

DESCRIZIONE DEI LAVORI

Allegata ai contratti di vendita

COMPLESSO RESIDENZIALE DI

via Baldo degli Ubaldi - Pavia

PALAZZINA

Fondazioni

Le fondazioni saranno a trave rovescia o a platea in cemento armato.

Struttura in elevazione

Tutte le strutture verticali ed orizzontali del fabbricato saranno realizzate ove necessario in cemento armato , confezionato e dosato con granulometrie di inerti e cemento atti ad ottenere una categoria di consistenza corrispondente all'opera da eseguire.

Le strutture in elevazione saranno realizzate in muratura portante in termolaterizio tipo Normablock o similari spessore cm 31 o pilastri in c.a., ove necessario.

I muri dei box e delle cantine saranno eseguiti in blocchetti di calcestruzzo vibrato da posare a vista , non intonacati , spessore cm 8 o cm 12 , come da disegni esecutivi e caratteristiche REI come da normativa vigente.

Chiusura esterne verticali

Le pareti di tamponamento saranno realizzate con muratura portante tipo Normablock o similari spessore cm 31 , e comunque in conformità e nel rispetto della Legge 10/91 e progetto acustico.

Dove previsti gli inserti con mattoni paramano a vista, verrà eseguito cassa vuoto con interposto isolante, ove necessario, come da Legge 10/91.

Impermeabilizzazioni

Tutte le impermeabilizzazioni saranno eseguite con guaina bituminosa. Sui balconi sarà eseguita con prodotto a pennello o a spatola tipo Volteco o Mapei (ad esempio Plastivo) nelle modalità stabilite dalla DL.

Finestre e porte finestre

Saranno del tipo monoblocco in legno verniciato bianco, con sistema di oscuramento eseguito con tapparelle in alluminio motorizzate, colore a scelta della Committente, e comunque come da indicazioni della D.L. nel rispetto della legge 10/91 e successive modifiche, del progetto acustico e della normativa sulla sicurezza.

I serramenti avranno vetrate isolanti termoacustiche nel rispetto delle leggi termoacustiche in vigore, nonché della relazione 10/91 e progetto acustico.

Le finestre vano scala delle palazzine saranno in pvc bianco massa con le zanzariere ma senza tapparelle.

Tapparella esterna in alluminio completa di motorizzazione, colore a scelta della Committente.

Cassone debitamente coibentato, nel rispetto della Legge 10/91.

Zanzariere a scomparsa.

Porte di ingresso vani scale palazzine

Portoncino in pvc bianco massa, a scelta della committente, bianco a vetri completo di elettroserratura comandata da pulsante interno al vano condominiale e dagli appartamenti, dalla postazione videocitofonica.

Porte di ingresso

Portoncino di primo ingresso agli appartamenti, blindato provvisto di spioncino, pannello interno colore bianco, pannello esterno pino mordenzato marrone modello atlante o bianco modello poseidon, a scelta della D.L..

Soglie, davanzali e controdavanzali

Saranno realizzati in pietra Rosa Beta od altra pietra naturale approvata dalla Committente , con spessore cm 3, compreso gocciolatoio, costa quadra , levigatura delle parti viste , intagli per mazzette.

Paramano

Verranno eseguite porzioni e/o inserti in paramano sabbiato a scelta della Committente come da disegni approvati dal Comune di Pavia.

Porte basculanti per autorimesse e porte cantine

Porte basculanti non debordanti bianche finitura a quadrotti, complete di serratura centrale tipo Yale con due chiavi, sblocco automatico dall'interno con catenaccio in alto e maniglia in abs, telaio in tubolare , controtelaio profilato sagomato racchiudente i contrappesi, fori di areazione necessari , minimo 1/100 della superficie del box e predisposte per l'eventuale motorizzazione.

Le porte retro box e entrata uscita locale rifiuti saranno del modello tpg tamburata, disegno a scelta della Committente, complete di accessori di serie, maniglie in acciaio , telaio tipo "Z" , reversibili destra e sinistra.

L'eventuale spazio tra il telaio superiore della porta e il solaio sarà chiuso o con voltino e muratura o con telaietto di rete metallica.

