

RESIDENZA LA FILANDA

Spinea (VE) Via Filande – Via Rossignago



CAPITOLATO LAVORI DELLE OPERE

PRESENTAZIONE DELL'INTERVENTO

Nel cuore più apprezzato del centro di Spinea la Società La Filanda srl (del gruppo Franceschi Costruzioni e Pesce Costruzioni) interviene riqualificando i fabbricati di Villa Pasqualetto tra Via Rossignago e Via Filande. Il contesto di questi fabbricati si addice ad una trasformazione che corrisponda alla domanda di 21 unità immobiliari di elevata qualità, pensate per incontrare le esigenze di una clientela proiettata al dinamico vivere moderno. Un'attenta progettazione, personalità architettonica e impiego di materiali frutto di esperta selezione, faranno di "Villa Pasqualetto" un riferimento di eleganza abitativa nel centro di Spinea. Il sentimento di questo intervento contempla temi di rispetto delle preziose origini, del prestigio di questi fabbricati, cura del dettaglio, utilizzo di metodologie edilizie innovative e con dotazioni di elevati confort tecnologico e funzionale. Ogni unità immobiliare sarà servita da garage e posto auto in uso esclusivo.

PREMESSA

La premessa al documento di capitolato si rende doverosa per avvalorare l'importanza di quanto descritto nello stesso. Invitiamo gli utenti a visitare i nostri cantieri, ultimati e in corso, per asseverare la congruità di quanto vi illustriamo.

L'ormai consolidata attenzione ed esperienza delle nostre aziende alla vivibilità degli spazi, al livello di confort termico e acustico, all'approccio con le più evolute strumentazioni tecnologiche, ci premia con il poter proporre in questo intervento una ristrutturazione che presti attenzione alla massima conservazione dello stato di fatto del compendio immobiliare. Le opere descritte e le caratteristiche tecniche possono subire varianti in corso d'opera su iniziativa della Direzione dei Lavori, così come il cambio delle aziende fornitrici, salvaguardando e/o migliorando quanto descritto qualitativamente e tecnicamente nel presente documento. Nelle fasi di esecuzione dell'opera la società Committente e la Direzione dei Lavori si riservano di apporre variazioni o modifiche necessarie ad esaltare le rese tecniche, funzionali, estetiche connesse o meno alle procedure urbanistiche mantenendo e/o migliorando il valore tecnico/economico dell'originaria proposta. Il riferimento e rispetto alle normative vigenti, saranno sempre in premessa, nelle insindacabili decisioni di variazione al presente documento di capitolato da parte della Direzione dei Lavori e della società committente. -

1) OPERE DI DEMOLIZIONE

- Sondaggi delle fondazioni, delle pavimentazioni e relativi sottofondi. La demolizione dovrà preservare integre le facciate principali.
- Demolizione canne fumarie su pareti esterne, compresa torretta e cappello.
- Demolizione di pavimentazioni compreso il sottofondo in calcestruzzo anche armato.
- Demolizione parziale o totale delle pareti, vani scala interni ed esterni.
- Demolizione di strutture in ferro interne ed esterne.
- Rimozione di tutti i coppi in cotto e riutilizzo di quelli non ammalorati per la nuova copertura.
- Demolizione parziale o totale di solai e tetti in legno nei vari edifici, con rimozione di grondaie e scossaline.
- Demolizione totale dell'edificio posto a confine lungo via Rossignago (ex officina).
- Demolizione totale della struttura in ferro posta in adiacenza al fabbricato nord-est.
- Rimozione di eventuali architravi in legno o cls e travi in acciaio di qualsiasi sezione e tipo.
- Rimozione di tutti i serramenti in legno, porte e finestre interne ed esterne, e rimozione degli scuri esterni in legno.
- Rimozione di tutti gli elementi costituenti l'impianto elettrico ed idraulico.
- Rimozione di tutti gli elementi in ferro non ammalorati quali inferriate, parapetti poggianti, cancelli pedonali e carrai, ringhiere vano scala corpo centrale Villa, con recupero accurato ed integrale degli stessi per il successivo re-impiego.

