

GREENEDIL S.R.L.

RESIDENZA “TRIESTE”

CITTA' DI SPINEA



DESCRIZIONE DELLE OPERE

La presente descrizione delle opere ha lo scopo di rappresentare le caratteristiche costruttive tecnico-funzionali della costruzione del complesso denominato “Residenza Trieste” ubicato nel centro storico di Spinea.

La costruzione del fabbricato verrà realizzata in conformità alle prescrizioni delle norme urbanistiche ed edilizie generali, del Piano Regolatore del Comune di Spinea, del Piano di Recupero di Iniziativa Privata e del Permesso di Costruire approvati dal Comune di Spinea.

- **OPERE IN CALCESTRUZZO E FERRO**

Il fabbricato avrà una platea di fondazione in calcestruzzo armato di idoneo spessore, con struttura in elevazione di pilastri, travi, solai in laterocemento, solaio autorimessa del tipo prefabbricato a “lastra” calcolato per i sovraccarichi di legge e per resistenza al fuoco secondo le vigenti normative in materia.

Al piano interrato verrà realizzata una “vasca” in calcestruzzo armato, estesa a tutta la superficie del piano interrato la cui impermeabilizzazione sarà realizzata con apposito trattamento a base di cementi osmotici o con strato di guaina risvoltata sulle murature perimetrali.

- **MURATURE E TRAMEZZE**

La muratura perimetrale dell'edificio sarà realizzata in laterizio di spessore adeguato.

Tra le diverse unità le murature saranno mattoni forati di diverso spessore con interposto idoneo isolante acustico.

I muri divisorii all'interno delle unità saranno di laterizio, con l'utilizzo di blocchi forati da cm.8 legati con malta di cemento.

- **SOLAI**

I solai saranno in latero-cemento con carichi idonei alle destinazioni d'uso dei locali; si adotteranno solai misti in cemento armato e laterizio, composti da pignatte e travetti preconfezionati, posti in opera a interasse variabile, con

sovrastante cappa in calcestruzzo e getto complementare di massetto alleggerito per isolamento termo-acustico e a copertura delle strutture tecnologiche degli impianti termico, idraulico ed elettrico.

- **SCALE**

La scala interna condominiale sarà a più rampe con formazione al rustico dei gradini e della soletta inclinata in unico getto, in cls armato.

- **TETTO E COPERTURA**

La costruzione delle coperture sarà effettuata con solaio in c.a. opportunamente sagomato, formazione di muretti in laterizio e posa di tavolato/compensato di chiusura con sovrapposta guaina impermeabilizzante antirombo e anticondensa e rivestimento superiore con lamina in lega metallica, compresa formazione di tutti i collegamenti per sfiati, camini, canali pluviali nel medesimo materiale.

- **IMPERMEABILIZZAZIONI E ISOLAMENTI.**

Lo studio dell'isolamento termico dell'edificio e degli impianti di riscaldamento è stato condotto con riferimento alla legge n° 10 del 9/1/1991 sul contenimento del consumo energetico negli edifici. I materiali scelti offrono, oltre alla buona qualità nell'isolamento termico anche adeguato potere fono-isolante, al fine di creare all'interno dei singoli alloggi le normali condizioni di benessere.

Isolamento dei solai con adeguati materiali in grado di garantire la funzione "fonoassorbente".

Impermeabilizzazioni delle superfici a terrazza, mediante stesura di doppio strato di guaine spessore mm. 4+4 al poliestere, poste in opera, compresa pulizia del fondo, saldatura e siliconatura, in alternativa con prodotto tipo "Plastico Volteco" o similare.

- **INTONACI**

Pareti esterne con intonaco del tipo "tradizionale" a base di cemento e calce, finitura a fratazzo idonea a ricevere l'intonachino di finitura.

Intonaci interni al civile su pareti orizzontali e verticali, costituito da impasto premiscelato e finitura a malta fina.

- **PITTURE**

Finitura esterna del fabbricato con rivestimento/intonachino, colore a scelta della D.L..

L'atrio condominiale ed il vano scale saranno trattati con materiale a base resine sintetiche a scelta D.L.. I soffitti delle scale, i pianerottoli e i muri della scala al piano interrato saranno dipinti in tinta unita chiara pittura semilavabile o traspirante.

Le superfici interne delle unità immobiliari saranno trattate con una pittura a tinte chiare semi-lavabile e traspirante.

- **MARMI - PAVIMENTAZIONI - RIVESTIMENTI - ZOCCOLATURE**

La pavimentazione delle parti di immobile destinata a garages sarà in battuto di cemento con lisciatura superiore con spolvero di quarzo.

Le soglie esterne ed i davanzali saranno realizzati in "pietra piacentina" spessore cm. 3/4.

