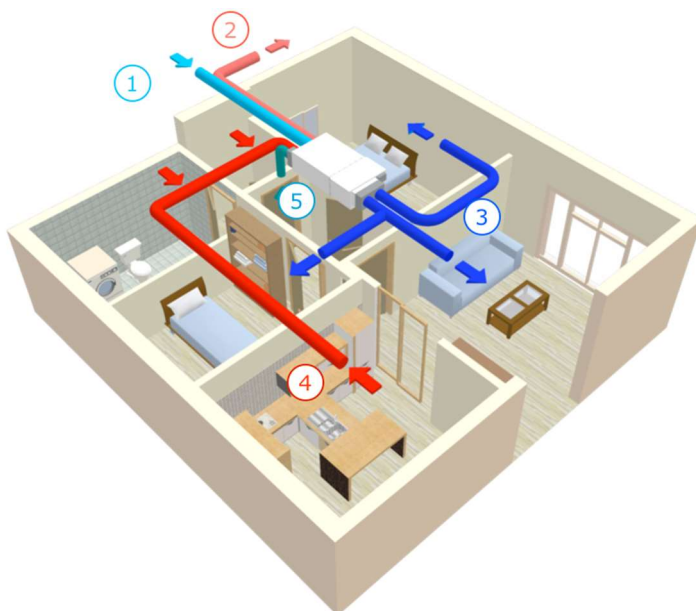
Al piede della colonna di esalazione della cucina verrà collocato l'apposito raccordo per la raccolta di condensa.

Le colonne di scarico di bagni e cucine saranno realizzate con tubazioni insonorizzate a triplo strato e fissate alle pareti con collari idonei di tipo silenziato – antivibrante, posizionati possibilmente all'interno di cavedi e non nelle murature divisorie delle unità abitative.

Inoltre, tutte le colonne di scarico verranno prolungate oltre le coperture tramite appositi torrini di ventilazione/esalazione.

Ciascuna unità immobiliare sarà dotata di impianto di ventilazione meccanica a doppio flusso con recuperatore di calore. Per consentire l'installazione verranno controsoffittate le zone necessarie alla distribuzione delle tubazioni di ripresa e mandata.

N.B. Lo schema raffigurato è del tutto indicativo



9) FINITURE INTERNE - SOTTOFONDI, PAVIMENTI e RIVESTIMENTI

Tutti i pavimenti delle porzioni abitabili ed agibili saranno staccati dal suolo tramite idoneo vespaio areato e pacchetto finiture come meglio precisato nella relazione tecnica Legge 10/91.

Soggiorni, cucine, ingressi, disimpegno, ecc. avranno pavimenti in piastrelle in gres porcellanato NON rettificate di prima scelta, posate dritte e fugate di formato indicativo 60x60, 20x80, 20x60 o 30x60.

Bagni e locali di servizio saranno rivestiti fino ad un'altezza di 2 metri circa a seconda del formato della piastrella, in gres porcellanato NON rettificate di prima scelta, posate dritte e fugate di formato indicativo 25x40, 30x60.

Per le camere da letto ed i disimpegni dei reparti notte è prevista la posa in opera, in alternativa a gres, di pavimenti in legno tipo prefinito misure indicative 10x140x1800mm tipo rovere con due finiture a scelta della D.L..

Si sottolinea che tutti i formati sopra riportati sono indicativi e potranno variare a seconda delle disponibilità del periodo e delle condizioni del mercato dei fornitori.

Tutte le pavimentazioni potranno essere posate dritte, con fughe di dimensioni adeguate alle singole piastrelle e dotate di listelli di separazione dei diversi pavimenti.

10) FINITURE ESTERNE - PAVIMENTAZIONI

I pavimenti dei balconi e terrazzi saranno in gres porcellanato con relativi zoccolini del medesimo materiale.

Prima della posa dei pavimenti verranno eseguite le adeguate pendenze per lo scarico delle acque piovane, le impermeabilizzazioni e l'isolamento termico come sopra meglio descritto.

