

DESCRIZIONE LAVORI

RESIDENZA "LAURA TRE "

MURATURE PERIMETRALI

Tutte le murature perimetrali saranno composte nel seguente modo:
poroton di 700 ad incastro per lo spessore di cm 30 e sarà eseguito nella parte esterna cappotto termico cm 10.

Finitura esterna: intonaco rustico spruzzato, successiva posa di rete, lisciatura della stessa e posa di intonaco minerale colore grigio chiaro o bianco, da concordare sul posto con acquirenti. Il sistema muro esterno verrà completato conforme alla lex 10 sul risparmio energetico, classe energetica A-trasmittanza termica 0.181 W/mqK.

Sempre per continuare la descrizione della parti esterne il muro esterno lato esagonale, la torretta scala e lo zoccolino perimetrale di tutto l'edificio verrà rivestito parzialmente con piastrelle, **tipo marca pietre vive** modello muretto 16 gres colore opale, a scelta della D.L. con campione a disposizione dei Sig.ri acquirenti, presso il rivenditore scelto.

MURATURE INTERNE DEGLI ALLOGGI

Le murature interne degli alloggi verranno realizzate pareti in cartongesso, o similari a scelta della D.L. dello spessore di 10 cm, in modo tale da avere una muratura finita con intercapedine in lana minerale dello spessore adeguato con resistenza termo acustica vicina ai 35db; si specifica che nella parte della cucina e nei bagni, su disegno fornito da parte acquirente verrà eseguito rinforzo per appendere i pensili cucina in doppia lastra.

INTONACI

Gli ambienti internamente saranno rifiniti nel seguente modo:

Sulle pareti esterne verrà posato intonaco rustico premiscelato a base di cemento, calce idrata, perlite espansa, inerte siliceo selezionato e lavato di tipo alluvionale, additivi chimici dosati in rapporto costante;

questo primo Intonaco possiede elevate caratteristiche di plasticità, adesività ed anche in minima misura, di isolamento.

Le pareti interne verranno rifinire con pronto gesso. La superficie sarà idonea a ricevere la verniciatura.

La parete esterna finita con intonaco minerale di colore a scelta della d.l. ma si presuppone la scelta nella gamma dei grigi tenui o bianco

COPERTURA

L' edificio avrà una copertura realizzata nel seguente modo:

copertura come da disegno architettonico in lamellare pretagliato dello spessore adeguato, posa nell'estradosso di perlina da mm22 in abete , guaina , posa listello scorriacqua isolante come da lex 10 10+10 in stiferite o similare 40 kg/mc , posa di listello atto a ricevere tegola in cotto vetrificata di colore nero.

Sulla copertura verrà posizionato il sistema di pompa di calore, e pannelli fotovoltaici, a protezione dello scarico acqua dei pluviali verranno montate delle cuffie anti occlusione di fogliame vario.

I profili della copertura in alluminio saranno di colore grigio antracite.

ISOLAMENTI TERMOACUSTICI

Come già detto gli isolamenti termoacustici saranno particolarmente curati ed i materiali impiegati per tale scopo, tipologia e consistenza saranno calcolati da un termotecnico abilitato sulla base delle vigenti norme in materia di contenimento dei consumi energetici.

L'isolamento tra i piani sarà realizzato con la posa sotto il pavimento e sotto le tramezze di sottofondo alleggerito isolante tipo polibeton da cm-5/6 e posa di foglio tipo isomant da mm10 anticalpestio .

SERRAMENTI ESTERNI

Finestre e porte finestre saranno dotate di apertura a vasistas, ad esclusione della porta finestra della zona giorno che saranno scorrevoli su entrambe le aperture, e saranno in pvc grigio , sezione da 85 mm, completa di vetro camera di sezione 5-20-5, con guarnizioni in gomma trasparente e con finitura esterna di tapparella motorizzata in alluminio con stecca coibentata colore grigio antracite o a scelta della DL in sintonia con i colori scelti per l'intonaco di facciata.

