

RELAZIONE TECNICA E CAPITOLATO DI APPALTO

STRUTTURE

L'edificio avrà la struttura portante costituita da fondazioni, murature al piano interrato, travi e pilastri in elevazione in cemento armato come da statica.

Tutti i solai saranno eseguiti in calcestruzzo pieno, in vista al piano interrato ed intonacati ai piani superiori.

MURATURE

Tutte le murature esterne saranno eseguite in blocchi di termolaterizio portante porizzato secondo le norme sul contenimento energetico ed avranno uno spessore di cm. 25 circa.

Le pareti interne saranno eseguite con blocchi di laterizio pesante da cm. 12, le pareti del giro scale e quelle in adiacenza ad altri alloggi saranno opportunamente isolate acusticamente secondo le normative vigenti.

INTONACI

Gli intonaci interni saranno del tipo premiscelato spruzzato macchina e tirato a perfetti piani, compresa ultima mano in malta fina, compresi appositi paraspigoli sugli angoli.

ISOLAZIONI ED IMPERMEABILIZZAZIONI

L'isolazione globale del fabbricato corrisponderà ai dettami della Legge sul contenimento energetico, l'edificio verrà classificato e certificato **"CASA CLIMA A nature"**.

Tutte le murature esterne saranno rivestite con apposito cappotto isolante dello spessore di cm. 16 eseguito con lana minerale, successive rasature e finiture colorate a scelta della Direzione dei lavori e committenza.

Il giro scale dal piano interrato al primo piano verrà isolato con adeguato cappotto sulle pareti ed isolamento termica a pavimento.

Fra l'interrato ed il piano terra verrà eseguita sul solaio opportuna isolamento termica con pannelli di adeguato spessore.

Tutti i balconi in cemento saranno anch'essi rivestiti con isolante dello spessore necessario.

I solai di copertura di parti scoperte, oppure soggette ad essere bagnate dagli straventanti, saranno impermeabilizzati, con opportune pendenze.

SCALE

Le scale di collegamento tra il piano interrato ed il piano primo saranno realizzate in piastrelle colore a scelta. Le rampe delle scale avranno pedate dello spessore di cm 1,5 ed alzate da cm 1,5, lo zoccolino rampante sarà in piastrelle dello spessore di cm 1,5 ed altezza cm 6,00.

Le scale esterne all'edificio saranno rivestite con pedate in porfido dello spessore di cm. 3.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti ed i rivestimenti del bagno al primo piano e del servizio nel sottotetto saranno in ceramica di 1^a qualità, misure massime cm. 60 x 60.

I rivestimenti dei bagni e dei servizi saranno eseguiti fino ad un'altezza massima di ml. 2,00.

I pavimenti dei corridoi, delle cucine e delle cantine, saranno in ceramica monocottura di 1^a qualità.

Nelle camere da letto, nel soggiorno e nei locali del sottotetto sarà previsto parquet tipo prefinito di prima commerciale, essenza rovere; nel servizio del sottotetto sono previste piastrelle come al 1° piano.

I locali nel piano sottotetto verranno pavimentati in parquet come le stanze, completo di relativo battiscopa, la scala di collegamento fra il primo piano e sottotetto sarà eseguita in piastrelle.

I pavimenti dei balconi e delle terrazze saranno in piastrelle antigelive.

RELAZIONE TECNICA E CAPITOLATO DI APPALTO

Tutti i pavimenti avranno battiscopa in legno alto cm. 6.

Il pavimento del garage e dello spazio di manovra sarà in battuto di cemento del tipo industriale con trattamento antipolvere al quarzo su adeguato sottofondo in sabbia e cemento.

La scelta dei materiali verrà fatta dagli acquirenti presso Ditta fornitrice indicata dalla Committente.

La pavimentazione dei vialetti e marciapiedi esterni l'edificio verrà eseguita con lastre di porfido regolare posato a malta o in cubetti di porfido.

SERRAMENTI ED INFISSI

I serramenti esterni saranno finestre e portefinestre in legno verniciato tinta chiara predisposte per l'applicazione di vetro isolante triplo, con ferramenta e maniglia in alluminio. L'apparecchio di apertura DREH-KIPP è previsto su tutte le finestre e portefinestre. Tutte le porte verso i balconi avranno la soglia bassa senza barriera. La finestra del bagno avrà il vetro satinato bianco.