2) OPERE STRUTTURALI

- Scavo di sbancamento eseguito su terreno di qualsiasi natura e consistenza per spianamenti, formazione di cassonetti. Scavo a sezione ristretta eseguito all'interno dei fabbricati per allargamento e consolidamento fondazioni. Esecuzione di fori per inserimento barre di collegamento su murature di qualsiasi tipo e spessore, compreso il lavaggio della fondazione con idropulitrice; intervento di bloccaggio dell'umidità di risalita attraverso applicazione di rinzafo risanante su entrambe i lati della muratura esterna.
- Fornitura di misto natura spessore cm. 20 circa, per drenaggio sottofondo.
- Fornitura e getto di calcestruzzo magro per sottofondazioni e platea garage, dosato a ql.200 di cemento per mc. di impasto, spessore cm. 10.
- Fornitura, lavorazione e posa in opera di ferro tondo per c.a. tipo B450 C, ad adherenza migliorata, compreso allestimento, sfrido ed ogni altro onere.

- Fornitura e getto di calcestruzzo per consolidamento fondazioni, base fondazioni, platea garage, marciapiedi, pilastri, architravi, pareti vano ascensore, eventuali pareti garages, resistenza caratteristica RCK 300/350, il tutto eseguito secondo indicazioni del D.L.-
- Posa in opera di carpenteria metallica in genere dove necessita, per irrigidimento e consolidamento delle strutture. A discrezione della Direzione Lavori, i solai esistenti ritenuti idonei dal punto di vista strutturale, verranno rinforzati e consolidati.
- Rifacimento di muratura esistente in mattoni pieni per qualsiasi dimensione e spessore, anche per ripristino lesioni su muratura, da eseguirsi a tratti successivi, con esecuzione di cucì e scuci, compresa la demolizione in breccia della muratura stessa.
- Solai in legno esistenti: si procederà con il rinforzo e il consolidamento dei solai esistenti, mediante il getto di calcestruzzo collaborante e di adeguata armatura in ferro, con uso di connettori. Sarà eseguita la pulizia delle travi e tavolati in legno, mediante accurata spazzolatura, stesura di antiparassitario e finitura con impregnante protettivo.
- Solai in legno nuovi: si procederà con l'utilizzo di nuovi travi in legno lamellari e nuovo tavolato in legno; susseguente getto di calcestruzzo collaborante e di adeguata armatura in ferro, con uso di connettori. Il tutto come da disegni esecutivi e indicazioni del D.L. .
- Solai in laterocemento: verrà eseguito un nuovo solaio con adeguata armatura per eseguire la copertura dei cinque garages al piano terra, posti sull'edificio nord-est.
- Verranno realizzati dei nuovi garages posti lungo il confine est della proprietà, eseguiti con una struttura mista in muratura e pilastri in c.a.. Il nuovo fabbricato sarà rivestito in mattoni a faccia vista nei lati nord, sud, ovest, con colori da concordare con D.L.
- Fornitura e posa in opera di areatori per le cucine e i bagni ciechi, compreso i pezzi speciali necessari per completare l'opera. Fornitura ed esecuzione di sfiati bagni ciechi e cucine, con altezza adeguata per un ottimo funzionamento, eseguiti come da disegno e indicazioni del D.L., con terminale in alluminio tinta rame.
- Tracce e fori nei solai per il passaggio delle colonne di scarico, colonne sfiati e per i montanti di energia elettrica, linee telefoniche, idrico, termoidraulico, il tutto secondo indicazioni della D.L. -
- Chiusura di tutte le colonne di scarico e sfiati, montanti e di tutte le scannellature a parete.
- I tetti in legno nei vari fabbricati secondo indicazioni del D.L., potranno essere o ripristinati mantenendo e rinforzando l'orditura principale o eseguiti "ex novo" utilizzando travi in legno lamellari. In entrambe le soluzioni il nuovo pacchetto termoacustico verrà così eseguito:
 - a) Posa di un primo tavolato nobile in legno spessore cm 2,5.
 - b) Posa di una prima barriera vapore.
 - c) Posa di un doppio pannello isolante in lana di roccia da cm 8+8 o cm. 6+6.
 - d) Posa di un pannello isolante Celenit da cm. 5 o cm. 2.

- e) Posa di una seconda barriera vapore a chiusura del pacchetto termoacustico.
- f) Eventuale intercapedine d'aria per la ventilazione.
- g) Posa di tavolato grezzo da cm. 2,5.
- h) Posa di una guaina granigliata.
- Il pacchetto termoacustico delle abitazioni contraddistinte con la sigla A 10 e A 11 verrà eseguito come segue:
 - i) Posa di tavelline in cotto.
 - j) Posa di una prima barriera vapore.
 - k) Posa di un doppio pannello isolante in lana di roccia da cm 8+8 o cm. 6+6.
 - l) Posa di un pannello isolante Celenit da cm. 5 o cm. 2.
 - m) Posa di una seconda barriera vapore a chiusura del pacchetto termoacustico.
 - n) Eventuale intercapedine d'aria per la ventilazione.
 - o) Posa di una guaina granigliata.
- Manto di copertura eseguito in parte con riutilizzo dei coppi esistenti e in parte con coppi in laterizio nuovi, compreso la formazione dei colmi, compluvi e bordi di gronda.
- Installazione di eventuali Velux nei tetti secondo indicazioni del D.L.
- Fornitura e posa in opera di grondaie, scossaline e pluviali in alluminio tinta rame.
- Installazione di Linea Vita sulla copertura dei tetti.