- guarnizioni in neoprene alla battuta del telaio doppie;
- traverso inferiore protetto da un profilo di alluminio anodizzato argento
- ferramenta completa
- maniglia argentata satinata
- predisposizione zanzariera
- tapparella motorizzata

SERRAMENTI INTERNI

Portoncini d'ingresso agli alloggi saranno del tipo blindato composto come segue:

- falso telaio in ferro
- serratura di servizio e serranda a quattro punti di chiusura con coibentazione del blindato
- spioncino
- maniglia in ottone o alluminio

Pannello esterno colore grigio antracite o comunque a scelta della DL in combinazione con i colori delle facciate e delle tapparelle.

Eventuali piccole differenze riscontrate rispetto alla presente descrizione potranno essere dovute alle diverse caratteristiche fra una casa costruttrice ed un'altra.

Porte interne scorrevoli (ove possibile) marca serie avio modello Vilia 1L, con colori inclusi nella scelta della serie:

- telaio e coprifilo multistrato
- ferramenta completa
- falso telaio in legno
- maniglia in ottone o satinata argento

DAVANZALI - SOGLIE -

I davanzali saranno in serizzo spazzolato anticato e saranno realizzati nello spessore di cm. 3 per l'esterno, e interna in cartongesso per eliminazione ponti termici anche da contro davanzale.

Le soglie per le porte finestre saranno sempre dello stesso materiale dei davanzali, come essi lavorati a piano sega e levigati, spessore di cm. 3 o a scelta continuano con la piastrella

La scala interna che scende in taverna, sarà rifinita con piastrella nella pedata e alzata, o serizzo spazzolato anticato di formato adeguato .

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Tutti i pavimenti ed i rivestimenti dei tre piani in ceramica della gamma di capitolato e fuori capitolato, saranno in visione presso l'esposizione che sceglierà la ditta Fornitrice, l'acquirente avrà ampia possibilità di scelta fra alcune primarie marche nazionali produttrici nonché fra tipi e campioni esistenti in esposizione o su catalogo; i signori acquirenti riconosceranno direttamente alla Ditta fornitrice dei suddetti materiali e non alla scrivente IMMOBILIARE arca srl le differenze sulle scelte da loro apportate al di fuori del capitolato tenendo conto che i materiali avranno un costo comunicato al momento dei lavori con possibilità di parquet lista 6/42/50 spessore mm14

La posa in opera è prevista con sistema normale, cioè in parallelo rispetto alle murature perimetrali del fabbricato, o a scelta dei signori acquirenti con spostamento della mezza piastrella, tipo muratura, per eventuali sistemi di posa speciale, a rombo o con linea di fuga di spessori vari, ecc.; i signori acquirenti riconosceranno eventuali sovrapprezzi sempre alla Ditta Fornitrice ed incaricata alla posa in opera dei suddetti materiali.

Pavimentazione del box in ceramica per esterni commerciale a scelta della d.l.

BAGNI CUCINE E ANGOLI COTTURA

I bagni saranno rivestiti per un'altezza di mt 2.05/2.10, le cucine saranno rivestite fino ad una superficie altezza di mt 0.8 pareti attrezzate, nella disposizione indicata dal signor acquirente.

Le piastrelle saranno scelte fra i vari campioni, di marche primarie nazionali come da capitolato. Nel capitolato non sono comunque inclusi listelli decorativi e piastrelle con decori.

I pavimenti saranno in ceramica monocottura pure essi delle migliori marche nazionali, come sopra descritto, comunque per dimensione e tipo sempre in visione presso la predetta ditta espositrice e fornitrice.

BALCONI

Saranno pavimentati con materiale di gres ceramico antigelivo con copertura di contenimento, sui lati perimetrali sporgenti esterni, in serizzo segato e levigato con gocciolatoio. I parapetti saranno realizzati con impiego di traversi orizzontali e verticali in ferro, opportunamente trattati con materiale micaceo con la funzione di conservare il più a lungo possibile nel tempo la bellezza del ferro anticato salvo poi mantenerla con opportuna manutenzione a cura del signor acquirente; e specchiature in vetro opaco, lo zoccolino sarà in piastrella altezza di cm 6/10.

