IMPRESA EDILE
BRIGNOLI ANTONIO S.R.L.

Dal 1976 La conoscenza del costruire a servizio dell'edilizia moderna
Risanamento conservativo -Ristrutturazioni – Restauro - Costruzioni civili

DESCRIZIONE OPERE

RESIDENCE "IL SOGNO"
BAGNATICA (BG)
VIA GIOACCHINO ROSSINI



Descrizione delle opere e delle finiture costruzione di n. 5 appartamenti in Bagnatica (Bg) Via Gioacchino Rossini

La descrizione delle opere qui di seguito ha lo scopo di precisare alcuni elementi fondamentali delle opere stesse di cui l'impresa Brignoli Antonio Srl sarà impegnata in qualsiasi modo a fornire tutti i materiali efficienti e a dare l'alloggio abitabile a tutti gli effetti.

Tutte le opere e le forniture si intendono comprensive di ogni e qualsiasi onere, materiale, manodopera, messa in opera, assistenza, necessarie a dare le opere stesse finite, posate e funzionanti.

DESCRIZIONE DELLE OPERE E DELLE FINITURE PER CAPITOLI

OPERE STRUTTURALI:

Tutte le strutture, saranno eseguite secondo i nuovi criteri antisismici previsti dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 14 gennaio 2018 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni".
La fondazione sarà costituita da platea in conglomerato cementizio armato ordinario gettato in opera.
Le strutture verticali (setti, pareti, pilastri), verranno realizzati in conglomerato cementizio armato ordinario gettato in opera.
I solai del box verranno realizzati in lastre prefabbricate tipo Predalles, di spessore cm 4/6 in calcestruzzo a vista nella parte sottostante. Verrà realizzato vespaio nelle zone abitabili e box con altezza adeguata.
Altri solai saranno realizzati in travetti/pignatte in opera, di spessore come da disegni c.a.

COPERTURA:

I comignoli per sfiati saranno in alluminio elettrocolorato.
A seguito della normativa caduta dall'alto, verrà messo in opera tutto il necessario per mettere in sicurezza il personale che dovrà fare manutenzioni future sul tetto : