

IMMOBILIARE

MONTELLO



Capitolato tecnico descrittivo

Residenza “ MONTELLO ”- Via Monte Nero 31 - Seregno (MI)

INDICE :

1. PROGETTO
2. SCAVI IN GENERE
3. STRUTTURE
4. COPERTURA EDIFICIO
5. MURATURE ESTERNE
6. PARETE INTERNE DIVISORIE
7. FINITURE SUPERFICIALI MURI ESTERNI DEL FABBRICATO
8. FINITURE SUPERFICIALI INTERNE
9. BALCONI
10. SOGLIE – DAVANZALI
11. ESALATORI CUCINA
12. PAVIMENTI
13. SERRAMENTI
14. PARAPETTI – RINGHIERE
15. IMPIANTO CUCINA
16. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO
17. IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE
18. IMPIANTO IDRICO
19. APPARECCHIATURE SANITARIE E RUBINETTERIE
20. RETE DI SCARICO ACQUE METEORICHE
21. IMPIANTO ANTINCENDIO A SERVIZIO DEI BOX
22. IMPIANTO ELETTRICO
23. IMPIANTO ASCENSORI
24. SISTEMAZIONI ESTERNE
25. IMPERMEABILIZZAZIONI
26. NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI
27. AVVERTENZE
28. ESCLUSIONI

PREMESSA:

La descrizione dei lavori, riportata nel seguente fascicolo s'intende semplicemente sommaria e schematica, con il solo scopo d'individuare e fissare gli elementi fondamentali e più significativi. In sede di elaborazione del progetto esecutivo e delle esecuzioni delle opere possono essere apportate varianti a quanto qui riportato, per esigenze tecniche e modifiche nelle scelte dei materiali. L'individuazione dei marchi o ditte servono esclusivamente per meglio individuare le caratteristiche dei materiali prescelti .

La D.L. a suo insindacabile giudizio, può provvedere a scelte diverse da quelle individuate, pur mantenendo valori uguali o di importo superiore.

L'impresa si riserva in corso d'opera o alla fine dei lavori , di approntare, discrezionalmente ed insindacabilmente qualsiasi modifica, variante e trasformazione alle parti generali e particolari del progetto compresi i sottotetti, le altezze di colmo, di gronda, le linee di pendenza delle falde di copertura, le coperture di lucernari o abbaini, finestre, terrazzi, che non alterino, però la consistenza e la qualità delle unità promesse in vendita, senza alcuna possibilità di sindacato o di opposizione da parte degli acquirenti, e senza alcun diritto per loro di ottenere risarcimenti, indennizzi o rimborsi .

E' facoltà quindi dell'impresa di apportare all'edificio in costruzione tutte le varianti e le modifiche consentite dalle vigenti o future leggi, per l'esecuzione anche di un numero maggiore di alloggi nell'edificio e di autorimesse .

Tutte le voci riportate , anche dove non esplicitamente menzionate , saranno comprensive di tutta la manodopera, attrezzature e materiali occorrenti per consegnare le opere complete, finite, rifinite e funzionali, secondo le buone regole dell'arte e conformi a tutte le normative e soluzioni tecniche riguardanti il raggiungimento della **Classe "B"** dell'edificio.

Tale classificazione energetica è stata raggiunta attraverso tutti gli accorgimenti tecnici e tecnologici di seguito descritti, che si sono resi necessari per l'edificazione di questo edificio pensato in funzione di un elevato rispetto dell'ambiente e di un notevole risparmio economico in termini di gestione delle energie richieste per il suo funzionamento .

1. PROGETTO

Il progetto architettonico è stato elaborato dallo Studio22 Architettura – Meda (MI).

2. SCAVI

Gli scavi sono eseguiti secondo le quote di progetto. Il materiale scavato, se idoneo e conforme alle prescrizioni di Legge, è utilizzato per i reinterri. La parte eccedente viene trasportata alle PPDD o in luoghi idonei al riutilizzo .

3. STRUTTURE

La portanza del terreno è stata verificata con indagine geognostica effettuata dallo Studio Geologico del Dott .Cortiana - Monza. Sulla base delle risultanze di portata è stato elaborato il progetto dei C.A. dallo Studio22 Architettura – Meda (MI).

Il progetto dei C.A. è stato denunciato e depositato ai competenti Uffici Comunali .

Nell'esecuzione dei C.A. sono utilizzati materiali (ferro e CLS) corrispondenti alle prescrizioni la cui conformità è verificata da prove e controlli certificati secondo le modalità di Legge .

3.1 Fondazioni

Le fondazioni sono di tipo diretto

3.2 Elevazioni

La struttura in elevazione dell'edificio è realizzata :

- ai piani fuori terra con travi e pilastri in CLS armato
- i vani ascensori e delle scale con muri in CLS armato

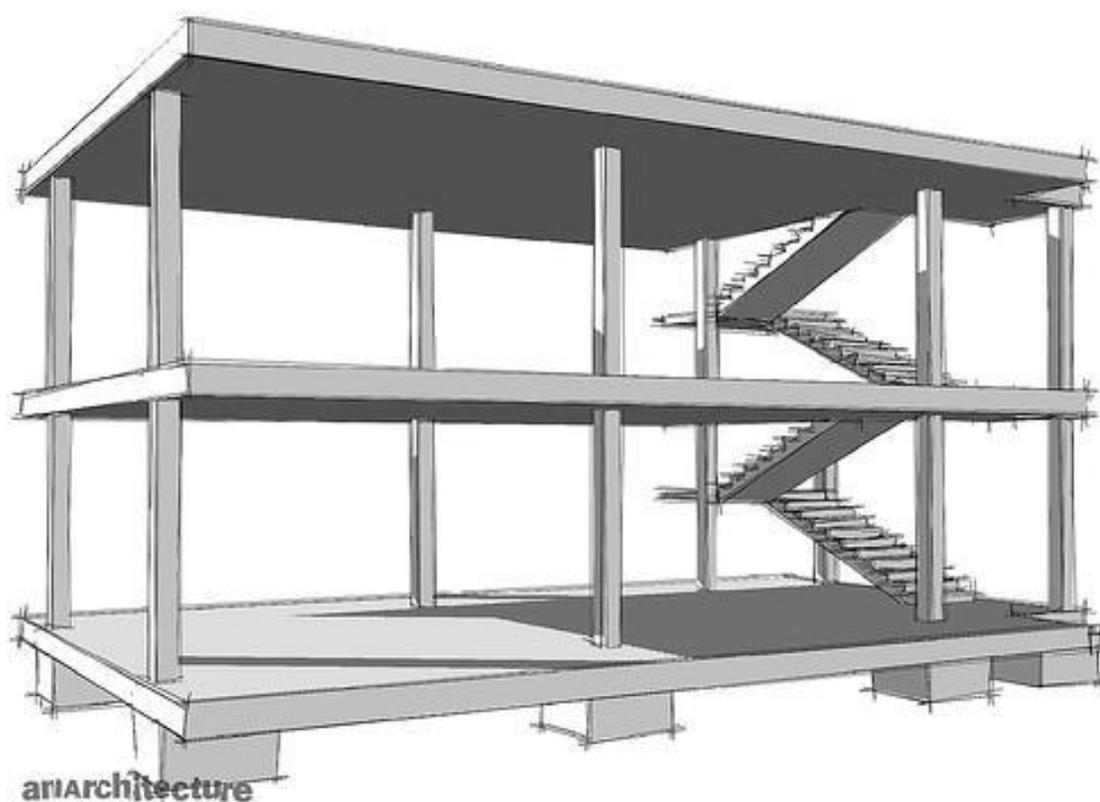
3.3 Orizzontali

I solai potranno essere eseguiti, a seconda delle previsioni progettuali, con solai di uno dei tipi descritti qui di seguito:

in latero- cemento (elementi in laterizio e getti integrativi in CLS), come da disegni del calcolatore dei C.A., i solai fuori terra, piani o inclinati; in pannelli del tipo prefabbricato Predalles con alleggerimento in polistirolo integrati da armature aggiuntive e getti in CLS, di adeguata portanza come indicato nei disegni strutturali, a impronta di cassero nell'intradosso (senza intonaco), per la soletta del corpo boxes; il pavimento dei locali accessori al piano seminterrato sarà posato su vespaio areato, con caratteristiche a norma di Legge;

3.4 Scale

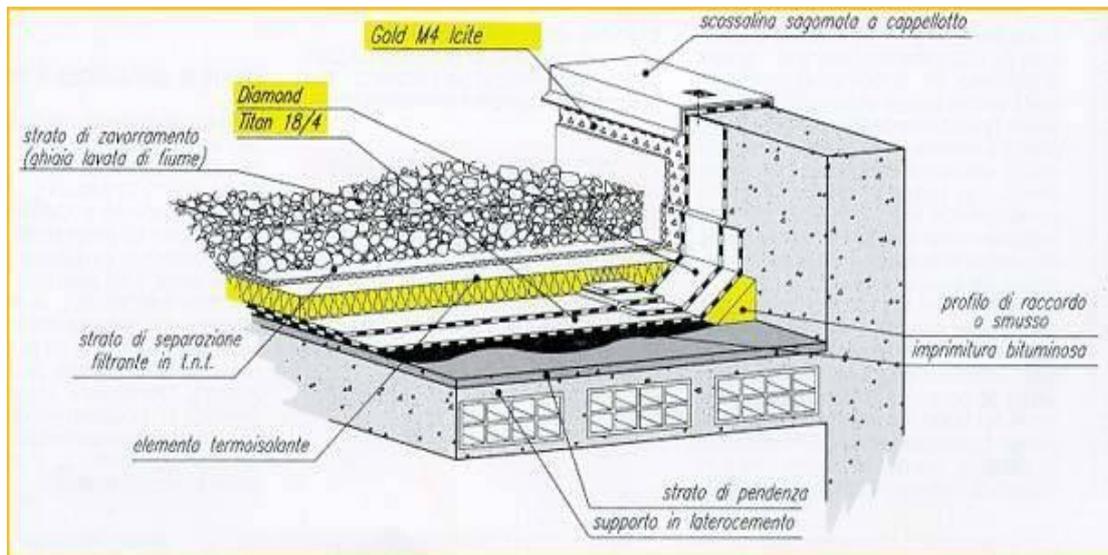
Le scale di collegamento dei piani dell'edificio sono realizzate con struttura in C.A.