Verrà steso cemento osmotico a protezione del massetto in sabbia cemento con materiale tipo Antol acquaprof e stesa rete in fibra.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento autonomo VIESSMAN 111 S a riscaldare acqua per usi sanitari nel bollitore integrato di 120 l di capacità e svolge le funzioni di riscaldamento o raffreddamento a seconda delle stagioni, con commutazione automatica in funzione della temperatura esterna. Completo di comando termostato digitale interno modello VITOCONTROL . A pompa di calore o similare e verrà realizzato con impianto a pannelli a bassa temperatura appoggiati su supporto di polistirolo con superiore getto di cappa in cls isolante con pompa di calore di primaria marca; utilizzo completo di energia con piastre a induzione.

Il sistema verrà **integrato con pannelli fotovoltaici** per un totale di kw 2,9.

Sarà incluso riscaldamento a pavimento nel piano interrato.

Nel sistema verrà aggiunto estrattori e deumidificatori regolati da macchina esterna secondo indicazioni del termotecnico.

L'unità interna Vitocal e i quadri elettrici (quadro generale di distribuzione e asservimento a tutti gli impianti) saranno posizionati nel box.

I principali vantaggi che gli impianti a pannelli possono offrire riguardano:

- il benessere termico
- le condizioni igieniche
- la non visibilità dei terminali
- la libertà di arredo
- il calore utilizzabile a bassa temperatura
- il risparmio energetico

BENESSERE TERMICO

Per poter assicurare in un locale condizioni di benessere termico si devono mantenere zone leggermente più calde a pavimento e più fredde a soffitto.

Gli impianti che meglio si prestano a offrire tali condizioni sono quelli a pavimento radiante per i seguenti motivi:

La specifica posizione (cioè a pavimento) dei pannelli, permette che essi cedono calore soprattutto per irraggiamento, evitando così il formarsi di correnti convettive d'aria calda a soffitto e fredda a pavimento che provocano il sollevamento di polvere e acari mantenendo l'aria del locale più pulita. Grazie agli impianti a pannelli, mediamente è possibile raggiungere il benessere termico dimensionando l'impianto per una temperatura inferiore di anche 20 °C rispetto agli impianti di riscaldamento tradizionali.

IMPATTO AMBIENTALE

Nelle costruzioni nuove e negli interventi di recupero con rifacimento dei pavimenti, gli impianti a pannelli sono gli impianti a minor impatto ambientale perché:

1. Non pongono vincoli di natura estetica. La non visibilità dei pannelli risulta molto importante soprattutto quando si devono climatizzare edifici di rilievo storico architettonico, dove la presenza di corpi scaldanti può compromettere l'equilibrio delle forme originali.

2. Non limitano la libertà d'arredo, consentendo così il più razionale utilizzo dello spazio disponibile;

3. Non contribuiscono al degrado di intonaci, pavimenti in legno e serramenti, in quanto:

- non sporcano le pareti di nerofumo
- non consentono il formarsi di umidità a pavimento
- limitano sensibilmente i casi di condensa interna in quanto aumentano la temperatura delle pareti vicine alle salette con pannelli.

RISPARMIO ENERGETICO

Rispetto ai sistemi di riscaldamento tradizionali, gli impianti a pannelli consentono apprezzabili risparmi energetici essenzialmente per due motivi:

La minor temperatura operante che consente (a pari temperatura ambiente) risparmi medi variabili dal 5 al 10%

Il minor gradiente termico tra pavimento e soffitto che comporta risparmi energetici tanto più elevati quanto maggiore è l'altezza dei locali.

Motivi (seppur meno importanti) di risparmio energetico possono considerarsi anche:

- l'uso di basse temperature che riduce le dispersioni lungo le tubazioni
- il non surriscaldamento delle pareti poste dietro i radiatori
- la mancanza di moti convettivi d'aria calda sulle superfici vetrate.

Mediamente gli impianti a pannelli (sempre in relazione agli impianti di tipo tradizionale) consentono un risparmio energetico variabile dal 20 al 25%.

