

DESCRIZIONE TECNICA

“CORTE DELLE RONDINI”

1. DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO

Il complesso residenziale è composto da unità commerciali al piano terra , unità abitative al piano primo e secondo con sottotetti abitabili oltre a autorimezze cantine e parti comuni.

2. STRUTTURE PORTANTI.

Le strutture portanti già esistenti saranno ristrutturare in base alle disposizioni del Direttore Lavori.

3. COPERTURA

La copertura del tetto sarà a falde inclinate così composto:

Struttura principale e travetti in legno lamellare con perline maschiate sp. Mm. 20 il tutto in legno di abete opportunamente dimensionato e trattato con impregnante antimuffa, antitarlo, idrorepellente del tipo Xiladecor o Bayer;

Formazione di barriera a vapore impermeabilizzante e traspirante tipo Delta – Fol PVE materiale stabile alle temperature e ai raggi UV, resistente allo strappo;

Strato di pannelli di polistirene espanso DiBiX35 sp. Cm. 5+5 densità 35 kg./mc., conducibilità termica a 0°C 0.025 kcal/mh°C

Tavole sez. mm- 95x23 poste in direzione della pendenza, per la ritenuta dell'isolante e per la formazione di un primo interspazio ventilato, poste in cadenze dei travetti.

Assito misto sp. Mm. 23

Listelli sez. mm. 48x23 poste in direzione della pendenza per la formazione di un secondo interspazio ventilato, posti in cadenza dei travetti.

Pellicola multistrato Delta –Fol Reflex in polistirene o similare con rivestimento in alluminio e pellicola in polietilene con rete di rinforzo, impiegata come barriera antivento/antipolvere e come membrana sottofondo antiriflettente contro le radiazioni infrarosse del manto di copertura.

Listelli sez. mm. 48x23 posti in direzione della pendenza in cadenza dei travetti per la ritenuta del telo Delta-fol Reflex, e per formazione di un terzo interspazio di ventilazione sotto il manto di copertura

Listello porta tegola sez. 48x23

Il manto di copertura sarà in tegole tipo "Portoghesi antichizzate"o similare.

Le gronde inclinate o piane saranno in legno opportunamente trattato.

4. CANALI E CONVERSE

In lamiera di rame sp. 8/10 di mm. collegati mediante pluviali in rame diam. 10 alla rete di fognatura delle acque chiare.

5. TAMPONAMENTO ESTERNO

Alle pareti di tamponamento già esistenti, piano terreno, verrà scrostato il vecchio intonaco. La parete esterna sarà isolata acusticamente e termicamente mediante formazione di rivestimento tipo “CAPPOTTO” sp cm 8 (Isolamento tipo “ cappotto ” : pannelli di polistirolo espanso a fissaggio meccanico mediante tasselli in p.v.c. Successiva applicazione di rete in fibra di vetro per supporto rivestimento finitura facciata) ..

Le pareti di tamponamento di nuova realizzazione saranno costruite:

Blocco termico sp cm 25 tipo “ ALVEOLATER ” della ditta Vela o similare ;

La parete esterna sarà isolata acusticamente e termicamente mediante formazione di rivestimento tipo “CAPPOTTO” sp cm 10 (Isolamento tipo “ cappotto ” : pannelli di polistirolo espanso a fissaggio meccanico mediante tasselli in p.v.c. Successiva applicazione di rete in fibra di vetro per supporto rivestimento finitura facciata) .

Tutti i materiali per tipo e spessori rispetteranno quanto indicato nella normativa sugli isolamenti termici e acustici (legge 10).

6. TAVOLATI DIVISORI INTERNI

I tavolati interni a separazione di tutti i locali saranno in mattoni forati di cm. 8x24x24 ; mentre per la parete del bagno, dove verranno installati i sanitari , sarà eseguita in forati di cm 12x24x24 . Sotto i tavolati sarà posato strato separatore termoacustico tipo Isolmant sp mm 5 (certificato a norma di legge 447 – isolamento acustico) , posato in strisce di almeno 15 cm per la separazione acustica dal solaio.

7. DIVISIONE FRA APPARTAMENTI

Si porranno in opera due tavolati in mattoni forati di cm 8x24x24 con interposto pannello isolante in lana di vetro del tipo e dello spessore indicato nella normativa sugli isolamenti termici e acustici (legge 10).

8. DIVISIONE CANTINE E BOX

Nel piano cantinato le pareti di separazione resteranno in muratura di blocchi VIBRAPAC o similari a vista.

9. CANNE ESALATORI

Cucina : sarà messa in opera, a partire dal plafone, una canna di esalazione in pvc serie pesante per la ventilazione della cucina.