3) STRUTTURA PORTANTE

La struttura portante degli edifici è costituita da una muratura perimetrale in cotto piena da cm. 25/30, che verrà adeguatamente rinforzata, per soddisfare ampiamente i criteri e i livelli di sismicità previsti per la zona oggetto dell'intervento. Internamente su tutta la struttura perimetrale verrà eseguita un'intercapedine da cm. 10/11, per permettere il passaggio degli impianti e la posa di isolanti termoacustici. La chiusura dell'intercapedine verrà eseguita con la posa di una doppia lastra di cartongesso da cm. 1,2, il tutto posato a regola d'arte.

4) DIVISIONE ACUSTICA TRA UNITA' IMMOBILIARI

La divisione acustica tra le varie unità immobiliari, sarà eseguita con la posa in opera di una parete in cartongesso da cm. 10 su entrambe i lati della muratura in cotto, con l'inserimento di isolanti acustici e chiusura con l'utilizzo di una doppia lastra in cartongesso.

5) DIVISIONI INTERNE

Le pareti divisorie saranno realizzate con una struttura in cartongesso a doppia lastra, con inserite all'interno lane minerali.

Posa in opera con relativo fissaggio di falsi telai esterni per monoblocco. Posa in opera con relativo fissaggio di tutti i falsi telai interni in legno, porte scorrevoli, portoncini blindati.

6) OPERE DI FINITURA

L'isolamento termico dei fabbricati, secondo indicazioni del Termotecnico, potrà essere eseguito con sistemi a cappotto certificati o con intonaci termici risananti. La finitura sarà eseguita con prodotti acril- silossanici

ESECUZIONE SOTTOFONDI

L'esecuzione del sottofondo nei nuovi garages sarà eseguito come segue

- posa in opera di una fascia perimetrale di separazione lungo tutte le pareti perimetrali dei garages;
- posa in opera sopra la platea di un foglio separatore in polietilene;
- massetto in sabbia-cemento, pronto per la posa delle piastrelle.

L'esecuzione del sottofondo al piano terra dei Loft e Barchessa sarà eseguito come segue:

- posa in opera sopra la platea di consolidamento, di una guaina bituminosa "barriera assoluta" in continuità, saldata a fuoco risvoltata internamente nei muri perimetrali per un'altezza circa di cm. 40, previa rimozione dell'intonaco esistente.;
 - getto del sottofondo termico in polistirolo e cemento a riempimento e livellamento degli impianti termoidraulici ed elettrici, steso a staggia;
 - posa in opera di un pannello di polistirene da cm. 4 per isolamento termico;
 - posa in opera lungo tutte le pareti di una banda in pvc adesiva insonorizzata, che verrà posata metà a pavimento e metà a parete;
 - posa in opera di un materassino acustico Polymant 35 Special da 5 mm.;
 - posa in opera di un pannello di polistirolo per pavimento radiante;
 - susseguente getto di massetto in sabbia-cemento fibrato pronto per l'incollaggio del materiale di finitura previsto.
-
- L'esecuzione del sottofondo al piano primo dei Loft e Barchessa sarà eseguito come segue:
 - posa in opera di un materassino acustico Minigran da 1 cm.;
 - getto del sottofondo termico in polistirolo e cemento a riempimento e livellamento degli impianti termoidraulici ed elettrici, steso a staggia.
 - posa in opera lungo tutte le pareti di una banda in pvc adesiva insonorizzata che verrà posata metà a pavimento e metà a parete

- posa in opera di un materassino acustico Microbit;
- posa in opera di un pannello di polistirolo per pavimento radiante;
- susseguente getto di massetto in sabbia-cemento fibrato pronto per l'incollaggio del materiale di finitura previsto.

