

IMMOBILE RESIDENZIALE SITO A CEPAGATTI IN VIA CASELLA

CAPITOLATO TECNICO DESCRITTIVO

Il progetto prevede la realizzazione di due edifici di pregio comprendenti otto unità immobiliari, tutte dotate di garage privati, corti esclusive per le unità al piano terra, balconi, e lastrico solare esclusivi per le unità site al piano primo, oltre agli spazi condominiali comuni di accesso.

Tutte le unità immobiliari avranno tre lati liberi, che garantiranno abbondante luce naturale degli ambienti, un piacevole soleggiamento durante la stagione invernale, e una piacevole areazione naturale durante il periodo estivo.

Il seminterrato, comprensivo di otto autorimesse private, quattro taverne dotate di wc, spazi di manovra, si svilupperà complessivamente su una superficie lorda di mq. 418 circa per una altezza netta di mt. 2,40, e sporgerà dal piano del terreno di non oltre mt. 1,00 misurati all'estradosso del solaio del piano superiore. Una scala collega direttamente l'atrio del seminterrato con gli spazi comuni del piano terra, da cui gli accessi agli spazi privati.

I piani superiori ospitano invece le unità immobiliari, ripartite in due distinti blocchi, ognuno contenente due appartamenti al piano terra (serviti da scala interna di collegamento al seminterrato) e due appartamenti al piano primo (con scala di accesso esclusiva e dotati di vani sottotetto serviti da scala interna).

Gli accessi avvengono tutti dalla corte condominiale, con ingresso comune su via Casella. La rampa di accesso carrabile alle autorimesse è collocata a est della via.

Contenimento dei consumi energetici

Verranno utilizzati idonei materiali e applicate adeguate tecnologie atte ad ottimizzare l'efficienza energetica dell'immobile, finalizzata alla riduzione dei consumi e all'ottenimento di un elevato comfort abitativo. Le murature perimetrali, le coperture ed i lastrici solari verranno opportunamente coibentati nell'ottica di ridurre le dispersioni termiche, e gli impianti verranno integrati con pannelli solari posizionati in copertura che contribuiranno alla produzione gratuita di parte dell'energia necessaria al riscaldamento e alla produzione di acqua calda sanitaria.

Allacci alle reti di utenze pubbliche

L'immobile sarà consegnato predisposto agli allacci alle utenze telefoniche, elettriche, energetiche (metano) idriche e fognarie preesistenti lungo la viabilità principale. Le linee di allaccio di nostra competenza verranno eseguite nel rispetto dei requisiti richiesti dalle vigenti norme e regolamenti e dotate di opportune ispezioni accessibili dagli spazi comuni. Le colonne di scarico dei bagni saranno realizzate con polietilene dotate di giunti silenziati e fonoisolamento per tutta l'estensione.

Le caratteristiche tecniche di realizzazione degli immobili sono di seguito descritte:

Strutture. Realizzate con telaio (travi e pilastri) in C.A., pienamente in linea con le recenti normative in materia antisismica, e secondo quanto previsto dal progetto strutturale depositato al Genio Civile e garantite da regolare certificato di collaudo statico.

Particolare cura è stata rivolta alla realizzazione della fondazione e dei setti controterra, realizzati con metodologie atte a proteggere gli ambienti da umidità e infiltrazioni. Il calcestruzzo è stato infatti opportunamente additivato per garantirne l'impermeabilità, e l'intero piano di calpestio è isolato dal contatto con la fondazione a mezzo vespaio areato.

Solai e coperture

Il solaio del piano terra sarà del tipo a Predalle, con struttura portante in cemento armato alleggerito da blocchi interni in polistirolo, termicamente isolato per garantire il comfort dei pavimenti del piano terra.

I solai dei piani superiori saranno invece del tipo tradizionale realizzati in latero-cemento secondo le indicazioni del progetto strutturale, con balconi realizzati con soletta interamente in cemento armato. L'isolamento acustico dal rumore da calpestio dei piani superiori è garantito dall'istallazione sottopavimento di opportuno materiale fonoisolante.

Il solaio delle coperture sarà realizzato con cordolo perimetrale in cemento armato, orditura primaria e secondaria in legno lamellare di abete, tavolato in massello di abete con finitura a vista, isolamento termoacustico dello spessore di cm. 20 eseguito con lana minerale, manto di copertura ventilato rifinito con tegole marsigliesi. I pluviali, discendenti, converse e scossaline verranno realizzati in alluminio preverniciato col. testa di moro.

