

BORGO degli ERCHI

Albisola sup. (Sv)

Unità immobiliari proposte:

u.i 24.2

u.i 24.3

u.i 24.4

u.i. 25.1

u.i. 25.2

u.i. 25.3

u.i. 25.5

u.i. 25.6

I box auto pertinenziali sono liberamente asservibili alle singole u.a. fatto salvo il venduto



Gennaro Costruzioni srl
Via P. E. Bensa 2/5b
16124 – GENOVA

Capitolato opere interne

1. PREMESSA

Nella realizzazione degli immobili oggetto del presente capitolato si è posta cura nella scelta e nell'impiego di materiali al fine di garantire un confort ottimale. Di seguito vengono illustrate le caratteristiche principali dei componenti e dei materiali impiegati nella realizzazione dell'intervento.

2 STRUTTURE PORTANTI

Le fondazioni sono superficiali e realizzate con travi di fondazione in cls armato gettato in opera.

Le strutture portanti sono in calcestruzzo armato, interamente gettate in opera; le travi, anch'esse in cemento armato, sono realizzate nello spessore del solaio e/o ribassate.

I solai nelle zone abitazione sono realizzati con pannello in polistirolo e getto di completamento in cls.

Dal punto di vista sismico ed in riferimento alla gerarchia delle resistenze, la struttura realizzata rappresenta la soluzione ideale andando a sommare un ridotto peso globale dell'intero involucro ad un sistema di corpi reagenti sempre più resistenti partendo dal solaio fino al pilastro ed alla sottostante fondazione.

I solai delle zone box sono realizzati in ca, con l'utilizzo di lastre prefabbricate (predalles o similari) o elementi alveolari e getto di completamento in cls.

3 MURATURE

I muri perimetrali delle abitazioni sono realizzati a camera d'aria (larghezza circa 10cm), con doppia parete di cui una, quella esterna, isolante di 6 cm di spessore.

Tale soluzione, agendo integralmente sull'involucro esterno, permette la completa eliminazione di ponti termici in corrispondenza delle intersezioni strutturali.

I muri divisorii sono realizzati in mattoni forati, con interposto pannello isolante termoacustico di spessore pari a 4cm.

Le pareti interne sono eseguite in mattoni forati intonacati e rasati.

Le pareti dei box sono eseguite in blocchetti di cemento o lastre di cemento armato di spessore adeguato.

Tutto quanto sopra descritto è eseguito nel rispetto della normativa vigente in campo acustico e termico.

4 INTONACI

I muri perimetrali sono intonacati con materiali a base cementizia e rifiniti con arenino, di tipo tradizionale, con interposta rete di rinforzo in fibra di vetro.

I muri interni sono intonacati con intonaci a base cementizia e rifiniti con rasante a base gesso: tutti i materiali sono privi di componenti tossici e solventi pericolosi.

5 COPERTURE E IMPERMEABILIZZAZIONI

Le coperture a falde sono realizzate con struttura in legno lamellare e superiore pannello sandwich con funzione di isolante termico e di barriera al vapore.

Il manto di copertura è eseguito in lastre di ardesia 57x40 cm di sp 9/11 mm, posato a ganci, completo di colmi e pezzi speciali; i camini sono eseguiti "alla genovese"; in corrispondenza delle linee di colmo è presente una "linea vita", in ottemperanza alla legge regionale vigente per prevenire le cadute dall'alto in caso di manutenzioni sulle coperture stesse.

Le coperture piane sono impermeabilizzate con l'applicazione di due guaine elastoplastomeriche a base bituminose armate da tessuto non tessuto con filo continuo in poliesteri dello spessore di 4 mm cadauna; il potere termico isolante è fornito dal sottostante pannello in polistirolo con cui è costituito il solaio.

Gli elementi di lattoneria esterna, quali pluviali e canali di gronda, sono di rame.

