

## **COMUNE DI GROSSETO**



**COSTRUZIONE DI N. 16 ALLOGGI  
FABBRICATO A SCHIERA**

## **DESCRIZIONE DEI LAVORI**

## **1 - STRUTTURE**

---

Le strutture portanti saranno costituite dai seguenti elementi:

- Fondazioni in cls. armato della resistenza Rck 300/350 ed acciaio in barre ad aderenza migliorata tipo FeB450C controllato; magrone di sottofondazione dello spessore minimo di cm 10.
- Struttura portante del tipo tradizionale gettata in opera formata da pilastri, travi, aggetti terrazze, scale in calcestruzzo armato; copertura e tutti gli altri orizzontamenti in struttura latero-cementizia dello spessore di cm. 20+4.
- Tamponamento dei paramenti esterni saranno eseguiti in laterizio dello spessore di **cm. 38 tipo "Ecopor SSC"** della ditta Toppetti con relativo intonaco e tinteggiatura.
- Sullo spiccato della muratura di fondazione sarà posta guaina bituminosa dello spessore di mm 4 di larghezza adeguata.

## **2 - PARETI DIVISORIE**

---

I tramezzi interni agli alloggi ed i vani di servizio saranno costituiti da elementi forati in laterizio dello spessore di cm 8.

Le pareti divisorie tra unità immobiliari, come pure tra unità immobiliari, locali tecnici o di servizio, avranno uno spessore complessivo di cm 30 e costituite da blocchi insonorizzanti di spessore cm 30 **tipo "Linea Acustica" della ditta Toppetti** (Rw 56 dB).

I parapetti dei balconi saranno eseguiti in c.a dello spessore di cm 10/12 e rifiniti con corrimano in cotto, parte dei parapetti se previsti nel progetto architettonico saranno eseguiti con ringhiere in ferro secondo il progetto concessionato.

## **3 - COPERTURA**

---

Le coperture inclinate saranno eseguite con solai in laterizio, secondo le caratteristiche del progetto architettonico, con sovrastante caldana, coibentazione in polistirene espanso estruso o similari di adeguato spessore risultante da calcoli, guaina impermeabilizzante di mm.3 del tipo ardesiato e manto di tegole del tipo "portoghesi".

## **4 - INTONACI E TINTEGGIATURE**

---

Il rivestimento delle pareti esterne sarà costituito da intonaco del tipo premiscelato a calce.

Il rivestimento interno dei locali, dove non previsto il rivestimento in piastrelle, sarà costituito da intonaco premiscelato a calce, rifinito al civile e tinteggiato con idrorepellente a calce.

## **5 - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

---

Negli alloggi i pavimenti saranno realizzati con piastrelle in gres porcellanato, di durezza superficiale adeguata, delle dimensioni di cm 45x45, 30x60 o 15x60, di prima scelta, posate a squadra ed accostate su massetto di allettamento e con finitura perimetrale eseguita con zoccolino battiscopa in monocottura coordinato con il pavimento.

Le possibili finiture sono le seguenti:

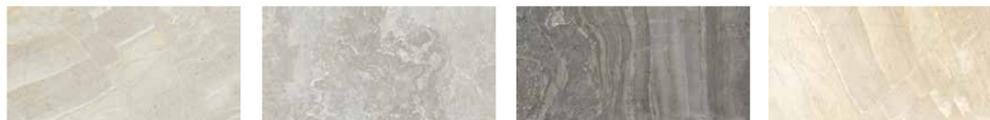
- Pavimento effetto travertino **tipo “Neutra” della ditta Mariner Ceramiche**



- Pavimento effetto marmo **tipo “City” della ditta Mariner Ceramiche**



- Pavimento effetto cemento **tipo “Jalari” della ditta Mariner Ceramiche**



- Pavimento effetto legno **tipo “Axis” della ditta Mariner Ceramiche**



I rivestimenti delle cucine e dei bagni saranno realizzati, per una altezza rispettivamente di mt 1,60 e mt 2,00, con piastrelle ceramiche posate a colla. I rivestimenti delle cucine e dei bagni occuperanno l'intera estensione delle pareti, mentre nelle zone cottura i lati interessati dalla stessa per circa ml. 5,00.