IMPIANTO IGIENICO SANITARIO

IMPIANTO GENERALE DI DISTRIBUZIONE

Esso sarà realizzato a partire dal contatore comunale con la tubazione in polietilene tipo rehau con raccordi di diametro adeguato sia per le colonne montanti che per la rete di distribuzione interna per acqua calda e fredda a tutti i punti di utilizzo.

Ogni servizio costituito da uno o più apparecchi, sarà intercettato da un rubinetto ad incasso a cappuccio cromato sulle due linee calda e fredda

FORNITURA DI SERVIZI

Ognuno sarà costituito da:

bagni piano terra e interrato :

- Lavabo a colonna serie esedra, rubinetteria inclusa
- Vaso sospeso ideal standard serie Esedra
- Bidet sospeso in vetrochina serie esedra
- Attacco lavatrice
- Doccia 80x80

Bagni piano primo:

- Lavabi a colonna serie esedra , rubinetteria inclusa
- Vaso ideal Standard serie Esedra
- Bidet ideal standard serie Esedra
- Piatto doccia 100x80 o vasca.

Sono previste le rubinetterie IDEAL STANDARD CERAPLAN monocomando, o altra Ditta equivalente.

In particolare verrà installato quanto segue:

- per il lavabo un gruppo di rubinetteria miscelatore monocomando, scarico automatico a saltarello, sifone a bottiglia od a esse in ottone cromato, prese flessibili sottobordo e mensola a muro per bloccaggio ad espansione
- per la doccia e vasca, un gruppo miscelatore da incasso con erogazione monocomando, scarico automatico a colonna, doccia a parete con flessibile
- per il bidet, un gruppo miscelatore monocomando, sifone ad esse in ottone cromato, scarico a saltarello, prese flessibili sottobordo, viti di fissaggio a pavimento in ottone cromato.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà conforme alla Normativa CEI 64-8 vigente. In linea generale sarà costituito come sotto descritto e completato secondo la normativa sopra indicata. Potenza presunta del contatore 4,5 Kw con introduzione di domotico con specifiche da presentare con elettricista.

Sarà formato da 5 circuiti separati con magnetotermo e salvavita, con messa a terra collegata al quadro generale, con divisione linee protette cancello giardino, prese luci. Video - citofono su due livelli tipo ABB serie Chiara con placche a scelta su specifica come segue:

Soggiorno

- 01 punto luce a plafone invertito da 4 punti
- 04 presa IOA
- 01 predisposizione TV (con antenna satellitare)
- 01 termostato ambiente
- 01 suoneria per campanelli interni
- 01 punto luce interrotto a plafone con doppio centro
- 01 punto luce interrotto per specchiera
- 01 punto luce comando luci esterne giardino

Cucina

- 02 punto luce interrotto a plafone
- 04 presa IOA
- 03 presa-bipasso 10/16A
- 01 interruttore luci esterne giardino retro
- 01 punto luce interrotto
- 01 presa bA
- 01 tv con antenna satellitare

Camere P. terra

- 01 punto luce invertito da 5 punti
- 01 suoneria per campanelli interni
- 01 punto luce invertito da 3 punti
- 03 prese 10A
- 01 predisposizione TV (con antenna satellitare)

Cabina armadio e ripostigli

- 01 punto luce interrotto a plafone
- 01 presa bipasso 10 A

Corridoio PP

- 01 presa bipasso 10/16A

Scala

- 02 punti luce comandati da 3 punti

Ingresso :

- 04 punti luce faretto comandati da due punti
- 01 interruttore per comando luci esterne giardino anteriore

Box

- N 01 punto luce deviato
- N 02 presa bipasso 10/16 A
- N 01 comando a chiave esterno per apertura box

Taverna

- 01 punto luce invertito da 5 punti
- 01 suoneria per campanelli interni
- 01 punto luce invertito da 3 punti
- 03 prese 10A
- 01 predisposizione TV (con antenna satellitare)