Bagno : l'esalazione del bagno sarà il proseguimento della tubazione di scarico verticale tipo “fonoassorbente” Wavin o similare.

Tutte le tubazioni saranno, nei limiti del possibile, inserite nel tessuto murario.

Alla sommità le canne termineranno con comignolo

10. IMPERMEABILIZZAZIONE BALCONI

I balconi a sbalzo saranno impermeabilizzati con materiale tipo “ MAPELASTIC “ o similare ;

11. INTONACI INTERNI

Tutti i locali di abitazione (ad eccezione del bagno e della cucina) saranno intonacati con rasature a gesso, completa di sottostante intonaco pronto e paraspigoli in lamiera zincata ove necessario.

Le pareti del bagno e della cucina rivestite, saranno intonacate con semplice sottofondo in intonaco rustico per ricevere rivestimenti in piastrelle; le rimanenti parti non rivestite saranno ultimate con intonaco al civile.

Tutti i locali commerciali, compresi i bagni, saranno intonacati con intonaco al civile deumidificante.

12. SCALE

Le scale avranno la struttura in c.a.

I gradini delle scale di accesso ai piani verranno rivestiti sulle pedate di Serizzo Antigorio spess. cm. 3.

Tutte le parti in vista delle scale verranno finemente levigate. I ripiani scala saranno in Serizzo Antigorio sp. cm. 2.

Il parapetto delle scale sarà nel limite del possibile recuperato l'esistente e/o come da disegno particolare fornito dal Progettista e D.L. in ferro.

13. INGRESSO E ATRIO SCALA

Le pareti saranno ultimate con intonaco al civile.

14. DAVANZALI E SOGLIE

I davanzali delle finestre saranno in pietra come gli esistenti.

Le soglie di porte e portefinestre saranno in pietra come gli esistenti.

Oppure a scelta della D.L. in pietra tipo Serizzo Antigorio lucido : davanzali sp. Cm. 5 , soglie sp cm 3 .

15. RIVESTIMENTI BAGNI CUCINA E PAVIMENTI BAGNI

I rivestimenti e pavimenti del bagno e il rivestimento della cucina saranno:

In piastrelle ceramica smaltata 1^ scelta cm. 20x20 colori tenui per il bagno h. 2,00.

In piastrelle ceramica smaltata 1^ scelta cm. 20x20 colori tenui per la cucina h. 1,60.

Il tutto nella gamma predisposta dalla Venditrice

Prodotti made in Italy.

16. PAVIMENTI DI SOGGIORNO CAMERA, DISIMPEGNI E NEGOZIO

– Soggiorno, ingresso e disimpegno notte:

Pavimenti in piastrelle di ceramica monocottura 1^ scelta, cm. 30x30.

– Camera da letto:

Saranno pavimentati in parquet di iroko 1^ scelta mm. 10 (oppure, a scelta della proprietà, in ceramica).

Il tutto nella gamma predisposta dalla Venditrice.

Prodotti made in Italy.

17. PAVIMENTO BALCONI E TERRAZZI

Balconi e terrazzi saranno pavimentati in piastrelle in monocottura antigelive o similari.

Il tutto nella gamma predisposta dalla Venditrice.

Prodotti made in Italy.

18. ZOCCOLINO

Tutti i locali saranno rifiniti con zoccolino in legno sp. mm. 10 colore noce tanganika.

Il tutto nella gamma predisposta dalla Venditrice.

Prodotti made in Italy.

19. PAVIMENTO BOX E CANTINA

Il box e la cantina saranno ultimate con battuta in cemento.

20. SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti di finestre e di portefinestre saranno in pino lamellare o similare naturale tinta noce dello spessore commerciale di cm. 6,30, completi di ferramenta, maniglia ed ogni altro accessorio oltre ai doppi vetri, il tutto secondo la normativa sul risparmio energetico, con persiane a battente in pino lamellare o similare tinta noce verniciato o tinto sp. cm. 4,50.

21. PORTA DI INGRESSO

Porta di primo ingresso anti effrazione ad un battente di luce netta cm. 90x210 da posarsi destri e sinistri secondo progetto, con vetro anti effrazione.

22. PORTE INTERNE

Ad un battente luce cm. 70x210 o 80x210 posati destri e sinistri secondo progetto, saranno tamburati ed impiallacciati in noce Tanganika di prima qualità completi di falso stipite e listelli coprifili senza specchiature di vetro. Tutte le porte saranno complete di ferramenta, maniglie con serrature e chiavi.

23. RETE DI FOGNATURA

Eseguita con tubi PVC del tipo pesante a doppia rete per acque chiare ed acque nere, munite di opportune ispezioni, pozzetti di raccolta al p.t. allacciamento alla fossa settica ed alla rete di fognatura cittadina previa cameretta di ispezione completa di batteria in gres regolamentare.

