



NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATI RESIDENZIALI DA REALIZZARE A PINARELLA DI CERVIA, IN VIA OVIDIO



DESCRIZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO

I nuovi fabbricati saranno composti da nove villette costituite da piano terra e primo, in parte soppalcato, e ampi giardini esterni. Le Ville saranno completamente indipendenti, saranno dotate di posti auto esterni, e saranno realizzate in conformità alle norme di contenimento del consumo energetico per usi termici degli edifici garantendo il raggiungimento della "Classe Energetica A "

ASPETTI DISTRIBUTIVI INTERNI

Gli alloggi dal punto di vista distributivo si compongono:

- zona piano terra con unico vano soggiorno-pranzo e angolo cottura, in parte a doppio volume, con scala di accesso al piano primo soppalcato, un servizio igienico finestrato e una camera da letto. Tutti gli accessi alle unità avverranno direttamente dai giardini di pertinenza;
- zona notte piano primo composta da una camera matrimoniale, un soppalco e un bagno finestrato.

Questo schema distributivo è ripetuto, analogo, per tutte le unità abitative ad esclusione delle tre centrali che saranno di tipo monolocale con superficie netta interna superiore a 45 mq una e inferiore le altre due. Saranno anch'esse dotate di due servizi igienici, entrambi finestrati, uno al piano terra e uno al piano primo, e avranno accesso sul lato nord da patio privato delimitato da elementi schermanti.

SISTEMAZIONE AREE ESTERNE

L'accesso carrabile all'edificio è previsto nella zona Nord - Ovest del lotto e collega la viabilità pubblica con lo stradello di accesso alle singole unità abitative. Questo stradello che si sviluppa longitudinalmente su tutto il lotto Nord è stato destinato ad uso comune e vi si sono ricavati, parte dei posti auto scoperti, gli spazi di manovra atti a garantire il passaggio delle autovetture, e uno spazio comune da adibire all'alloggiamento dei cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani. Sul lato opposto il passo carrabile, lato mare, si realizza stradello pedonale per creare collegamento diretto con la strada privata su via Pinarella.

Gli ingressi delle residenze sono indipendenti e avvengono direttamente dalle corti o patii privati. Ogni alloggio è inoltre dotato sul lato Sud di giardino privato, che accoglie tutte le piante di nuova installazione previste dal regolamento del verde, e che garantiranno maggior ombreggiamento anche nelle giornate estive più assolate.

OPERE - LAVORAZIONI - VOCI DI CAPITOLATO

1) STRUTTURE PORTANTI - MURATURE

Trattasi di nuove costruzioni con struttura a telaio in c.a., platea in c.a. realizzata con un sistema di casseri a perdere inseriti nel getto di fondazione che permettono l'eliminazione dell'umidità e della concentrazione dei "Gas Radon" proveniente dal terreno. Le nuove strutture (solai intermedi, di copertura e nuove murature) saranno realizzate utilizzando materiali rispondenti alle norme di legge e nel rispetto delle disposizioni relative alle opere da eseguirsi in zona sismica. La scala interna sarà anch'essa realizzata con struttura in cemento armato. Le pareti di tamponamento esterne saranno realizzate in laterizio con blocchi termici poroton da cm 30, mentre quelle interne, di divisione degli ambienti, saranno in blocchi di laterizio forati di spessore non inferiore a cm. 8.

2) ISOLAMENTI TERMO-ACUSTICI E IMPERMEABILIZZAZIONI

Tutte le pareti dell'edificio a contatto con l'esterno saranno isolate con materiali aventi caratteristiche termiche rispondenti alle norme della Legge n. 10. Sulle pareti di tamponamento

esterne verrà installato un capotto di isolante termoacustico come indicato nella relazione del termotecnico.

Particolare attenzione sarà rivolta all'isolamento delle coperture (con pannello isolante adeguato a scelta della D.L.) e dei solai abitati (con materiale tipo ISOCAL con interposto tappetino fonoassorbente conforme alle vigenti normative). Le pareti di divisione tra le unità abitative saranno realizzate a pacchetto con doppi blocchi in laterizio, con interposto materiale fonoisolante di qualità a scelta della D.L..

Le impermeabilizzazioni delle zone bagni saranno attuate mediante posa di specifiche guaine impermeabilizzanti o materiali idonei scelti dalla D.L.