L'androne d'ingresso ed il vano scala saranno pavimentati con lastre in gres porcellanato fine secondo indicazioni della D.L.

Le scale saranno rivestite con alzate e pedate in "pietra piacentina".

Il pavimento di tutte le zone giorno degli appartamenti saranno in piastrelle di gres porcellanato delle dimensioni di cm. 30x30, con sigillatura mediante apposite resine o cemento.

Le zone notte, con esclusione dei bagni, saranno in parquet di legno incollato su apposito massetto di sottofondo.

Pavimento dei locali bagno, in piastrelle di gres porcellanato a tinta unita cm. 20X20, con sigillatura mediante apposite resine o cemento.

Rivestimento dei locali bagno, (fino ad un'altezza di mt. 2.20), in piastrelle di ceramica smaltata a tinta unita cm. 20x20 oppure 20x25, con sigillatura mediante apposite resine o cemento bianco.

Di tutti i suddetti materiali verranno proposte apposite campionature su cui effettuare la scelta.

Pavimento delle terrazze e delle logge in piastrelle di gres porcellanato, dim. 10x20 o in alternativa in piastrelle di Klinker con finitura antiscivolo.

I pavimenti delle unità immobiliari saranno ovunque rifiniti con zoccolino battiscopa in legno ramino mordenzato.

• **IMPIANTO ELETTRICO**

Gli impianti e i componenti avranno caratteristiche conformi alle norme di legge e ai regolamenti vigenti; saranno dimensionati per una fornitura di energia elettrica monofase.

L'impianto elettrico avrà origine dai contatori di energia elettrica dislocati in appositi armadi secondo le indicazioni fornite dall'ente erogatore

All'interno di ogni singolo appartamento, l'impianto sarà protetto da un quadro elettrico ad incasso contenente gli interruttori magnetotermici a protezione delle linee forza motrice, luce e speciali e l'interruttore automatico differenziale di protezione generale salvavita.

Le apparecchiature di utilizzo (prese, interruttori e altri organi di comando, termostati e placche) saranno della serie Biticino Light oppure Vimar Idea o similari, placche in tecnopolimero.

Per ogni appartamento saranno previste lampade di emergenza autonome a torcia estraibile nei locali ingresso.

Sarà predisposto l'impianto anti-intrusione inteso come protezione volumetrica e perimetrica (predisposizione punti sensori sui serramenti, punti sensori a infrarosso, sirena interna ed esterna, inseritore, centrale allarme e combinatore telefonico).

Predisposizione dell'impianto di motorizzazione delle tapparelle.

Le prese televisive e telefoniche saranno distribuite su ogni locale cucina, soggiorno e camere.

L'impianto di ricezione del segnale televisivo avrà origine da un centralino comune dal quale si dirameranno in ogni unità le linee del segnale; all'interno dell'abitazione il segnale sarà diviso per ogni presa. Saranno predisposte le vie cavi necessarie per l'esecuzione di impianto di ricezione TV, antenna satellitare con esclusione del decoder.

Sarà installato un impianto videocitfonico, facente capo alla targa esterna.

Illuminazione androne di ingresso, vano scale e tunnel garages con corpi illuminanti da applicare a soffitto o a parete, accensione e spegnimento con timer, lampade di emergenza conformi alla norma.

• **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA**

E' prevista l'installazione di caldaie per il fabbisogno calorico, occorrente al riscaldamento dei locali, nonché alla produzione di acqua calda ad uso sanitario.

Dette caldaie saranno del tipo murale a gas, posizionate all'esterno e saranno corredate di tutte le apparecchiature di controllo e sicurezza secondo la normativa vigente.

Corpi riscaldanti costituiti da radiatori in acciaio o in alluminio, da collocare prevalentemente sotto le finestre, e scaldasalviette nei bagni; cronotermostato per la regolazione della temperatura e l'avviamento dell'impianto.

La distribuzione dell'acqua calda di alimentazione ai radiatori sarà realizzata con la posa in opera di tubazioni in rame ricotto o in polietilene multistrato e alluminio, opportunamente coibentate, compresi pezzi speciali per raccordi.

L'impianto di riscaldamento sarà calcolato per garantire una temperatura di + 18° (nei vari locali di abitazione) e + 20° (bagni) per una corrispondente temperatura esterna di -5° ed una temperatura in caldaia di 70°, il tutto secondo progetto esecutivo degli impianti.

- **RAFFRESCAMENTO**

La rete di distribuzione del raffrescamento sarà predisposta con tubazioni di rame preisolate, scarichi condensa, scatole terminali all'interno ed all'esterno, conduttori elettrici sottotraccia.

- **IMPIANTO IDRICO IGIENICO-SANITARIO e GAS METANO**

Tubazioni montanti (per acqua fredda e calda) in polietilene ad alta densità o in acciaio, diramazioni appartamenti in tubo multistrato polietilene e alluminio, posto sotto traccia o a pavimento.