L'esecuzione del sottofondo al piano terra della Villa e la Filanda sarà eseguito come segue:

- posa in opera sopra la platea di consolidamento, di una guaina bituminosa "barriera assoluta" in continuità, saldata a fuoco risvoltata internamente nei muri perimetrali per un'altezza circa di cm. 40, previa rimozione dell'intonaco esistente.;
- getto del sottofondo termico in polistirolo e cemento a riempimento e livellamento degli impianti termoidraulici ed elettrici, steso a staggia;
- posa in opera lungo tutte le pareti di una banda in pvc adesiva insonorizzata, che verrà posata metà a pavimento e metà a parete;
- posa in opera di un materassino acustico Polymant 35 Special da 5 mm.;
- posa in opera di un pannello di polistirolo per pavimento radiante;
- susseguente getto di massetto in sabbia-cemento fibrato pronto per l'incollaggio del materiale di finitura previsto.

L'esecuzione del sottofondo ai vari piani della Villa e la Filanda, sarà eseguito come segue:

- posa in opera di un primo materassino acustico Minigran da 1 cm.;
- getto del sottofondo termico in polistirolo e cemento a riempimento e livellamento degli impianti termoidraulici ed elettrici, steso a staggia;
- posa in opera di una banda adesiva su tutte le pareti perimetrali e divisorie delle murature per l'esecuzione del "pavimento galleggiante";
- posa in opera di un secondo materassino acustico Polymix Plus da 8 mm.;
- posa di pannello di polistirolo per pavimento radiante;
- getto di massetto in sabbia e cemento fibrato pronto per l'incollaggio del materiale di finitura
-

7) INTONACI INTERNI

Eventuali pareti interne esistenti non eseguite in cartongesso, verranno finite con intonaco premiscelato fibrato, pronte per l'impastellatura a calce fresca.

8) MARMI

I davanzali esistenti del corpo centrale della villa verranno ripristinati nel caso non fossero deteriorati. Nuova fornitura e posa in opera di soglie e davanzali in marmo Trani da installarsi nei vari fabbricati. Tutti i vani scala e atri d'ingresso dei vari edifici saranno rivestiti in marmo con colore e scelta del D.L. –

9) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Sarà a scelta del cliente, visionando la sala mostra allestita presso il ns. fornitore, la scelta delle pavimentazioni e dei rivestimenti interni degli alloggi, che potranno essere eseguite o in:

- Gres porcellanato smaltato o in massa di prima scelta formato da cm. 60 x 60 o 80 x 80 rettificato;
- Listone di legno prefinito di rovere naturale spazzolato o rovere naturale nodato, delle dimensioni di mm. 1850 x 135 x 10 senza emissione di formaldeide posato a correre in colla su massetto cementizio.
- Fornitura e posa in opera di lame in acciaio per la separazione dei pavimenti in legno da quelli in ceramica.
- Battiscopa in Mdf di colore bianco impiallciato liscio in tutta la casa, esclusi i servizi.

Pavimenti e rivestimenti dei bagni in Gres porcellanato formati da cm. 30 x 60 - 35,5 x 71 – 25 x 60 con altezza massima mt. 2,40.

L'impermeabilizzazione delle pareti in corrispondenza dei piatti doccia, sarà eseguita con una guaina liquida della Mapei "Mapelastic", prima del rivestimento in piastrelle. In tutti i bagni la giunzione del pavimento con il rivestimento, sarà eseguita con silicone anziché stucco cementizio

Viene escluso dal prezzo l'eventuale fornitura e posa in opera di greche, listelli e decori.

Nella terrazza dell'appartamento situato all'ultimo piano del corpo centrale della villa, l'impermeabilizzazione sarà eseguita come segue:

- a) Fornitura e posa in opera di una prima guaina in poliestere saldata a fuoco quale barriera vapore.
- b) Fornitura e posa in opera di un pacchetto termico.
- c) Fornitura e posa in opera di una doppia guaina in poliestere saldata a fuoco.
- d) Fornitura e posa in opera di un materassino acustico.
- e) Fornitura e posa in opera di massetto in sabbia e cemento fibrato con adeguate pendenze.

- f) Fornitura e posa in opera di una guaina liquida della Mapei "Mapelastic" a protezione del massetto.
- g) Fornitura e posa in opera di pavimento in Gres Porcellanato a scelta del D.L.-

Fornitura e posa in opera di piastrelle in Gres porcellanato nei marciapiedi esterni attorno alle varie unità immobiliari con relativo battiscopa, previa posa in opera di una fascia 'impermeabilizzante in corrispondenza dello spessore del massetto cementizio a contatto con il terreno vegetale. Tipologia, misura e colori delle pavimentazioni esterne saranno da concordare con la D.L. Fornitura e posa in opera di pavimentazione esterna drenante di tipologia e colore concordata con D.L., da eseguirsi nei vialetti pedonali condominiali e nelle aree di manovra adibite a posti auto e garage. Fornitura e posa in opera di piastrelle in Gres porcellanato con formato 33 x 33 o 30 x 30 con fuga 2/3 mm. nei pavimenti dei garage e magazzini con relativo battiscopa. La scelta della tipologia è a carico della D.L., per ovi motivi di uniformità.

