



20 APPARTAMENTI

Modena, via Argentina

**COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE
PER COMPLESSIVI 20 ALLOGGI**

DESCRIZIONE DELLE OPERE

Modena, li 09 Settembre 2008

PREMESSA

La seguente descrizione delle opere, resa in forma sommaria e schematica, ha lo scopo di fornire all'acquirente un'idea sufficientemente esatta del tipo di fabbricato che si andrà a costruire e un chiaro riferimento delle opere di finitura da realizzarsi.

Cause di forza maggiore, necessità ed opportunità di carattere tecnico, potrebbero comportare la modifica di qualche opera, senza tuttavia sminuirne la loro qualità e valore.

Eventuali varianti al progetto architettonico potranno essere eseguite, qualora si rendessero necessarie, conseguentemente ai calcoli e dimensionamenti delle strutture in c.a., all'esecuzione dell'impiantistica, a scelte estetiche nel rispetto delle caratteristiche generali dell'immobile; nessuno dei suddetti motivi darà diritto all'acquirente di richiedere sconti, compensi, indennizzi o recesso dal contratto, né all'impresa di chiedere maggiorazioni di prezzo.

Il fabbricato, dovendo soddisfare le esigenze della Legge 13/89 e D.M. 236/89 (Norme per la eliminazione delle barriere architettoniche), sarà insindacabilmente strutturato nelle parti comuni dalla Cooperativa di Costruzioni Soc. Coop., al fine dell'ottenimento da parte del Comune della necessaria autorizzazione di agibilità.

A - STRUTTURA DEL FABBRICATO

L'edificio sarà costruito in conformità alle "normative tecniche per le costruzioni" previste dalla L. 1086/71 e L. 64/74 e relativi Decreti Attuativi, D.M. 14/09/2005.

1) FONDAZIONI

Saranno eseguiti scavi, come prescritti dai calcoli, in relazione alle caratteristiche del terreno e dell'edificio.

Le fondazioni saranno realizzate parte a platea e parte a travi rovesce, armate e dimensionate secondo calcolo conseguente alle risultanze delle prove geologiche.

2) STRUTTURE PORTANTI IN ELEVAZIONE

La struttura portante in elevazione del piano interrato sarà eseguita in c.a.

La struttura portante in elevazione dei piani fuori terra sarà costituita da un telaio di travi e pilastri in c.a.

Le murature portanti interne saranno eseguite in blocchi di laterizio dello spessore di cm. 25.

Saranno eseguite travi in c.a. in spessore di piano ove necessario.

3) MURATURE

Le murature di tamponamento esterno saranno in laterizio, in parte intonacato e in parte a faccia vista.

Le murature divisorie tra appartamenti diversi saranno eseguite mediante posa in opera di due blocchi forati dello spessore di cm. 8+12, intonacati sui lati esterni, con interposto strato isolante dello spessore di cm. 6, per uno spessore totale finito di cm. 30 circa.

Le divisorie interne agli alloggi saranno eseguite con forati dello spessore di cm. 8 (tramezze), ad eccezione delle pareti attrezzate dei bagni che avranno spessore di cm. 12.

Le pareti divisorie del piano interrato (garage) saranno eseguite con blocchi in LECA o cemento dello spessore di cm. 10, stuccati a vista nei giunti e tinteggiati in bianco.

4) SOLAI

Il primo solaio, a copertura del piano interrato, sarà eseguito con lastre tipo "Predalles" lasciate in vista.

I restanti solai saranno del tipo misto, a pannelli, in laterizio e c.a. atti a sopportare un sovraccarico accidentale di kg/mq. 200.

Il solaio di copertura piano sarà del tipo misto in laterizio e c.a., atto a sopportare un sovraccarico accidentale di kg/mq. 150.

5) COPERTURA

Di tipo piano, sarà impermeabilizzata con doppia guaina bituminosa, la seconda protetta con scaglie di ardesia poste su caldana con pendenza adeguata.

6) STRUTTURA SCALE

Le rampe scale ed i pianerottoli saranno eseguiti in c.a., l'intradosso delle rampe e dei pianerottoli sarà intonacato.

7) CORNICIONE

Il cornicione, ove presente, sarà eseguito in cemento armato tinteggiato, del tipo in opera o prefabbricato, della sporgenza di cm. 70÷80 circa.

