

BORGO POGGIO DIOLA

COLLINE PIACENTINE - VICOBARONE DI ZIANO PIACENTINO



RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA DELLA COSTRUZIONE E DELLE FINITURE DELLE UNITÀ

ALLEGATO AL CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA AD EFFETTI OBBLIGATORI

GENERALITÀ

L'edificio sarà realizzato nel pieno rispetto delle prescrizioni costruttive e tipologiche stabilite dal Piano Regolatore vigente e dalle concessioni edilizie.

SCAVI E STRUTTURE

Lo scavo sarà realizzato in conformità alla concessione edilizia, alle indicazioni della Direzione Lavori e in funzione delle sistemazioni di cortili ed aree verdi.

Le strutture dell'edificio saranno realizzate in conformità ai calcoli di stabilità effettuati a cura dei tecnici nominati dalla società BORGO POGGIO DIOLA S.r.l.

L'edificio sarà dotato di vespaio ventilato e lungo il perimetro dello stesso verrà installato un sistema di drenaggio costituito da un tubo a parete doppia rivestito con uno strato di geotessuto ed appoggiato su un letto di ghiaia. Al piano interrato, su tutta la superficie a contatto con il terreno, si installerà una guaina catramata antiradice che verrà protetta con lastre di polistirolo.

TETTO, GRONDAIE E FALDERIA

La copertura sarà realizzata con struttura in legno, finita con tegole in coppo ed isolata con materiale coibente. Gronde, pluviali, faldali e lattoneria in genere, eseguita per la parte a vista in rame, tutti i tratti incassati in murature, pavimenti o terreno, sarà realizzata in PVC.

MURATURE PERIMETRALI

L'estetica della casa sarà come da progetto allegato salvo altre eventuali migliorie o modifiche che potranno eventualmente essere richieste in sede di concessione edilizia.

La stratigrafia dei muri esterni sarà la seguente:

- intonaco oppure mattoni faccia a vista o con paramento murario, in base alle indicazioni del progettista;
- parete in doppio laterizio forato da nove fori;
- rinzaffo;
- isolante termico (polistirene estruso o lana minerale in funzione delle indicazioni previste dalla relazione del termotecnico);
- intercapedine d'aria;
- parete in laterizio forato da sei fori posato di coltello;
- intonaco.

MURATURE INTERNE

I muri interni degli alloggi saranno in laterizi forati dello spessore finito di circa 10 centimetri.

I muri divisorii tra gli alloggi saranno realizzati con la seguente stratigrafia:

- intonaco
- rinzaffo
- parete in blocchi di laterizio alveolato termo-acustico dello spessore di 8 cm;
- camera d'aria
- parete in blocchi di laterizio alveolato termo-acustico dello spessore di 8 cm;
- rinzaffo;
- intonaco

I muri dei locali interrati ad uso sgombero e delle mansarde saranno consegnati grezzi.

I muri delle cantine e i muri delle autorimesse saranno realizzati in c.l.s.

INTONACI

I locali di abitazione e i relativi disimpegni saranno finiti utilizzando intonaco di grassello e stabilitura su rinzaffo di calce idraulica. Gli intonaci saranno posati con paraspigoli in alluminio. Tutti i locali abitabili degli alloggi saranno intonacati, come pure le cantine. Saranno lasciate al rustico le mansarde e i locali ad uso sgombero e i box auto. Le parti condominiali saranno intonacate tutte ad eccezione di quelle rifinite con mattoni faccia a vista, blocchetti REI faccia a vista, c.l.s. faccia a vista e paramento murario.

Il compartimento autorimesse sarà realizzato con in c.l.s. armato tinteggiato o trattato con paramenti murari come le rispettive facciate.

ISOLAMENTO TERMICO ED ACUSTICO

Tutte le pareti esterne, i solai tra piano e piano verranno opportunamente coibentati in relazione ai calcoli derivanti dal D.P.R. n. 192 del 2006 e successivi aggiornamenti. Inoltre, per limitare i rumori da calpestio, i pavimenti degli alloggi saranno desolidarizzati dalla struttura con uno strato fonoresiliente.

Il tetto sarà coibentato con pannelli di fibra di legno oppure polistirene estruso da tetto di spessore idoneo.

Tutti i materiali impiegati saranno definiti con i tecnici preposti.