6. SERRAMENTI

Le finestre e le porte-finestre sono in profilo di alluminio, a taglio termico, sistema Alcoa Serie Teknowindow 54, preverniciato di colore bianco, fissate al contro telaio preventivamente murato alla tamponatura e completate con vetro camera Climalit Saint-Gobain (4/12/4). I vetri dei locali igienici sono posti in opera schermati.

Le finestre e le porte-finestre sono eseguite con doppia battuta e guarnizione termoacustica e sono complete di tutti gli accessori per il movimento e la chiusura. Le persiane esterne sono del tipo alla genovese, realizzate in alluminio preverniciato di colore verde, con telaio sezione 6x4 cm.

I portoncini caposcala sono blindati con contro telaio a murare, anta con lamiera di acciaio da 8/10, completi di serratura di sicurezza antiscasso ad asta per chiusura su tre lati, rivestiti su ambo i lati in pannelli verniciati, all'esterno di colore verde ed all'interno di colore bianco.

La ferramenta esterna è di tipo bronzato, quella interna sarà abbinata alle maniglie delle porte interne.

Le porte interne sono fornite dalla ditta MPM porte e potranno essere scelte tra i seguenti modelli:

- Laminatino: serie Wood tamburato ed assemblato;



- Laccato: serie Idea laccato inciso e pantografato;
- Legno: serie Linear tamburato, serie New Classic.

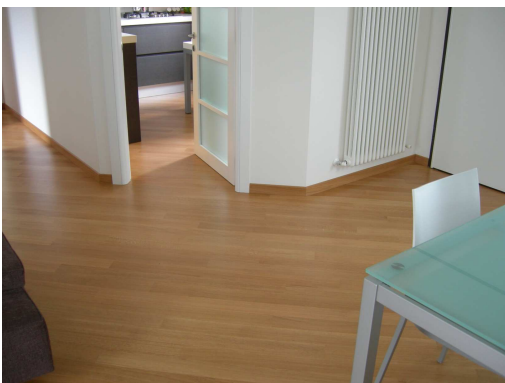


I colori saranno scelti sul campionario della ditta mentre resta esclusa la fornitura anche nelle suddette linee di porte con vetro e/o inglesina e porte a libro.
La ferramenta sarà, a scelta, in ottone lucido o in cromo satinato.

7. PAVIMENTI e SCALE INTERNE

I pavimenti degli appartamenti potranno essere eseguiti in:

- Listoncini di parquet prefinito di dim. 30x10x1 cm, prodotti dalla ditta FriulParquet, posato a correre o in diagonale a scelta fra le essenze: rovere, teak, doussiè, iroko e merbau.



Rovere



Doussiè



Iroko



Teak



Merbau

- Piastrelle smaltate massima dimensione dim 40x40 cm del tipo monocottura o gres, prima scelta e di primarie marche (prezzo di listino max 55,00 €/mq) per tutti i locali;
- Lo zoccolino battiscopa degli appartamenti potrà essere in legno, in ardesia o ceramico, altezza circa 10 cm.

Le scale di collegamento interno in c.a. hanno pedata e alzata in ardesia e/o in marmo bianco.

8. RIVESTIMENTI

Il rivestimento delle pareti dei bagni e delle cucine verrà eseguito con piastrelle smaltate di dim 10x10 o 20x20 cm di prima scelta e di primarie marche (prezzo a listino max 65,00 €/mq), in tinta unita.

Per quanto riguarda i bagni, il rivestimento sarà posto in opera sino ad un'altezza minima di 2,00 mt mentre nelle cucine solo lungo la parete attrezzata per un'altezza di 1.60 mt.

9. ARDESIE

Le piane delle finestre e le soglie delle porte-finestra sono realizzate in lastre di ardesia con gocciolatoio di spessore pari a cm 3.

Le copertine dei poggiali e dei terrazzi sono in ardesia, di spessore 3 cm, con gocciolatoio.

Le pilastrate delle porte caposcala e le scale di collegamento esterno sono in pietra Medicea levigata di spessore pari a 3 cm.

10 BAGNI E CUCINE

La vasca, se presente, sarà in metalcristallo bianco, completa di gruppo da incasso e piletta troppo-pieno.