I formati possono essere o quelli coordinati con i pavimenti di cui sopra (cm 20x40 e/o cm 25x40 e/o cm 30x60) oppure con fondo in colore (cm 25x40).

- Rivestimento con fondo in colore **tipo “Smart” della ditta Mo.Da. Ceramiche**



Nei balconi e nelle logge i pavimenti saranno in gres porcellanato formato cm 20x20 e/o cm 25x25 con finitura sulla base delle indicazioni della Direzione Lavori, posate su massetto di allettamento posto su piano impermeabilizzato con una guaina bituminosa di mm 4.

Nei locali condominiali e di servizio i pavimenti saranno eseguiti con piastrelle di gres monocottura ingelivo ed antiscivolo, posate su massetto di allettamento, con zoccolino del medesimo materiale di altezza cm 8.

Le soglie delle finestre e porte-finestre, saranno in “travertino” di cm 3, i rivestimenti delle scale relativamente allo zoccolino del pianerottolo, rampette, gradini e sottogradi saranno in pietra naturale (“trani”). I colori e le finiture saranno scelti sulla base delle indicazioni della Direzione Lavori.

I pavimenti e rivestimenti degli appartamenti e del sottotetto saranno scelti su una campionatura messa a disposizione dall’Impresa.

I pavimenti interni saranno insonorizzati con pannelli di fibre sintetiche di adeguato spessore (tipo “Pavigram” o similari) .

## **6 - INFISSI**

Tutti gli infissi esterni saranno di tipo certificato prodotti da ditte di livello nazionale.

Finestre e porte-finestre saranno eseguite in “pino di Svezia” tinto noce con ante apribili di sez. 68x75 mm o sezioni similari complete di vetro-camera di spessore 33.1-16-33.1 del tipo magnetronico basso emissivo o comunque idoneo a garantire la prescritta resistenza termica ed acustica (potere fonoisolante non inferiore a 39 dB) con telaio fisso in legno naturale di sez. 55x65 mm in “monoblocco”.

Avvolgibili in p.v.c. del tipo pesante, cassonetto del tipo insonorizzato.



Gli ingressi degli appartamenti saranno costituiti da portoncino da esterni del tipo blindato con impiallacciatura in legno "Tanganica" naturale del tipo sfornellato con serratura di sicurezza del tipo "Europeo".

Le porte interne saranno in legno tamburato, con finitura in pannelli laccati bianchi pantografati (spessore mm 50) **tipo "Aurelia" della ditta Cocif** e telaio con copribili maggiorati (vedi punto 17 - MIGLIORIE QUALITATIVE A CARICO DELL'IMPRESA).



Parapetti delle scale interne degli appartamenti saranno eseguiti con ringhiera e relativo corrimano in tubolare in ferro.

#### **7 - IMPIANTO IDRICO-SANITARIO**

Rete di distribuzione principale e secondaria in tubi di propilene termosaldati.

Nei bagni principali saranno posti in opera i seguenti apparecchi igienico-sanitari (**tipo "NK one" della ditta Noken** o serie di equivalente valore commerciale):

- n.1 lavabo in vitreous china a colonna;
- n.1 vaso in vitreous china predisposto per cassetta scaricatrice da incasso **tipo GEBERIT o similari**;
- n.1 bidet in vitreous china ;

Il bagno principale sarà dotato di piatto doccia cm 80x80 o cm 70x90 in acciaio smaltato di tipo commerciale.

- Serie "**NK one" della ditta Noken**



Le rubinetterie del bagno principale saranno in ottone cromato **tipo "Hotels" della ditta Noken** con gruppo miscelatore monocomando.