SOGLIE E DAVANZALI

Soglie delle porte-finestre e i davanzali delle finestre, sia interni che esterni, saranno in pietra locale o cotto vecchio. In particolare i davanzali avranno uno spessore di 4 o 12 cm e sul lato verso l'esterno saranno dotati di gocciolatoio.

RINGHIERE E PARAPETTI

- le ringhiere dei balconi saranno realizzate con profilati di ferro verticali ed orizzontali, come da progetto, e protetti con due mani di smalto protettivo particolarmente resistente agli agenti atmosferici.
- le ringhiere delle scale saranno realizzati in ferro con motivo estetico simile a quelle dei balconi, saranno trattati con due mani di smalto protettivo e saranno complete di mancorrente in legno trattato con impregnante.

SCALE CONDOMINIALI

Le scale saranno in graniglia o cotto con pedate posate su struttura in cemento armato, con ringhiera in profilati di ferro verniciati come al precedente articolo "Ringhiere e parapetti".

SCALE PRIVATE DI COLLEGAMENTO TRA ABITAZIONE E PERTINENZE

Il collegamento tra gli alloggi e i rispettivi soppalchi e le mansarde abitabili (totalmente o in parte) saranno realizzati in legno di abete

Il collegamento tra gli alloggi al piano terra e le rispettive autorimesse saranno realizzati con scale la cui struttura sarà in c.l.s. armato ed il rivestimento di pedata e alzata sarà in graniglia o cotto.

SISTEMAZIONI ESTERNE E CONTATORI

Le sistemazioni esterne seguono le indicazioni progettuali e degli enti competenti.

Il vialetto di accesso alle scale sarà pavimentato con cotto vecchio o pietre locali.

Le aree destinate a verde privato, saranno predisposte per la semina riportando uno strato di terreno idoneo alla piantumazione. Si esclude la semina e la piantumazione.

Le recinzioni della zona edificabile saranno realizzate con muretti in c.l.s. armato con soprastante cancellata metallica.

Le rampe di accesso ai box saranno realizzate in cemento quarzato.

Le sistemazioni esterne seguiranno le indicazioni che saranno date dagli enti competenti e dalla Direzione Lavori e, pertanto, l'attuale disposizione potrà subire ulteriori modifiche.

I contatori del gas e della luce saranno collocati in apposita nicchia nel muro di cinta o comunque su indicazione degli enti competenti.

IMPIANTO TV ED ANTENNA CENTRALIZZATA

Ogni singolo appartamento sarà dotato di uno/due punti TV terrestre e satellitare con ricezione digitale inclusa collegate ad un'unica antenna centralizzata che verrà installata esternamente al Borgo.

RETE GAS

Rete di distribuzione del gas metano realizzata secondo le normative correnti.

I contatori vengono posizionati in batteria all'esterno dell'edificio, in apposita nicchia. A valle del contatore, è posta in opera una saracinesca di esclusione del flusso gassoso. La realizzazione dell'impianto avviene seguendo le indicazioni della società erogatrice. Saranno installate due prese gas: una per la caldaia ed una per la cucina.

SERRAMENTI

- I serramenti esterni degli alloggi saranno in legno lamellare di pino del tipo monoblocco predisposti per l'installazione della zanzariera (non fornita dall'impresa);
- I serramenti delle scale saranno in alluminio o legno con cristallo anti-infortunistico. La serratura sarà comandata con apriporta e chiudi-porta automatico di primaria marca completo di maniglia;
- Le porte delle cantine saranno in ferro o legno;
- Le porte tra la zona box e la zona cantine, saranno resistenti al fuoco (REI 120);
- Il cancello carraio sarà in ferro con predisposizione per automatismo;
- Le porte delle autorimesse saranno in legno con apertura manuale e predisposizione per apertura automatica. Le porte saranno del tipo a libro e saranno fornite di serratura;
- Le porte interne agli appartamenti potranno essere scelte dalla parte promissaria acquirente basandosi sui modelli proposti. La posa è a carico di parte venditrice;
- Il portoncino di ingresso agli appartamenti sarà blindato con pannellatura pantografata verso il vano scala e pannellatura liscia verso l'interno o massiccio di grosso spessore con tripla chiusura.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Impianto di riscaldamento autonomo formato da caldaia, funzionante a metano, tubazioni in multistrato coibentate secondo i dettami di legge, radiatori dotati di valvola di intercettazione del fluido scaldante.