8) COMIGNOLI

I comignoli delle canne fumarie e delle canne di aspirazione delle cucine saranno realizzati in lamiera di rame o inox.

B - ISOLAMENTO TERMICO ED ACUSTICO

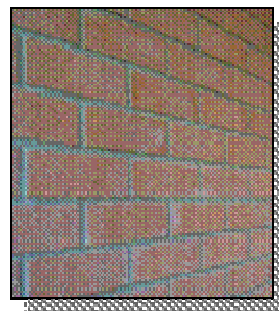
Gli spessori degli isolamenti termici delle partizioni verticali ed orizzontali saranno dimensionati in modo da garantire il rispetto della legge 10/91 e del D.L. 192/05, mentre gli spessori degli isolamenti acustici delle partizioni verticali ed orizzontali saranno dimensionati in modo da garantire il rispetto del D.L. 447/95 e il DPCM del 05/12/97.

C - IMPERMEABILIZZAZIONI

Le logge ed i balconi saranno impermeabilizzati tramite trattamento superficiale della caldana dotata di pendenze, con doppia spalmatura di primer tipo solplast più nordlast, o similari equivalenti, su cui sarà posato a colla il pavimento ceramico da esterni.

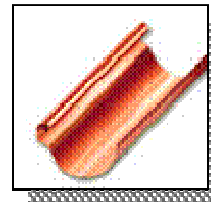
Il solaio di copertura sarà impermeabilizzato mediante posa in opera di doppia guaina bituminosa armata ai poliesteri da mm. 4, protetta superiormente con scaglie di ardesia, adeguatamente risvoltata.

Tutti i comignoli saranno impermeabilizzati alla base, con guaina bituminosa o converse in lamina di rame.



D - OPERE DA LATTONIERE

Tutte le lattonerie saranno realizzate in lamina di rame idonea, per grondaie, pluviali, scossaline e copertine.



E - IMPIANTI E SERVIZI

1) IMPIANTO IDRICO ED IGIENICO SANITARIO

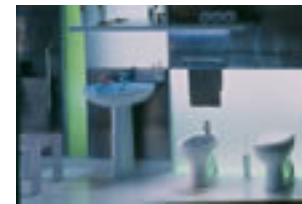
Ogni alloggio sarà dotato delle seguenti forniture:

Cucina o angolo cottura:

- attacco acqua c/f per lavello (escluso la fornitura dello stesso);
- attacco per lavastoviglie e relativi scarichi in tubo GEBERIT da mm. 40 o similari;

Bagno:

- lavabo con colonna 60x50;
- water con cassetta in ceramica a zaino esterna, del tipo a doppia cacciata;
- bidet;
- vasca da bagno in acciaio smaltato bianco da cm 170x70;
- attacco acqua e scarico per lavatrice;
- rubinetti di intercettazione ad isolamento del bagno;



2° Bagno

- lavabo con colonna 60x50;
- water con cassetta in PVC a zaino esterna, a doppia cacciata;
- bidet;
- piatto doccia da cm. 80x80;



Autorimesse:

- lavatoio cm. 40 a parete.

Nel bagno principale i sanitari saranno in porcellana bianca, ditta: "IDEAL STANDARD", serie Esedra e le rubinetterie saranno del tipo "ZMIX 1900" della ditta Zucchetti, del tipo miscelatori con saltarello, o similari equivalenti.



Nel 2° bagno i sanitari saranno della ditta POZZI GINORI serie Fantasia, con vaso dotato di cassetta in p.v.c. a zaino tipo Kariba o similare.

Le tubazioni saranno in Coprax o similare complete di adeguati raccordi.

Per ogni appartamento sarà posta in opera una saracinesca a sfera per intercettazione dell'acqua.

Le tubazioni dell'acqua calda saranno rivestite con guaina coibente in rispetto della Legge 10/91.

L'alimentazione agli alloggi sarà garantita da un'unica colonna montante, con i sub-contatori dell'acqua posti in nicchia sul pianerottolo, in prossimità del portoncino d'ingresso. Saranno montati sub-contatori anche al piano interrato, per l'alimentazione delle autorimesse.