10) BASCULANTI GARAGES

L'apertura dei portoni garage posti lungo il confine lato est (Parco Nuove Gemme), sarà realizzata con basculanti in ferro zincato e verniciato con finitura a doghe, con colore a scelta della D.L.. L'apertura dei portoni garage collocati al piano terra degli edifici esistenti, sarà eseguita con basculante in ferro zincato e verniciato e finitura con un pannello in multistrato marino dello stesso colore degli scuri esterni. Tutti i basculanti saranno predisposti per la motorizzazione.

11) SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI

- Secondo indicazioni e colore del D.L., gli scuri esterni saranno in legno fuggati o lisci.
- Finestre e porte-finestre in legno di Pino lamellare sezione cm. 80 x 80 con finitura in tinta naturale o impregnante bianco munite di vetrocamera, guarnizioni in p.v.c. fra le battute dei telai, traverso inferiore sulle porte-finestre in metallo conforme alle norme sul superamento delle barriere architettoniche, complete di serrature registrabili, cerniere e maniglie della HOPPE. In tutti i fori è prevista l'apertura anta-ribalta. Il serramento ed il vetrocamera basso emissivo rispettano i limiti di trasmittanza termica previsti dal decreto legislativo n° 311 del 29/12/2006. Nelle unità immobiliari dove sono previsti dei serramenti alzanti scorrevoli (composti da una parte fissa ed una apribile senza dispositivo anta ribalta) non è prevista l'installazione di scuri in legno. Per tali vetrate verranno utilizzati dei vetri antisfondamento e selettivi, e predisposizione di solo cavidotto per eventuale alimentazione di una tenda oscurante.

- Porte interne laccate bianche altezza mt. 2,10 con cassa liscia, con cerniere a perno o a scomparsa, complete di coprifili, guarnizioni perimetrali in gomma, ferramenta e maniglie della HOPPE TOKYO.
- La fornitura e posa in opera di porte interne scorrevoli a scomparsa cieche lisce da cm. 75 - 80 x 2,10 laccate bianche, con lo stesso disegno delle porte a battenti, avverrà solo su indicazione del D.L.- Il posizionamento delle porte scorrevoli nei disegni di progetto è puramente indicativo ma non esecutivo.
- Portoncino d'ingresso blindato insonorizzato certificato anti effrazione classe 3, da installarsi negli appartamenti contraddistinti con la sigla A 12 - A 13- B 3 – B 4- C 1 – C 2- C 3 -C 4 eseguito con un telaio in ferro, serratura a cassaforte con cilindro europeo, guarnizioni perimetrali in gomma e paraspifferi; rivestito esternamente con un pannello in MDF a scelta della D.L. e internamente con un pannello piano liscio realizzato in MDF del colore delle porte interne.
- Nelle unità immobiliari contraddistinte con la sigla A 10 e A 11, l'accesso all'abitazione avverrà tramite l'installazione di serratura con chiusura a chiave, nel serramento scorrevole.

12) IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Verrà eseguito sui tetti dei vari fabbricati un'impianto fotovoltaico atto ad alimentare le pompe di calore che forniscono energia per l'impianto termico, di condizionamento e acqua calda sanitaria.

13) IMPIANTO IDRAULICO

Rete di distribuzione in multistrato di adeguate sezioni tipo a collettori, per la distribuzione interna dell'acqua calda e fredda rivestita con guaina isolante a norma della Legge 10/91, da spessore mm. 6 per l'acqua fredda e da spessore mm.10 per l'acqua calda. La guaina isolante è rivestita da una speciale pellicola antistrappo. Inserimento di rubinetti d'arresto a cappuccio in ogni bagno; nella cucina predisposizione attacchi lavello-lavastoviglie con relativi scarichi. Inserimento di un rubinetto generale d'arresto per ogni appartamento. Fornitura e posa in opera di colonne silenziose (fonoassorbenti) rivestite con calza antirumore per acque nere e saponate dei bagni, complete dei vari raccordi necessari per il collegamento dei sanitari. Verranno eseguiti dei punti acqua interni ed esterni a servizio dei fabbricati dotati di vano scala condominiale.