I pavimenti dei percorsi pedonali esterni in adiacenza alle unità abitative saranno pavimentati con gres porcellanato agelivo, antiscivolo idoneo per esterno (il tutto come da progetto esecutivo a discrezione del progettista).

L'area di manovra antistante le autorimesse, le autorimesse ed in generale il piano interrato verrà pavimentato con pavimento in battuto di cemento con spolvero di quarzo. Il tutto come da progetto autorizzato.

11) SISTEMAZIONI AREE a VERDE

Le porzioni destinate a zona verde saranno adeguatamente riempite con terreno di coltivo compresa ripulitura da materiali grossolani. Rimarrà a carico degli acquirenti la fresatura e la semina finale. I giardini privati saranno dotati di elementi di illuminazione notturna (il tutto come da progetto esecutivo). La delimitazione dei giardini avverrà con la sola posa di siepe (di modesta altezza) come previsto dalla normativa vigente.

12) IMPIANTO GENERAZIONE CALORE (RISCALDAMENTO + ACS – RAFFRESCAMENTO)

Il dimensionamento e le caratteristiche dell'impianto di riscaldamento saranno realizzate in conformità al progetto redatto del tecnico abilitato, in accordo con le indicazioni della D.L.

L'impianto di riscaldamento sarà di tipo centralizzato con contabilizzatori al piano per ciascun alloggio.

La pompa di calore sarà posizionata all'interno del giardino condominiale posto a margine della rampa carraia, mentre la caldaia a gas nel locale tecnico a piano interrato.

La diffusione del calore sarà a pavimento e caratterizzata da almeno due zone autonome per appartamento; nei locali servizio igienico è inoltre prevista l'installazione di scaldasalviette elettrici SOLO se necessario.

Termoregolazione del calore:

Ogni unità sarà dotata di idoneo sistema di termoregolazione capace di gestire in maniera autonoma ed indipendente il funzionamento del proprio impianto e la gestione del calore.

A tal proposito verrà prevista una centralina posta all'interno dell'abitazione che consentirà di impostare temperature e orari personalizzabili per ogni singola zona.

In ogni appartamento verrà **predisposto** impianto di **CONDIZIONAMENTO** a split con motocondensante in pompa di calore esterna collocata nei giardini o terrazzi.

13) IMPIANTO E FOTOVOLTAICO

Il dimensionamento e le caratteristiche dell'impianto saranno redatti su specifico progetto del tecnico abilitato, in accordo con le indicazioni della D.L. I pannelli verranno posizionati in copertura e montati su apposite staffe e saranno ad uso condominiale.

14) IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

Le colonne montanti dell'impianto saranno realizzate in tubo multistrato rivestito con materiale isolante (dimensionato in base alla normativa vigente), e conformi a quanto predisposto dal progetto redatto dal termotecnico.

L'impianto di distribuzione dell'acqua potabile sarà collegato all'acquedotto comunale a partire dal contatore ubicato entro un pozzetto ispezionabile, di dimensioni adeguate e con coperchio in lamiera verniciata, secondo le localizzazioni dell'Ente erogante.

Le reti di scarico interne agli alloggi saranno eseguite in PVC; le colonne di scarico, come indicato in precedenza, avranno diametro variabile in base alle esigenze. Le colonne di scarico verticali saranno tutte della tipologia "silenziate", adeguatamente staffate e ancorate alle murature e verranno prolungate oltre la copertura.

Tutti gli apparecchi sanitari saranno in ceramica smaltata di primaria azienda; completi di accessori quali telaio, pannelli, colonna, piletta sifonata, rubinetteria ecc. I vasi e i bidet saranno di tipo rasomuro a terra. I piatti doccia saranno in

vetroresina smaltata o in ceramica di primaria azienda. Nella dotazione di capitolato non è prevista la fornitura e posa dei lavandini dei bagni.



