



Nuova Residenza “CRISTALLO” Aprica

PREMESSA

Le descrizioni contenute nei capitoli di cui in appresso si intendono sommarie e schematizzate, rese al solo scopo di individuare gli elementi fondamentali.

Per norma generale resta comunque inteso che la PARTE VENDITRICE dovrà fornire ciò che pur non essendo specificato dovesse risultare necessario per dare l'opera finita secondo le migliori tecniche sia costruttive che di installazione.

Per tutti i materiali dei quali non sono espressamente indicate nel prosieguo marca e serie verrà predisposta, in tempo utile, adeguata campionatura.

Per i materiali, opere od installazioni per i quali non è prevista dalla Direzione dei Lavori la predisposizione della campionatura, la parte acquirente dovrà effettuarne la scelta in base a documentazione e/o referenze.

PARTE VENDITRICE si riserva la facoltà di sostituire particolari materiali, finiture, opere od installazioni previste, con altre, purché quanto proposto in sostituzione sia equivalente qualitativamente ed economicamente.

In particolare si precisa che le marche, modelli, serie e caratteristiche tecniche relative ad opere, materiali od installazioni, indicate in seguito, sono da ritenersi mere indicazioni, rese al solo scopo di inquadrare la qualità del materiale o dell'opera, che la Direzione dei Lavori (di seguito richiamata con D.L.) comunicherà con precisione alla parte acquirente solo successivamente alla definizione degli appalti con i vari fornitori.

STATO DI CONSEGNA DELL' IMMOBILE

Il fabbricato verrà consegnato alla clientela completamente finito, intendendosi a carico della PARTE VENDITRICE tutte le opere in appresso specificate e/o previste nel progetto per il quale il Comune di Aprica ha rilasciato regolare Permesso di Costruire o rilascerà varianti in corso d'opera.

Sono altresì previste le sole opere murarie necessarie agli allacciamenti per :

- impianto elettrico
- impianto telefonico

Saranno invece a carico della clientela i relativi oneri di allacciamento.

L'acquirente durante il corso dei lavori (compatibilmente con le possibilità strutturali e/o architettoniche di composizione delle facciate, l'impiantistica generale quali: le colonne montanti di scarico o di esalazione al tetto) potrà richiedere l'esecuzione di modifiche interne dei locali in forma scritta e compatibilmente all'approvazione della Direzione dei Lavori.

Ogni maggior onere derivante da tali modifiche sarà computato a parte e pagato con modalità da concordarsi volta per volta.

ART.1 SCAVI

Gli scavi di sbancamento e di fondazione, dovranno essere spinti fino alla profondità richiesta per una buona stabilità del fabbricato e comunque secondo quanto prescritto dalla direzione dei lavori (vista la relazione geologica) e dalle tavole di progetto delle opere in cemento armato.

Eventuale materiale di risulta eccedente i fabbisogni per la sistemazione dell'area di pertinenza del complesso, secondo quanto stabilito dalle tavole di progetto, dovrà essere trasportato a pubblica discarica,

ART.2 FONDAZIONI E STRUTTURE PORTANTI

Le fondazioni, le strutture, le murature in calcestruzzo e le opere in cemento armato dovranno essere eseguite secondo i calcoli, le prescrizioni ed i disegni che verranno predisposti dal tecnico incaricato.

Le strutture orizzontali saranno in lastre di PREDALLES o C.A. per quanto riguarda il solaio del piano interrato ed in laterocemento con tralicci di irrigidimento per i piani sovrastanti.

La struttura verrà realizzata, come indicato sulle tavole di progetto, con struttura portante composta da pilastri e muri perimetrali eseguiti da muratura portante in blocchi "Isobloc" spessore 25+4 cm. Blocco rivestito da cappotto esterno di spessore di cm 12\14 in polistirolo o equivalente dimensionato in base alla Legge 10 per il contenimento dei consumi energetici (su tutti i muri perimetrali)

I balconi e le scale esterne saranno realizzate in opera in Calcestruzzo Armato.