Le porzioni di solaio destinate a lastrico verranno anch'esse realizzate in laterocemento e saranno dotate di isolamento termico con pannelli in EPS e impermeabilizzazione con guaina bicomponente nell'ottica di garantire un elevato comfort abitativo e salubrità agli ambienti sottostanti.

Murature.

I tamponamenti esterni degli appartamenti verranno realizzati in laterizio monoblocco sp. cm.30 con coibentazione esterna in EPS additivato con grafite, (cappotto termico sp. cm. 10) tali da garantire un elevato livello di comfort termico e acustico, unitamente ad un notevole risparmio energetico. Le tamponature interne di compartimentazione tra appartamenti saranno realizzate con doppia parete di blocchi in laterizio con interposto pannello isolante in lana minerale, progettate nel pieno rispetto dei requisiti termoacustici di legge. Le tramezzature interne dei singoli ambienti saranno realizzati con forati di 8 cm intonacati su ambo i lati.

Per quanto riguarda le cantine ed i garages, saranno realizzate tamponature di compartimentazione con blocchi antincendio REI 60, e tramezzi in laterizio intonacati e tinteggiati.

Al termine dei lavori verranno effettuati i collaudi riguardanti l'efficienza dell'isolamento acustico e verranno redatti i certificati di conformità alle disposizioni di legge vigenti.

Intonaci.

Gli intonaci esterni ed interni saranno eseguiti con malta premiscelata a base di calce e cemento con finitura superficiale a civile.

Tinteggiature e Verniciature.

La tinteggiatura delle superfici esterne verrà eseguita con prodotto microfibrato ad effetto tonachino in colore scelto dalla D.L.

Le superfici di facciate realizzate in calcestruzzo e che dovessero rimanere a faccia vista saranno anch'esse tinteggiate con vernice idrorepellente di colore chiaro scelta dalla D.L.

Le pareti interne alle unità immobiliari verranno invece trattate con una mano di fondo e successiva tinta a base calce a due mani, dotata di elevata traspirabilità le cui tonalità saranno scelte dalla committenza sulla base delle campionature disponibili.

Le opere in ferro (recinzioni, balaustre) saranno verniciate con finitura a polveri, previo trattamento antiruggine o di zincatura, con colore scelto dalla D.L.

Parapetti.

I parapetti dei terrazzi saranno realizzati con blocchi di laterizio pesante intonacati e tinteggiati su ambo i lati e rifiniti con elementi decorativi in pietra o altro materiale a scelta della D.L. Parte dei parapetti verrà realizzata in ferro lavorato con finitura a polveri.

Pavimenti.

I pavimenti interni delle zone giorno e bagni saranno in monocottura o gres porcellanato in formati commerciali, a scelta del committente sulla base alla campionatura proposta, e saranno realizzati su massetto cementizio con posa a colla e giunti stuccati.

I pavimenti delle camere saranno in monocottura, gres porcellanato o legno prefinito, a scelta del committente sulla base alla campionatura proposta, posate a colla e giunti stuccati.

I pavimenti dei terrazzi, dei marciapiedi, degli spazi pavimentati all'aperto in genere, e dei percorsi pedonali comuni saranno realizzati in gres porcellanato con materiale scelto dalla D.L., dotati di finitura antiscivolo.

I pavimenti delle autorimesse saranno realizzati in cemento industriale levigato, con finitura al quarzo. La rampa di accesso carrabile sarà dotata di superficie con finitura ruvida antislittamento.

I pavimenti delle taverne esclusive verranno invece realizzati in monocottura o gres porcellanato in formati commerciali, a scelta del committente sulla base alla campionatura proposta.

I gradini delle scale esterne saranno rivestiti in marmo trani, e/o travertino levigato a scelta della D.L., con pedate dotate di finitura bocciardata antiscivolo.

Rivestimenti.

Nel bagno e nella parete della cucina destinata alla cottura è prevista la realizzazione di rivestimenti anch'essi realizzati in monocottura o gres porcellanato in formati commerciali, a scelta del committente sulla base alla campionatura proposta. L'altezza del rivestimento sarà pari a 2,00 mt nel bagno e 1.60 m. sulla parete destinata a cottura.