I sanitari sono prodotti dalla Catalano, serie Ala di tipo sospeso, vetro china di colore bianco, il w.c ha cassetta incasso tipo "geberit".

Il lavabo è della Catalano, serie Ala con colonna, dimensioni 68x54 circa.

La doccia ha piatto in vetrochina di colore bianco di dimensioni 80x80 cm o 70x90 cm circa ed è completa di saliscendi.

Bidet, lavabo e doccia saranno posti in opera con miscelatori monoforo di primaria marca.

Restano escluse le forniture e pose di: box-doccia, mobili lavabo ed accessori.

Nelle cucine sono predisposti: gli attacchi di alimentazione dell'acqua calda e fredda e di scarico per la successiva installazione del lavello, della lavatrice e della lavastoviglie, gli attacchi di alimentazione della tubazione di adduzione gas con rubinetto esterno da porre in opera sopra o sotto piano.

Restano escluse le forniture ed i montaggi di: mobili, lavelli, cappe, fuochi, ecc.

Ogni cucina è dotata di canna di esalazione fumi per la cappa.

11. LOGGE E TERRAZZE

Il pavimento delle logge e dei terrazzi è realizzato in gres porcellanato antiscivolo prodotto dalla Graniti Fiandre serie Geologica.

12. TINTEGGIATURE E COLORITURE

Le pareti esterne in arenino saranno tinteggiate a pennello con materiali a base di silicati e colori naturali.

Le pareti ed i soffitti di tutti i locali abitati interni saranno trattati con pitture traspiranti a base di calce o idropitture in soluzione acquosa, di colori a scelta fra quelli a campione.

I box e le cantine saranno tinteggiati con due mani di tinta a calce.

13. OPERE IN METALLO

Le ringhiere, le recinzioni, i cancelli e tutti gli elementi metallici sono a semplice disegno e verniciati con vernici ferromicacee color antracite.

Le recinzioni di delimitazione fra le pertinenze private e quelle pubbliche sono definite da muretti di pietra faccia a vista di diverse altezze a seguire gli andamenti altimetrici del terreno.

Le serrande dei box saranno del tipo basculante, in profilati di ferro zincato e verniciato complete di serratura.

14 LOCALI INTERRATI

I locali posti al piano interrato saranno rifiniti come segue:

A) Pavimenti:

- Piastrelle smaltate massima dimensione 40x40 cm del tipo monocottura o gres, prima scelta e di primarie marche (prezzo di listino max 25,00 €/mq) per tutti i locali;
- Lo zoccolino battiscopa potrà essere in legno, in ardesia o ceramico, altezza circa 10 cm;

B) Porte interne: Le porte interne sono fornite dalla ditta MPM porte e potranno essere scelte tra i seguenti modelli:

- Laminatino: serie Wood tamburato ed assemblato;

C) Serramenti: I serramenti sono realizzati con profilo in Alluminio a taglio freddo, di colore bianco, completi di vetro stratificato e ferramenta;

D) Pareti e soffitti: tinteggiatura con pittura traspirante di colore bianco.

15. IMPIANTI

• Impianto termico centralizzato

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento, di tipo centralizzato, è realizzato secondo i seguenti principi:

- risparmio energetico conseguibile;
- il contenimento delle emissioni in atmosfera;
- l'eliminazione di operazioni di manutenzioni e di adempimenti formali da parte dell'utente;
- l'elevata resa dell'impianto;
- l'eliminazione delle manutenzioni e degli adempimenti normativi;

Per quanto concerne gli impianti termici a servizio delle residenze si è utilizzato un sistema di riscaldamento e raffrescamento con macchine fan-coil a bassa temperatura che consentirà anche di realizzare il raffrescamento estivo, integrato con un sistema a radiatori di tipo tradizionale per i soli locali igienici e cucina.

