

Le Residenze s.r.l.

Sede Legale: via F. Zanardi n° 184 – 40131 BOLOGNA



COMPARTO R3.50* - VIA TRIUMVIRATO – (BO)

Edilizia Residenziale Convenzionata

LOTTO B SCALA B

CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE

Stesura n. 2 - 10 febbraio 2011

Parte promittente l'acquisto

Parte promittente la vendita

STRUTTURA PORTANTE

La struttura dell'edificio sarà costituita da pilastri e travi in c.a. con muri controterra, rampe e pianerottoli pure in c.a.

I solai **saranno prevalentemente in travetti di c.a. con interposti blocchi di laterizio gettati in opera o prefabbricati.**

La fondazione sarà prevalentemente del tipo diretta costituita da un sistema di travi rovesce.

TAMPONAMENTI E TRAMEZZI

Saranno previsti i seguenti tipi di muratura:

Piano terra:

- **i muri contro terra** verranno realizzati in cemento armato
- **le pareti dei vani ascensore** verranno realizzati in cemento armato
- **i muri di divisione delle autorimesse** verranno realizzati in blocchi di argilla espansa con stuccatura alla cappuccina su ambo i lati

Piani abitabili :

- **Le murature perimetrali** saranno realizzate in blocchi di laterizio da tamponamento termoisolante intonacato internamente con il **sistema a cappotto** costituito da isolante con finitura esterna ad intonaco completo di tinteggiatura
- **I parapetti delle terrazze e dei balconi** saranno realizzati in parte in elementi di laterizio intonacato completo di tinteggiatura ed in parte in profili metallici preverniciati
- **Le pareti divisorie tra alloggio ed alloggio** saranno realizzate in blocchi termoisolanti con interposto strato fonoisolante
- **La parete tra alloggio e vano scala** sarà in blocchi di laterizio termoisolante con interposto materiale isolante
- **I muri interni degli alloggi a divisione dei vani** saranno in elementi di laterizio forato.

ISOLAMENTI TERMICI ED ACUSTICI

- **L'isolamento termico dei solai intermedi** sarà realizzato attraverso un sottofondo in CLS alleggerito e gli stessi solai saranno **isolati acusticamente** attraverso materassini fonoassorbenti tipo "isolgomma" (o prodotti d'altre marche con analoghe prestazioni) risvoltanti lungo le pareti
- **L'isolamento del solaio di copertura** sarà garantito da pannelli di polistirolo espanso a celle chiuse
- **Le strutture in cemento armato a diretto contatto con gli ambienti abitati** in assenza di cappotto verranno protetti con apposito isolante in fibra di legno tipo "celenit" (o prodotti d'altre marche con analoghe prestazioni)

Parte promittente l'acquisto

Parte promittente la vendita

IMPERMEABILIZZAZIONI E DRENAGGI

- **Sulle pareti controterra**, verrà posata a caldo una guaina impermeabilizzante tesa a proteggere le strutture dalle infiltrazioni e a garantire l'evacuazione dell'acqua affiorante verso il sistema di drenaggio posto alla base delle strutture in cemento armato, opportunamente protetto e raccordato all'impianto fognario
- **La parte scoperta del solaio del piano terra, le terrazze, e le logge**, saranno impermeabilizzate con idonea guaina armata, risvoltata al di sopra della pavimentazione

COPERTURE

- **Il solaio di copertura piano** sarà realizzato in struttura composta da travetti di c.a. con interposti blocchi di laterizio gettati in opera o prefabbricati, al di sopra della quale sarà posto il pacchetto isolante e la relativa guaina impermeabilizzante.

INTONACI ESTERNI, INTERNI E TINTEGGIATURA

- Gli **intonaci esterni** saranno finiti con rivestimento spatolato a fratazzo, idrorepellente plastico e tinteggiato; gli **intonaci relativi ai locali interni**, saranno realizzati con un premiscelato a base di gesso ad eccezione bagni e delle cucine dove l'intonaco sarà del tipo premiscelato a base cementizia.
- **Su tutte le pareti interne non rivestite ed i soffitti degli alloggi** sarà applicata una tinteggiatura a tempera.