Infissi interni ed esterni.

Porte blindate mod. DOLMEN classe di antieffrazione 3 composta da doppia lamiera di acciaio da mm.1, serratura mottura ad ingranaggi con cilindro europeo e pannelli di rivestimento lisci per interno ed esterno.

L'ingresso alle unità immobiliari sarà realizzato con porte blindate mod. DOLMEN classe di anti-effrazione 3 composta da doppia lamiera di acciaio da mm.1, serratura mottura ad ingranaggi con cilindro europeo e pannelli di rivestimento lisci per interno ed esterno personalizzabile sulla base della campionatura proposta.

Le porte interne saranno con telaio in listellare, coprifili in legno, anta tamburata con struttura intelaiata in legno abete e pannelli in mdf impiallicciati in legno o laminato come campionatura proposta. Maniglie e ferramenta col. bronzo, ottone o cromato.

I serramenti esterni verranno realizzati con infissi REHAU in pvc spessore 70 mm, vetrocamera 3.3.1/16/3.3.1 con trattamento bassoemissivo, predisposizione esterna per zanzariere a scomparsa (installazione su richiesta), avvolgibili oscuranti realizzati in pvc pesante con cassonetto ispezionabile realizzato in EPS totalmente incassato nella parete.

Le porte delle autorimesse saranno del tipo sezionali in lamiera di acciaio, predisposte all'automazione con le adeguate feritoie d'aerazione; colore e modello a scelta della ditta venditrice.

Impianto idro-termo sanitario.

L'impianto termico sarà progettato e realizzato in conformità alla vigente normativa e secondo il progetto allegato, salvo cambiamenti dovuti alle necessità di cantiere, ordinati dal D.L. Esso prevede un sistema autonomo con generatore di calore del tipo a condensazione alimentato a metano e integrazione con pannello solare termico (e, su richiesta pannelli fotovoltaici), mentre il sistema di emissione sarà realizzato con pannelli radianti a pavimento (estesi a tutte le superfici interne con esclusione delle autorimesse).

L'impianto idrosanitario sarà realizzato con tubazioni in polipropilene per la distribuzione dell'acqua calda e fredda, la consistenza dei sanitari sarà per ogni appartamento un lavandino, un bidet, un water e un piatto doccia (o vasca in alternativa), saranno inoltre predisposti gli attacchi per la lavatrice sul terrazzino o sulla taverna (acqua fredda e scarico), e quelli per la cucina (acqua calda fredda e scarico) sia per l'acquaio che per la lavastoviglie.

Dotazioni del bagno:

- Vasca di dimensioni cm 170x80 con miscelatore gruppo vasca monocomando dotato di erogatore doccia con soffione a getto regolabile;
- (in alternativa), piatto doccia di dimensioni cm 72x90 o 80x80 con miscelatore monocomando dotato di asta saliscendi e soffione con getto regolabile;
- vaso all'inglese di colore bianco modello a scelta da campionatura delle migliori marche, completo di sedile pesante e cassetta di scarico ad incasso con doppio selettore del getto;
- bidet di colore bianco, modello a scelta da campionatura delle migliori marche, completo di miscelatore modello con salterello;
- lavabo a colonna colore bianco, modello a scelta da campionatura delle migliori marche, completo di miscelatore con salterello;
- attacco acqua fredda per lavatrice completo di sifone e scarico a parete (n° 1 attacco per ogni unità immobiliare).

Dotazioni della cucina:

- attacco acqua calda e fredda con scarico a parete per lavello cucina;
- attacco acqua fredda per lavastoviglie senza scarico;
- Tubazione con uscita a tetto dei vapori di cottura.

- foro di aerazione verso l'esterno dotato di griglia interna in p.v.c. bianco e griglia esterna in rame o alluminio.

Impianto elettrico. L'impianto elettrico sarà realizzato secondo le vigenti disposizioni di legge, sotto traccia, con l'installazione della rete di messa a terra dell'intero impianto, e sarà costituito da:

Linea di alimentazione dal contatore al quadro generale situato internamente all'appartamento. Il quadretto di protezione sarà incassato e completato da interruttori generali bipolari magnetotermici.