Chiusure esterne orizzontali

Chiusura di copertura

Il tetto sarà realizzato come da disegni esecutivi forniti in corso d'opera e comunque come da disegni approvati in Comune di Pavia , e così definito :

- a seconda dei disegni esecutivi solaio inclinato in cls. oppure in muricci e tavelloni a scelta della Committente.
 - listelli portategole in legno di abete.
 - manto di copertura in tegole in cemento a scelta della Committente.
 - canale di gronda, scossaline e converse, pluviali per la raccolta e lo smaltimento delle acque , in lamiera preverniciata.
 - gronde in cemento armato a vista.
 - isolamento da realizzarsi sul solaio di sottotetto, nel rispetto della L.10/91.
- Sarà eseguita la linea vita nel rispetto delle normative vigenti.

Parapetti per balconi

I parapetti saranno realizzati in profilati normali di ferro a disegno semplice orizzontale, a scelta della Committente , altezza mt 1,10 minima dal piano finito, e/o inserimenti di muratura in paramano.

Pareti interne

Le pareti divisorie tra le unità saranno realizzate con doppio tavolato di mattoni spessore cm 8 + cm 8 con interposto pannello come da relazione progetto acustico e comunque in conformità alle leggi vigenti , oppure in blocchi di termolaterizio tipo Normablock o similari , sempre rispondenti alle normative in vigore per l'impatto acustico e conformi alle leggi vigenti. I tavolati divisorii interni agli appartamenti saranno eseguiti con mattone forato spess. cm 8. Le pareti del bagno attrezzate, potranno essere eseguite con mattone forato cm 8 o 12, a scelta della committente.

Corrimano vano scala

Corrimano in tubolare di ferro verniciato o in legno duro sagomato della larghezza minima di cm 6, lucidato con resine poliuretatiche, a scelta della committente.

Porte interne

Porte interne ad un'anta, scorrevoli interno muro o libro ove indicato nel progetto; anta apribile tamburata cieca liscia in laminato rovere sbiancato e comunque a scelta della Committente.

Ferramenta : per le porte battenti maniglie modello susy cromo satinato, per le porte scorrevoli e libro serratura cromo satinata.

Impianto idrico sanitario e gas

Le reti previste sono:

- quella per l'impianto igienico sanitario e da bere,
- quella per l'acqua calda.
- quella per il gas.

La dotazione degli apparecchi sanitari è così definita:

antibagno, ove previsto, lavabo.

bagno: vaso, bidet, lavabo, doccia o vasca, attacco lavatrice.

Vasi : tipo IDEAL STANDARD , serie CONNECT sospesa per il bagno padronale e D CODE Duravit sospesa per il bagno di servizio (o similari a scelta della Committente), in porcellana dura bianca, sedile in materiale plastico bianco tipo pesante, con coperchio.

Lavabi : rettangolari con spigoli smussati od arrotondati dimensioni circa 65 x 54 tipo IDEAL STANDARD, serie CONNECT per il bagno padronale e D CODE Duravit per il bagno di servizio (o similari a scelta della Committente), in porcellana dura bianca.

Bidet : a pianta ovale tipo IDEAL STANDARD, serie CONNECT sospesa per il bagno padronale e D CODE Duravit sospesa per il bagno di servizio (o similari a scelta della Committente) in porcellana dura bianca cm 59 x 32 circa, senza doccia.

Vasca da bagno in vetroresina in colore bianco, ad incasso, da cm 170/160 x 70.

Solo per gli appartamenti 5-9 la vasca da bagno sarà angolare 130x130.

Piatto per doccia in ceramica bianco a bordo piatto cm 80 x 80 x 6, oppure dove non ci fosse lo spazio, 70/75 x 85/90 x 6 .

E' altresì previsto:

Per lavello cucina, (questo escluso), prese per acqua calda e fredda e tubo di scarico sifonato.

Prese per lavastoviglie per l' acqua fredda e calda e tubo di scarico sifonato.

Preso per lavabiancheria completa di rubinetti porta gomma da diam. 1/2", sifone a parete e scarico con sifone.

Preso per caldaia a gas completa di intercettazione e presa gas cucina.