Le rubinetterie saranno in ottone cromato prodotti da primaria azienda; le rubinetterie esterne saranno invece inserite nella muratura perimetrale e dotate di intercettazione interna dai bagni o cucine.

La fornitura degli apparecchi sanitari si intende completa di rubinetteria, sifoni, saltarelli, mensole, sedile in plastica pesante bianca per wc ed ogni altro elemento necessario.



Nelle cucine verranno previsti attacchi per lavello e per carico e scarico lavastoviglie.

15) IMPIANTO ELETTRICO

I contatori saranno posizionati esternamente nei pressi dell'accesso carraio, comunque adeguatamente protetti con sportelli zincati o verniciati.

La linea di alimentazione giungerà direttamente in bassa tensione a 380/220 V e sarà suddivisa per le varie singole utenze. A valle dei contatori si dipartiranno le linee che, mediante montanti e cassette di derivazione in numero adeguato, si attesteranno ai singoli locali per suddividersi alle varie utenze.

Montanti e linee di distribuzione saranno posizionati entro tubazioni in materiale plastico del tipo corrugato, se incassate; in PVC rigido antifiamma se in vista. Le tubazioni dovranno avere diametro adeguato alle dimensioni ed al numero dei cavi da far passare, mentre questi ultimi dovranno avere un grado di isolamento adeguato alle norme vigenti e comunque il tutto a norme legge 46/90 e successive integrazioni.

Gli utilizzi indicativi previsti per ciascun appartamento sono (per quanto concerne l'esatto numero di prese e punti luce farà fede il progetto esecutivo redatto in fase di esecuzione delle opere da parte della DL):

CARATTERISTICHE IMP. ELETTRICO APPARTAMENTO CEI 64-8 LIVELLO 1 (fornitura fino a 6 KW/h)

All'interno di ogni alloggio saranno presenti, oltre a quanto previsto dalla normativa vigente:

- Frutti e placchette marca Bticino LIVING NOW o LIVING LIGHT AIR (a scelta della DL)
- Tv + satellitare (soggiorno, cucina e camere)
- Videocitofono
- Presa per piastre ad induzione
- Presa in tensione per cappa
- Campanello a tirante
- Termostati ambiente



Verrà realizzato idoneo impianto di terra costituito da dispersori tubolari in acciaio zincato infissi nel terreno, posti entro pozzetti ispezionabili muniti di chiusino, con collegamenti in conduttori di rame nudo di sezione adeguata.

Onde permettere alla TIM di raggiungere dall'esterno le varie utenze, saranno installate tubazioni in PVC di sezione opportuna con filo di traino, interrato e rinfiancato, con pozzetti ispezionabili, così come per gli allacciamenti ENEL.

L'impianto videocitofonico sarà composto dall'alimentatore, dalla pulsantiera di chiamata esterna in alluminio anodizzato, dalla telecamera e dagli apparecchi/monitor con display a colori posti negli alloggi.

In ciascun appartamento sarà predisposta una tubazione vuota per l'esecuzione di impianto antintrusione, che provvederà alla protezione di tipo volumetrico oltre che contatti magnetici ai serramenti e alle tapparelle dell'abitazione, operando su tutti i vani e/o su ciascun piano per zone fra loro indipendenti con raggruppamento delle tubazioni presso scatola di derivazione ubicata in posizione opportuna per la collocazione del centralino; tubazione verso l'esterno per sirena in posizione adeguata.

16) DOTAZIONI ACCESSORIE

Impianto irrigazione: predisposizione di punto acqua per un impianto di irrigazione situato in un pozzetto specifico.

Climatizzazione estiva: Verrà predisposto l'impianto di raffrescamento a pavimento.

NOTA BENE: L'eventuale richiesta di non realizzazione di alcune opere, di non fornitura di dotazioni descritte nella presente o la modifica di alcune forniture/opere descritte NON daranno luogo a riduzione di prezzo

Per presa visione e accettazione _____