I radiatori saranno in acciaio verniciato.

L'impianto di distribuzione è dotato di un modulo per l'intercettazione degli elementi riscaldati accessibile attraverso apposito sportello. Verranno posti in opera elementi radianti tali da soddisfare la necessità di calore.

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo stellare con andata e ritorno per ogni corpo radiante.

Le caldaie, posizionate all'esterno dell'appartamento, in apposito vano, sono dotate di canna fumaria singola.

IMPIANTI IDRAULICO, SANITARI E RUBINETTERIE

Impianto igienico sanitario formato da circuito di adduzione, rete di scarico e apparecchi di utilizzazione.

Circuito di adduzione formato da tubi multistrato per la distribuzione dell'acqua calda o fredda.

Rete di scarico in Geberit o similare resistente alla corrosione.

Allacciamento all'acquedotto comunale con tubazioni di diametro tali da consentire un corretto funzionamento dell'impianto. Ogni appartamento sarà dotato di proprio contatore per la determinazione del consumo di acqua

APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Il bagno principale sarà dotato dei seguenti apparecchi:

- vasca da bagno o doccia (in funzione del progetto allegato);
- lavabo a colonna;
- vaso;
- bidet.

Nel bagno di servizio (se presente) si predispongono i sanitari previsti dal progetto.

Gli apparecchi saranno della Ideal Standard serie media.

Le rubinetterie saranno della Ideal Standard serie Ceraplan.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico comprenderà tutte quelle opere, provviste e forniture occorrenti a dare perfettamente funzionante l'impianto dell'edificio, completo di tutti gli apparecchi e gli accessori, compresi quelli di manovra, protezione ed interruzione.

L'impianto sarà eseguito secondo le norme CEI e le prescrizioni della società erogatrice e gli enti preposti.

Gli armadi per i contatori saranno installati su indicazioni fornite dall'ente erogatore.

L'impianto sarà realizzato con tubazioni in traccia (ad eccezione del compartimento autorimesse in cui l'impianto verrà realizzato in cavidotti esterni). I frutti saranno della Vimar o BTicino e saranno disponibili placche in tecnopolimero di varie colorazioni a scelta del cliente.

L'appartamento viene dotato dei seguenti punti:

- soggiorno: un centro volta, 2 punti luce da parete, due prese luce, una presa motrice monofase, 1 presa antenna TV satellitare, 1 presa telefono;
- cucina: 1 presa antenna TV, un punto luce a soffitto, 1 punto luce sul lavandino, 4 prese per forza motrice, due prese luce;
- disimpegni: 1 punto luce deviato, 1 presa;
- camera matrimoniale: 1 punto luce a soffitto, 2 punto luce a testa letto, 1 presa forza motrice monofase, 1 presa telefono;
- camerette: 1 punto luce a soffitto, 1 punto luce a testa letto, 2 prese forza motrice monofase;
- ogni bagno o lavanderia: punto luce semplice, punto luce a parete, due prese luce, una presa forza motrice monofase, 1 interruttore e presa per elettroaspiratore nei bagni ciechi;
- ripostiglio: 1 punto luce a soffitto

In base al numero di vani ci saranno quindi un numero di punti luce pari a:

- 30 punti per gli alloggi a due vani
- 35 punti luce per gli alloggi a tre vani;
- 40 punti luce per gli alloggi a quattro vani;
- 65 punti luce per le unità a villa;
- nelle mansarde non abitabili verrà realizzata la predisposizione per l'impianto elettrico con l'arrivo delle apposite tubazioni.

Illuminazione comune

Nei corridoi delle cantine e nella corsia di manovra dell'area autorimessa, saranno previste plafoniere con schermatura anabbagliante sistemate a distanza idonea ad una buona illuminazione e con accensione simultanea per ogni corridoio da ogni parte e dotate di temporizzatore. Per ogni cantina e box auto sarà previsto un punto luce e una presa elettrica. Entrambi i punti saranno collegati direttamente al contatore dell'appartamento.

Nelle scale sarà previsto un punto luce per ogni pianerottolo, dotato di temporizzatore.