ART.3 ORDITURA E COPERTURA TETTO

La struttura di copertura

Copertura in legno lamellare d'abete dimensionato secondo la normativa vigente, costituito da :

- _ strutture primarie in legno lamellare di abete nelle sezioni e lunghezze necessarie;
- _ strutture secondarie in legno lamellare di abete nelle sezioni e lunghezze necessarie;
- _ primo assito perlinato, in abete maschio/femmina, larghezza 0,15 ml nominali spessore 20mm nominali;
- _ freno a vapore in polipropilene rinforzato;
- _ listoni perimetrali ai pannelli isolanti in abete di opportuna sezione;
- _ isolante in pannelli di polistirene espanso sinterizzato 1250x600x101 mm;
- _ listoni per creazione camera di ventilazione in abete di opportuna sezione;
- _ secondo assito accostato in tavolato grezzo di abete spessore mm 25;
- _ guaina traspirante multistrato in polipropilene ad alta diffusione;

COPERTURA TETTO:

_ copertura del tetto in lastre di ardesia dove consentito dalle pendenze, posate su preventiva orditura composta da listelli di abete sez. 5x3 cm e da assito con tavole d'abete con superficie non piallata, spessore 2 cm.

ART.4 MURATURE INTERNE E TAVOLATI

I tavolati interni saranno in mattoni forati dello spessore di cm.8 o 12.

I divisori fra le unità immobiliari saranno costituiti da doppio tavolato "Isobloc" 10+10 avente pannello d'isolamento interno di adeguato spessore min. 3 cm.

I divisori al piano interrato saranno realizzati in prismi di calcestruzzo dello spessore di cm. 10/12/15 e in c.a. ove previsto dai calcoli statici.

ART.5 ISOLANTI ED IMPERMEABILIZZAZIONI

Il fabbricato verrà isolato termicamente nel rispetto delle norme e prescrizioni vigenti (Legge 10 e successive integrazioni) per il contenimento dei consumi energetici e comunque su indicazioni del tecnico progettista.

Si è valutata una soluzione per ottimizzare al meglio le caratteristiche intrinseche dei materiali utilizzati e per garantire un adeguato isolamento acustico verso i rumori esterni, senza limitare il contenimento energetico della struttura.

Tutte le pareti a diretto contatto con l'esterno verranno isolate termicamente ed acusticamente come da indicazioni termotecniche.

L'uso del cappotto termico esterno completa l'isolamento termico eliminando ogni ponte termico riducendo i consumi di gestione.

Manto impermeabile per muri verticali: contro terra eseguito con uno strato di guaina bituminosa prefabbricata, da 4 kg/mq, armata con rete di poliestere ad alta resistenza, in opera a fiamma diretta, previa applicazione sul supporto di primer bituminoso.

Fornitura e posa di manto impermeabile per giardini e solai orizzontali da realizzarsi con le seguenti modalità:

- Fornitura e posa di primer bituminoso a strisce e sui verticali
- Fornitura e posa di primo strato impermeabilizzante realizzato con membrana bituminosa in APP armata poliestere flessibilità -20° C avente spessore 4 mm
- Fornitura e posa secondo strato impermeabilizzante a finire realizzato con membrana bituminosa antiradice di alta qualità con flessibilità - 20° C.

ART.6 INTONACI

Su tutte le pareti interne verticali ed orizzontali, non rivestite, verranno realizzati intonaci del tipo pronto a civile, esclusi il soffitto al piano sottotetto che verrà lasciato con tetto in legno a vista.

Le superfici dei bagni e delle cucine da rivestire saranno finite ad intonaco rustico pronto ad accogliere il rivestimento.

Sugli spigoli di ogni parete interna intonacata saranno posti in opera paraspigoli in acciaio o alluminio.

ART.7 TUBI E CANNE

Il fabbricato sarà dotato di adeguata canalizzazione di smaltimento acque bianche e nere con tubazioni speciali antirumore a triplo strato, come indicato nelle tavole di progetto esecutivo.

In ogni soggiorno è prevista la realizzazione di una canna fumaria per attacco di una stufa.

In ogni cucina è prevista la realizzazione di una canna fumaria di esalazione fumi al tetto.

Le canne fumarie termineranno al tetto con torrino con disegno a scelta della D.L.

Nei bagni ciechi è prevista una canna di aspirazione forzata adeguatamente dimensionata con canna esalazione al tetto.

ART.8 OPERE IN PIETRA NATURALE

Le soglie ed i davanzali di ogni finestra e portafinestra saranno in Pietra "Serizzo" bocciardato costa toro o equivalente di spessore cm.6.