L'impianto sarà composto da circuiti distinti, uno per i punti luce ed uno per le prese di corrente protetti da interruttori magnetotermici differenziali (salvavita), oltre ad alimentazioni per: cronotermostato e caldaia. Saranno protetti con interruttori magnetotermici differenziali anche le alimentazioni per la cottura/forno, la lavastoviglie e lavatrice.

L'impianto interno, sarà realizzato con l'adozione di apparecchi ad incasso tipo a "frutti componibili", nella quantità necessaria di norma e secondo il progetto esecutivo, con placche in resina a scelta della committenza su campionatura. L'unità immobiliare sarà dotata di videocitofono, impianto TV terrestre e SAT; il tutto in certificato in ottemperanza alla Legge 46/90 e DM 37/2008.

Dotazioni degli ambienti:

Garage singolo (ove previsto):

- n° 1 punto luce interrotto a vista;
- n° 1 presa da 10 A a vista;
- n° 1 predisposizione automazione basculata (solo tubo vuoto).

Garage con taverna (ove previsto):

- n° 1 punto luce interrotto a vista;
- n° 1 punto luce derivato a vista;
- n° 1 presa da 10/16 A tipo Schuco a vista;
- n° 1 predisposizione automazione basculata (solo tubo vuoto).

Cucina:

- n° 2 punti luce interrotti;
- n° 3 prese da 10/16 A (frigorifero, accensione fuochi e piano di lavoro);
- n° 2 prese da 10/16 tipo Schuco A con interruttore bipolare (forno e lavastoviglie);
- n° 1 punto allaccio cappa di aspirazione

Pranzo-soggiorno:

- n° 1 quadro elettrico appartamento;
- n° 1 punto luce deviato;
- n° 1 punto luce invertito;
- n° 1 punto luce derivato;
- n° 4 prese da 10/16 A;
- n° 1 presa TV ;
- n° 1 presa TV SAT;
- n° 1 presa telefonica ;
- n° 1 punto chiamata porta con suoneria;
- n° 1 predisposizione termostato ambiente;
- n° 1 punto videocitofonico

Disimpegno:

- n° 1 punto luce invertito;
- n° 1 presa da 10 A.

Camera matrimoniale o doppia:

- n° 1 punto luce invertito;

- n° 2 prese da 10 A;
- n° 1 presa da 10/16 A;
- n° 1 presa TV;
- n° 1 presa telefonica

Camera singola:

- n° 1 punto luce deviato;
- n° 1 presa da 10 A;
- n° 2 prese da 10/16 A;
- n° 1 presa TV;
- n° 1 presa telefonica

Bagni:

- n° 2 punti luce interrotti;
- n° 1 presa da 10 A;
- n° 1 presa da 10/16 A tipo Schuco.

Balcone

- n° 1 punto luce interrotto comandato dall'interno;
- n° 1 presa da 10/16 A IP55 (per esterni);
- n° 1 plafoniera Prisma Delta Tondo 60W o similare a scelta della ditta venditrice.

Sottotetto (ove previsto):

- n° 1 punto luce deviato;
- n° 1 punto luce invertito;
- n° 1 punto luce derivato;
- n° 4 prese da 10/16 A;
- n° 1 presa TV ;
- n° 1 presa TV SAT;
- n° 1 presa telefonica ;
- n° 1 predisposizione termostato ambiente;
- n° 1 punto videocitofonico

Terrazza grande (ove previsto):

- n° 1 punto luce deviato comandato dall'interno;
- n° 1 punto luce derivato;
- n° 1 presa da 10 A IP55 (per esterni);
- n° 1 plafoniera Prisma Delta Tondo 60W o similare a scelta della ditta venditrice.

Predisposizione per installazione (su richiesta) di impianto antintrusione di tipo volumetrico dotato di centralina, tastiera di gestione interna e sirena esterna.

Recinzioni

Le recinzioni saranno eseguite con muretti in calcestruzzo fuori terra di altezze variabili con sovrastante una recinzione in ferro zincato a caldo con disegno a scelta della venditrice, il tutto per un'altezza media di circa cm 180.

I cancelli pedonali e quelli carrai saranno eseguiti in ferro zincato a caldo con disegno a scelta della venditrice; quello carraio sarà dotato di automazione, sensori di sicurezza, con fornitura di n° 1 telecomando per ogni unità abitativa.

Sistemazioni esterne.

Le parti destinate a giardino verranno sistemate con terreno vegetale di riporto.