L'acqua calda sanitaria sarà prodotta da caldaia murale ad accumulo a gas, della potenzialità adeguata, la stessa caldaia servirà anche per l'impianto di riscaldamento.

E' prevista la sola predisposizione (by-pass) per l'eventuale installazione di autoclave o impianto di depurazione acqua.

Sui due terrazzi grandi all'ultimo piano sarà posto un rubinetto con acqua fredda.

In ogni garage sarà installato un rubinetto acqua fredda con portagomma.

Per ogni area cortiliva privata sarà posta in opera una tubazione per irrigazione con n° 1 presa acqua. Nelle aiuole su Via Argentina verranno posti in opera due rubinetti (uno ogni scala) posti in pozzetto.

2) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO.

L'impianto sarà alimentato da una caldaia murale a gas del tipo a condensazione, con camera di combustione stagna, con produzione d'acqua calda sanitaria con accumulo di lt 25 circa, con potenzialità adeguata per ogni alloggio.

L'impianto sarà del tipo sotto pavimento e nei bagni sarà montato anche un radiatore in acciaio del tipo "Termoarreda".

Nei locali abitabili saranno garantite le seguenti temperature:

- cucina, soggiorno/pranzo, bagno +20°
- camere da letto e disimpegni +18° C

con una temperatura di caldaia adeguata alla temperatura esterna.

Sarà inoltre predisposto l'impianto di raffrescamento, per il montaggio di 3 unità interne e di n. 1 unità esterna da posizionare a terra sui terrazzi ai vari piani o sul marciapiedi al piano terra.

Tutti i locali comuni non saranno riscaldati.

3) IMPIANTO GAS PER USO DOMESTICO.

L'impianto sarà eseguito con tubazioni in rame o acciaio poste parzialmente sottotraccia (con scatola d'ispezione in corrispondenza di giunzioni o curve).

La distribuzione avrà inizio dal contatore che sarà posto in apposito vano all'esterno al piano terra, ed alimenterà il piano di cottura con rubinetto in ottone munito di portagomma e la caldaia con opportuna valvola di intercettazione.

In posto ben accessibile dall'appartamento sarà installata una valvola di intercettazione gas (una ogni alloggio).

4) IMPIANTO ELETTRICO.

L'impianto elettrico sarà eseguito sottotraccia in tutti i locali di abitazione, nel vano scale, con esclusione dei locali condominiali e dei garage interrati, dove sarà eseguito in canalina esterna.

Ogni alloggio sarà dotato di interruttori automatici del tipo magnetotermico, le apparecchiature saranno della TICINO serie "MATIX" con placche in tecnopolimeri con colori base.

Per ogni vano, degli alloggi, sono previste le seguenti apparecchiature:



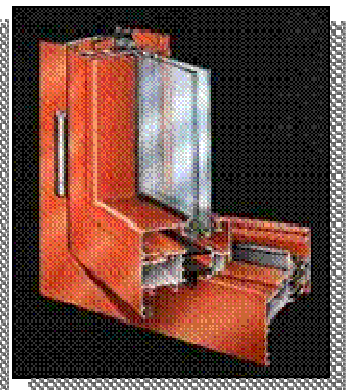
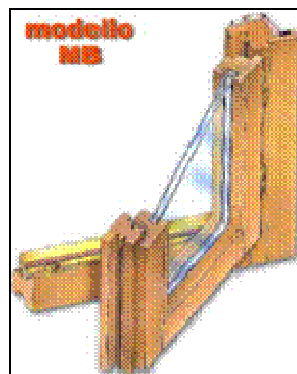
- Cucina:			
punti luce	n.°	2	
prese 10A + T			n.° 2
prese 16A + T			n.° 2
" TV	n.°	1	
" TELECOM	n.°	1	
interruttore bipolare caldaia termo	n.°	1	
- Angolo cottura:			
punto luce	n.°	2	
prese 10A + T			n.° 2
prese 16A + T			n.° 2
- Soggiorno e pranzo:			
punti luce	n.°	2	
prese 10A + T			n.° 3
" TV	n.°	1	
" TELECOM	n.°	1	
videocitofono	n.°	1	
cronotermostato ambiente	n.°	1	
centralina con salvavita (diff. 0,03)	n.°	1	
- Bagno:			
punti luce	n.°	2	
prese 10A + T			n.° 1
prese 16A + T			n.° 1
" 2 x 16 + T con interruttore	n.°	1	
- Camera matrimoniale:			
punto luce	n.°	1	
prese 10A + T			n.° 3
" TV	n.°	1	
" TELECOM	n.°	1	
- Camera singola:			
punto luce	n.°	1	
prese 10A + T			n.° 2
" TV	n.°	1	
" TELECOM	n.°	1	
- Balconi:			
punto luce	n.°	1	
plafoniera 1 x 60 W (a scelta dell'Impresa)	n.°	1	
prese 10A + T			n.° 1
- Ripostiglio			
punto luce	n.°	1	
presa 10A + T			n.° 1
- Garage:			
punto luce stagno	n.°	1	
prese bi-passo 2 x 10/16 + T stagno	n.°	1	
- Ingresso, scala e vani comuni:			
punti luce a relè	n.°	q.b.	
plafoniere	n.°	q.b.	
punto luce deviato	n.°	1	
differenziale magnetotermico luce scale	n.°	1	
prese stagne 10A + T	n.°	1/cad. piano	
- Ingressi esterni al piano terra:			
punto luce stagno	n.°	2+2	
- Illuminazione area privata esterna:			n.° 3+2+2+3 punti luce con pali
Tutte le utenze, sia condominiali che individuali saranno dotate di contatori indipendenti.			
L'impianto televisivo sarà del tipo collettivo con unica antenna atta alla ricezione del 1°- 2°- 3° canale nazionale e 5ª banda, ogni alloggio avrà una presa per TV satellitare, compreso cavo coassiale e parabola Ø 80 cm.			

F - SERRAMENTI.

1) SERRAMENTI ESTERNI.

I telai delle finestre e delle porta finestre saranno in Pino di sezione mm. 68 x 75, trattati con vernice impregnante ad acqua, legnocolore noce, avranno guarnizioni di tenuta in neoprene, listelli fermavetro riportati, cerniere in acciaio bronzato ricoperte da capsule in abs finitura ottone lucido, cremonese ad espansione con tre punti di chiusura e maniglia in ottone tipo "MILENA".

I vetri delle finestre saranno del tipo a camera 4+12+6/7 basso emissivo, magnetronico; le porte-finestre saranno dotate di vetro temperato ai fini della sicurezza, fino ad almeno 1,00 m. da terra. I cassonetti coprirullo saranno prefabbricati in polistirene espanso armato, con finitura intonacata a filo interno muro e celino in fibrocemento e polistirene da mm. 20 con frontalino in legno verniciato come i telai. Saranno inoltre provvisti di



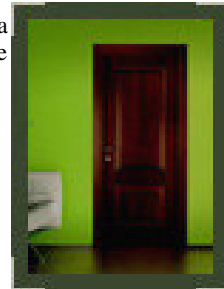
bocchette di aerazione in PVC. Le tapparelle sono previste in pvc da 4 kg/mq. circa per tutti i livelli ad eccezione del piano terra dove saranno in alluminio coibentato da circa 3,1 kg/mq. dotate di catenaccioli.

Su tutti i serramenti esterni saranno montate zanzariere a scomparsa.

Le porte di ingresso ad ogni singolo alloggio saranno BLINDATE modello "SINAI" collezione "LE VETTE" ditta "COOP LEGNO" o equivalente, con rivestimento interno ed esterno liscio in noce nazionale, delle dimensioni di cm. 90x210, completo di cassonetto coprispalla, maniglia interna, pomolo esterno, spioncino e serratura con chiave cifrata europea.

I garage saranno dotati di portone basculante a contrappesi, con struttura in lamiera zincata, completi di serratura e maniglia.

Le finestre dei garage ove esistenti, saranno in alluminio anodizzato naturale e vetro retinato mentre per i vani scala la finitura dell'alluminio sarà elettrocolorata con vetro camera doppio temperato 4/9/4. In entrambi i casi le aperture saranno a wasistas, a discrezione della D.L.



2) SERRAMENTI INTERNI.

Le porte interne agli alloggi saranno in legno listellare, ad un'anta da cm. 80 x 210, essenza noce nazionale, tipo "RODI" collezione "LE ISOLE" ditta "COOP LEGNO" o equivalente.