Locale pluriuso e dispensa interrato

- 01 punto luce deviato
- 02 prese bA

Telecomando a 3 canali per apertura carraio elettrico, basculante box e luci (ingresso pedonale, carraio, portico)

EQUIPOTENZIALE

-QH. collegamenti equipotenziali per condutture metalliche

LINEA PRINCIPALE

Q.B. linea in cavo FOLGOR 2x6 per il collegamento da contatore al centralino interno

CENTRALINO

- 01 centralino da incasso 24 moduli contenente:
- 01 interruttore differenziale puro 40A I_{dn} = 30mA
- 01 interruttore magneto termico 2x16A linea piano terra
- 01 interruttore magneto termico 2x10A linea piano primo
- 01 interruttore magneto termico 2x10A linea esterna, giardino entrata box/carraio

IMPIANTO D'ALLARME

Nella descrizione viene inserita predisposizione dell'impianto d'allarme con tubazione a porte e finestre vuota

IMPIANTO VIDEOCITOFONICO E TELEFONICO

Fornitura ed installazione di impianto videocitofonico con porter esterno.

- 01 posto esterno al pulsante
- 01 alimentatore citofonico
- 03 apparecchi citofonici audio/video interni suddivisi per piani
- QB. caverterie per collegamenti.

PREDISPOSIZIONI DI TUBI E CASSETTE PER N 2 PRESE TELEFONO

PARTI ESTERNE

Le parti di completamento esterne alla villa verrà ultimata con cancello da ml3.5 munito di motore elettrico a trascinamento di primaria marca ,la basculante di accesso al box sezionale di colore grigio antracite motorizzata.

Sia cancello che basculante, verranno munite di telecomando tricanale per le aperture/ chiusure .

L'entrata pedonale a disegno semplice verrà completata con porter per videocitofono inserito nella parete di muratura in blocco da cm 25. Munita di cassetta postale e completata con pensilina sovrastante, motivo a scelta della d.l. con spalla finita con piastrella pietra viva

Il giardino verrà consegnato con stesura di terra di cultura e prima semina e completato con predisposizione di 2 pozzetti presa acqua muniti di rubinetto, un rubinetto con vasca a ridosso della villa.

La pavimentazione orizzontale di entrata al box , al collegamento entrata pedonale/ casa verranno realizzate con autobloccante a scelta della d.l. quarzato .

Verrà realizzata una piscina seminterrata delle dimensioni 4x8 ml con rivestimento interno in piastrelle , con scala a incasso , impianto di depurazione a carbone e sabbia con pompa di mandata sistema comandato con quadro indipendente e sistema di chiusura tapparella flottante .verrà sistemata l'area esterna con messa a dimosa di prati e sistema di irrigazione a 4 zone , Recinzione esterna come da campione che si allega alla descrizione a pannelli chiusi posati su zoccolo da cm 30 in blocco di cemento pieno

L'illuminazione delle parti esterne comprenderà:

- 01 punto luce su ingresso pedonale, comando interrotto
- 01 punto luce su ingresso carraio, comando interrotto
- 01 punto sulla porta di ingresso, comando interrotto (vedi sopra)
- 04 punti luce su facciata retro, comando interrotto
- 06 punti luce giardino , comando interrotto
- 01 punti piscina con quadro a parte con orologio

STRADA DI ACCESSO ALLE VILLE DA EDIFICARE

La strada di accesso all'unità sopra descritta evidenziata dalla planimetria allegata , verrà realizzata per una larghezza di ml 6 in asfalto tout-venant di cm 10 rullato , previa preparazione di massiciata in pietrischetto debitamente rullato e predisposizione di sottoservizi , fognatura acqua, luce , caditoie per la raccolta acqua . la strada sarà fornita di sufficiente illuminazione.

A insindacabile giudizio del Direttore dei Lavori si possono apportare modifiche non sostanziali alla presente descrizione dei materiali.

Modifiche sostanziali devono essere comunicate per iscritto a parte acquirente da parte venditrice.

Per ragioni logistiche la scelta del notaio e' a discrezione di parte venditrice le spese tecniche delle unità immobiliari ,