3) MANTO DI COPERTURA

La copertura sarà realizzata con pacchetto isolante adeguato e con le pendenze necessarie per il deflusso delle acque meteoriche. Il tetto sarà completato con i pezzi speciali come, raccordi, aerazione per canne di ventilazione ecc. e sarà la sede dei pannelli fotovoltaici. Ogni villa avrà una botola con scala retrattile per l'ispezione della relativa porzione di copertura.

4) CANNE DI VENTILAZIONE

Saranno previste a servizio delle cappe della cucina canne di ventilazione in P.V.C. con uscita in sommità della copertura. Saranno previste canne di ventilazione sempre in P.V.C. per i bagni con collegamento alle colonne discendenti. Per ogni colonna saranno previsti tutti i pezzi speciali necessari alla esecuzione a regola d'arte, secondo le disposizioni della D.

5) OPERE DA LATTONIERE

Pluviali, converse, cassette di raccordo ecc. posate in opera con adeguate cicognette o collarini di fissaggio, e la scossalina a protezione del cordolo del tetto saranno realizzati in alluminio elettro verniciato, con profilo e colore a scelta della D.L.

6) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E IGIENICO SANITARIO

Tutte le opere idrauliche saranno eseguite a regola d'arte osservando scrupolosamente tutte le norme in materia di sicurezza, le indicazioni dei calcoli progettuali, ed in conformità delle disposizioni di Legge vigenti al momento della loro esecuzione.

a. IDRICO SANITARIO

Comprende la rete di distribuzione di acqua calda e fredda, gli apparecchi sanitari e le relative rubinetterie. L'impianto idrico sanitario sarà realizzato del tipo autonomo per ogni unità immobiliare.

La rete idrica, di allaccio di ogni apparecchio ad uso sanitario e domestico, sarà realizzata con tubo multistrato ed opportuni raccordi, comprensivo di coibentazione anticondensa.

In ogni bagno sarà prevista la fornitura e posa in opera di:

n. 1 piatto doccia completo di gruppo miscelatore acqua calda-fredda ad incasso a scelta da catalogo;

n. 1 lavabo in CERAMICA bianco completo di gruppo miscelatore acqua calda-fredda;

- n. 1 bidet in CERAMICA bianco completo di gruppo miscelatore acqua calda-fredda;
- n. 1 vaso in CERAMICA bianco completo di cassetta incasso; il tutto della marca o altra di pari valore.

b. TERMOIDRAULICA

Ogni unità immobiliare sarà dotata di un impianto termico alimentato da pompa di calore per la produzione di ACS e per la climatizzazione invernale, e sarà integrato con boiler di accumulo per la produzione di acqua calda sanitaria. Come terminale (fondamentali nel determinare i livelli di comfort e di efficienza energetica) per il riscaldamento verrà installato il sistema a pannelli radianti a pavimento con l'integrazione, nei bagni, di radiatori tipo "termo-arredo". L'impianto sarà completo di alimentazione elettrica e regolarmente funzionante, e sarà regolato tramite i termostati di zona.

Si predisporrà inoltre il solo impianto per la climatizzazione estiva e deumidificazione nelle camere e zone giorno.

L'impianto sarà calcolato a norma della Delibera Regionale Emilia-Romagna 156/08 - 136/10 - 1366/11. Il tutto integrato con impianto fotovoltaico dimensionato con n. 2 KW di potenza a Villa. Il dimensionamento degli impianti è stato calcolato per portare l'edificio in classe energetica " A". Sono previsti inoltre per ogni Villa:

- n. 1 attacco per lavatrice con alimentazione d'acqua fredda e scarico sifone;
- n. 1 attacco per lavastoviglie con alimentazione d'acqua fredda e scarico sifone nella zona cottura;
- n. 1 attacco per lavello con alimentazione d'acqua fredda-calda nella zona cottura;
- n. 1 attacco di irrigazione nel cortile completo di rubinetto porta gomma.