Rubinetteria monoforo tipo Grohe o Ceramix o similari a scelta della committente, con scarico a saltarello, per bagno padronale, mentre per bagno di servizio Dolomite Base New o similari..

Rubinetti in ottone filettato portagomma nel giardino completi di pozzetti.

Le fognature saranno in Geberit o similare a scelta della Committente

E' compresa la formazione di tutti i vani contatori che verranno eseguiti in muratura o c.a. con sportello in ferro verniciato con una mano di antiruggine e due mani di smalto a finire, con chiavetta universale, come da disegni esecutivi forniti dalla D.L..

Impianto di riscaldamento

Caldaia murale esterna ad incasso autonoma con produzione di acqua calda sanitaria. La caldaia sarà di primaria marca approvata dalla D.L., con integrazione di impianto solare termico, in base alla legge 10/91.

La temperatura dell'alloggio sarà regolata da apposito cronotermostato ambiente, uno per la zona giorno e uno per la zona notte, posizionamento a scelta della committente.

E' previsto il riscaldamento a pavimento.

La canna fumaria sarà nel rispetto delle normative vigenti.

I collettori di distribuzione per l'alimentazione delle serpentine saranno in box di lamiera zincata.

Scarico ed allontanamento acque meteoriche Pluviali

Le acque meteoriche provenienti dai tetti saranno canalizzate a terra con tubi a sezione tonda in lamiera zincata preverniciata a scelta della Committente , con eventuale sistema di riciclaggio come da progetto in base alle richieste del Comune di Pavia.

Impianto elettrico

In ogni unità immobiliare sarà previsto, nella zona d'ingresso, una centralina incassata con portello contenente le seguenti apparecchiature:

- 1 interruttore automatico magnetotermico differenziale salvavita (generale),
- 1 interruttore automatico magnetotermico 2 x 16 A linea cucina,
- 1 interruttori automatico magnetotermico 2 x 10 A linea appartamento,
- 1 trasformatore ronzatore campanello 220/12 V,
- 1 interruttore magnetotermico 2 x 10 A linea tapparelle,
- posto vuoto per 1 interruttore differenziale magnetotermico 2 x 16 A linea CDZ.

I punti presa saranno di massima così distribuiti:

corridoi e disimpegni giorno/notte : 1 punto luce invertito con accensione in tre punti distinti,
1 presa da 10 A

pranzo/soggiorno o
solo soggiorno:

1 punto luce invertito a quattro accensioni, 1 punto luce interrotto o presa comandata, 3 prese da 10 A , 1 presa da 16 A

camera matrimoniale:

1 punto luce invertito con accensione in tre punti distinti e precisamente 1 invertitore in corrispondenza della porta e due invertitori alla testata del letto, 4 prese da 10 A

camere singole:

1 punto luce deviato con accensione in due punti distinti , 4 prese da 10 A

bagno/antibagno:

2 punti luce interrotti con una presa da 10 A , 1 presa schuko completa di selezionatore per lavatrice e un pulsante tirante alimentato da trasformatore

cucina:

2 punti luce interrotti, 3 prese da 10 A , 4 prese da 16 A

balconi e portici

1 punto luce interrotto e 1 presa 10 A stagna.

Box (impianto esterno):

1 punto luce completo di plafoniera modello tondo e 1 presa ripasso 10/16 A

In ogni alloggio sono inoltre previste le prese per la lavatrice, la lavastoviglie, la caldaia, con interruttori automatici bipolari in prossimità dell'apparecchio utilizzatore.

Per ogni alloggio al piano terra con giardino di proprietà è previsto un punto luce esterno per illuminazione giardino completo di lampioncino su paletto altezza circa mt 1,20 con diffusore in policarbonato.

Ogni appartamento sarà completo di impianto di automazione tapparelle completo di linee elettriche e relativi pulsanti per l'attivazione dell'automatismo per tapparelle fornito dal

serramentista.

Le apparecchiature di comando - prese - accessori di impianto saranno del tipo serie LIVING B TICINO con placche in tecnopolimero colore antracite o VIMAR bianche a scelta della committente.

Verrà eseguito impianto fotovoltaico costituito da moduli fotovoltaici in silicio cristallino 250 o simili a scelta della committente, completo di inverter, trasformatore per inverter, accessori e strutture di sostegno alla copertura, come da progetto e normativa comunale.

Impianti di segnalazione e telecomunicazioni

Impianto TV

Per vano scala si prevede la fornitura di antenna e impianto TV finito. Sono previste tre prese per ogni alloggio. E' altresì prevista la predisposizione per la TV satellitare mediante la sola posa di canalizzazioni vuote incassate nelle pareti, collegate alle tre prese, per ogni alloggio, dell'impianto TV.

Impianto telefonico

Sono previste tubazioni vuote per infilaggio dei cavi Telecom. Un terminale dell'appartamento sarà posto nell'ingresso ed un secondo nella camera da letto matrimoniale per quanto riguarda i bilocali, mentre per i trilocali e quadrilocali sarà posto un terzo terminale nella cameretta.

Impianto allarme

Predisposizione di impianto di allarme con posa di sole tubazioni vuote per contatti magnetici perimetrali a tutte le finestre e porte finestre esterne e alla porta blindata d'ingresso, per n° 1 punto chiave/tastiera all'ingresso, n° 1 punto sirena esterna, n° 1 punto commutatore/tastiera zona notte, n° 1 punti volumetrico (zona giorno) per i bilocali e n° 2 punti volumetrici per i trilocali e oltre (zona giorno e disimpegno zona notte).

Predisposizione per eventuale impianto di climatizzazione

Predisposizione di impianto di climatizzazione per n° 2 split e per n° 1 motore per i bilocali, per n° 3 split e per n° 1 motore per i trilocali e per n° 4 split e per n° 1 motore per i quadrilocali.

Impianto videocitofonico

In ciascun appartamento è previsto un apparecchio videocitofonico a colori, con microtelefono e ronzatore incorporato con conversazione bicanale e n. 2 pulsanti apri porta incorporati nell'apparecchio.

Postazione videocitofono a colori all'ingresso principale delle palazzine.

E' previsto anche l'impianto citofonico prima del portone di ingresso delle singole scale.

Finiture esterne verticali

Per le porzioni non previste in mattoni paramano a vista si prevede intonaco finito a civile con successiva pitturazione.

Finiture esterne orizzontali Soffitti e gronde

- Gronde: saranno realizzate in cls a vista.

- Soffitti esterni: Saranno finiti con intonaco completo a civile e/o in c.a. a vista; per l'androne interno corte il soffitto verrà coibentato con cappotto e finito con intonaco completo a civile.

Balconi, marciapiedi abitazioni e portici

Pavimento incollato su sottofondo preesistente in piastrelle antigelive di gres porcellanato cm 20 x 20 o 20 x 40 a scelta della Committente , per pavimentazioni esterne , posate in opera diritte fugato serie out door o ermes quarzite comprensivo di collanti e stucchi , con barre di acciaio arrotondato o squadrato per marciapiede, a scelta della Committente.

Finiture superficiali interne Finiture interne verticali Locali di abitazione

Locali abitazione:

Intonaco tipo Pronto premiscelato a base cementizia con finitura a gesso.

Nei bagni e nelle cucine è previsto un intonaco con finitura a gesso e, nei bagni, un rivestimento in piastrelle gres porcellanato monocottura di primaria marca a scelta della Committente, materiale di prima scelta formato cm 30 x 60, 25 x 40 , 20 x 40 o 20 x 60 posate diritto accostato, come da campionature.

Altezza dei rivestimenti nei bagni: cm 220/225 (a seconda del formato della piastrella) su tutte le pareti.

Zoccolino a pavimento in legno duro incollato, altezza cm 8.

Finiture interne orizzontali

Lo strato di finitura sarà:

per locali e cucine : Pavimento in gres porcellanato di prima scelta di primaria ditta, "effetto legno" formato 17 x 90 tipo euro serie unico o mariner touch non rettificato, colori a scelta della Committente.

bagni e antibagni : Pavimento in gres porcellanato di primaria ditta dimensioni 20 x 20 , 20 x 25 , 25 x 25 , 30 x 40 , 40 x 40, 45 x 45 o altro, prima scelta, marca e dimensioni a scelta della Committente.