PAVIMENTI

- **I materiali forniti per le pavimentazioni saranno di prima scelta**
- **Tutti i vani degli alloggi**, ad esclusione del bagno, saranno con pavimentazione marca **COOP CERAMICA D'IMOLA** serie **LIME** (o prodotti d'altre marche con analoghe prestazioni) cm30x30 posato ortogonale con fuga;
- **Il bagno** sarà con pavimentazione in ceramica marca **COOP CERAMICA D'IMOLA** serie **PAVONA** (o prodotti d'altre marche con analoghe prestazioni) cm.20x20 posato in ortogonale accostato;
- **Su tutte le terrazze balconi e le logge**, verrà posato un pavimento in ceramica colore Tortora dimensioni cm.12x24;
- **I portici, i marciapiedi, i percorsi pedonali privati e comuni al piano terra** saranno con pavimentazione in masselli autobloccanti e ceramica come da elaborati grafici approvati dal permesso di costruire (o materiali e prodotti d'altre marche con analoghe prestazioni);
- **I garages e le cantine** saranno con pavimentazione tipo industriale in battuto di cemento indurito con polveri al quarzo;
- **Il pavimento dei gradini delle scale, dei pianerottoli e l'atrio condominiale** sarà in lastre di granito o marmo Botticino (o materiali e prodotti d'altre marche con analoghe prestazioni), a scelta della D.L.

RIVESTIMENTI

- **I materiali forniti per i rivestimenti saranno di prima scelta**

- **Il bagno** sarà rivestito in ceramica marca **COOP CERAMICA D'IMOLA** serie **PAVONA**(o prodotti d'altre marche con analoghe prestazioni) cm.20x30, per un'altezza di m. 2,00;
- **Le cucine** saranno rivestite con piastrelle di ceramica, marca **COOP CERAMICA D'IMOLA** serie **CUCINE**(o prodotti d'altre marche con analoghe prestazioni) cm.20x20, per un'altezza di m. 1,60 solo sulla parete attrezzata e sui risvolti laterali fino all'infisso esterno(dove presente) o fino a cm.60
- **I locali delle abitazioni**, esclusi quelli con le pareti rivestite, avranno zoccolini battiscopa in legno ramino con finitura uguale a quella delle porte interne
- **Il battiscopa dei vani scala e degli atri** sarà realizzato con lo stesso materiale utilizzato per i pavimenti.

BANCALI

- **I bancali delle finestre** saranno realizzati in cls prefabbricato
- **Le soglie delle portefinestre** saranno nello stesso materiale del pavimento esterno di terrazze e balconi
- **Le soglie delle porte di ingresso degli alloggi** saranno simili al pavimento del vano scala in granito o in marmo tipo Botticino (o materiali e prodotti d'altre marche con analoghe prestazioni).

OPERE DA LATTONIERE

- **I canali di gronda, i pluviali, le bandinelle e le converse** saranno in lamiera preverniciata

INFISSI ESTERNI ED INTERNI

- **I portoncini d'ingresso** saranno del tipo blindato marca **COOPLEGNO** modello **PORDOI**(o prodotti d'altre marche con analoghe prestazioni), con finitura del pannello interno uguale a quella delle porte interne dell'alloggio, completi di spioncino, lama parafreddo, limitatore di apertura e **maniglia in acciaio cromo satinato**
- **Le porte interne ai singoli alloggi**, saranno tamburate in **legno** bruno marca COOPLEGNO modello **GENOVA CL** (o prodotti d'altre marche con analoghe prestazioni) finitura **legno bruno** e **maniglie in acciaio cromo satinato**
- **Le porte dei bagni ciechi** è prevista nella parte inferiore una griglia in pvc per il necessario ricambio di aria
- **Finestre e portefinestre** saranno in **Profilati di alluminio** a taglio termico verniciati a fuoco del colore imposto dal progetto autorizzato
- **Tutti gli infissi** saranno con vetri camera con pvb acustici e trattamento basso emissivo
- **Il vetro degli infissi dei locali bagno** sarà del tipo stampato per limitare la visibilità dell'ambiente dall'esterno
- **L'oscuramento dell'infisso** sarà assicurato da idonee tapparelle in pvc del colore imposto dal progetto autorizzato
- **I portoni dei garages** saranno in lamiera di acciaio zincata preverniciata

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

- L'**impianto di riscaldamento** è del tipo centralizzato con impianto di cogenerazione costituito da **micro-cogeneratori** integrati da caldaia a gas a **condensazione** alimentata a gas metano. Il circuito sarà dotato di sistema di regolazione di tipo climatico mediante sensori di temperatura e sonda esterna. Il sistema alimenterà il circuito dei **pannelli radianti a pavimento** per il riscaldamento degli alloggi, il circuito di carica del bollitore per la produzione di acqua calda sanitaria ed il circuito dei **termoarredo** per il servizio igienico.
- Per la **suddivisione delle spese di ogni unità immobiliare** è prevista l'installazione di un satellite d'utenza equipaggiato con **contatore di calore** per il riscaldamento. Inoltre sarà possibile quantificare il **consumo di acqua calda e fredda** ad uso sanitario e di cucina attraverso l'**installazione di due contatori volumetrici** installati per ciascun alloggio;
- Il **controllo della temperatura** all'interno delle singole unità è assicurato da un **cronotermostato ambiente** per ciascuna unità immobiliare.

IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE

- È prevista la sola **predisposizione dell'impianto di climatizzazione estiva** (raffrescamento) costituita da un sistema di canalizzazioni necessarie a predisporre gli impianti di unità esterna e interne nei locali soggiorno e camera da letto.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Nel locale ad uso **bagno**, saranno installati i seguenti componenti:

- La **vasca**, dove prevista, sarà in acrilico modello **PRAXIS mm.1600x700** marca **IDEAL STANDARD** (o prodotti d'altre marche con analoghe prestazioni), completa di sostegno metallico, pannelli e gruppo miscelatore da esterno cromato marca **IDEAL STANDARD modello CERASPRINT NEW**(o prodotti d'altre marche con analoghe prestazioni)
- La **doccia**, dove prevista, sarà costituita da piatto doccia **IDEAL STANDARD scala** modello **DIDONE mm.800x800 o mm.900x750** gruppo miscelatore da incasso **IDEAL STANDARD** cromato modello **CERASPRINT NEW**(o prodotti d'altre marche con analoghe prestazioni) completo di asta saliscendi **IDEAL STANDARD mod. CERAWELL100S**
- I **sanitari** saranno marca **IDEAL STANDARD scala** serie **GEMMA**(o prodotti d'altre marche con analoghe prestazioni) per Lavabo con semicolonna, Bidet e WC a **pavimento**, completi di **rubinetteria** cromata marca **IDEAL STANDARD** modello **CERASPRINT NEW**(o prodotti d'altre marche con analoghe prestazioni)
- la **cassetta del WC** sarà esterna con doppio tasto (risparmio idrico) marca **GEBERIT**(o prodotti d'altre marche con analoghe prestazioni)
- Nelle **autorimesse** sarà installato un **rubinetto portagomma** a leva con relativo contatore
- Nei **giardini privati** sarà installato un pozzetto con rubinetto a farfalla

Il locale a doppio **ripostiglio** sarà **PREDISPOSTO** con attacchi e scarichi sottointonaco per eventuale possibile futura realizzazione di un bagno cieco

con cambio di funzione del locale a carico dell'acquirente (fornitura e posa rivestimento, sanitari, aspiratore ecc)

IMPIANTO ASCENSORE

- Verrà installato **un impianto ascensore** per ogni scala a servizio dei piani abitabili.

IMPIANTO ELETTRICO

I punti d'utilizzazione previsti nei vari alloggi saranno della marca VIMAR, serie PLANA, con placche in tecnopolimero e saranno così suddivisi:

Ingresso:

- n° 1 punto di chiamata capoporta
- n° 1 centralina di alloggio
- n° 1 posto interno citofonico
- n° 1 punto luce interrotto deviato o invertito (secondo la disposizione architettonica del locale)
- n° 1 suoneria allarme bagno

Soggiorno :

- n° 1 punto luce deviato o invertito (secondo la disposizione architettonica del locale)
- n° 3 prese UNIVERSALI 2 x 16 A + T
- n° 1 punto alimentazione contacalorie
- n° 1 presa telefonica principale (1^ presa Telecom)
- n° 1 presa televisiva terrestre digitale
- n° 1 presa televisiva satellitare

Ingresso / soggiorno :

- n° 1 punto di chiamata capoporta
- n° 1 centralina di alloggio
- n° 1 posto interno videocitofonico
- n° 1 impianto equipotenziale principale
- n° 2 punti luce devianti o invertiti (secondo la disposizione architettonica del locale)
- n° 3 prese UNIVERSALI 2 x 16 A + T
- n° 1 punto alimentazione contacalorie
- n° 1 presa telefonica principale (1^ presa Telecom)
- n° 1 presa televisiva terrestre
- n° 1 suoneria allarme bagno
- n° 1 presa televisiva satellitare

Cucina / angolo cottura :

- n° 2 punti luce interrotti
- n° 2 prese di corrente UNIVERSALI 2 x 16A + T protette con sezionatore bipolare 16A
(forno e lavastoviglie)
- n° 2 prese UNIVERSALI 2 x 16 A + T

Bagno :

- n° 2 punti luce interrotti
- n° 1 prese di corrente 2 x 10 A + T
- n° 1 presa di corrente UNIVERSALE 2 x 16A + T protetta con interruttore bipolare 16A (lavatrice)
- n° 1 pulsante a tirante per richiesta di soccorso.