4. COPERTURA EDIFICIO

La copertura dell'edificio è realizzata con :

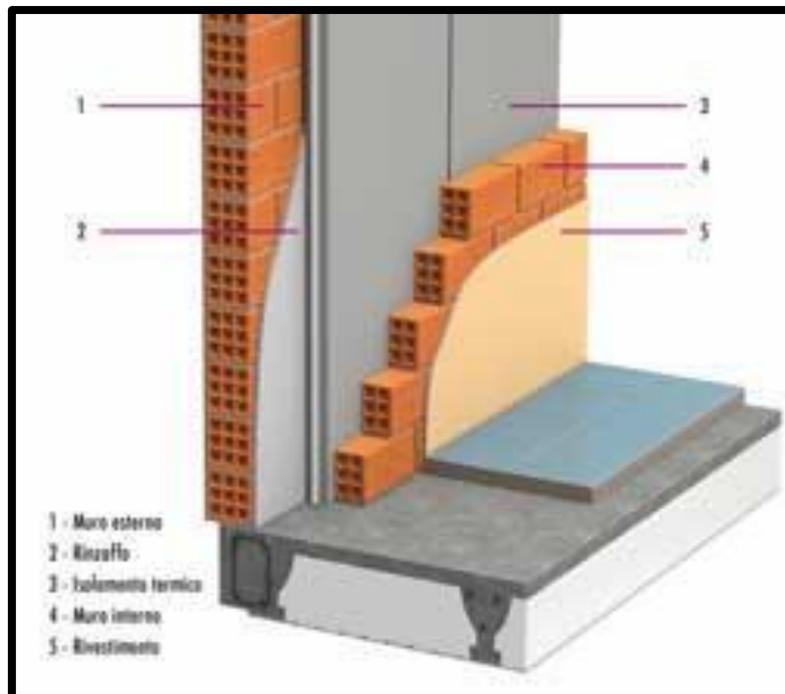
- Struttura portante piana con armatura in cemento armato con sovrapposto isolante termico in polistirene
- Manto di copertura realizzato con doppia guaina bituminosa posata a caldo, con successiva stesura di strato di ghiaia
- Lattoneria in lamiera preverniciata
- sulla copertura sono posizionati i torrini di esalazione, , le antenne i pannelli fotovoltaici, solari e tutte le attrezzature necessarie alla funzionalità dell'edificio.



5. MURI ESTERNI

Murature di cantinato in cemento armato gettato in opera lungo il perimetro del fabbricato e in blocchi di cemento faccia a vista per le partizioni interne.

- Murature esterne del fabbricato al piano terra e primo del tipo “cassa vuota” costituite, da tavolato esterno in laterizio tipo poroton spessore Cm 12, lastre di polistirene/lana di vetro ad alta densità aventi funzione di barriera termica, tavolato interno in forati spessore cm. 8.
- Le coibentazioni delle murature esterne e dell'intero fabbricato saranno realizzate in ottemperanza alle normative vigenti riguardanti il contenimento del consumo energetico **CLASSE B**.



6. PARETI INTERNE DIVISORIE

- Muri divisori fra gli appartamenti costituiti da doppio tavolato con interposto isolante acustico.
- Tavolati interni in mattoni forati spessore 8 cm.
- Le murature interne dei box sono realizzate in blocchi prefabbricati in CLS vibrocompresso sigillati a faccia vista con resistenza al fuoco conforme alle direttive progettuali .

7. FINITURE SUPERFICIALI MURI ESTERNI DEL FABBRICATO

- Le pareti esterne saranno intonacate con malta di cemento o bastarda con rivestimento parte ai silicati e parte in lastre in pietra naturale, colori e tipologie a scelta della D.L.

8. FINITURE SUPERFICIALI INTERNI

- Pareti interne di bagni e cucine: - intonaco rustico tirato a fratazzo fine quale sottofondo per l'incollaggio dei rivestimenti. – Intonaco a civile con finitura in malta fine per le pareti prive di rivestimenti.
- Pareti interne dei locali soggiorno, camere, disimpegni, ripostigli: intonaco tipo pronto e successiva rasatura a gesso.

I soffitti e le pareti non sono tinteggiati.

- AUTORIMESSE, CANTINE, CORRIDOI E LOCALI SERVIZIO: muri in CLS , lasciato al rustico e muri in blocchi di cemento sigillati a vista .

PIANEROTTOLI E VANI SCALA: intonaco premiscelato tipo pronto con finitura a gesso o civile tirato in paino a fratazzo . Le pareti saranno verniciate con colori a scelta del progettista .

9. BALCONI

I balconi esterni sono realizzati nelle modalità previste dal paragrafo “strutture “. Sopra la struttura è realizzato il massetto in CLS per la formazione delle pendenze . Sopra il massetto viene realizzato una impermeabilizzazione con membrana bitume polimero elastoplastomerica da mm 4 armata risvoltata.

Sopra la membrana è realizzato un pavimento galleggiante.



10. SOGLIE – DAVANZALI (interne – esterne finestre)

Sono realizzati in pietra naturale tipo serizzo o similari spessore cm 3 con levigatura delle parti a vista e gocciolatoi .

11. ESALATORI CUCINA

Il vapore delle cucine è evacuato tramite colonna verticale autonoma sfociante direttamente sopra la copertura .

12. PAVIMENTI

12.1 LOCALI DI ABITAZIONE E SERVIZI ABITAZIONE : il pavimento è realizzato con :

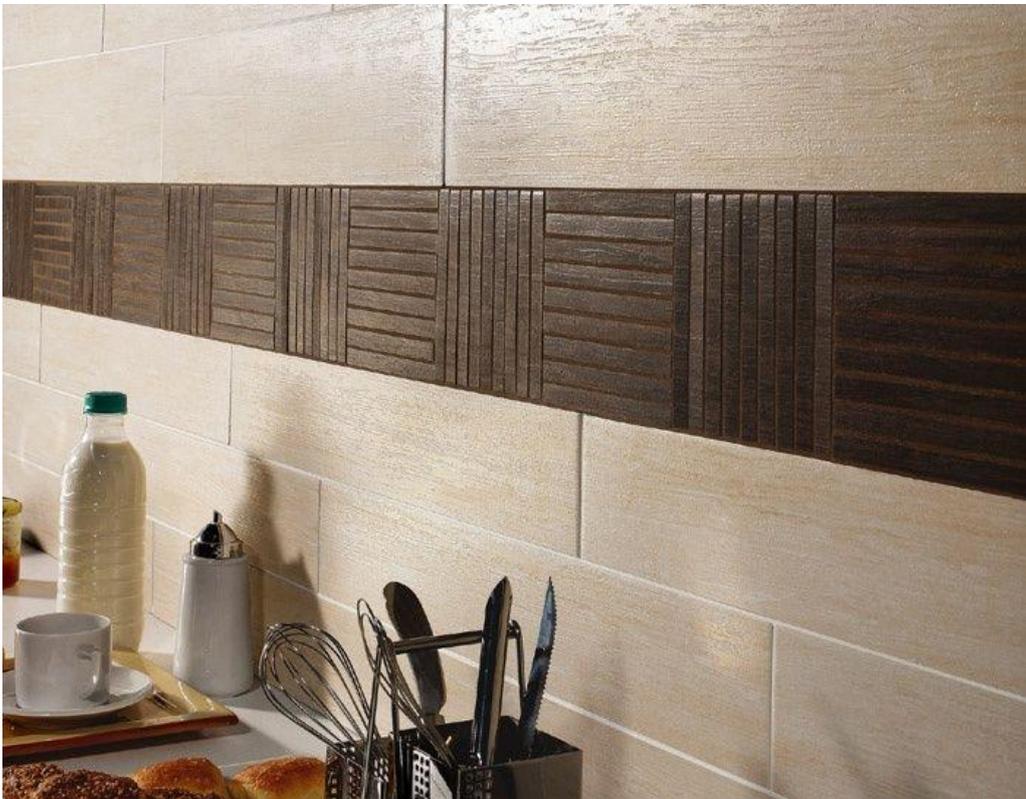
- massetto in cemento cellulare autolivellante e fonoassorbente fino a copertura delle tubazioni degli impianti; materassino fonoassorbente e con funzione barriera a vapore;
- massetto ad impasto fine di sabbia e cemento R 325;
- piastrelle in GRES smaltato di primaria marca nazionale incollate ;
- parquet prefinito IROKO o ROVERE mm 10, nelle camere da letto .

Le piastrelle potranno essere scelte presso nostro rivenditore di zona (prezzo di listino €/mq 35,00).

Scelte diverse dal capitolato potranno essere effettuate presso il rivenditore con oneri a carico dell'acquirente . Ulteriori scelte personalizzate saranno regolate caso per caso solo se compatibili con il cantiere ed in accordo con l'impresa .









12.2 SCALE CONDOMINIALI : rivestimento in pietra naturale tipo serizzo o similari spessore cm 3 per le pedate e cm 2 per le alzate; zoccolino altezza cm 8 spessore cm 1.

12.3 ATRIO- PORTICO: pavimento in pietra naturale tipo serizzo o similari

12.4 LOCALI COMUNI E TECNICI: saranno eseguiti in massetto di calcestruzzo con finitura a spolvero superficiale con polvere di quarzo, compresa l'eventuale formazione di giunti a grandi riquadri .

12.5 RAMPA ACCESSO BOX: sottofondo in massetto CLS spessore cm 10/15, armato con rete elettrosaldata, pavimento in CLS antisdrucchiolo tipo Durocret a superficie dentellata con griglia caditoria per raccolta acque meteoriche .

12.6 CORSELLO BOX: sottofondo in massetto di CLS spessore cm 10/15 armato con rete elettrosaldata, pavimento in battuto di cemento lisciato con spolvero indurente con giunti a grandi riquadri .