Nei box il pavimento sarà in gres porcellanato dimensioni 30 x 30.

I soffitti dei locali abitati saranno ultimati con intonaco tipo Pronto premiscelato a base cementizia completo a gesso.

Impianto di sollevamento

E' previsto l'ascensore con n° 3 fermate (piano terra, piano primo, piano secondo), della ditta Schindler. Porte in acciaio, specchio interno, pavimento come i pianerottoli e ritorno al piano automatico.

Vano scala

Intonaco tipo Pronto premiscelato a base cementizia con finitura a gesso.

Isolamento acustico

Verrà steso prima dell'esecuzione del sottofondo isolamento acustico in rotoli tipo Fono Stop Duo o Top Silent della ditta Index o isolmant o similare , a scelta della Committente e comunque sempre nel rispetto della legge 10/91 e della normativa acustica.

Scale

Le scale saranno così realizzate :

Pedata dei gradini, alzata dei gradini e frontale dei ripiani, in gres porcellanato tipo euro ecostone rio rettificato e profilo in acciaio inox tondo o squadrato, spessore piastrella cm 1.

Zoccolino per rampe scale diritto a 90° in gres porcellanato.

Le sottorampe scale saranno ultimate con intonaco tipo Pronto premiscelato a base cementizia con finitura a gesso.

I pianerottoli saranno in gres porcellanato tipo euro ecostone 60 x 60 rio rettificato e relativo battiscopa.

Sottosistema della attrezzature esterne

Strutture esterne

Recinzione

La recinzione dell' area relativamente ai confini perimetrali sarà così realizzata :

Muretti e/o cordolo in cls leggermente armati.

Cancellata in profilati di ferro a disegno semplice solo fronte strada debitamente verniciata, altezza cm 80/130, posata con piastre a tasselli fischer oppure con pannelli prefabbricati a scelta della Committente.

Tutte le altre recinzioni saranno in rete plastificata di colore verde compresi i tratti divisorii interni.

Cancelli carrai e pedonali

Il cancello pedonale sarà realizzato con:

Piantana laterale in muratura o profilati metallici.

Cancello in profilati di ferro normali a disegno semplice del peso minimo di 25 kg/mq – h cm 150 con serratura elettrica.

L'anta del cancello sarà montata su cuscinetti di adeguate dimensioni calcolati per sopportarne il peso.

Sono previsti : n. 1 cancello pedonale con apertura elettrica

Ingressi ai box , vialetti d'ingresso pedonali e marciapiedi

Gli ingressi carrai, pedonali e interno corte saranno realizzati con autobloccanti con finitura superiore al quarzo o in getto di cls vibrato con strato di calpestio e/o piastrelle come previsto per balconi e portici, a scelta della Committente.

I marciapiedi saranno realizzati in piastrelle antigelive di gres porcellanato cm 20 x 20 o 20 x 40 oppure in autobloccanti , o in getto di cls a stampo, a scelta della Committente.

Opere da verniciatore

Le porzioni esterne di intonaco a civile delle facciate della palazzina saranno tinteggiate con due mani di idropittura previa mano di isolante. I vani scala saranno tinteggiati con due mani di idropittura previa mano di isolante. Le opere in ferro saranno verniciate con 2 mani di smalto per ferro, previa mano di antiruggine.

Opere di giardinaggio

E' prevista l'eventuale sola fornitura di terra, ove necessario, nei giardini e nelle zone destinate a verde come da progetto.

Quanto riportato nella presente descrizione dei lavori , non deve essere inteso come tassativamente invariabile. Nel corso dei lavori , infatti , sia la Committente che la Direzione dei Lavori potranno ordinare quelle modifiche e varianti che riterranno opportune al fine di ottenere più valide garanzie di durata dei manufatti e dei materiali , nonché miglioramenti nell'estetica della costruzione e delle finiture . La Committente si riserva la facoltà di cambiare qualsiasi materiale e/o altro, purché di valore equipollente. La D.L. per motivi tecnici e/o per scelta progettuale e/o per fine produzione dei materiali e/o delle scorte , potrà apportare in qualunque momento variazioni alla presente descrizione dei lavori.