Le persiane avvolgibili avranno stecche da infilare, in alluminio, rullo avvolgitore in lamiera zincata con supporti a sfere, puleggia zincata, guide laterali, sollevamento a motore comandato da interruttore laterale. Nel soggiorno verranno installate le veneziane sulle finestre.

Nel piano sottotetto la portafinestra a scorrere di uscita a monte avrà un avvolgibile e la porta avrà una serratura a chiave di sicurezza solo nel caso sia una porta a vetro battente.

Il serramento a valle nel sottotetto sarà privo di tapparelle o veneziane.

Il portoncino d'ingresso sarà blindato, con pannelli resistenti verso il giroscala colorato con colori Ral e bianco nella parte interna, la chiusura interna sarà con rotellina.

Le porte interne saranno eseguite con pannelli tamburati impiallacciato in rovere tinto naturale, su nido d'ape intelaiato in legno duro, maniglie in alluminio. Tutte le porte interne saranno prive di serratura, escluse quelle dei bagni che avranno la chiusura con rotellina interna. Nel cucinino verrà montata una porta scorrevole contro la tramezza all'interno.

La porta del garage sarà una basculante in ferro verniciato colore bianco.

Le porte del piano interrato sono previste in ferro verniciato bianco.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà eseguito sotto intonaco secondo le norme vigenti.

Sarà sistemata una centralina da incasso con interruttori con protezioni automatiche per piano.

I frutti saranno del tipo VIMAR o similare, con prese di sicurezza ed avvitati nelle scatole portafrutto incassate, escluso interrato dove l'impianto sarà eseguito a vista.

Tutte le prese sia luce che forza, avranno il conduttore di terra con i conduttori di fase.

Verrà eseguito apposito progetto da un elettrotecnico, che in linea di massima prevederà i seguenti punti:

- Cucine: punto luce centrale a soffitto ed un punto luce a parete, tre prese forza, due prese luce (su piano lavoro), una presa frigo, una presa forno.
- Stanze da letto e locali sottotetto: un punto luce centrale a soffitto deviato o a parete, tre prese luce, una presa forza, un punto televisione, un punto dati.
- Soggiorni: un punto luce centrale a soffitto deviato, cinque prese luce, due prese forza, due prese TV, un punto dati.
- Bagni: un punto luce centrale a soffitto o a parete, un punto luce a parete sopra il lavabo con proprio interruttore, una presa luce per rasoio elettrico ed una presa forza per lavatrice con interruttore bipolare.
- Atrio ingresso: due punti luci a soffitto, tre prese luce, una presa forza, un punto telefono, un citofono, un apriporta automatico ed un ronzatore, fibra ottica.
- Ripostigli e guardaroba: un punto luce a soffitto ed una presa luce a parete.
- Balconi e terrazze: punto luce a parete completo di lampada e presa a tenuta stagna.
- Giardino esterno a monte: pozzetto con alimentazione elettrica.

RELAZIONE TECNICA E CAPITOLATO DI APPALTO

- Nella cantina e nel garage l'impianto elettrico sarà in esecuzione esterna secondo le norme con punto luce centrale ed una presa a parete per locale.

L'impianto TV ed antenna con satellite è a carico del costruttore, tutto il resto sarà a carico dell'acquirente.

Tutte le tapparelle sono comandate da un pulsante a lato della finestra o porta che azionerà il motore nel cassonetto.

Nel solaio vengono messe le tubazioni nel getto con polistiroli per eventuale incasso faretti.

Nelle stanze e nel soggiorno vengono predisposti alcuni tubi vuoti per la rete.