13. SERRAMENTI

- **Serramenti** esterni in alluminio taglio termico, di colore bianco sia interno che esterno con vetrocamera.
- **Tapparelle** in alluminio coibentate, con apertura motorizzata.
- **Porte interne** costruite con struttura cellulare e rivestimento con impiallacciatura in legno colore bianco con ferramenta e maniglia cromo satinato della Ditta "Effebiquattro".



- **PORTONCINO DI PRIMO INGRESSO ALLOGGI** : saranno del tipo blindato classe 3 misura 90x210. Pannellatura interna ed esterna in pannello finitura rovere o a scelta della D.L. , serratura di sicurezza con chiave a doppia mappa, serratura di servizio tipo Yale. Spioncino panoramico, maniglie in acciaio satinato .



- **PORTA INGRESSO EDIFICIO** e finestre vano scala: in ferro o in lega di alluminio e vetro a scelta e disegno del progettista .

- **PORTE CANTINE**: le porte saranno tamburate e complete di serratura .



- **PORTE BASCULANTI BOX:** coibentata sezionale per l'accesso ai box, complete di contrappesi, con predisposizione per apertura automatizzata. Colore RAL 9010



14. PARAPETTI – RINGHIERE

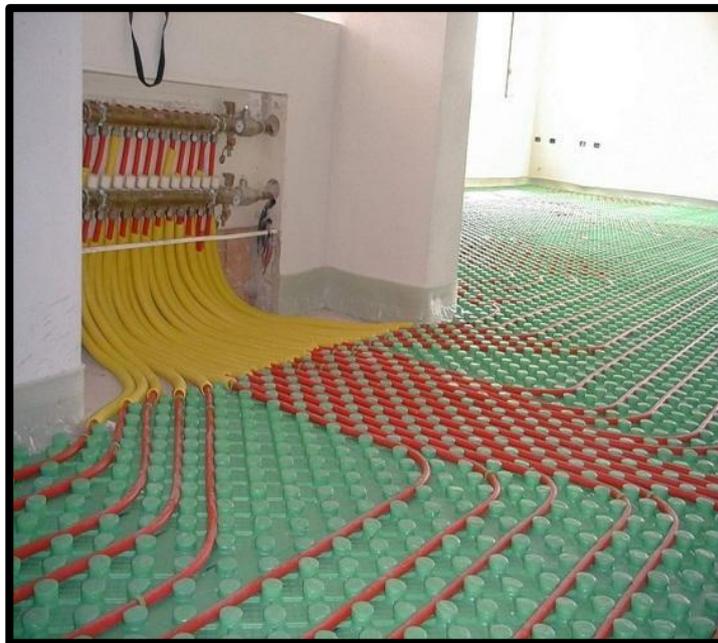
14.1 LE RINGHIERE DELLE SCALE E DEI RIPIANI sono realizzate in profilati normali di ferro, a disegno semplice complete di accessori . Tutte le parti in ferro sono trattate con antiruggine e verniciate con colore a scelta del Progettista .

15. IMPIANTO CUCINE:

- All'interno delle cucine si prevede la totale eliminazione dell'impianto gas e l'adozione di un impianto per piastre di cottura ad induzione (queste ultime non fornite). Non saranno realizzate pertanto né tubazioni gas a vista, né prese d'aria di ventilazione permanente nelle cucine e/o soggiorni.

16. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

- Ogni unità abitativa sarà dotata di impianto di riscaldamento realizzato mediante pannelli a pavimento, con presenza di termostati ambiente e contabilizzatori collegati con la centrale termica condominiale



17. IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE

- Per ogni unità abitativa è prevista predisposizione per soggiorno e camere per l'impianto di climatizzazione. (solo tubazioni)

18.IMPIANTO IDRICO

- Le reti di distribuzione interna acqua calda e fredda saranno realizzate in polipropilene con sistema multistrato.

Rete di scarico in tubi di polietilene ad alta densità per resistenza al calore e ai comuni agenti chimici di uso domestico; colonne di scarico in PVC pesante del tipo insonorizzato, dotate di regolare ventilazione.

Nelle cucine predisposizione attacchi di adduzione e scarico nonché canna di esalazione dei vapori di cottura.

Nel sottotetto vengono portate le predisposizioni idriche.

Nel giardino verranno portati due attacchi acqua in pozzetti;

19. APPARECCHIATURE SANITARIE E RUBINETTERIE

BAGNO PRINCIPALE E BAGNO SECONDARIO:

Lavabo con semicolonna, Wc sospeso, Bidet sospeso

Piatto doccia in materiale ceramico dim. 100 x 80 cm, oppure:

Vasca 170x70 cm in vetroresina (no idromassaggio).

Rubinetterie CISAL cromati

A scelta, due modelli di sanitari sospesi:

- DURAVIT mod. ARCHITEC

- TESI NEW BIANCO

Scaldasalviette preverniciato bianco di adeguate dimensioni Mod. ZEHNDER







20. RETE DI SCARICO ACQUE METEORICHE

Le reti esterne interrante sono realizzate con tubazioni in PVC rigido plastificato serie pesante con giunti a bicchiere e anello elastomerico di tenuta, le reti inserite nella platea di fondazione sono realizzate con tubazioni in polietilene rigido tipo Geberit con giunzioni saldate di testa mediante polifusione. Sono realizzate reti distinte in base alle tipologie di superfici di raccolta e precisamente :rete acque meteoriche alte per coperture e per lastricati non carrabili .