7) IMPIANTO ELETTRICO

Ogni unità immobiliare sarà allacciata alla rete elettrica Enel ed a un impianto fotovoltaico predisposto in copertura (2 KW per unità immobiliare). L'impianto sarà costituito da una colonna montante di alimentazione partente dal proprio contatore installato in apposito vano, sito nella zona dell'ingresso, completo di relativo cavo di alimentazione, quadretto di alloggio con interruttori automatici e differenziale. L'impianto sarà eseguito, a partire dal quadro di alloggio, sottotraccia ed incassato con tubo flessibile in pvc, con conduttori sfilabili in rame elettrolitico, giunzioni in cassette da murare con coperchio a battente, apparecchi di comando e utilizzazione della ditta Biticino/living o ABB, compreso di scatole da incasso e frutti in materiale plastico e placche.

L'impianto elettrico, autonomo per ogni Villa, partirà dai rispettivi contatori e secondo le vigenti norme sarà, incassato, sfilabile, dotato delle adeguate scatole di derivazione e alimenterà i seguenti punti di illuminazione.

Punto luce (in posizione da concordarsi con gli acquirenti):

- n. 1 ogni vano;
- n. 2 nei soggiorni e bagni;

Prese di corrente IOA 16A:

- n. 1 nei vani disimpegni e bagni;
- n. 3 nelle camere da letto e nel soppalco;

n. 2 nel soggiorno;

n. 2 nelle cucine sul piano di lavoro, n.1 prese da 16A per frigorifero, lavastoviglie, forno elettrico, cappa aspirante, piano a induzione;

Presse TV n. 1 per ogni V04fKi tipo induttivo direzionale con accoppiamento tra prese non superiore a 40 db in modo da impedire qualsiasi interferenza;

Antenna n. 1 e relativo impianto per ogni Villa completa di palo di sostegno, filtri, convertitori alimentatori e ripartitori di segnale. Parabola bifocale e relativo impianto per ogni Villa (solo predisposizione).

Presse Telecom n. 1 per ogni Villa;

Gli interruttori, i deviatori, gli invertitori, i pulsanti e le prese di corrente saranno della ditta VIMAR serie IDEA o PLANA.

Sarà inoltre previsto campanello illuminato alla porta d'ingresso e al cancello collegato al videocitofono della ditta BITRON, posizionato nella zona giorno in posizione da concordarsi con gli acquirenti.

Punti luci esterni a soffitto in corrispondenza delle pensiline del tipo a faretto a scelta della D.L.

Nello stradello comune verranno posizionate luci segnapasso per l'illuminazione dei posti auto.

8) IMPIANTO FOGNARIO

L'impianto fognario delle acque chiare e nere sarà eseguito secondo le disposizioni impartite da HERA Ravenna.

Le condutture verticali delle fognature bianche e nere saranno in tubazioni del tipo coibentato color grigio con innesto; quelle orizzontali e per le esalazioni, sono previste con tubo in plastica, tipo P.V.C. rosso UNI 302 pesante con diametri del progetto esecutivo e secondo le disposizioni della D.L. compresi pezzi speciali, giunti, braghe, curve gomiti, saldature, ecc. compresi collari, staffe e quant'altro necessario per dare l'opera finita a regola d'arte. L'impianto fognario sarà comprensivo di pozzetti prefabbricati ispezionabili, di pozzetti sgrassatori per le cucine di eventuali pozzetti di sollevamento, di pozzetti di allacciamento, di sifoni tipo "FIRENZE" per l'allacciamento delle acque nere in cemento vibrato. Tale rete sarà eseguita nel rispetto del progetto e secondo le disposizioni impartite dagli uffici competenti.

9) PAVIMENTI ESTERNI

La pavimentazione del marciapiede sarà eseguita in mattonelle di GRES antigelivo e antiscivolo di colore e formato a scelta della D.L. posate a colla su opportuno massetto realizzato con le idonee pendenze.

Le pavimentazioni dei marciapiedi perimetrali saranno in piastrelle di gres colori a scelta della D.L. e relativi battiscopa dello stesso materiale.

La pavimentazione dei percorsi esterni zona comune e degli spazi di sosta delle auto sarà in blocchi di cemento vibrato (betonelle) colori a scelta della D.L.

