

MAYA Costruzioni S.r.l.
Via Repubblica Val Taro, 165
41100 Modena
Tel. 059-411111 Fax 059-411200



“RESIDENZIALE MAYA”

Modena, via Delle Suore

**COSTRUZIONE DI DUE FABBRICATI AD USO CIVILE ABITAZIONE
PER COMPLESSIVI 48 ALLOGGI**

DESCRIZIONE DELLE OPERE

Modena, li 12 settembre 2006.

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, grado e livello delle finiture che verranno eseguite nel fabbricato.

Cause di forza maggiore, necessità ed opportunità di carattere tecnico, potrebbero comportare la modifica di qualche voce, senza tuttavia alterare sostanzialmente la loro qualità.

Eventuali varianti minime di dimensioni ed ingombri riferiti al progetto architettonico, dovuti a calcoli delle opere in cemento armato, esigenze strutturali o tecnico-impiantistiche non potranno costituire pretesto da parte dell'acquirente per la richiesta di sconti, compensi e/o recesso.

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 MAYA Costruzioni Srl, al fine dell'ottenimento da parte del Comune della necessaria autorizzazione di abitabilità.

A - STRUTTURA DEL FABBRICATO

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 le risultanze di calcolo conseguenti 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.

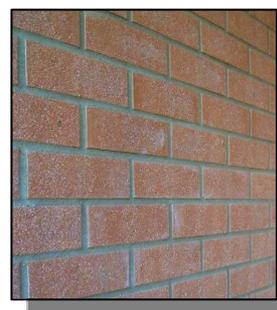
3) MURATURE

Le murature di tamponamento esterno saranno principalmente in laterizio, rivestito in ceramica.

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, parte a falde inclinate e parte piano, sarà del tipo misto in laterizio e c.a., atto a sopportare un sovraccarico accidentale di kg/mq. 150.

5) COPERTURA

Sulle falde inclinate precedentemente descritte sarà posto in opera un manto di tegole in laterizio del tipo PORTOGHESE completo di colmi e pezzi speciali. Eventuali parti piane saranno impermeabilizzate con doppia guaina bituminosa, la seconda protetta con scaglie di ardesia.



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 a faccia vista, 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

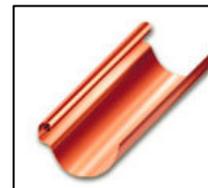
Le logge ed i balconi saranno impermeabilizzati tramite trattamento superficiale della caldana dotata di pendenze, con doppia spalmatura di primer tipo solplast più nordlast, o similari equivalenti, su cui sarà posato a colla il pavimento ceramico da esterni.

Il solaio di copertura sarà impermeabilizzato mediante posa in opera di guaina bituminosa sottotegola 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 completo di semicolonna 60x50 e/o 70x58,5;
- water sospeso completo di cassetta ad incasso con doppio comando;
- bidet sospeso;
- piatto doccia da cm 100x75x10;
- attacco acqua e scarico per lavatrice;
- rubinetti di intercettazione ad isolamento del bagno;

2° Bagno

- lavabo completo di semicolonna 64,5x53,5;
- water sospeso completo di cassetta ad incasso con doppio comando;
- bidè sospeso;
- piatto doccia da cm. 100x75x10;

Autorimesse:

- lavatoio cm. 60.



I sanitari saranno in porcellana bianca, ditte: "IDEAL STANDARD" o POZZI-GINORI, serie Tesi e Idra.

Le rubinetterie saranno del tipo "Ceramix" della ditta IDEAL STANDARD, del tipo miscelatori con saltarello, o similari equivalenti.

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 dell'impianto di depurazione, mentre sarà installato l'impianto di autoclave.

Sui terrazzi all'ultimo piano sarà predisposto un rubinetto con acqua fredda.

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

Nell'area cortiliva sarà posta in opera una tubazione per irrigazione con n.° 2 prese acqua.

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 potenzialità adeguata per ogni alloggio.

L'impianto sarà del tipo sotto pavimento, ad esclusione dei bagni ove sarà montato 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 nell'apposito vano sul pianerottolo del vano scale.

Tutti i locali comuni non saranno riscaldati.

3) IMPIANTO GAS PER USO DOMESTICO.

L'impianto sarà eseguito con tubazioni in rame 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 al piano terra, ed alimenterà il piano di cottura con rubinetto in ottone munito di portagomma e la caldaia con opportuna valvola di intercettazione.

Sul pianerottolo sarà installata una valvola per l'intercettazione del gas di ogni alloggio.

4) IMPIANTO ELETTRICO.

L'impianto elettrico sarà eseguito sottotraccia in tutti i locali di abitazione, nel vano scale, nei locali condominiali e nei garage.

Ogni alloggio sarà dotato di interruttori automatici del tipo magnetotermico, le apparecchiature saranno della TICINO serie "LIVING" INTERNATIONAL o GEVISS serie "PLAY BUS" con colori base.

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



- Cucina:		
punti luce	n.°	2
prese bi-passo 2 x 10/16 + T	n.°	4
" TV	n.°	1
" TELECOM	n.°	1
interruttore bipolare caldaia termo	n.°	1
- Angolo cottura:		
punto luce	n.°	2
prese bi-passo 2 x 10/16 + T	n.°	4
- Soggiorno e pranzo:		
punti luce	n.°	2
prese bi-passo 2 x 10/16 + T	n.°	4
" 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 bi-passo 2 x 10/16 + T	n.°	2
" 2 x 16 + T con interruttore	n.°	1
- Camera matrimoniale:		
punto luce	n.°	1
prese bi-passo 2 x 10/16 + T	n.°	3
" TV	n.°	1
" TELECOM	n.°	1
- Camera singola:		
punto luce	n.°	1
prese bi-passo 2 x 10/16 + T	n.°	3
" TV	n.°	1
" TELECOM	n.°	1
- Balconi:		
punto luce	n.°	1
plafoniera 1 x 60 W (a scelta dell'Impresa)	n.°	1
presa bi-paso 2 x 10/16 + T	n.°	1
- Ripostiglio		
punto luce	n.°	1
presa bi-paso 2 x 10/16 + T	n.°	1
- Garage:		

punto luce stagno	n.°	1÷2
prese bi-passo 2 x 10/16 + T stagna	n.°	1
- Ingresso, scala e vani comuni:		
punti luce a relè	n.°	q.b.
plafoniere	n.°	q.b.
punto luce deviato	n.°	1
differenziale magnetico luce scale	n.°	1
prese bi-passo 2 x 10/16 + T stagna	n.°	1/cad. piano
- Loggiato al piano terra:		
punto luce stagno	n.°	2
prese bi-passo 2 x 10/16 + T stagna	n.°	1
- Illuminazione area comune esterna:		
punti luce con pali	n.°	4

Tutte le utenze, sia condominiali che individuali saranno dotate di contatori indipendenti.

E' previsto l'impianto videocitofonico collegato ad ogni appartamento con la porta d'ingresso al piano terra.

L'impianto televisivo sarà del tipo collettivo con unica antenna atta alla ricezione del 1°- 2°- 3° canale nazionale e 5ª banda, per ogni unità sarà predisposto l'impianto sottotraccia per antenna satellitare, questa compresa.

F - SERRAMENTI.

1) SERRAMENTI ESTERNI.

I telai delle finestre e delle porta finestre saranno in Hemlock di sezione 68 x 75, trattati con vernice impregnante ad acqua, legnocolore noce, avranno guarnizioni di tenuta in

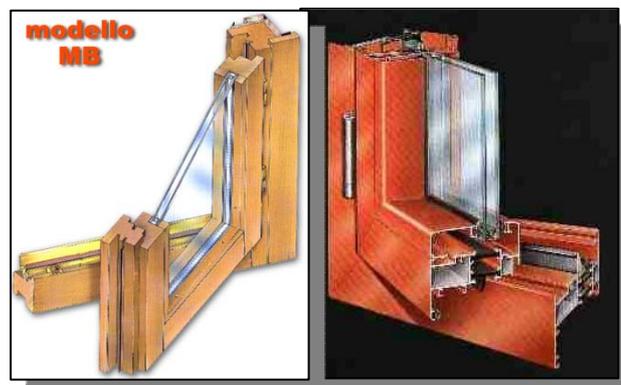
neoprene, listelli fermavetro riportati, cerniere in acciaio bronzato, cremonese ad espansione con tre punti di chiusura e maniglia in ottone tipo "MILENA".

I vetri delle finestre saranno del tipo a camera 4+12+5; le porte-finestre saranno dotate di doppio vetro temperato ai fini della sicurezza.

