

# *Immobiliare Repubblica srl*

Via Marzanella Rivarese 1410 San Felice Sul Panaro (MO)

Tel. 0535/82855 Mail [maurizio@triadecostruzioni.it](mailto:maurizio@triadecostruzioni.it)



***PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI VILLETTA e 4 ALLOGGI***

***LOTTO 20 e 21***

***CLASSE ENERGETICA **A+4*****

***DESCRIZIONE DELLE OPERE***

## **STRUTTURA DEL FABBRICATO**

### **1 Fondazioni.**

Le fondazioni verranno realizzate con platea in cemento armato, calcolate e dimensionate per sopportare i carichi di legge con materiali garantiti dalle ditte fornitrici.

Il ferro verrà montato in cantiere seguendo quanto stabilito dal tecnico calcolatore del progetto esecutivo; il tutto realizzato in conformità ai calcoli e ai disegni strutturali forniti dalla direzione lavori.

### **2 Strutture di elevazione**

Le murature esterne verranno realizzate con struttura in cemento armato, composta da pilastri e travi, il tamponamento verrà realizzato con mattoni in laterizio tipo poroton da cm 20\*25\*19.

### **3 Solaio al Primo Piano se previsto**

Sarà realizzato un solaio del tipo in latero cemento a componenti prefabbricati di idoneo spessore e al pieno rispetto delle vigenti normative in materia, compreso di ferro di armatura e cappa in calcestruzzo collaborante.

Viene ipotizzato un sovraccarico accidentale utile di 200 Kg/mq oltre ai carichi permanenti ed al peso proprio.

### **4 Copertura**

La copertura viene prevista in laterizio e travetti in laterocemento di adeguato spessore, e cappa collaborante con rete elettrosaldata, barriera al vapore, isolante, come previsto dai calcoli del termotecnico, tavole in legno da posare sui listelli, e guaina ardesiata, il tutto calcolata per sopportare un carico accidentale di 250 Kg/mq oltre al carico permanente ed al peso proprio.

Il manto di copertura è previsto in tegole di laterizio del tipo "Portoghese". Oltre a isolamento come da L.10 e guaina ardesiata.

### **5 Collegamenti verticali**

La scala interna sarà eseguita con struttura in cemento, le pedate e le alzate saranno eseguite in marmo botticino spessore cm 2.

La ringhiera sarà in ferro colorato antracite a semplice orditura.

## **6 Cappotto esterno**

Realizzazione di cappotto esterno con isolante da cm 12/15 idoneo per una classe energetica A+4, compreso di fissaggio dei pannelli con colla e tasselli, successivamente verrà applicata una rete porta intonaco, compreso di finitura con colla e successiva rasatura di intonachino colorato.

---

## **7 Pareti divisorie interne solo al piano terra**

Le pareti divisorie interne al piano terra, nei singoli alloggi saranno realizzate in tramezze di laterizio forato leggero dello spessore di cm. 8/12.

Per le pareti interne al piano terra in cui sia necessario avere caratteristiche di resistenza al fuoco (REI) si ricorrerà ad un mattone di adeguato spessore in gasbeton o similare.

## **OPERE DA LATTONIERE**

La lattoneria sarà in lamiera preverniciata con sagome, sviluppo e colore, suggerito dalla D.L.

I pluviali a sezione circolare con diametro di 100 mm.

## **IMPIANTI E SERVIZI**

### **8 Impianto idrico ed igienico sanitario**

L'impianto di distribuzione dell'acqua calda e fredda sarà realizzato in tubazioni in polietilene (o materiale similare), o con sistema sfilabile TM SISTEM, con la garanzia che il prodotto utilizzato corrisponda alle direttive vigenti in materia di sicurezza ed igienicità.

L'impianto partirà dal vano tecnico posizionato in garage.