Allacciamento delle acque chiare al pozzo perdente.

24. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA

In riferimento alle normative vigenti e al relativo progetto , sarà eseguito un impianto con caldaia centralizzata a condensazione posta nel locale centrale termica. La caldaia, che servirà tutti gli appartamenti, sarà della ditta SILE modello “ SILE CONDENZA 5.32 “ o similare funzionante a gas metano, con giusta potenzialità per il riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria. I consumi dei singoli appartamenti (sia per la contabilizzazione di energia per riscaldamento che acqua calda/fredda sanitaria prodotto da impianto centralizzato) saranno gestiti da opportuni “ moduli termici “ posti nei disimpegni dei vari piani.

L'impianto di riscaldamento sarà con pannelli radianti a pavimento. Nel bagno, ad integrazione, sarà posto un radiatore tipo “ scaldasalvietta “ della opportuna potenzialità.

In riferimento alla produzione di acqua calda sanitaria, come da normative vigenti per una riduzione significativa dei consumi, l'impianto sarà integrato da un “ IMPIANTO SOLARE TERMICO “ (posto sul manto di copertura) completo di bollitore di accumulo.

25. IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Saranno predisposte le sole tubazioni per l'impianto di condizionamento relativamente all'alimentazione di due attacchi per split-system (questi esclusi), uno nel locale soggiorno/cucina + uno nella camera posizionati sopra le porte.

26. IMPIANTO GAS

Le tubazioni partiranno dal contatore con un diametro adeguato e si dirameranno nel locale caldaia e cucina.

Il terminale del tubo in cucina porterà un rubinetto in ottone cromato porta gomma.

I contatori saranno posti all'esterno del fabbricato, in nicchia protetta da armadietto metallico opportunamente verniciato.

27. IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto di distribuzione dell'acqua potabile fredda/calda sarà eseguito con tubazioni in multistrato a norma con diametri adeguati in rapporto alle singole erogazioni. Tale impianto si diramerà dai montanti principali a tutti gli apparecchi sanitari del bagno e della cucina, completo di rubinetto di arresto , saracinesche, scarichi in pvc nero, sottopavimento di sufficiente sezione.

L'impianto comprenderà quanto di seguito riportato :

– CUCINA

- attacco e scarico per lavello;
- attacco di carico e scarico per lavastoviglie;

– BAGNO

Avrà i seguenti apparecchi della ditta "Pozzi Ginori" serie Colibri 2 colore bianco o similari, con rubinetteria ditta "Ideal Standard" serie Ceraplan o similare :

- Vaso a sedere tipo “ SOSPESO “ con relativa cassetta ad incasso, pulsante di scarico, sedile in plastica bianco;
- Lavabo da cm. 55x65 con colonna per serie “ SOSPESO “, completo di rubinetteria;
- Bidet tipo “ SOSPESO “ completo di rubinetteria;
- Piatto doccia cm. 80X80 completo di rubinetteria e soffione a muro ;
- Attacco di carico e scarico per lavatrice;

28. IMPIANTO ELETTRICO

ILLUMINAZIONE DEGLI APPARTAMENTI:

In ogni unità saranno installati:

n. 1 interruttore generale differenziale automatico con funzione di salvavita disposto nell'ingresso degli alloggi e allacciato ai morsetti del contatore alla linea principale di distribuzione interna:

Soggiorno:	n. 1 Punto luce deviato;
	n. 1 Campanello (porta ingresso);
	n. 3 Presa bipasso 10/16A+T;
	n. 1 Presa TV;
	n. 1 Presa telefono;
	n. 1 Punto termostato
	n. 1 Punto videocitofono
Parete Cucina :	n. 1 Punto luce interrotto a parete per cappa;
	n. 4 Presa bipasso 10/16A+T;
Camera :	n. 1 Punto luce invertito a plafone con i deviatori ai lati del letto;
	n. 2 Presa bipasso 10/16A+T;
	n. 1 Presa TV;
	n. 1 Presa telefono;
Bagno:	n. 1 Punto luce interrotto a plafone;
	n. 1 Punto luce interrotto sopra il lavabo;
	n. 1 Punto interr. Magnet. 16A+T con presa Shuco per lavatrice;
	n. 1 Presa bipasso 10/16A+T;
	n. 1 Tirante campanello;
Impianto antifurto (predisposizione tubazioni vuote) :	
	n. 1 Punto contatto serramenti esterni ;
	n. 1 Punto contatto porta ingresso ;
	n. 1 Punto inseritore allarme ;
	n. 1 Punto sirena esterna ;
	n. 1 Punto unità centrale allarme ;
Disimpegno notte:	n. 1 Punto luce deviato a plafone;