Bagno di servizio composto da:

Piatto doccia con dimensione massima cm. 120 x 80 in resina bianco, altezza cm. 3 con miscelatore esterno completo di colonna doccia, soffione e doccino, lavabo a semicolonna, vaso con cassetta ad

incasso a doppio pulsante bianco ed attacco per la lavatrice. L'eventuale installazione del bidet verrà stabilita dal D.L. in base al dimensionamento di ogni singolo bagno. Le porcellane montate saranno della IDEAL STANDARD serie IDEAL RAIN di colore bianco. Tutte le rubinetterie saranno monocomando cromate della IDEAL STANDARD serie CERAPLAN 3 o FRATELLI FRATTINI serie MOCA o WEBERT serie MIRA o GROHE serie BAUEDGE

Bagno padronale composto da:

Piatto doccia con dimensione massima 120 x 80 in resina bianco, altezza cm. 3, lavabo a semicolonna, vaso con cassetta ad incasso a doppio pulsante bianco, bidet. Le porcellane montate saranno della IDEAL STANDARD serie TESI AQUABLADE di colore bianco.

Tutte le rubinetterie saranno monocomando cromate della IDEAL STANDARD serie CERAPLAN 3 o FRATELLI FRATTINI serie MOCA, o WEBERT serie MIRA o GROHE serie BAUEDGE.

Si precisa che tutti i sanitari saranno sospesi.

14) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà autonomo gestito da una pompa di calore con l'unità di gestione posizionata internamente ad ogni unità immobiliare e composta da serbatoio di accumulo per l'acqua calda sanitaria, relativi accessori e centralina di gestione. L'impianto di riscaldamento sarà distribuito all'interno di ogni appartamento, attraverso l'installazione di un'impianto a pavimento eseguito con tubi in polietilene reticolato posato su un pannello sagomato in polistirene e completo di collettori di distribuzione e valvole d'intercettazione. In tutti i bagni verrà installato uno scaldasalviette termoelettrico.

15) IMPIANTO ARIA CONDIZIONATA CANALIZZATO

Impianto di aria condizionata canalizzato finito e funzionante completo di bocchette di mandata con serranda manuale per ogni stanza e una griglia di ripresa con relativa botola, in corrispondenza dell'unità interna posta sul corridoio. La distribuzione dell'aria avverrà tramite dei canali posti all'interno del cartongesso.

16) IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

E' un sistema che garantisce la miglior qualità d'aria nei locali, contribuendo ad innalzare il confort, minimizzando l'accumulo di batteri, acari e pollini, aggiunge efficienza e risparmio energetico, offre un clima interno salubre, previene inoltre problemi di accumulo e condensazione dell'umidità

(muffe). Il sistema di ventilazione meccanica è dotato di una serie di bocchette di estrazione collocate in tutti gli ambienti dell'abitazione (soggiorno/cucina, bagni, camere) e hanno la funzione di estrazione dell'aria dai vari ambienti in base alle effettive necessità. Il tipo di ventilazione installato sarà di tipo igro-regolabile che adotta delle prese dell'aria e delle bocchette d'estrazione provviste di sensori meccanici per l'umidità che permettono di adattare automaticamente la portata d'aria in entrata e in uscita rispetto al tasso di umidità interna. In questo modo si riesce ad ottenere una migliore qualità dell'aria evitando sprechi di energia, attivando la ventilazione dove e quando occorre. Il posizionamento dell'unità ventilante avverrà secondo indicazioni del termotecnico.

17) IMPIANTO DI FOGNATURA

Acque nere :

Scavo del terreno, fornitura e posa in opera di tubazioni in p.v.c. pesante con diametri adeguati, complete di tutti i pezzi speciali e di raccordo che si rendessero necessari per il raccordo delle colonne montanti di scarico. Posa in opera di scarichi cucine e scarichi saponate e di pozzetti con coperchio ad ispezione della condotta; getto in calcestruzzo a protezione delle tubazioni e rinterro. Allacciamento alle vasche condensagrassi e collegamento alla rete fognaria comunale.

Acque bianche:

Scavo del terreno, fornitura e posa in opera di pozzetti pluviali e tubazioni in p.v.c. nei vari diametri occorrenti; complete di tutti i pezzi speciali e di raccordo che si rendessero necessari per allacciare la linea di acque bianche alla condotta principale. Pozzetti completi di coperchi ad ispezione della condotta, linea di acque bianche con relative caditoie per i giardini privati e condominiali e per le aree di manovra, getto in calcestruzzo a protezione delle tubazioni e rinterro. Esecuzione di invarianza idraulica con allacciamento alla condotta principale

Predisposizione di pozzetti e tubazioni in p.v.c per allacciamenti energia elettrica, linee telefoniche, idrico, termoidraulico,

18) IMPIANTO ELETTRICO

Gli impianti saranno realizzati secondo quanto previsto dall'allegato A var.3 della norma CEI 64-8 e classificati di primo livello e completi di punti luce e prese di seguito elencati.