L'impianto prevede le seguenti erogazioni:

A - Cucina:

Attacchi per acqua calda e fredda per lavello (escluso la fornitura);

Attacco acqua fredda per lavastoviglie

B – Bagno:

Acqua calda e fredda per lavello, bidet, piatto-doccia da cm 70\*90

Acqua fredda per vaso WC:

- Nel bagno saranno montati sanitari in porcellana vetrificata bianco, modello visionabile nella mostra che vi indicheremo per la scelta, compreso:

1 Vaso

1 sedile laccato tipo pesante

1 Bidet

1 Lavabo con colonna porta lavabo

- Rubinetteria marca Frattini serie 1, compreso

1 mix lavabo

1 mix bidet

1 mix doccia esterno

- Piatto doccia rettangolare di dimensione 70x90 con Asta saliscendi per doccia marca Frattini.

Verrà realizzata la predisposizione in garage, per un eventuale addolcitore, il quale sarà a carico dell'acquirente.

### **9 Impianto di riscaldamento a pavimento.**

L'impianto sarà realizzato con riscaldamento a pavimento, costituito da:

armadietto per collettori, collettore inox vie, piastra 3 con polistirolo e tubazioni in pex 16/12mm, termostati per ogni ambiente e caldaia a pompa di calore.

Solamente nel bagno, verrà posizionato un termo arredo scalda salvietta, da cm 50x150, colore bianco.

La caldaia a pompa di calore verrà posizionata dove indicato dai disegni del termo tecnico, compreso di appositi pannelli fotovoltaici da 1,5 KW come da legge, da posizionare sulla copertura, calcolati in base agli studi del termo tecnico.

### **Predisposizione Impianto di raffrescamento**

L'impianto di raffrescamento verrà realizzato tramite la predisposizione di split da posare nelle camere da letto e la sala, la fornitura delle macchine saranno a carico del cliente.

## **IMPIANTO RICIRCOLO ARIA VMC A CARICO DEL CLIENTE**

Tale impianto viene consigliato nell'eventualità che il cliente non arieggi costantemente i locali.

### **10 Impianto elettrico**

Disposizioni generali:

L'impianto elettrico dovrà essere realizzato a "regola d'arte" Impianto unità abitative.

L'impianto dovrà avere origine da contatori ubicati in accordo con l'ente erogatore.

- All'ingresso di ogni unità abitativa dovrà essere installato un quadro ad incasso, completo di sportello atto a contenere l'interruttore generale differenziale.
- All'interno dell'unità abitativa dovranno essere previste cassette di derivazione in numero e posizione tale da permettere una distribuzione dell'impianto elettrico di tipo radiale, con tubazioni incassate nel pavimento e nelle pareti.
- Le apparecchiature saranno della Ditta B. Ticino o Vimar complete di placche in alluminio anodizzato o similari.

### **Sono previsti i seguenti punti di utilizzazione**

- ingresso/pranzo-soggiorno: 3 punti luce deviati - 3 prese 10A+T o da 16+A+T
- 1 punto TV - 1 punto telefono;
- cucina: 2 punti luce interrotti - 6 prese 10A+T o 16+A+T+interr. - 1 punto TV;
- bagno: 2 punti luce interrotti - 1 presa 10A+T e 1 presa 16A+T+interr.;
- camera matrimoniale: 1 punto luce deviato - 3 prese 10A+T - 1 punto TV - 1 punto telefono;
- camere singole: 1 punto luce deviato - 2 prese 10A+T - 1 punto telefono- 1 punto TV;
- ripostiglio: 1 punto luce interrotto;
- disimpegno 1 punto luce e 1 presa 10A+T
- autorimessa: 2 punto luce deviato – 1 presa 16A+T

### **11 Impianto di conversazione e chiamata**

Sarà fornito impianto citofonico con chiamata – conversazione – apri cancello tra il posto esterno e l'apparecchio interno al piano terra, alle unità abitative.

### **Impianto telefonico**

Ogni alloggio verrà predisposto per l'allacciamento alla rete telefonica tramite la messa in opera di un sistema di tubazioni che collegheranno i punti di servizio interno dei singoli appartamenti con il punto esterno indicato dall'ufficio Tecnico dell'Ente erogatore del servizio (TELECOM).