- Serie **"Hotels" della ditta Noken**



I secondi bagni degli appartamenti, ove previsti saranno corredati da piatto doccia, oltre agli altri pezzi sopra descritti (**tipo "Cult" della ditta Azzurra Sanitari** od equivalenti).

- Serie **"Cult" della ditta Azzurra Sanitari**



Le rubinetterie del bagno secondario saranno in ottone cromato **tipo "Avatar" della ditta QD Italia Rubinetterie** con gruppo miscelatore monocomando.

- Serie **"Avatar" della ditta QD Italia Rubinetterie**



Gli scarichi degli apparecchi igienico-sanitari saranno in ottone cromato.

Nella cucina sarà previsto l'attacco per la lavastoviglie e la lavatrice. L'attacco per la lavatrice potrà essere posto in alternativa nel bagno, se possibile tecnicamente o nel vicino balcone, su richiesta dell'acquirente.

Nel terrazzo di servizio di ogni appartamento (ove previsto) sarà posto in opera un pilozzo in ceramica smaltata di cm 42x38, con rubinetto e scarico in ottone cromato.

## **8 - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO**

L'impianto di riscaldamento dell'appartamento sarà del tipo autonomo con caldaia murale a gas ad accensione elettronica (tipo *FONDITAL*, *ARISTON* o altra primaria marca ) per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, del tipo "a condensazione" e con certificazione.

Gli impianti saranno dotati di canna fumaria a norma di legge con scarico dei fumi.

Rete di distribuzione con sistema a due tubi in multistrato coibentato.

Corpi scaldanti costituiti da radiatori in alluminio pressofuso di primaria marca nazionale.

Termoregolazione effettuata mediante n.1 termostato ambiente per appartamento.

Le cucine saranno dotate di alimentazione a metano.

L'impianto sarà dotato di impianto a pannelli solari, in ragione di uno per ogni alloggio, che si integreranno con il sistema di produzione del calore e di bollitori verticali in acciaio per la produzione e l'accumulo di acqua sanitaria con doppio scambiatore solare e integrazione da caldaia come da calcoli.

## **9 - IMPIANTI ELETTRICI E T.V.**

---

L'impianto elettrico verrà eseguito a Normativa C.E.I.

Tutti i frutti saranno della ditta **AVE SERIE RAL** o similari con placca in vetroresina.

### ***Punto Fornitura Enel***

- 1 Contatore per ogni alloggio
- 1 Quadro di fornitura con interruttore magnetotermico generale 2x40A Classe C, PDI 6kA + interruttore magnetotermico 2x10A Classe C – PDI 6kA per eventuale protezione linea garages e/o cantina.

### ***Porta di Accesso Alloggio***

- 1 pulsante campanello con targa portanome luminosa con lampada a siluro 230V
- 1 citofono con microtelefono a muro e pulsante apertura porta
- 1 suoneria 230V per ingresso

### ***Ingresso Soggiorno Pranzo***

- 1 Quadro generale con interruttori magnetotermici per circuiti luce e calore composto da:
  - 1 Magnetotermico generale 2x32A
  - 1 Interruttore differenziale puro 2x25A Classe AC, PDI 4,5kA I<sub>dn</sub> = 30mA
  - 1 Interruttore differenziale puro 2x40A Classe AC, PDI 4,5kA I<sub>dn</sub> = 30mA
  - 2 Interruttore magnetotermico 2x10A Classe C, PDI 4,5kA luci zona giorno e luci zona notte
  - 2 Interruttore magnetotermico 2x16A Classe C, PDI 4,5kA prese zona giorno e prese zona notte
  - 2 Interruttore magnetotermico differenziale 2x16A Classe AC, PDI 4,5kA I<sub>dn</sub> = 30mA condizionamento e caldaia
- 2 punto luce deviato, invertito secondo necessità
- 5 prese 2P+T 10/16A poste in ambiente
- 1 presa TV
- 1 presa TV-SAT
- 1 presa TELECOM

### ***Cucina***

- 1 punto luce interrotto, deviato o invertito secondo necessità
- 5 prese 2P+T 10/16A poste in ambiente