Singolo alloggio: tutte le prese e i punti luce saranno eseguiti con materiale della BITICINO SERIE LIGHT BIANCA con placche in tecnopolimero bianca.

PUNTI PRESA ENERGIA

n.4 punti presa energia per tutti i locali camera da letto;

n.1 punto presa energia per locale ingresso "se diverso dal soggiorno";
n.6 punti presa energia per soggiorno;
n.5 punti presa energia per angolo cottura di cui n. 2 prese schuko piano cottura e n.3 comandate";
n.3 punti presa energia per lavanderia (locale lavatrice)"qualora il locale lavatrice/lavanderia sia integrato all'interno di un locale da bagno sarà aggiunto ai punti presa del locale bagno una presa schuko comandata;
n.1 punto presa di alimentazione per piano ad induzione;
n.1 punto presa energia per locale bagno;
n.1 punto presa energia per corridoio;
n.1 punto presa energia per terrazza;
n.1 punto presa energia per locale ripostiglio "se previsto";
n.1 punto presa energia per garage;
n.1 punto presa energia per giardino "se previsto".

PUNTI LUCE

n.1 punto luce per tutti i locali camera da letto;
n.1 punto luce per locale ingresso "se diverso dal soggiorno";
n.2 punti luce per soggiorno;
n.1 punto luce per cappa aspirante su angolo cottura;
n.1 punto luce per lavanderia (locale lavatrice);
n.2 punti luce per locale bagno;
n.1 punto luce per corridoio;
n.1 punto luce per terrazza;
n.1 punto luce per locale ripostiglio;
n.1 punto luce per garage;
n.1 punto luce per giardino "fino al primo pozzetto".

PRESE TV

n.1 presa TV per tutti i locali camera da letto;
n.1 presa TV per soggiorno;
n.1 presa TV per locale angolo cottura.

PRESE TV-SAT

n.1 presa TV-SAT per unità immobiliare;

PRESE TELEFONICA

n.1 presa telefonica per tutti i locali camera da letto;
n.1 presa telefonica per soggiorno;
n.1 presa telefonica per locale cucina "se diverso dal soggiorno".

PUNTI DI COMANDO

- n.3 punti di comando luce per camera da letto matrimoniale;
- n.2 punti di comando luce per camera da letto singola;
- n.2 punti di comando luce per locale ingresso "se diverso dal soggiorno";
- n.4 punti di comando luce per soggiorno;
- n.1 punto di comando luce per locale lavanderia;
- n.2 punti di comando luce per locale bagno;
- n.2 punti di comando luce per corridoio "per alloggi con 2 camere" e n. 3 punti di comando per corridoio "per alloggi con 3 camere";
- n.1 punto di comando luce per locale ripostiglio "se previsto";
- n.1 punto di comando luce garage;
- n.1 punto di comando luce luminoso per giardino.

- Punto alimentazione per impianto di irrigazione automatico e collegamento elettrovalvole.
- Motorizzazione cancelli carrai completi di 2 telecomandi per ciascuna unità immobiliare.
- Fornitura e posa in opera di un'impianto TV – satellitare completo in ogni sua parte.
- Fornitura e posa in opera di un impianto fotovoltaico.

Predisposizione di soli cavidotti per impianto d'allarme volumetrico e perimetrale, con l'inserimento già previsto di contatti su tutti i fori esterni, in modo tale da permettere l'eventuale installazione dell'impianto d'allarme senza dover togliere i coprifili.

19) ILLUMINAZIONE ESTERNA

Sarà eseguita secondo il progetto e le indicazioni della D.L. e prevede l'esecuzione di punti luce per la messa in opera dei corpi illuminanti. Nella scelta dei punti luce si porrà particolare attenzione alla percezione visiva e alla loro trasmissione della luce al fine di completare e rispettare lo studio architettonico della costruzione.