Illuminazione delle parti esterne: saranno illuminate le parti esterne dell'edificio con lampade a luce fluorescente di idonea potenza.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

- Nella cucina si potrà piastrellare la parete attrezzata ed i due risvolti per una lunghezza di 60 cm. La Parte acquirente potrà decidere se piastrellare da terra fino ad un'altezza massima di 160 cm o rivestire solo la fascia da 80 cm a 160 cm. A scelta dell'acquirente con prezzi scontati sino ad un massimo di € _____;
- I bagni e le lavanderie potranno essere rivestiti sino ad un'altezza massima di 200 cm.
- I locali sottotetto saranno consegnati grezzi, non pavimentati.
- I locali di sgombero al piano interrato non saranno pavimentati.

Note sulla posa:

- qualora parte acquirente decidesse di pavimentare con parquet (sia prefinito, che non) l'impresa eseguirà la posa a propria cura e spese solo se lo schema di posa sarà a correre. Dunque pose a spina di pesce, con mosaici o altro, non sarà a capitolato;
- i pavimenti piastrellati potranno essere posati solo in quadrato o in diagonale, tutti gli altri schemi di posa, non saranno a capitolato;
- i bagni e le lavanderie possono essere rivestiti con pose a discrezione del cliente. Non sarà a capitolato la posa di mosaici, la posa di cornici per specchi o simili e la costruzione di lavelli in muratura;
- qualunque tipo di posa (bagni e lavanderie escluse) non potrà avere fughe inferiori a 2 mm;
- per ragioni tecniche legate all'isolamento acustico sono ammessi solo i seguenti stucchi: grigio antracite, grigio ferro, grigio perla, jasmine, bianco. Stucchi di colori diversi saranno ammessi solo nei pavimenti dei bagni e delle lavanderie, a condizione che le pareti siano stuccate con uno degli stucchi sopra elencati.

Nota commerciale

Sarà possibile scegliere i pavimenti, rivestimenti e zoccolini degli appartamenti presso i seguenti magazzini edili:

- _____
- _____

Nel capitolato sono previsti materiali per un costo massimo di _____ €/mq². Eventuali differenze inerenti a ordini diversi saranno da saldare direttamente al magazzino fornitore alla conferma d'ordine. Qualora la fornitura di pavimenti si voglia fare presso altre ditte, la società venditrice non si assume responsabilità in merito a consegne difformi rispetto agli ordini e concorrerà nella spesa fino ad un importo massimo di _____ €/mq².

Nel verificarsi eventuali risparmi sui pavimenti scelti, la differenza potrà essere utilizzata per l'acquisto di greche, listelli, decori o altri materiali acquistabili all'interno del magazzino edile in cui si effettua l'ordine.

Il conteggio dei metri quadrati e dell'importo relativo pagato dall'impresa costruttrice verrà fornito su richiesta del magazzino fornitore direttamente dalla società venditrice basandosi sui metri effettivamente realizzati.

Per i rivestimenti, il prezzo indicato di _____ €/mq², comprende il materiale (piastrelle e/o decori).

PARTI COMUNI

- I corridoi delle aree cantine e le cantine, saranno piastrellati;
- I pavimenti dei box auto e la corsia di manovra dell'area box saranno realizzati con cemento quarzato;
- I balconi verranno pavimentati con gres porcellanato antigelivo.

VARIE

Qualsiasi opera non contemplata dal capitolato sarà realizzata su indicazioni della Direzione Lavori.

La società venditrice si riserva di variare le Ditte fornitrici senza necessità di preavviso.

I materiali sopra descritti potranno subire delle variazioni in termini di modello, caratteristiche e marca.

Tali variazioni seguiranno comunque il criterio della funzionalità e della qualità simile o superiore a quella dei materiali descritti.

Eventuali variazioni progettuali che si rendessero necessarie saranno effettuate su indicazioni della Direzione Lavori. Queste eventuali variazioni seguiranno il criterio della ricerca della massima funzionalità dell'intero edificio.

Il computo metrico per gli ordini si determina sul posato e non sull'ordinato. Sono a carico della parte promissaria acquirente le forniture di eventuali decori, greche e listelli. Nel computo metrico non si conteggiano i battiscopa la cui fornitura è considerata compresa nella metratura della superficie orizzontale di pavimento.

Il presente allegato al compromesso di vendita, composto di 8 pagine, è letto ed approvato in ogni suo punto

Ziano Piacentino li _____

Parte promittente: _____

Parte promissaria: _____