IMPIANTO IDRICO ED IGIENICO SANITARIO

La dotazione prevista di Capitolato nel bagno è la seguente:

- Vaso in ceramica modello sospeso colore bianco marca Villeroy Boch – serie O.Novo con sedile con chiusura rallentata e placca di copertura
- Bidet in ceramica modello sospeso monoforo colore bianco marca Villeroy Boch – serie O.Novo
- Lavabo modello sospeso colore bianco (non da mobile) da cm 65 completo di sifone marca Villeroy Boch – serie O.Novo
- Vasca in acrilico dim. 180x80 mod. O.Novo Villeroy Boch con scarico dal troppopieno
- Piatto doccia in mineralmarmo dim. 80x80x3 modello EASY S by INNERHOFER con scarico cromato (escluso il box doccia non facente parte della fornitura)
- Set doccia: asta unica marca Grohe con flessibile e doccetta mod. Tempesta a due getti
- Set vasca: flessibile, supporto a muro e doccetta mod. Tempesta a due getti
- Rubinetteria ad incasso per vasca e doccia marca H. GROHE serie EUROSTYLE
- Miscelatore bidet e lavabo cromato modello H. GROHE serie EUROSTYLE

Nell'alloggio verrà installato un attacco lavatrice.

In cucina, oltre agli attacchi per acqua calda e fredda, verrà installato un attacco per lavastoviglie con proprio scarico.

Nel servizio del sottotetto verranno eseguiti tutti gli attacchi del bagno sottomalta, esclusa fornitura e posa dei sanitari, rubinetterie e radiatore.

Viene previsto un attacco acqua fredda con valvola nel terrazzo grande del sottotetto e nel terrazzo al primo piano.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto centralizzato verrà calcolato da un termotecnico specializzato e prevederà quanto segue: Caldaia murale a gas metano con boiler esterno, pannelli solari posizionati sul tetto, termostati di comando in ogni stanza, riscaldamento a pavimento in tutti i locali abitabili e nei locali sottotetto, tubazioni necessarie e cassette di distribuzione.

OPERE DA PITTORE

Le pareti ed i soffitti degli appartamenti verranno tinteggiati mediante applicazione di tre strati di tempera in tinta unica bianca, previa preparazione del fondo.

Le pareti delle cantine e delle autorimesse verranno tinteggiate con due mani di tempera in tinta unica bianca.

Le opere in ferro interne verranno protette con due mani di pittura a smalto previa una mano di antiruggine.

Le opere in legno saranno trattate con materiale impregnante trasparente sia all'interno che all'esterno.

RELAZIONE TECNICA E CAPITOLATO DI APPALTO

TETTO

Il tetto sarà eseguito con struttura portante in legno lamellare bilama, perlinato in vista o in sostituzione cartongesso allo stesso prezzo e pacchetto coibentazione ed impermeabilizzazione secondo le normative previste da casa clima e dal termotecnico.

Tutte le lattonerie saranno in lamiera preverniciata e saranno posizionati sul tetto appositi ganci per le manutenzioni.

La copertura sarà eseguita in tegole in laterizio o cemento del tipo da concordare con il progettista.

RINGHIERE SCALE E BALCONI

La ringhiera della scala interna sarà eseguita in ferro verniciato. Le ringhiere dei balconi verranno definite dalla Direzione lavori e saranno in ferro/legno oppure in pannelli di alluminio.

SISTEMAZIONI ESTERNE

Il giardino verrà consegnato a verde con adeguato impianto di irrigazione, gelsomino su tutto il perimetro e prato verde seminato per il resto

Tutte le eventuali altre piante o la fornitura del prato a rotoli sono da considerarsi una variante e quindi il costo è a carico dell'acquirente.

La recinzione sarà eseguita con ringhiera in ferro naturale come nel lotto vicino, altezza max ml. 1,00.-

VARIANTI

Verranno pagate in più od in meno varianti che comportino una variazione nella quantità di rivestimenti, pavimenti, serramenti, punti luce od altro non previsto dalla relazione e dai progetti. Prima di eseguire ogni variante l'Impresa dovrà comunicare il prezzo ed avere il benestare del cliente. Non verranno eseguite varianti senza il benestare scritto.

OSSERVAZIONI

La Direzione Lavori si riserva il diritto di variare il progetto sia dal lato estetico che da quello tecnico, tanto in relazione ai piani che alle parti comuni, apportando quelle varianti che verranno richieste dal Comune per l'approvazione del progetto stesso.