Condizioni di progetto:

Temperatura minima esterna: -3°C

Temperatura massima esterna: +32°C

Temperatura operativa ambiente invernale: +20°C +/- 2°C

Ogni alloggio sarà dotato di:

- modulo di controllo della temperatura ambientale e di contabilizzazione dei consumi;
- collettore di distribuzione dei circuiti ai singoli fan-coil;
- fan-coil a parete per tutti i vani ad eccezione dei locali sanitari e delle cucine dove saranno presenti elementi radianti di tipo tradizionale;
- cronotermostato ambiente per la programmazione del funzionamento ed il controllo della temperatura con sonda limite di sicurezza.

Le tubazioni in ferro e polietilene saranno isolate dal terreno o dal piano sottostante tramite inserzione di strato isolante in materiale idoneo.

• **Impianto di produzione acqua calda**

L'acqua calda è prodotta con scaldacqua a gas autonomo, posizionato all'interno del perimetro dell'immobile.

• **Impianto idrico e di scarico**

Particolare attenzione è stata posta nella scelta dei materiali atti a garantire l'affidabilità, la durata e silenziosità degli impianti.

In particolare si prevede l'adozione di tubazioni multi-strato per l'adduzione dell'acqua e di tubazioni di tipo silenziato (geberit) per la realizzazione delle colonne di scarico.

Se l'unità abitativa è parte di un sistema condominiale potranno esserci delle parti di impianto condominiali (tratti di condotte, punto di consegna dalla rete principale, ecc.).

• **Impianto elettrico**

Nella realizzazione degli impianti elettrici sono stati particolarmente considerati gli aspetti attinenti alla emissione di campi elettromagnetici adottando gli accorgimenti tecnici mirati al loro controllo.

I comandi (interruttori e prese) saranno di primaria marca come da campionature che verranno rese disponibili.

Ogni alloggio sarà dotato di videocitofono.

Ogni alloggio avrà un proprio centralino ubicato in adiacenza all'ingresso realizzato in materiale plastico a doppio isolamento, IP 40, con installato un interruttore generale differenziale 2x25 A, Id 30 mA, n°3 interruttori magnetotermici da cui si deriveranno i circuiti luce e prese interni ed un trasformatore di sicurezza autoprotetto 220/12V che alimenterà i circuiti di chiamata.

L'impianto elettrico minimo per ogni alloggio sarà così predisposto:

Soggiorno: n° 1 punto luce deviato, n° 1 punto luce comandato o interrotto, n° 3 prese forza;

Cucina e/o angolo cottura: n° 1 punti luce interrotto, n° 2 prese di servizio h 1.05 cm da terra, n° 3 prese h 30 cm da terra

Camera matrimoniale: n° 1 punto luce invertito, n° 3 prese forza;

Camera singola: n° 1 punto luce deviato, n° 3 prese forza;

Bagno: n° 2 punti luce interrotti, n° 1 presa forza, n° 1 pulsante a tirante per allarme n° 1 aspiratore (solo per bagni non direttamente areati)

Balconi e terrazzi: n° 1 punto luce interrotto con plafoniera IP55, n°1 presa luce IP55

Box auto: n° 1 punto luce interrotto con plafoniera "tartaruga", n° 1 presa forza

- **Impianto centralizzato d'antenna TV**

Sarà previsto un unico gruppo di antenne sia normali che satellitari per l'intero nucleo residenziale, riceventi i 3 programmi nazionali RAI, TV Private gruppo Mediaset oltre a programmi satellitari italiani ed esteri.

Il centralino elettronico con il gruppo alimentatore ed amplificatori di canale sarà installato in posizione condominiale.

All'interno di ogni alloggio saranno previste prese TV in soggiorno, in cucina e in tutte le camere da letto.

- **Impianto telefonico**

Dalla cassetta di PVC posta lungo il montante ad ogni alloggio sarà derivata una tubazione di diametro 25 mm, fino alla prima scatola unificata telecom posta nell'alloggio.

All'interno di ogni alloggio saranno predisposte borchie telefoniche di cui una nel soggiorno ed una in ciascuna camera da letto.