La rete di raccolta acque meteoriche terminata al filo esterno dell'edificio dove si immette nel sistema fognario esterno .

21. IMPIANTO ANTINCENDIO A SERVIZIO DEI BOX

20.1 LE AUTORIMESSE a servizio degli edifici sono dotate di un impianto fisso manuale, costituito da una rete idrica in pressione e dai mezzi fissi di estinzione . L'impianto è realizzato conformemente alle norme UNI ed alle disposizioni di Prevenzioni Incendi specifiche per le attività presenti (autorimessa).

20.2 L'ALIMENTAZIONE IDRICA è fornita direttamente dall'acquedotto comunale le cui caratteristiche di portata in condizioni ordinarie sono idonee ad alimentare l'impianto.

20.3 LA RETE LUNGO I CORSELLI ed alle derivazioni alle cassette è realizzata con tubazioni zincate in acciaio senza saldatura con giunzioni filettate o con giunti rapidi in ghisa tipo Victaulic in vista.

20.4 LE TUBAZIONI di distribuzione in vista sono dotate di isolamento anticondensa che funge anche da protezione antigelo .

20.5 LA PROTEZIONE INTERNA è assicurata da idranti a cassetta UNI 45 dotati di rubinetto, manichetta flessibile da 20 ml e lancia con getto frazionato.

20.6 E' PREVISTO UN GRUPPO ATTACCO MOTOPOMPA UNI 70 per consentire l'inserzione dei mezzi dei Vigili del Fuoco.

22. IMPIANTO ELETTRICO

22.1 L'IMPIANTO DI OGNI SINGOLA UNITA' ABITATIVA è collegato al contatore generale con linea dimensionale per Kw 3,0 quadretto di utenza con interruttore generale automatico con relè differenziale e in media due interruttori automatici magnetotermici; circuiti ai punti luce ed ai punti prese di corrente, circuito ai punti prese per elettrodomestici; derivazioni ai punti luce, punti comando, punti prese di corrente, punti prese elettrodomestici .

22.2 L'IMPIANTO DI PROTEZIONI CONTRO LE TENSIONI di contatto nelle unità abitative comprende conduttori di protezione di sezione pari a quella di fase nei circuiti e nelle derivazioni; detto impianto è collegato alla rete di terra di cui ai servizi generali; il coordinamento con l'impianto di terra è assicurato dall'interruttore a differenziale d'utenza .

- sono compresi i collegamenti equipotenziali delle diverse parti metalliche dei servizi idraulici e le relative connessioni all'impianto di protezione contro le tensioni di contratto secondo le prescrizioni normative .
- Oltre all'impianto utilizzatore di potenza, viene eseguito un impianto di segnalazione con pulsanti agli ingressi e tiranti ai bagni comprese le relative suonerie .
- In ciascuna unità abitativa è posata una rete di tubazione con scatole da incasso per punti telefono nelle camere matrimoniali e nel soggiorno .

22.3 GLI IMPIANTI SERVIZI GENERALI e dei circuiti da quadro generale con collegamento al contatore, con interruttore generale onnipolare e protezioni generali e dei circuiti, nonché protezione con relè differenziali .

Dal quadro generale sono alimentate con appositi circuiti le utilizzazioni per illuminazione e forza motrice delle parti comuni, che essenzialmente consistono in : impianto luce, atrio, scale, cantinato, autorimesse singole, locali tecnici, spazi esterni, con relativi punti di comando, manuali o con dispositivi automatici .

- linee di alimentazione agli ascensori, dimensionate in base ai dati dei motori, con relativo quadro nel locale macchine, linee di allarme; impianto di illuminazione del locale macchine, vani corsa, cabina, con linea alimentazione indipendente
- linee e gli impianti interni alle centrali servizi tecnici

22.4 LINEE TV E TELEFONICHE : l'impianto tubazioni prevede montanti per telefoni secondo le istruzioni dell'ente preposto al servizio e impianto tubazioni montanti per antenna TV con derivazione nel soggiorno .

Impianto videocitofonico con apparecchio in ciascuna unità immobiliare e comando serratura elettrica.

22.5 L'IMPIANTO DI TERRA , comprende i conduttori di terra, i montanti con conduttori di protezione cui sono collegati gli impianti delle unità immobiliari, i conduttori di protezione relativi alle linee ed utilizzazioni dei servizi generali sopra descritti.

E' compresa l'esecuzione da parte dell'installatore delle verifiche previste dalla Norme e il rilascio, a lavoro ultimato, di una dichiarazione di conformità alle norme CEI.

22.6 I CONTATORI DEGLI ALLOGGI sono installati nel locale contatori, appositamente realizzato o in mancanza di questo in apposita nicchia esterna in recinzione .

