

Complesso Residenziale

“La Filanda”

Gorlago

Via Guarnieri



Caratteristiche costruttive generali

Allegato “B”

RESIDENZA “LA FILANDA”

PREMESSA

Realizzazione di un complesso residenziale adiacente all'edificio da ristrutturare denominato “La Filanda” costituito da un corpo di fabbrica disposto su 2 e 3 piani fuori terra ad uso residenziale con annesse aree in proprietà esclusiva alle unità al piano terra, nonché nr. 1 piano seminterrato ad uso autorimesse, cantine e locali pluriuso, il tutto servito da scale, ascensori, locali di servizio, ingressi pedonali e carrali, come da planimetrie allegate.

N.B. Il presente capitolato riguarda:
le unità abitative contraddistinte con i
nr. 3 –5 al Piano Terra
nr. 13–14–15–16 al Piano Primo
nr. 23 –24 – 25 – 26 al Piano Secondo;
le autorimesse contraddistinte con i nr. 8-9-10-11-12-13-14-15-16-28 al Piano Interrato;
oltre alle parti condominiali di uso comune.

01) STRUTTURE

Fondazioni, plinti, murature del piano interrato, vano scala e vano ascensore, saranno realizzati in cemento armato come pure i pilastri e le travi dell'intera ossatura dell'edificio; i solai del piano interrato saranno realizzati con travi in cemento armato e lastre in c.a. prefabbricate a vista (REI 120); i solai dei piani abitativi saranno di tipo misto laterocemento.

02) CHIUSURA PERIMETRALE

Le pareti di tamponamento saranno realizzate con mattoni multifori spessore cm. 12, interposizione di isolamento Termo/Acustico con materiali come da disposizioni di Tecnico Incaricato, controtamponamento con tavolato da cm.8.

N.B. Le strutture perimetrali in cemento armato, sia travi che pilastri e coree, saranno opportunamente “isolate” per evitare qualsiasi ponte termico; il tutto nel pieno rispetto delle normative vigenti in materia di coibentazione.

03) PARETI DIVISORIE

In aderenza alle murature in C.A. delle scale e dei vani ascensore, nelle zone interessate dalle unità abitative, si avrà cura di posare materiale altamente isolante a livello acustico.

Le pareti dividenti dai corridoi saranno in doppio tavolato da cm.8 con interposto isolamento termoacustico, mentre le pareti divisorie tra le unità immobiliari saranno formate da doppio tavolato con interposto materiale altamente isolante a livello acustico; il tutto secondo le disposizioni di Tecnico Incaricato.

04) DIVISORIE INTERNE

Le pareti divisorie interne saranno in mattoni forati spessore cm.8 ad eccezione delle pareti divisorie dei bagni che ove necessario saranno di spessore cm.12.

05) ISOLAMENTI ACUSTICI E IMPERMEABILIZZAZIONE

- a) Le murature perimetrali saranno realizzate come già precisato al punto 02.
- b) Le divisorie con corridoi, vani scala, ascensore e con altre unità, saranno realizzate come precisato al punto 03;
- c) L'impermeabilizzazione delle terrazze e dei balconi sarà realizzata con massima cura sia per quanto concerne il materiale di impermeabilizzazione che per l'isolamento termico ove necessario;
- d) L'impermeabilizzazione delle murature del piano interrato sarà realizzata con guaine armate mm.4 e protetta con materiale drenante.
Le fondazioni verranno trattate con materiale idrorepellente onde evitare trasmissioni capillari di umidità sulle pareti e sui pavimenti del piano interrato.

06) COPERTURA

La copertura sarà realizzata a falde inclinate con orditura in legno o muratura in laterizio e tavellonato, con gronde in travetti e assito in legno a vista con manto di copertura in tegole di cemento o Laterizio tipo coppo/portoghese etc. a scelta della D.L.; canali, scossaline e pluviali in rame di sviluppo e spessore idoneo come da progetto e secondo le direttive impartite dal Progettista e D.L.; il tutto a garantire un buon risultato estetico, impermeabilizzante e duraturo nel tempo.