### ***Disimpegno notte***

- 1 punto luce deviato, invertito secondo necessità

### ***Camera singola***

- 1 punto luce deviato, invertito a secondo delle necessità
- 3 presa 2P+T 10/16A
- 1 presa TV
- 1 presa TV-SAT

### ***Camera matrimoniale***

- 2 punto luce deviato, invertito a secondo delle necessità
- 4 presa 2P+T 10/16A
- 1 presa TV
- 1 presa TV-SAT

### ***Bagno principale***

- 1 punto luce interrotto per l'ambiente

- 1 punto luce a parete
- 1 presa 2P+T 10/16A
- 1 presa 2P+T 10/16A per alimentazione lavatrice

**Bagno secondario**

- 1 punto luce interrotto per l'ambiente
- 1 punto luce a parete
- 1 presa 2P+T 10A

**Scale interne**

- 1 punto luce deviato

**Balconi e logge**

- 1 punto luce semplice o deviato a parete con comando interno luminoso (escluso apparecchio di illuminazione)
- 1 presa 2P+T 10/16A IP55

**Impianto di riscaldamento autonomo**

- 1 allacciamento elettrico per termostato ambiente
- 1 allacciamento elettrico per il contabilizzatore delle calorie e ACS + acqua fredda

**Distribuzione all'interno degli alloggi**

- La distribuzione ai punti luce e prese sarà realizzata in tubazione in PVC corrugata flessibile posata sotto intonaco e/o pavimento. I cavi saranno non propaganti l'incendio del tipo No7V-K a norme CEI 20-22II.

**Garage**

- 1 Punto luce semplice
- 1 Presa 2P + T 10/16A

**SERVIZI CONDOMINIALI**

- 1 contatore generale
- 1 quadro generale con interruttori magnetotermici e differenziali per circuiti a servizio degli impianti condominiali comuni al fabbricato

**LOGGIATO A PIANO TERRA , CORSIA INTERNA DI ACCESSO GARAGES**

- Illuminazione secondo i calcoli impiantistici , comandata da interruttore crepuscolare ed orologio.

**10 - IMPIANTO DI SMALTIMENTO LIQUAMI**

L'impianto di smaltimento delle acque fecali e domestiche sarà costituito da:

- diramazioni di collegamento (scarichi bidet, vaso, lavello, vasca o doccia) tipo *NICOLL* e colonne di scarico in P.V.C.;
- collettori di scarico in P.V.C.;
- pozzetti di ispezione a pie' di fabbricato in C.V. prefabbricato od eseguiti in opera con chiusini in ghisa sulle parti carrabili ed in cemento sulle parti pedonali ed a verde ;
- fognature dal pozzetto terminale fino al punto di immissione nella rete pubblica comunale, dotata di sifone e quant'altro previsto dal regolamento vigente.

L'impianto di smaltimento liquami potrà, se occorre a giudizio della D.L., essere realizzato sospeso all'intradosso del solaio del P.T.

**11 - IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE**

L'impianto di smaltimento delle acque meteoriche sarà costituito da:

- canali di gronda e discendenti esterni in rame con terminale in ghisa;
- pozzetto di ispezione in C.A. prefabbricato od eseguito in opera al piede di ogni discendente;
- fognatura dal pozzetto fino al punto di immissione nella rete pubblica.

**12 - IMPIANTO DI SMALTIMENTO AERIFORMI**

Nei bagni e nei w.c., non forniti di finestre sarà predisposto l'impianto di smaltimento odori, costituito da tubi in P.V.C. serie leggera con relativo sfiato in copertura o a parete, opportunamente schermato.

I locali cucina o zone cottura non forniti di finestre saranno dotati di impianti di smaltimento odori, vapori eseguiti c.s.

### **13 - IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE GAS**

---

Impianto di distribuzione gas a valle del contatore sui balconi costituito da:

- tubo in rame per la distribuzione secondaria negli alloggi, preventivamente omologato ed accettato dagli organismi tecnici comunali;
- rubinetto portagomma di intercettazione manuale del gas a passo rapido in ottone;
- cassetta di alloggiamento contatore gas, come da standard comunale.