Le porte di cucina e del disimpegno notte potranno avere la svecchiatura superiore con vetro satinato.

Le porte saranno complete di cassonetto coprispalla, coprifili, serratura e maniglia in ottone tipo Milena.

G - PAVIMENTAZIONI.

I pavimenti dei singoli alloggi saranno così realizzati:

- ingressi, cucine, soggiorni, bagni e corridoi con ceramica monocottura di prima qualità, del prezzo di listino di €. 30,00 al mq del formato di cm. 30x30 / 40x40, posati in diagonale con fuga;

- stanze da letto: in listelli 5x25/30 di legno, essenza "Rovere" o "Iroko", del tipo in opera, con posa in opera su sottofondo perfettamente piano.

I pavimenti dei garage e della corsia di manovra saranno eseguiti con massetto in cls e soprastante spolvero al quarzo.

I pavimenti dei balconi, delle logge e dei terrazzi grandi dell'ultimo piano e i locali comuni al piano terra saranno eseguiti in piastrelle di grès porcellanato da cm. 20 x 20 non gelivo.

Le scale ed i relativi gradini completi di pedata ed alzata e pianerottoli saranno realizzate in granito nazionale tipo "Bianco Sardo".



H - SOGLIE E BANCALI, BATTISCOPA, ZOCCOLATURA.

1) SOGLIE E BANCALI.

I bancali delle finestre degli alloggi e dei vani scala saranno realizzati in granito nazionale tipo "Bianco Sardo" dello spessore di cm. 3 con listello riportato di cm. 3, in modo da ottenere una mostra esterna di cm. 6 (3+3).

Le soglie delle portefinestre degli alloggi comuni saranno in granito nazionale tipo "Bianco Sardo" dello spessore di cm. 3.

Le soglie sugli ingressi di ogni alloggio saranno in granito nazionale come la scala.

Le soglie dei portoni d'ingresso ai garage, se necessarie, saranno eseguite con angolare in ferro.

2) BATTISCOPA.

Nelle scale sarà montato un battiscopa a "nastro", in granito nazionale come precedentemente descritto.

Negli alloggi, ad esclusione delle pareti rivestite in ceramica, sarà montato battiscopa in legno tinto noce.

I garage non avranno battiscopa.

3) ZOCCOLATURE.

Nei balconi, nei terrazzi e nei locali comuni al piano terra sarà montato uno zoccolino alto circa cm. 10 in grès porcellanato.

I - INTONACI, RIVESTIMENTI, TINTEGGIATURE, CONTROSOFFITTI.

1) INTONACI.

Tutte le pareti ed i soffitti all'interno degli appartamenti saranno rifinite con intonaco premiscelato a base calce.

Le pareti dei garage non saranno intonacate.

I soffitti dei garage non saranno intonacati ma lasciati con la superficie liscia a cemento.

Le pareti e soffitti dei vani scala saranno intonacati con malta in premiscelato a base calce.

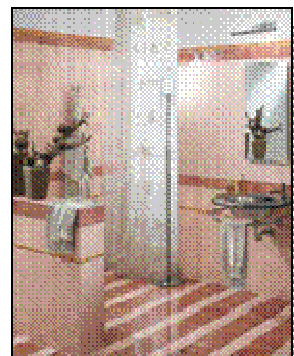
Le murature esterne, ove previsto, saranno intonacate con malta in premiscelato a base calce e cemento.

2) RIVESTIMENTI.

I rivestimenti delle pareti dei bagni saranno eseguiti con piastrelle di ceramica smaltata, di 1ª scelta, poste in opera a colla con stuccatura dei giunti in cemento bianco.

Il rivestimento sarà eseguito in tutte le pareti dei bagni per un'altezza di m. 2,20, mentre nelle cucine saranno messi a disposizione sino a 9 mq. di ceramica da utilizzare e posizionare a cura e scelta dell'acquirente.

La ceramica prevista avrà un costo di listino di €. 30,00/mq.



3) TINTEGGIATURE.

I locali interni agli appartamenti, ed i soffitti dei vani scala saranno tinteggiati a tempera.

La tinteggiatura delle pareti dell'atrio d'ingresso e del vano scala comune sarà eseguita con tempera lavabile.

I garage saranno tinteggiati a tempera data a spruzzo.