07) FINITURA LOCALI INTERNI

- Piano interrato : soffitti in cemento armato a vista;
pareti intonacate rustico semifino o C.A. a vista.
- Vano scale : intonaco rustico semifino: i soffitti, rasati a gesso, verranno tinteggiati con idropitture lavabili e le pareti saranno rifinite con materiale granigliato o graffiato plastico o altro materiale del tipo e colore a scelta della D.L. o dell'arch.Progettista.
- Abitazione : rasati a gesso previo sottofondo di intonaco rustico premiscelato ad eccezione di servizi e cucine chiuse che saranno rasati premiscelato con intonaco civile.

08) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

- a) piano autorimesse e spazi di manovra saranno realizzati mediante massicciata con ciottoloni di fiume o mistone e soprastante pavimento in battuto di cemento armato con rete elettrosaldata e lisciato con cemento e polvere di quarzo;
- b) terrazze: in ceramica antigeliva tipo clinker;
- c) Pianerottoli e rampe di scale saranno rivestiti in granito serizzo o similare levigato, come pure gli zoccolotti;

- d) appartamenti: pavimenti in ceramica con materiale di 1° scelta, posati da piastrellisti specializzati, sia pavimenti zona giorno e corridoi che pavimenti e rivestimenti dei servizi e cucine, il tutto a scelta dei promissari acquirenti, compatibilmente allo stato di avanzamento dei lavori alla data della stipula del contratto di Acquisto, la scelta avverrà esclusivamente presso fornitore scelto dalla società venditrice, e riferiti ad un listino base di:
- € . 30,00/mq. per i pavimenti ;
 - € . 25,00/mq. per i rivestimenti;
- oltre alla posa, sottofondi e assistenze murarie ovviamente a carico della Parte Venditrice.
- Eventuali maggiorazioni dei prezzi dei materiali scelti verranno assorbiti dai promissari acquirenti, come pure le variazioni di prezzo dovute a particolari sistemi di posa (es: diagonale, fughe, etc.).
- e) nelle camere è prevista la pavimentazione in ceramica con materiale di 1° scelta, oppure parquet a listelli in rovere incollato spessore mm.10, o similare, di pari valore.

09) PIANE E SOGLIE

Le piane delle finestre, i parapetti dei balconi, le soglie delle portefinestre saranno in pietra naturale serizzo, granito, beola o pietra serena, negli opportuni spessori e lavorazioni a scelta del Progettista.

10) SERRAMENTI in genere

- a) gli infissi esterni saranno in legno massiccio verniciati con vernici impregnanti di colore scelto dalla D.L., spessore 55 mm, muniti di guarnizioni, gocciolatoi in metallo, vetrate termoisolanti (spessore 5+12+4) con antoni, a scelta del Progettista, in legno esterni di oscuramento;
- b) i portoncini d'ingresso agli appartamenti saranno blindati con serrature di sicurezza muniti di guarnizioni antispiffero;
- c) le porte interne delle singole unità immobiliari saranno in essenza di legno chiare o scure Noce Tanganika cieche, con coprifili e zoccolotti dello stesso tipo;
- d) i serramenti del vano scala compresa la porta di entrata principale, saranno in alluminio con vetrate, ferro o legno, a scelta del Progettista, con vetrate riflettenti ed anticaduta;
- e) tutti i serramenti quali: finestre e porte dei locali di servizio, finestre per cantine, cancelli carrali e pedonali, barriere, ecc. saranno in ferro trattati con due mani di antiruggine e due mani di vernice;
- f) le chiusure delle autorimesse saranno in lamiera zincata tipo basculante, apribili verso l'alto;
- g) i grigliati per le areeazioni saranno in ferro zincato.

11) FACCIATE

Intonacate e rasate con intonaco premiscelato per esterni; finitura con applicazione di pittura lavabile al quarzo o similare di prima scelta. Il colore delle facciate, delle barriere, sarà scelto in accordo tra i tecnici incaricati dal Comune di Gorlago ed i Progettisti dell'opera.

12) IMPIANTO ELETTRICO ED ACCESSORI

Con partenza dai contatori, posti nell'apposito locale, sarà eseguito sotto traccia con protezione di tubi in p.v.c.; interruttori e prese tipo Gewiss serie SYSTEM BLACK, frutti neri placche grigio scuro, con una media di due interruttori e tre prese per vano con un punto luce; quadro elettrico posto internamente agli appartamenti con incorporato il salvavita; campanelli di chiamata alle porte di ingresso e apparecchi citofonici, impianto televisivo con una presa per ogni locale abitabile (inclusa antenna TV centralizzata), predisposizione impianto telefonico con numero tre prese, (una nel reparto notte e due nel reparto giorno), **realizzazione di impianto videocitofono (monitor escluso) e predisposizione di impianto di allarme.** Tutto l'impianto sarà eseguito secondo le norme CEI - UNI e progettato da un tecnico abilitato.

13) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Impianto termoautonomo con caldaia murale per ogni singola unità abitativa, completa di bruciatore a metano e scambiatore incorporato per la produzione di acqua calda istantanea, tubazioni in rame rivestito con materiale isolante, termosifoni in alluminio tipo Global o similari installati in luogo idoneo. L'intero impianto sarà eseguito a perfetta regola d'arte ed idoneo a garantire le temperature previste dalle norme vigenti in materia (norme UNI-CIG), progettato da un termotecnico abilitato.

14) IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Distribuzione di acqua calda e fredda nella cucina e nei bagni.

- Bagni: vasca in ghisa porcellanata 1.70x70 o doccia, lavabo, bidet e water sospesi DOLOMITE Serie CLODIA, attacco lavatrice, rubinetteria DOLOMITE Serie NADIR.

15) ZOCCOLINI

In presenza di pavimenti in ceramica, di parquet, saranno in legno, mentre in presenza di pavimenti in marmo e/o granito saranno dello stesso tipo del pavimento.

16) TINTEGGIATURE E VERNICIATURE

- Appartamenti: saranno consegnati tinteggiati, con finitura dei soffitti e delle pareti a gesso o civile;
- Vani scala: i soffitti, rasati a gesso, verranno tinteggiati con idropitture lavabili e le pareti saranno rifinite con materiale granigliato o graffiato plastico od altro nel colore a scelta della D.L.;

- Locali interrati: soffitti in C.A. a vista, pareti in C.A. o murature a vista, ove necessario pareti intonacate a rustico fine;
- Verniciature: barriere, cancelli, porte e serramenti in ferro e similari saranno trattati con materiali antiruggine e successiva verniciatura con vernici protettive idonee, (colori a scelta della D.L. e secondo le direttive impartite dal Comune).

17) IMPIANTI TECNOLOGICI

Tutti gli impianti quali: collegamenti ai pubblici servizi di fognature, acquedotto, metanodotto, Enel, Telecom etc, canne fumarie, scarichi verticali ed orizzontali, fosse settiche o di sedimentazione e disoleatrici, prese di areazione dei locali sprovvisti di aperture, saranno realizzati secondo le regole del "Buon Costruire" in accordo sia con la D.L. che con enti comunali e provinciali, nel pieno rispetto delle normative igienico sanitarie vigenti.

18) OPERE ESTERNE E LOCALI DI USO CONDOMINIALE

Tutte le opere esterne quali: pavimentazione dei viali, ingressi carrali e pedonali, segnaletiche, aiuole, sistemazioni degli spazi a verde, illuminazione dei viali e parcheggi privati, formazione di locali per immondizia, ENEL, acqua, metano, impianti Telecom, recinzioni e quant'altro necessario, saranno realizzati secondo le direttive della D.L. in accordo con l'Amministrazione Comunale di Gorlago.

19) OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI ARREDO URBANO

Le opere esterne alla recinzione della proprietà privata ossia: parcheggio, viali, illuminazione, piantumazione e arredo urbano, saranno realizzate a cura e spesa della Venditrice o del Comune secondo gli accordi.

20) Per quanto non espressamente citato nel presente, resta comunque inteso che l'edificio in oggetto verrà completato e finito in ogni sua parte.

21) NOTA CONCLUSIVA

L'immobiliare e la Direzione Lavori si riservano la facoltà di apportare al complesso tutte quelle varianti ritenute opportune e necessarie, richieste da necessità di carattere statico, tecnico, architettonico, imposte dalle autorità competenti o da mancate forniture o cessazioni delle attività di Ditte Produttrici, oppure nell'ipotesi di una scelta migliore. Il tutto comunque in modo da non alterare essenzialmente il Carattere ed il Progetto iniziale delle Opere.

Alzano Lombardo lì.....

.....
(Il promittente venditore)

.....
(Il promissario acquirente)