Sono previsti n. 3 punti presa telefono per alloggio.

### **12 Impianto TV**

Nell'edificio verrà installato l'impianto centralizzato di antenna TV munita di antenne direzionali VHF UHF per la ricezione del 1°-2°- 3° canale nazionale, nonché l'antenna a larga banda per la ricezione delle emittenti private.

Sono previsti n. 3 punti presa TV per alloggio.

### **13 Impianti di protezione**

I punti luce e le prese dovranno essere protette dalle tensioni di contatto mediante impianto di messa a terra secondo le disposizioni tecniche vigenti in materia.

## **SERRAMENTI**

### **14 Finestre, portefinestre**

I telai delle finestre e delle portefinestre degli alloggi saranno realizzati in PVC costituiti da un telaio maestro completo di mostrine coprifilo, guarnizione lungo il perimetro interno alla battuta.

Le ante, anch'esse dello spessore nominale di mm. 68x55 saranno predisposte per l'alloggiamento di vetri del tipo a camera idonei per portare l'alloggio in classe A.

Tutte le finestre e portefinestre esterne, avranno tapparelle in PVC.

### **15 Portoni garage**

Il portone dei garage saranno del tipo basculante in lamiera coibenta e rivestimento esterno in legno pantografato, completi di controtelaio in ferro e dei dispositivi di apertura e richiamo mediante pesi regolabili,

### **16 Porta di ingresso**

La porta d'ingresso sarà blindata, e avrà chiusura di sicurezza a 5 mandate, e sarà montata su telaio in ferro murato alla muratura portante, verranno montati i relativi coprifili interni, e verrà montato all'esterno un pannello in legno pantografato.

## **17 Serramenti interni**

Porte interne agli alloggi:

Le porte interne degli alloggi saranno ad ante cieche costituite da un telaio di irrigidimento e sostegno sui quattro lati del perimetro esterno con rinforzo centrale in corrispondenza della serratura.

Il riempimento sarà del tipo a nido d'ape con fodere in compensato impiallacciato di noce Tanganika chiaro o scuro, tinta noce o laccate.

Le porte saranno complete di cassonetto copri muro con guarnizioni in gomma, mostre e contro mostre in legno e ferramenta costituita da una serratura, tipo patent completa di scrocco, mandata, maniglie e placche satinare.

## **PAVIMENTAZIONI**

### **18 Pavimentazioni interne**

I pavimenti al piano terra in gres porcellanato, compreso il garage, saranno in ceramica di prima scelta, avente un prezzo di listino di €/mq 25,00.

## **SOGLIE, BANCALI, BATTISCOPIA**

### **19 Soglie**

In corrispondenza delle portefinestre dei balconi e dei portoncini di ingresso si prevedono soglie in marmo botticino da cm. 3 di spessore con le parti in vista opportunamente stuccate, levigate e lucidate.

### **20 Bancali**

I bancali delle finestre saranno in marmo botticino da cm. 3 di spessore con le parti in vista opportunamente stuccate, levigate e lucidate.

### **21 Battiscopa**

In tutti i locali abitabili degli alloggi verrà posizionato un battiscopa in ceramica altezza cm 4, che verrà realizzato con le stesse mattonelle del pavimento.

## **INTONACI, RIVESTIMENTI, TINTEGGIATURE, PARAPETTI, RINGHIERE E INFERIATE:**

## **22 Intonaci**

Le pareti ed i soffitti dei locali interni verranno intonacati con intonaco premiscelato a base di calce e cemento, tirato con malta fina.

## **23 Rivestimenti**

Tutti i rivestimenti saranno in ceramica di prima scelta, avente un prezzo di listino di €/mq 25,00.

Il Rivestimento della cucina sarà in ceramica e avrà una altezza di m 1,60 su tutta la parete del lavello, per un massimo di 8,00 mq

Il rivestimento dei bagni avrà una altezza di m 2

## **24 Tinteggiature**

Verranno tinteggiate tutte le pareti e i soffitti, con 3 mani, una di fondo e due con tinteggiatura a colori chiari.