Tutti i servizi igienici saranno dotati di apparecchi sanitari in vetrochina porcellanata bianca.

Vasca in vetroresina bianca pannellata da cm. 170x70, con gruppo esterno in ottone cromato, monocomando, con guarnizioni del tipo ceramico, completo di doccia a telefono, colonna di scarico automatico.
Piatto doccia porcellanato bianco, con esclusione del box.

Le rubinetterie saranno di tipo monocomando in ottone cromato a scelta della D.L..

Ogni unità immobiliare sarà dotata di un attacco per lavastoviglie e di un attacco per lavatrice.

L'impianto per lo smaltimento delle acque di scarico bianche e nere sarà realizzato in polietilene.

Le colonne di scarico saranno rivestite con materassino fonoassorbente.

Tubazione in polietilene per gas metano per la linea di adduzione dal contatore per il percorso interrato, colonne montanti in acciaio zincato, distribuzione interno appartamenti in rame ricotto, ecc.

- **IMPIANTO SCARICO ACQUA PIOVANA**

Impianto di sollevamento acqua piovana del Piano Interrato, completo di pozzettone di raccolta, pozzetto disoleatore, pompa di sollevamento, gruppo di emergenza e quant'altro per dare l'opera finita in ogni sua parte.

- **SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI**

I portoncini di ingresso alle unità immobiliari saranno di tipo blindato con struttura metallica, cerniera regolabile, chiusura a più punti, rostri di ancoraggio, chiave di sicurezza, spioncino, rivestimento interno ed esterno in essenza lignea a scelta D.L., pomolo su esterno e maniglia all'interno in ottone.

Le porte interne saranno in legno del tipo tamburate e impiallacciate in essenza lignea a scelta D.L. complete di maniglia in ottone.

I serramenti esterni delle unità immobiliari saranno eseguiti in base ai disegni esecutivi di progetto.

Le finestre e porte finestre saranno in PVC con ferramenta in acciaio (apertura ad "anta e ribalta" per i bagni e la cucina), vetro termoisolante, guarnizioni di tenuta, chiusura di sicurezza a tre punti per porte finestre, maniglie in ottone.

Tapparelle in plastica pesante, complete di tutti gli accessori, eventualmente dotate di motorizzazione.

- **OPERE METALLO**

I serramenti esterni dell'atrio e del vano scale saranno realizzati in alluminio preverniciato.

I portoni basculanti per garages saranno in lamiera zincata e/o preverniciata a fuoco completi di rinforzi e serratura tipo Yale.

La ringhiera delle rampe scale e dei pianerottoli sarà realizzata in profili di ferro verniciati, in base a disegno della D.L.; il corrimano sarà in legno.

Parapetti rampa carraia in acciaio zincato e verniciato, pannelli in grigliato di ferro zincato a caldo tipo "orsogril" su bocche di lupo.

• **OPERE CONDOMINIALI**

Saranno realizzati appositi scavi per la posa in opera di tubazioni e pozzetti per fognatura bianca, fognatura nera, illuminazione pubblica, cavi elettrici e telefonici, acquedotto, canalizzazioni gas, ecc.

I contatori gas-metano, elettricità e acquedotto saranno posizionati secondo le indicazioni degli enti erogatori.

I casellari postali, in acciaio verniciato, saranno posti all'esterno dell'ingresso condominiale.

La corsia carraia sarà realizzata in conglomerato bituminoso.

Le cordonate stradali e pedonali saranno prefabbricate in cemento.

L'illuminazione della strada e dei marciapiedi sarà realizzata secondo indicazioni della D.L. ed avrà punti luce completi di diffusore in metalcristallo, palo, ecc.

La recinzione delle aree di pertinenza dei singoli alloggi verrà realizzata con fioriere e pannelli in lamiera microforata, secondo indicazioni D.L..

I cancelli pedonale e carrabile saranno in ferro zincato e verniciato, quello carraio completo di n. 1 telecomando.

Pavimentazione marciapiedi e percorsi pedonali in piastre di conglomerato cementizio, posate su letto di ghiaio, secondo indicazioni D.L..

Area a verde, semina di prato stabile, piante e siepi secondo i disegni di progetto.

N.B.:

- Tutte le soluzioni tecnico-estetiche descritte sono indicative e potranno essere modificate da imposizioni delle Pubbliche Autorità (Comune, Genio Civile, Vigili del Fuoco, ecc.).

- La parte venditrice si riserva l'insindacabile facoltà di apportare in corso dei lavori quelle modifiche che reputasse necessarie per la buona riuscita dell'opera utilizzando anche materiali diversi, in tal caso questi ultimi dovranno essere almeno di pari qualità a garanzia del risultato finale dell'opera.

Per accettazione

.....