Nella cucina o nei locali ove è presente la zona cottura, sarà disposta l'areazione con "silenziatore" con griglie esterne di areazione con alette e rete antinsetto con griglie in pvc all'interno disposte una in alto e una in basso del locale.

### **14 - IMPIANTO DI MESSA A TERRA**

---

L'impianto di messa a terra, comunque corrispondente alla normativa vigente, sarà costituito da:

- collegamenti equipotenziali di protezione e di terra delle tubazioni e delle masse metalliche;
- conduttore di protezione dal quadro generale ai quadretti di unità di impianto e da questi ai vari utilizzatori;
- conduttori di terra per il collegamento tra i dispersori ed il quadro generale;
- picchetti di dispersione a terra in tubolare di acciaio zincato;
- pozzetto di ispezione del dispersore in C.A.V. prefabbricato.

### **15 - ATTREZZATURE COLLETTIVE**

---

- Nicchia di alloggiamento contatori di consumo con sportelli in alluminio anodizzato elettrocolore e laminato con chiusura tipo YALE;
- Numeri civici stradali in plastica in dimensioni e forma accettati dall'Amm.ne Com.le;
- Casette postali in nicchia.

### **16 - CANALIZZAZIONI – ALLACCI – SISTEMAZIONI ESTERNE**

---

Il complesso sarà reso funzionante mediante una rete esterna di canalizzazioni fino al confine del lotto; in particolare saranno eseguite le canalizzazioni della fognatura bianca e nera secondo i dettami degli organi competenti.

Le canalizzazioni *ENEL* e *TELECOM* saranno da concordare con i rispettivi Enti.

Le fognature private saranno allacciate a quelle comunali che passano nella strada comunale immediatamente adiacente.

Le sistemazioni esterne saranno costituite da:

- Viale di accesso con sottofondo in breccione di cava, strato di binder e tappeto d'usura.
- Corsia di accesso in "greenpaver" e passaggi pedonali in "betonelle".
- Punti luce esterni sulla corsia e porticati.
- Sistemazione delle aree a verde con strato di terreno di tipo vegetale.

### **17- MIGLIORIE QUALITATIVE A CARICO DELL'IMPRESA**

---

La Società venditrice, tramite il Socio assegnatario, oltre alle opere sopra specificate, previste nel prezzo di cessione convenzionato con il Comune di Grosseto, fornirà all'acquirente le seguenti migliorie qualitative :

- Rivestimento bagno di capitolato con **listello o decoro coordinato** da porre in opera sulla parte terminale o sulla fascia intermedia.
- Porte interne laccate bianche o con finitura in legno naturale del tipo "sformellato" o con coprifili maggiorati da scegliere su un prezzo di listino fino ad €. 600,00.
- Predisposizione di **n. 3 attacchi per impianto di condizionamento** completi di tubazioni e allacciamento elettrico su tre locali.
- Impianto di **Videocitofono** per ogni alloggio.
- **Termoarredo** nel bagno principale tipo "Novo" o "Scala" di altezza cm. 80/120

## **18 - DISPOSIZIONI FINALI**

---

*Tutti i lavori relativi alle parti comuni (quali: pavimentazioni ingressi - ringhiere - finiture delle parti esterne, infissi ecc.) saranno comunque eseguiti secondo gli esecutivi e le indicazioni fornite dalla Direzione lavori.*

*Tutti i materiali sopra descritti dovranno essere scelti dagli acquirenti sulla campionatura messa a disposizione dell'Impresa esecutrice presso rivenditori di propria fiducia.*

*La Società Venditrice si riserva, per una migliore esecuzione dell'opera e su indicazione della Direzione Lavori, di poter sostituire i materiali indicati nella presente "DESCRIZIONE DEI LAVORI" con altri sempre di prima scelta e di pari valore commerciale.*