- | | | |
|-----------|------|--|
| Balcone : | n. 1 | Punto per luce esterna ; |
| Box: | n. 1 | Punto luce interrotto a plafone; |
| | n. 1 | Presa bipasso 10/16A+T; |
| | n. 1 | Linea di alimentazione al proprio contatore, protetta da valvola magnetotermica (in comune per Box); |

ILLUMINAZIONE DEL NEGOZIO/UFFICIO

- | | | |
|----------------|------|---|
| Antibagno | n. 1 | Punto luce interrotto a parete; |
| | n. 1 | Punto luce deviato a soffitto; |
| | n. 1 | Presa bipasso 10/16A+T; |
| Bagno | n. 1 | Punto luce interrotto a soffitto; |
| Locale vendita | n. 1 | Centralino salvavita completo; |
| | n. 1 | Collegamento equipotenziale; |
| | n. 1 | Pulsante chiamata porta ingresso; |
| | n. 4 | Punto luce interrotto; |
| | n. 8 | Presa bipasso 10/16A+T; |
| | n. 4 | Presa shuco da 16A+T; |
| | n. 2 | Presa TELECOM; |
| | n. 1 | Punto termostato (con fornitura di un termostato manuale) |
| | n. 1 | Montante di distribuzione interno nel negozio; |

Impianto antifurto (predisposizione tubazioni vuote) :

- | | |
|------|-------------------------------------|
| n. 1 | Punto contatto serramenti esterni ; |
| n. 1 | Punto contatto porta ingresso ; |
| n. 1 | Punto inseritore allarme ; |
| n. 1 | Punto sirena esterna ; |
| n. 1 | Punto unità centrale allarme ; |

Tutti gli impianti degli appartamenti saranno consegnati sino al portalampada, questo escluso con interruttori da incasso della Vimar serie Plana con placca in p.v.c. Bianco.

Tutte le installazioni saranno eseguite sottotraccia con tubo in pvc flessibile con conduttori facenti capo alle cassette di connessione.

Il box e la cantina verranno collegati al contatore dell'appartamento.

IMPIANTO TELEFONO

In ogni unità abitativa saranno installati a partire dal piano terra, i montanti per il passaggio dei cavetti dell'impianto telefonico urbano, che sarà successivamente posto in opera dalla Società Concessionaria.

L'ascensore sarà collegato con una linea telefonica per le emergenze.

L'impianto dovrà essere completo con le necessarie cassette di raccordo tipo incassato.

IMPIANTO TV PER GLI APPARTAMENTI

Centralizzato con antenna posta sul tetto, montanti e derivazioni incassate, per il 1° - 2° - 3° programma RAI. Sarà inoltre posta in opera un'antenna a larga banda per la ricezione di alcuni canali locali.

IMPIANTO DI VIDEOCITOFONO

Costituito da un videocitofono per ogni appartamento collegato con l'esterno, con telecamera posta al piano terreno in prossimità del cancelletto pedonale

ILLUMINAZIONE VANO SCALA

Proverrà da centri situati a plafone o a parete completi di corpi illuminati in modo da assicurare un'illuminazione razionale ed estetica. Il tutto comandato da apposito centralino con orologio.

ILLUMINAZIONE CORTILE

Nel cortile saranno previste lampade adeguate del tipo e numero a scelta della D.L. complete di linee relative, comandate da cellula fotoelettrica e orologio con interruttore di protezione posto nel locale contatore del fabbricato.

IMPIANTO ASCENSORE

L'ascensore sarà di ditta di primaria importanza e ripeterà tutte le vigenti normative in materia di sicurezza.

29. BASCULANTI

- Basculante per box a bilanciere, ribaltabile a soffitto costituita da telaio in ferro e guide in robusta lamiera a norma di legge. La finitura come da D.L. considerando l'estetica del complesso.

30. OPERE METALLICHE

- Porta cantina in lamiera pressopiegata da cm. 70x180.
- Grigliati per percorsi carraio.
- I parapetti balconi e scala come da progetto.
- Cannello passo carraio con apertura a battente o scorrevole come da progetto, telecomandato a distanza.

31. CASELLARIO POSTALE

Sarà sistemato a piano terra per la corrispondenza.

32. CORTILE

Il piano terra verrà ultimato in relazione con le esigenze estetiche del complesso, il tutto ad insindacabile giudizio del Progettista e del D.L..

N.B.: E' facoltà della Venditrice di variare il tipo di alcune forniture purché quanto fornito in sostituzione non sia inferiore per qualità e funzionalità a quanto qui sopra descritto.