I cassonetti coprirullo, laddove possibile, saranno a scomparsa del tipo insonorizzato, oppure a vista in agglomerato di legno impiallacciato, verniciati come i telai e provvisti di rivestimento interno con materassino autoadesivo in poliuretano espanso pellicato. Saranno inoltre provvisti di bocchette di aerazione in PVC.

Su tutti i serramenti esterni saranno montate zanzariere a scomparsa.

Le porte di ingresso ad ogni singolo alloggio saranno BLINDATE, con doppia lamiera, rivestimento interno simile alle porte, pannello esterno con finitura a scelta della D.L., delle dimensioni di cm. 90x210, completo di cassonetto coprispalla, maniglia interna, pomolo esterno, e spioncino.



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

Le finestre dei garage e delle scale, ove esistenti, saranno in alluminio anodizzato elettrocolorato con vetro 4/9/4 o accoppiato per motivi di sicurezza, con apertura 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 "VENEZIA" ditta CORMO o equivalente.

Le porte di cucina e del disimpegno notte potranno avere specchiatura a vetri.

Le porte saranno complete di cassetto 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 €. 25,00 al mq del formato di cm. 30x30 / 40x40, posati in diagonale con fuga;

- stanze da letto: in listelli di legno, essenza "Rovere" o "Iroko", del tipo "prefinito", 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 polvero al quarzo.



I pavimenti dei balconi saranno eseguiti in piastrelle di grès porcellanato da cm. 10 x 20 o 20/20 non gelivo.

I pavimenti dei terrazzi saranno del tipo galleggiante, eseguiti con quadrotti in cls tipo "Siligranito", o simile.

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

H - SOGLIE E BANCALI, BATTISCOPIA, ZOCCOLATURA.

1) SOGLIE E BANCALI.

I bancali delle finestre degli alloggi, del vano scale e dei garage saranno realizzati in granito nazionale tipo "Serizzo" o "Bianco Sardo" dello spessore esterno di cm. 6 circa.

Le soglie delle portefinestre degli alloggi comuni saranno in granito nazionale come descritto al capitolo "G".

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

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

2) BATTISCOPIA.

Nelle scale sarà montato battiscopa a "gradoni" o 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 e terrazzi sarà montato zoccolino alto cm. 10 in grès porcellanato.

I - INTONACI, RIVESTIMENTI, TINTEGGIATURE, CONTROSOFFITTI.

1) INTONACI.

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

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

2) RIVESTIMENTI.

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

Il rivestimento sarà eseguito in tutte le pareti dei bagni per un'altezza di mt.2,20, mentre nelle cucine saranno messi a disposizione sino a 9 mq. di ceramica da utilizzare e posizionare a scelta dell'acquirente. La ceramica prevista avrà un costo di listino di €. 25,00.



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.

Tutte le superfici in cemento a faccia vista saranno tinteggiate.

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

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

4) CONTROSOFFITTATURE.

Eventuali sporgenze, aggetti, logge o porticati sottostanti ambienti abitabili saranno controsoffittati con lastre isolanti in polistirene rasate e tinteggiate, onde garantire adeguato isolamento termico.

L - PARAPETTI, RINGHIERE, INFERRIATE.

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

I parapetti dei balconi saranno in muratura a faccia vista integrati da parti in ferro 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 "GEBERIT" 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.

N- ASCENSORE

Saranno installati, in ogni vano scala, due ascensori aventi le caratteristiche tecniche di riferimento nel tipo Smart (elettrico) della ditta Schindler, o di qualità equivalente

O - OPERE DI SISTEMAZIONE ESTERNA.

1) PAVIMENTAZIONI, PIANTUMAZIONI.

I marciapiedi sul perimetro del fabbricato e sui vialetti pedonali d'ingresso saranno realizzati in grès porcellanato non gelivo, antisdrucciolo, contenuti da cordonato in cemento.

La restante area adibita a passaggio carraio sarà pavimentata in betonelle di cls tipo autobloccante, contenuta 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 inox completi di serratura e targhette portanome.

I contatori di energia elettrica e dell'acqua saranno posti al piano interrato 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.

E’ inoltre prevista la fornitura di:

N° 2 portabiciclette da 6 posti, ogni scala;

N° 2 cestini portarifiuti per scala

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