22.7 IMPIANTO TV CENTRALIZZATO E SATELLITARE . Per quanto non in contrasto con la presente descrizione, l'impianto è realizzato osservando i requisiti e di sicurezza, per l'incolumità degli utenti e di terzi, contemplati dalle norme CEI 12-15, da quelle contenute nel RD 3.8 1928 NR 2295 art 78 e del DPR 547 del 27/04/1955 artt 267-273, 324 e 326 .

L'impianto TV è costituita da antenna fuori tetto e centraline di amplificazione.

Dall'antenna centralizzata si dirama la rete di distribuzione costituita da tubo reflex in PVC e da cavo coassiale che alimenta le prese TV degli alloggi.

22.9 L'IMPIANTO VIDEOCITOFONICO è costituito da un sistema di amplificazione ubicato nel quadro, da pulsantiera, da cavi di collegamento agli alloggi e da cornetta citofonica da parete posizionata in ogni appartamento con microfono, ronzatore, monitor e pulsante apriporta incorporato. I cavi di collegamento sono canalizzati separatamente da ogni altro impianto.

DOTAZIONE DI MASSIMA IMPIANTO ELETTRICO

LOCALE	ILLUMINAZIONE	ALTRI USI	OSSERVAZIONI
---------------	----------------------	------------------	---------------------

<u>INGRESSO</u> (solo se costituisce locale distinto dal soggiorno)	1 punto luce deviato	1 presa 2x10 / 16 A + T	Quadro elettrico targa porta nome videocitofono suoneria
<u>SOGGIORNO</u>	1 punto luce deviato o invertito	2 prese 2x10 / 16A +T 1 presa FM 1 presa TV –SAT 1 presa telefono	1 vicino a presa TV
<u>CUCINA</u>	1 punto luce interrotto 1 uscita fili cappa	2 prese 2x10 / 16A +T 2 prese 2x16 con interruttore magnet.	Frigorifero e piano lavoro 1 lavastoviglie 1 forno 1 forno microonde
<u>CAMERA MATRIM</u>	1 punto luce invertito a tre punti	2 prese 2x10 / 16A +T 1 presa FM 1 presa TV –SAT 1 presa telefono	Due ai capi del letto e uno vicino a presa TV
<u>DISIMPEGNO NOTTE</u>	1 punto luce deviato	1 presa 2x10 /16 A +T	
<u>BAGNO PADRONALE</u>	2 punto luce interrotti	1 presa 2x10/16 A +T 1 pulsante a tirante 1 presa 2x16 con interruttore magnet	Sopra lavabo Sopra doccia o vasca Lavatrice
<u>BAGNO SERVIZIO</u>	2 punto luce interrotti	1 presa 2x10/16 A +T 1 pulsante a tirante	Sopra lavabo Sopra doccia
<u>CAMERA DA LETTO</u>	1 punto luce deviato	2 prese 2x10 A +T 1 presa TV	Al capo del letto e scrivania
<u>BOX</u> (collegato ai servizi comuni)	1 punto luce interrotto	1 presa 2x10 A +T	
<u>CANTINE</u> (collegato all'appartamento)	1 punto luce interrotto	1 presa 2x10 A +T	
<u>BALCONI</u>	1 punto luce interrotto	1 presa 2x10 A +T A tenuta stagna	Corpo illuminante scelto dalla D.L.
<u>VARIE</u>	Attacco caldaia e linea termostato		

La dotazione sopra esposta è da ritenersi indicativa e potrà variare secondo la geometria dei singoli locali.

Comandi e prese (frutti) B. Ticino serie “Living International”.



23. IMPIANTO ASCENSORI

E' previsto un ascensore elettromeccanico a funi tipo "senza locale macchine" rispondente alle Direttive 95/16/CE al D.M. 236, alla direttiva 89/336/CE sul risparmio energetico e l'impatto ambientale.

Cabina pareti in acciaio plastificato colorato, porte al piano del tipo automatico a due ante .

Manovra universale .

Quadro di manovra posizionato all'ultimo piano con armadio in lamiera .

Gli ascensori e i relativi componenti debbono rispondere a tutte le norme CEI – UNI e loro successivi aggiornamenti ed integrazioni con particolare riguardo a :

- norme per ascensori e montacarichi in servizio privato di cui al DPR 1497 DEL 20/05/1963;
- norme UNI 3172/46-5600/65-5960/97;
- norme CNR UNI 10001;
- norme CEI 11-10 Fascicolo 153 per gli impianti elettrici di ascensori e montacarichi;
- norme CEI 2-3 fascicolo CEI nr 77 per i motori;
- norme CEI – UNEL per i cavi ed i tubi;
- norme CEI 11-8 per gli impianti di messa a terra ;
- norme vigenti in materia di prevenzione incendi



24. SISTEMAZIONI ESTERNE

24.1 LA SISTEMAZIONE ESTERNA è prevista come da progetto con la formazione dei vialetti, cordoli, camminamenti, la formazione del prato con miscuglio di granaglie .

24.2 LA RECINZIONE PERIMETRALE è realizzata con zoccolo in CA e cancellata in ferro a disegno semplice debitamente verniciata o zincata a scelta del progettista .