## **25 Opere in ferro**

All'ingresso sarà posato un cancello carraio ad ante per accedere al garage, compreso di predisposizione automazione, e cancelletto per l'ingresso pedonale.

Il tutto zincato e colorato con tinta scelta dalla D.L.

## **FOGNATURE, SCARICHI, CANNE FUMARIE E DI ASPIRAZIONE**

### **26 Fognature**

Le fognature esterne saranno realizzate mediante la creazione di una doppia rete (acque bianche e nere) impiegando tubi in cloruro di polivinile opportunamente rinfiacati e ricoperti da uno strato di calcestruzzo non inferiore a cm. 10.

Tali reti saranno eseguite secondo le dimensioni riportate nelle specifiche progettuali esecutive e dovranno prevedere i necessari pozzetti di raccordo e di ispezione.

### **27 Scarichi verticali**

Le tubazioni di scarico dei bagni e delle cucine saranno realizzate, fino al loro ingresso nelle rispettive fosse biologiche e pozzetti per la condensa dei grassi in materiale idoneo, e di dimensioni adeguate complete di ogni pezzo speciale necessario e suggerito dalla D.L.

Per ogni colonna di scarico dei bagni verrà messa in opera una fossa biologica di opportune dimensioni, del tipo ad elementi prefabbricati in cemento, sistemati su fondazione in calcestruzzo con opportune sigillature e sifonatura degli scarichi.

Le colonne di scarico delle cucine confluiranno in pozzetti per la condensa dei grassi, del tipo in cemento prefabbricato, posti in opera su fondazioni in calcestruzzo con opportune sigillature e sifonatura degli scarichi.

Sia la fossa biologica che i pozzetti condensa grassi, dovranno essere muniti di lapide in cemento per la relativa ispezione.

Al piede di ogni pluviale verrà posto in opera un pozzetto prefabbricato sifonato in pvc, con possibilità di ispezione.

Non potendo inserire le tubazioni internamente alla muratura, verranno realizzati dei cassonetti interni o esterni in cartongesso.

## **28 OPERE DI SISTEMAZIONE ESTERNA**

Per quanto riguarda l'area cortiliva esterna si dovranno seguire le disposizioni riportate nella apposita tavola così integrate:

- Marciapiede formato da fondo con riciclato, massetto in cemento spessore cm 12 compreso di rete elettrosaldata, massetto da cm 5 atto a ricevere il pavimento in ceramica antigeliva e antiscivolo, mattonella avente prezzo di listino € 25.00 al mq.
- Zona cortiliva di accesso ai garage, pedonale d'ingresso, in autobloccanti con finitura al quarzo, con colori a scelta della D.L.
- Filette in cemento, per separazione delle aree a verde, posate su fondazione di cls.
- In confine con le altre proprietà verrà realizzata una recinzione costituita da muretto in C.A. con sovrastante rete metallica plastificata.
- Nel fronte strada verrà realizzata una recinzione in C.A., con sovrastante ringhiera in ferro.
- Sistemazione del terreno all'interno delle aiuole, escluso di semina.

## **29 ALLACCIAMENTI**

Verranno eseguiti tutti i lavori per l'allacciamento ai pubblici servizi per l'erogazione dell'acqua, della luce e il telefono secondo le indicazioni fornite dai rispettivi enti erogatori.

Restano esclusi i singoli contratti e i costi di allacciamento e utenza, che dovranno essere attivati direttamente dagli assegnatari.

## **28 Oneri esclusi**

Sono esclusi e pertanto da addebitarsi a carico della parte acquirente i seguenti oneri:

- Costi per allacciamenti alle reti acqua, e Luce.
- IVA su fatture.
- Spese notarili.
- Oneri derivanti da richieste di variazioni nell'entità o nella qualità dei materiali.
- Pratiche eventuali per richiesta di mutui.

***Immobiliae Repubblica srl***