Le pareti esterne intonacate saranno tinteggiate con rivestimento al quarzo.

Le ringhiere delle scale saranno verniciate con due mani di vernice a smalto previa mano di primer aggrappante o antiruggine.

Eventuali parti di parapetti di balconi in acciaio saranno zincate a caldo e verniciate a smalto.

L - PARAPETTI, RINGHIERE, INFERRIATE.

Il parapetto delle scale sarà in acciaio verniciato a smalto completo di corrimano.

I parapetti dei balconi saranno in muratura a faccia vista integrati da parti in acciaio zincato a caldo e verniciato a smalto.

M - FOGNATURE, SCARICHI E CANNE FUMARIE.

1) FOGNATURE.

La rete delle fognature sarà realizzata con tubazioni in PVC adeguatamente rinfiacate con calcestruzzo, e sarà collegata direttamente alla rete della fognatura Comunale.

Saranno posti in opera adeguati pozzetti d'ispezione per l'accesso ai tappi in PVC.

Al piano interrato sarà realizzata una rete di raccolta acque grigie (lavatoi) separata dalla raccolta acque di drenaggio.

2) SCARICHI.

Le colonne di scarico delle cucine e dei bagni saranno realizzate con tubi in polipropilene o similari, complete dei pezzi speciali, di raccordo e del prolungamento delle colonne stesse con tubo di sezione ridotta fino al tetto per sfiato.

3) CANNE FUMARIE.

Ogni alloggio sarà dotato da canna fumaria in lamiera inox di sezione adeguata collegata alla caldaia murale.

Le cucine saranno provviste di aspirazione indipendente in tubo di PVC Ø 100.

Alla sommità delle canne fumarie e delle colonne di aspirazione sarà posto in opera adeguato comignolo come precedentemente descritto.

I bagni ciechi saranno dotati di aspiratore collegato all'accensione della luce del locale e completo di tubo in p.v.c. Ø 100 mm fino al tetto.

N- ASCENSORE

Sarà installato, in ogni vano scala, un ascensore avente le caratteristiche tecniche di riferimento del tipo "GECO" (elettrico senza locale macchine) della ditta "SELE", o di qualità equivalente, completo di ritorno automatico al piano con apertura porte in mancanza di F.M. e rivestimento di cabina in lamiera plastificata.

O - OPERE DI SISTEMAZIONE ESTERNA.

1) PAVIMENTAZIONI, PIANTUMAZIONI.

I marciapiedi sul perimetro del fabbricato, i vialetti pedonali d'ingresso e le aree destinate a passaggio carraio saranno realizzati con mattoncini autobloccanti, contenuti sui lati in adiacenza dell'area verde da cordonato in cemento.

L'area verde sarà sistemata con terreno vegetale livellato, compresa la semina del pratino e la posa in opera di essenze vegetali a discrezione della Direzione Lavori.

2) RECINZIONI . ED OPERE DA FABBRO

Le recinzioni sui fronti stradali saranno realizzate con muretto di cemento H cm.40 e sovrastante cancellata in ferro zincata.

Quelle in confine con altri lotti sarà realizzata con rete plastificata su paletti a "T" zincati montati su muretto in c.a..

Saranno posti in opera cancelli in ferro sui passaggi pedonali e su quelli carrai, questi ultimi automatizzati con telecomando.

La chiusura dell'accesso carrabile all'interrato sarà realizzata con cancello in ferro zincato, basculante o ad anta, motorizzato, comandato con telecomando.

P - ALLACCIAMENTI.

Sono comprese tutte le spese e le opere murarie relative agli allacciamenti Elettrico, Idrico, Gas e Telefono, restando quindi a carico degli acquirenti solamente l'onere di contratto alle singole utenze.

Q - COMPLETAMENTI E VARIE.

Sono previsti casellari postali in lamiera di alluminio e legno completi di serratura e targhette portanome.

I contatori di energia elettrica e dell'acqua saranno posti al piano terra in locali condominiali e contenuti in appositi armadi, secondo le indicazioni di HERA SpA.

I contatori del gas saranno posti in apposito armadietto o manufatto da realizzarsi sull'area esterna.

Attenzione: tutte le immagini riportate nel presente sono puramente indicative e soggette a possibili variazioni senza preavviso.