24.3 I CANCELLI sono realizzati in ferro a disegno semplice con piantane laterali in muratura o in profilati metallici con fondazioni in CLS . I cancelli carrai sono automatici mentre i cancelli pedonali sono apribili elettricamente dagli alloggi .

24.4 LA RECINZIONE A SEPARAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' ABITATIVE al piano terreno sono realizzate con elementi divisorii a scelta del progettista .Per ogni unità immobiliare è prevista una cassetta postale .Per ogni alloggio al piano terreno sarà realizzato un giardino con terra di coltivo , con semine di prato con miscuglio di granaglie. Al confine tra le diverse unità immobiliari e sul perimetro esterno verranno realizzati siepi a scelta della D.L.

25. IMPERMEABILIZZAZIONI

L' impermeabilizzazioni dei muri controterra, dei balconi e della copertura piana sarà realizzata con membrana impermeabilizzante bituminosa spessore mm 4

Impermeabilizzazioni degli spazi verdi sopra i box con l'interposizione di:

- strato separatore
- strato di doppia membrana impermeabilizzante bituminosa spessore mm 4 di cui la superiore con caratteristiche antiradice posata con sovrapposizione di fogli cm 10 e risvoltata correttamente .
- strato separatore in feltro poliestere gr/mq 200

26. NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

- gli impianti relativi agli edifici civile (elettrico, televisione, riscaldamento, idrosanitario, gas, sollevamento ed antincendio) sono realizzati in conformità alla Legge nr 46 del 05/03/1990.
- gli impianti sono realizzati, su progetto di tecnico abilitato, da ditte professionalmente qualificate .
- per gli impianti l'installatore, per le parti di sua competenza rilascerà dichiarazione di conformità (Legge 46/90 art 9) per ogni unità immobiliare .
- la dichiarazione è redatta sul modello riportato dal DM 20 Febbraio 1992 e ad essa sono allegati i documenti previsti dalla Legge
- alla consegna dell'alloggio sono fornite tutte le informazioni per il funzionamento e la manutenzione degli impianti e viene trasmessa la documentazione necessaria .

27. AVVERTENZE

27.1 Nei casi in cui la presente Descrizione Tecnica prevedesse in alternativa diversi tipi e qualità di materiali e/o lavorazioni, diverse qualità di manufatti, diversi sistemi di impianti etc, sarà facoltà della Direzione Lavori, a suo insindacabile giudizio, decidere i tipi, le qualità, le lavorazioni ed i sistemi di impianto che riterrà più adatti .

27.2 Il Direttore dei Lavori ha la facoltà di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto, in sede esecutiva ed a suo insindacabile giudizio, quelle variazioni o modifiche che ritiene necessarie per motivi tecnici, funzionali od estetici, purché non comportanti una riduzione del valore tecnico e/o economico dell'immobile e/o delle unità immobiliari.

27.3 Le tubazioni acqua potabile, fognatura, energia elettrica condominiale, etc potranno essere collocate in vista nelle cantinole, nei boxes, nei corselli, nei corridoi ed ove altro opportuno; nelle predette zone potranno trovarsi pilastri isolati o sporgenti a lesena dalle murature .

27.4 I pavimenti ed i rivestimenti potranno essere personalizzati solo previo consenso dell'impresa, che potrà autorizzare accordi autonomi e diretti tra gli acquirenti ed il fornitore scelto e selezionato dall'impresa stessa. In tal caso nessuna responsabilità è richiamata o rinviata all'impresa nel caso di controversie tra l'acquirente ed il fornitore per la qualità della lavorazione .Nessuna personalizzazione potrà essere realizzata direttamente dall'acquirente o affidata a fornitori diversi da quelli indicati dall'impresa.

27.5 Ai fini della accettabilità dell'alloggio sono ritenuti difetti di piccola entità e come tali non pregiudizievoli all'accettazione del bene o al suo deprezzamento:

- imperfezioni superficiali e piccoli graffi di serramenti e porte ;
- stuccature di piccola entità delle pareti verticali;
- stuccature di piccola entità delle opere in pietra (soglie, davanzali, gradini) ;
- lievi tolleranze delle piastrelle .
- piccole crepe di assestamento

27.6 Nel caso di varianti e personalizzazioni che includono particolari cure nel mantenimento del bene, i maggiori oneri per la protezione contro i danneggiamenti del bene saranno a carico dell'acquirente . Nel caso le varianti e le personalizzazioni includano la posa di prodotti per i quali si rendessero necessari tempi di posa o di installazione diversi da quelli di consegna la mancata posa nei tempi della consegna non è ragione per sottrarsi alla stesa ed ai relativi adempimenti .

28. ESCLUSIONI

Non sono comprese nel prezzo base dell'unità immobiliare, così come indicato nel preliminare di cessione, le seguenti opere, forniture e prestazioni :

- gli oneri per gli allacciamenti ai pubblici servizi : enel, acquedotto, gas, telecom, fognatura;
- la preparazione del fondo delle pareti per la verniciatura o tinteggiatura;
- tutto quanto non esplicitamente e dettagliatamente riportato nella presente descrizione .