20) ASCENSORE

Fornitura ed installazione di ascensore, conforme alla direttiva del Parlamento Europeo 95/16/CE, ed al D.M. 236 sulle barriere architettoniche, della Ditta Otis ad azionamento elettrico privo di locale macchine. Particolarità dell'impianto è l'alimentazione in corrente monofase 220 V. tramite batterie allocate nel quadro di manovra. Portata utile dell'impianto 5 persone kg. 400, manovra automatica a pulsanti con prenotazione in cabina, gong di segnalazione arrivo al piano, sistema di movimentazione a ciclo chiuso per il dosaggio della potenza assorbita e per un dolce avvicinamento al piano e il livellamento preciso. Porta di cabina automatica telescopica a pannelli scorrevoli in Skinplate con colore a scelta del D.L.. Cabina con pareti e pavimento in Skinplate con colore a scelta

del D.L.. Display posto sul pannello di comando a cristalli liquidi TFT 10 pollici e mezzo con possibilità di funzione viva voce o con visione diretta dell'operatore In caso di fermo impianto.

TINTEGGIATURA INTERNA

Previa preparazione del fondo mediante carteggiatura e stuccatura di eventuali imperfezioni, in pittura lavabile acril-silossanica con caratteristiche di alta traspirabilità. Le superfici interne saranno di colore bianco. Livello di qualità superficie cartongesso Q2.

21) OPERE IN FERRO / ACCIAIO

Verranno recuperate e ripristinate le strutture in ferro non deteriorate. In corrispondenza del nuovo accesso pedonale posto lungo via Rossignago e dell'accesso pedonale esistente verso via Filande verranno realizzate delle strutture in ferro con sovrastante pensilina. In coincidenza di tali strutture verranno predisposte le cassette della posta, videocitofono e campanelli. Verranno forniti ed installati dei cancelli pedonali in ferro con serratura elettrica per permettere l'accesso alla residenza. Verranno forniti ed installati dei cancelli pedonali con serratura manuale per permettere l'accesso ai giardini privati di ogni singola unità immobiliare. Verranno forniti ed installati due cancelli in ferro carrai motorizzati per accedere ai garages e ai posti auto.

Verranno forniti ed installati dei parapetti in vetro o acciaio per i vani scala condominiali ad esclusione del corpo centrale della Villa, dove verrà reinstallata la ringhiera esistente. Verranno fornite ed installate delle scale interne di collegamento per gli appartamenti in duplex eseguite con una struttura in ferro, pedata in legno a vista e parapetto in vetro o in acciaio a scelta del D.L..

Tutte le opere in carpenteria avranno un trattamento di zincatura a caldo norma UNI 3892 e verniciatura a polveri, secondo disegni e colori a scelta della D.L.

22) RECINZIONI ESTERNE ED INTERNE

Recinzioni esterne: lungo i lati nord, sud ed ovest verrà ripristinata la recinzione esistente. Lungo il lato est verrà eseguita una nuova recinzione a confine con zoccolo in calcestruzzo e susseguente posa di paletti e rete.

Recinzioni interne: tutte le recinzioni interne che delimitano gli scoperti privati di ogni unità immobiliare saranno realizzate con paletti e rete plastificata.

23) GIARDINI CONDOMINIALI E PRIVATI

I giardini condominiali e privati, previa sistemazione del terreno con il livellamento di eventuali asperità, saranno finiti con la piantumazione di cespugli, fiori e semina a prato verde. Tutti i giardini saranno dotati di impianto di irrigazione automatico. Verranno accostate esternamente alle recinzioni private, delle siepi di "photinia".

RISERVA GENERALE

La Società Committente si riserva ad esclusivo ed insindacabile giudizio della Direzione lavori, di eseguire eventuali varianti in corso lavori, che riterrà opportune o necessarie per migliorarne l'opera prevista. La Società Committente si riserva la facoltà di variare il progetto e la sistemazione esterna delle aree comuni sia dal lato estetico che da quello tecnico o il tipo di materiali e finiture elencati nel capitolato lavori, sia nell'ipotesi di necessità imposta da mancate forniture o cessazioni dell'attività di ditte produttrici, sia nell'ipotesi di migliore scelta offerta dal mercato o scelte proprie della Direzione Lavori. In ogni caso la Società Committente si impegna e garantisce che le varianti suddette non comporteranno alcuna diminuzione del valore delle unità immobiliari e che l'eventuale modifica dei materiali e finiture previste avverrà soltanto con materiali e finiture di valore e pregio pari o superiori rispetto a quelli descritti. Si precisa che le planimetrie di progetto non essendo esecutive per esigenze architettoniche statiche e impiantistiche potrebbero subire delle modifiche nell'esecuzione dei lavori come piccoli spostamenti dei fori, divisori interni, posizionamento dei pilastri strutturali, posizionamento di cavedi tecnici per passaggio impianti e scarichi, posizionamento dei sanitari, apertura e tipologia delle porte. Ogni simbolo di arredamento rappresentato nelle planimetrie è puramente indicativo e non esecutivo.