Le rampe scale interne verranno rivestite in pietra con finitura a scelta della Direzione Lavori da cm.3 di spessore per le pedate e da cm.2 per le alzate.

Rivestimento esterno in sasso a vista confezionato con malta o collante apposito. Sasso tipo Luserna.e/o similare.

ART.9 OPERE DA IMBIANCHINO E VERNICIATORE

Le superfici interne, sia orizzontali che verticali, finite ad intonaco civile, saranno tinteggiate a due mani di idropittura lavabile colore a richiesta.

Le facciate verranno realizzate con prodotti per esterno con intonachino e finiture ai silicati di potassio o altro prodotto per esterni a scelta della Direzione Lavori.

I colori saranno a scelta della D.L.

Tutte le opere in ferro o lamiera verranno verniciate previo trattamento antiruggine a due mani di smalto sintetico.

ART.10 OPERE DA IDRAULICO

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con caldaia a cascata a condensazione con conta calorie per ogni unità.

Per tutto lo stabile è previsto il riscaldamento a pannelli radianti a pavimento. Nel bagno principale è previsto un termo arredo.

La produzione di acqua calda avverrà tramite impianto solare con pannelli posti sul tetto dell'edificio, nei periodi di basso insolleggiamento la produzione avverrà integrata dalla caldaia.

La ceramica dei sanitari prevista in capitolato sarà della marca Duravit serie Connect sospesa colore bianco e rubinetteria monocomando di tipo pesante marca Grohe.

ART.11 FOGNATURA

La rete di smaltimento delle acque bianche e nere, nei diametri previsti dalla tavola di progetto, verrà realizzata con tubazioni in PVC, serie pesante; verrà dotata di ispezioni, sifoni, tappi e quanto altro occorrente alloggiati all'esterno del fabbricato, in pozzetto prefabbricato con chiusino carrabile o pedonale a seconda dell'esigenza.

All'esterno del fabbricato la tubazione interrata dovrà correre su letto di calcestruzzo ed essere rinfiancata sempre in cls.

ART.12 OPERE DA ELETTRICISTA

L' impianto sarà realizzato da ditta regolarmente autorizzata ai sensi della Legge 46/90 e successivo regolamento di attuazione e verrà realizzato a perfetta regola d'arte secondo i più

moderni criteri di tecnica conforme alle norme vigenti per quanto riguarda materiali e messa in opera.

La ditta esecutrice degli impianti sarà in possesso dei requisiti tecnico professionali di cui all'art.3 Legge 46/90. Lampade illuminanti delle parti comuni saranno tutte a basso consumo.

Alla fine dei lavori rilascerà DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELL IMPIANTO A REGOLA D' ARTE completa dei relativi allegati come previsto dall'art.9.

Centralini dell' appartamento:

Composti da interruttori magnetotermici differenziali ad alta sensibilità (SALVAVITA)

Organi di comando e utilizzo :

I comandi saranno in scatole a incasso con frutti e placche in materiale plastico marca BTICINO modello LIVING INTERNATIONAL o modello MATIX, o similari a scelta della D.L. (colori a scelta del cliente nell'ambito della campionatura predisposta).

Impianto TV terrestre e satellitare:

Saranno installate prese TV terrestri e satellitare nell' impianto centralizzato con distribuzione radiale.

Piano cottura:

Sarà predisposto in ogni cucina impianto per piano cottura ad induzione.

Illuminazione terrazze, parti esterne comuni, vano scale e corsello box

Saranno complete di apparato illuminante scelto con cura, qualità tecnologica, sicurezza e estetica.

citofono:

Impianto citofono interno a parete da incasso, esterno con pulsantiera luminosa a cartellini intercambiabili, microfono amplificato sia interno che esterno.

Tutte le apparecchiature saranno del tipo transistorizzato con comando serratura elettrica.

Garage:

I garage sono completi di punti luce e di corpo illuminante con grado di protezione adatto all ambiente.

È prevista la motorizzazione del cancello o basculante di accesso ai box mediante telecomando.

Saranno installate nei corsello box e nello sbarco dell'ascensore al piano interrato lampade autonome di emergenza ad intervallo automatico nel caso di mancanza di tensione di rete.