Parte promittente l'acquisto

Parte promittente la vendita

Disimpegno :

- n° 1/2 punti luce devianti o invertiti (secondo la dimensione e la disposizione architettonica del locale)
- n° 1 presa di corrente UNIVERSALI 2 x 16 A + T
- n° 1 termostato ambiente

Camera > 14m²:

- n° 1 punto luce invertito
- n° 2 prese di corrente 2 x 10 A + T
- n° 1 presa di corrente UNIVERSALE 2 x 16 A + T
- n° 1 predisposizione presa telefonica
- n° 1 presa televisiva terrestre

Camera < 14m²:

- n° 1 punto luce deviato
- n° 1 prese di corrente 2 x 10 A + T
- n° 1 presa di corrente UNIVERSALE 2 x 16 A + T
- n° 1 predisposizione presa telefonica
- n° 1 presa televisiva terrestre

Ripostiglio

- n° 1 punto luce interrotto.

Chiostrina / terrazzo / lastrico solare:

- n° 1 o più punti luce interrotto / deviato invertito (secondo la disposizione architettonica) completi di apparecchio illuminante stagno.
- n° 1 presa di corrente UNIVERSALE 2 x 16 A + T protetta con interruttore bipolare 16 A completo di gemma di segnalazione ubicato in prossimità della porta finestra di accesso al terrazzo.

Giardino:

- n° 1 o più punti luce a parete completi di apparecchio illuminante con comandi luminosi, ubicati in prossimità delle porte finestre di accesso all'esterno.

Cantina :

- n° 1 punto luce interrotto con membrana protettiva ed apparecchio illuminante stagno
- n° 1 presa di corrente UNIVERSALE 2 x 16 A + T con membrana protettiva

Autorimessa :

- n° 1 punto luce interrotto con membrana protettiva ed apparecchio illuminante stagno
- n° 1 presa di corrente UNIVERSALE 2 x 16 A + T con membrana protettiva

IMPIANTO VIDEOCITOFONOCITOFONICO

All'interno di ogni alloggio sarà installato un **videocitofono** a parete completo di microtelefono, dotato di pulsanti per l'accensione luci scale, per il tiro porta e per l'apertura del cancello pedonale d'entrata

IMPIANTO TV / TELEFONO

Per presa TV terrestre si intende l'apposito attacco funzionante ed atto a ricevere i principali canali pubblici e privati "in chiaro" (non criptati) ricevibili in zona. E' esclusa la fornitura di qualsiasi decoder.

Per predisposizione presa telefonica s'intende la sola predisposizione delle canalizzazioni, strutturate opportunamente per ricevere la rete di distribuzione interna da completare con cavi, frutti e placche a cura dell'utente e del Gestore della rete telefonica ognuno per le proprie competenze e responsabilità.

Per predisposizione di qualsiasi elemento dell'impianto elettrico s'intende la sola predisposizione delle canalizzazioni, strutturate opportunamente per ricevere la rete di distribuzione interna.

SISTEMAZIONE ESTERNA

Le opere esterne previste comprendono:

- **La pavimentazione esterna** sarà in elementi autobloccanti con finiture a cemento colorate e ceramica tenuto conto di quanto indicato in progetto
- **I giardini privati** saranno delimitati da muretti bassi e siepe escluso prato
- **La sistemazione del terreno per ciò che riguarda gli spazi condominiali**, alle quote di progetto, verrà eseguita attraverso la posa di solo terreno vegetale
- **La sistemazione del terreno per ciò che riguarda i giardini di proprietà esclusiva** alle quote di progetto, verrà eseguita attraverso la posa di solo terreno vegetale

NOTA BENE

1 - Materiali e le soluzioni tecniche indicate nella presente relazione sono suscettibili di variazioni in sede di stesura definitiva degli elaborati esecutivi.

2 - Per le normali necessità e tolleranze di carattere costruttivo e di realizzazione, le quote e i dati metrici potranno subire variazioni durante la definizione dei particolari costruttivi e in corso d'opera, in particolare, ci si riserva di definire in corso di costruzione gli ingombri necessari per il passaggio di canne fumarie, scarichi e delle strutture anche se non ancora indicate nei disegni allegati, nelle posizioni che saranno individuate in base a necessità di carattere esecutivo.

3 - Le marche indicate potranno essere sostituite con prodotti similari d'altre aziende, in grado di dare analoghe prestazioni.

Parte promittente l'acquisto

Parte promittente la vendita