10) PAVIMENTI INTERNI - RIVESTIMENTI

Tutti i pavimenti interni delle Ville saranno realizzati con piastrelle in gres o similare, aventi dimensioni a scelta degli acquirenti, montate in opera con posa a colla, diritte, accostate, e scelte

come da campionario che verrà sottoposto in visione ai clienti presso il punto vendita della ditta indicata dalla committenza. Il rivestimento interno delle pareti dei bagni e della zona cottura sarà in piastrelle di monocottura, nel formato 20x20 o altro, montate a colla, stuccate e scelte come da campionario. Nei bagni il rivestimento sarà eseguito come da progetto e realizzato con mattonelle scelte come da campionario. Il battiscopa sarà in elementi dello stesso materiale e colore del pavimento, messo in opera in tutti i vani. Anche la scala interna realizzata cemento armato sarà rivestita con la stessa piastrella scelta per il pavimento.

11) BANCHINE E SOGLIE ESTERNE

Le banchine alle finestre e le soglie esterne saranno realizzate in quarzite o materiale similare a scelta della D.L..

12) OPERE DA IMBIANCHINO

La tinteggiatura esterna sarà eseguita con tinta a scelta della D.L., previa preparazione del sottofondo.

Tutti i locali interni degli alloggi saranno tinteggiati a tempera di colore bianco, data a due mani, su sottofondo intonacato.

13) INFISSI INTERNI ED ESTERNI

Il portone d'ingresso sarà blindato di colore a scelta della D.L.;

le porte interne saranno in legno tamburato rivestite in laminato color bianco od altri colori a scelta, complete di telaio con guarnizioni in gomma, ferramenta ed accessori di colore a scelta della D.L.

Le finestre e portefinestre con anta ribalta, saranno in PVC di colore a scelta della D.L. complete di ferramenta e accessori. La portafinestra con luce maggiore di tre metri del vano soggiorno sarà l'unica con sistema di apertura scorrevole. Saranno infissi certificati con trasmittanza termica ed acustica a norma di legge.

A completamento della fornitura, sarà eseguito il montaggio di avvolgibili comandati elettricamente su monoblocchi tipo alpaca o similare di colore a scelta della D.L..

14) SISTEMAZIONE ESTERNA E VERDE PRIVATO

Tutte le opere di sistemazione esterna saranno realizzate nel rispetto del progetto architettonico ed a cura della D.L. per quel che riguarda la recinzione questa sarà così composta:

- realizzazione di muretto lato strada in C.A. con sovrastante ringhiera zincata e verniciata;
- realizzazione su tutti gli altri confini e nelle divisioni interne di recinzione con muretti divisionali in vibrocemento e sovrastante rete metallica plastificata;
- realizzazione di cancellino pedonale e carrabile in ferro zincato verniciato di colore scelto dalla D.L.

Verranno ancorati frangisole in ferro zincato in corrispondenza delle pensiline e delle travi che fungeranno da elemento decorativo, di ombreggiamento solare e di delimitazione dei patii privati.

La colorazione degli stessi sarà a scelta della D.L.

In corrispondenza dei parcheggi e spazi di manovra, sarà montato autobloccante filtrante all' 80% a scelta della D.L.

Nei giardini privati verranno inoltre messe a dimora le piante come previsto dal regolamento comunale del verde, distanze e specie arboree, verranno decise dalla D.L. con l'ufficio comunale competente. E' esclusa la semina del prato.

15) ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI

Saranno eseguite a cura e spese della Ditta Costruttrice tutte le opere di collegamento delle singole unità immobiliari, fino al rispettivo contatore. I costi per gli allacciamenti e l'attivazione dei contatori alla rete HERA, ENEL, TELECOM delle singole unità immobiliari sono a carico dell'acquirente, così come quelli di attivazione dei pannelli fotovoltaici (pratica GSE)

16) OPERE COMPLEMENTARI E PREDISPOSIZIONI

Una cassetta per la posta del tipo in alluminio anodizzato con sportellino, serratura e targhetta portanome per ogni Villa.

17) VARIANTI AL PRESENTE CAPITOLATO

Tutte le opere generali e di rifinitura potranno essere modificate ad unico e insindacabile giudizio del direttore dei lavori, sia nell'ipotesi di migliorare la scelta offerta di mercato, sia nell'ipotesi di soluzioni architettoniche ed estetiche che ritenesse indispensabile per il buon esito dei lavori, salvo comunque la garanzia che i materiali sostituiti saranno di pregio pari o superiore a quelli descritti. Tutte le varianti e le modifiche richieste saranno soggette a conguaglio.

18) OSSERVAZIONI DEL CLIENTE

In data

Per accettazione