ART.13 OPERE DA FALEGNAME E VETRAIO

RIVESTIMENTO MURATURA ESTERNA PERIMETRALE sarà eseguito con listoni e perline a tre strati di abete spessore 20mm spazzolato.

SERRAMENTO legno Abete o Larice Lamellare, sezione 79x85 mm, Vetrocamera 3/3.1.mm – 10mm gas ARGON – 4mm – 12mm gas ARGON – 4mm (Valore Ug 0.7, Ferramenta MAICO, Gocciolatoio e grondalino in alluminio anodizzato bronzo, Doppia Guarnizione Termica e una Acustica su tutto il perimetro, ciclo Verniciatura ADLER

Antine COMPACTA in Okumè o similare multistrato pantografato doghe verticali. Impregnazione per protezione antimuffa, antiparassitaria e da raggi U.V.. Finitura in due mani con vernici riprendibili all' acqua.

PORTONCINO D'INGRESSO BLINDATO: "VIGHI" Linea Top monolamiera. Antieffrazione norma classe 3. Abbattimento acustico Rw 41 dBA. Trasmissione termica U= 1.8 W/mq K. Struttura in lamiera zincata, serrature di sicurezza per cilindro europeo. Rivestimento esterno in tinta scelta dalla D.L.

PORTE INTERNE: Porte interne in legno d'abete massello, spazzolate orizzontalmente. Coprifili perimetrali a incastro appositamente studiati per ogni modello.

BALCONI con struttura in ferro rivestiti in legno con modelli e particolari decisi dalla D.L.

ART. 14 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Il pavimento delle autorimesse e delle corsie sarà del tipo industriale in calcestruzzo, liscio a macchina, con strato antiusura al quarzo.

Per i bagni e le cucine è previsto un rivestimento in piastrelle di ceramica monocottura da cm. 20X20 di primaria marca e qualità con colori e disegni a scelta del cliente, fino ad una altezza massima di mt. 2.00.

I pavimenti delle zone soggiorno, cucina e bagni, saranno in ceramica monocottura di primaria marca e qualità di dimensioni cm. 15X90 o 33X33 con colori e disegni a scelta del cliente, (nell'ambito della campionatura predisposta dalla parte venditrice), posate a colla oppure in legno come per le camere.

Il pavimento nelle camere in legno a tre strati avente formato 1900x150 mm con spessore 14mm, strato di usura 4 mm, in essenza Rovere spazzolato con presenza di alborno e nodi, bisellato su 4 lati. Incollaggio del pavimento con collante bicomponente.

I pavimenti di balconi e terrazze verranno realizzati con piastrelle di Klinker o Gres antigelivo e antisdrucchiolo a scelta della D.L., indicativamente cm. 30x60 posati a colla su massetto in cls., o in lastre di pietra a scelta della D.L.

Per ogni tipo di piastrella posata verrà rilasciata una scorta in ragione del 2% del quantitativo posato.

ART.15 OPERE DA FABBRO E LATTONIERE

I canali di gronda, le converse, i pluviali, le scossaline, i collari camini e le opere complementari verranno eseguiti in rame o alluminio dello spessore adeguato.

Le porte delle autorimesse saranno del tipo basculante a contrappesi in lamiera di acciaio zincato e profilato avranno la predisposizione per l'automatizzazione.

ART. 16 OPERE ESTERNE

Le zone destinate a verde saranno oggetto di semina per rivedimento.

L'intera area di pertinenza del fabbricato ed i giardini verranno delimitati con recinzione in legno come da indicazioni della D.L..

I vialetti comuni verranno pavimentati con masselli prefabbricati in cls, auto bloccanti o pietra a scelta della D.L..

ART. 15 VARIE

SKI ROOM CONDOMINIALE: locale condominiale adibito a deposito sci con spogliatoio e armadietti personali riscaldati.

RAMPA BOX: rampa riscaldata per consentire sempre un agevole accesso.

IMPIANTO ASCENSORE

Per ogni vano scala dovrà essere posto in opera n. 1 ascensore elettrico marca Schindler e/o simile a basso consumo elettrico con portata utile con manovra automatica conforme alla direttiva Europea 95/16/CE delle seguenti caratteristiche:

Portata e capienza	600 kg. – 8 persone
Velocità	+0,63 mt. / secondo
Fermate	N°5

Letto, confermato e sottoscritto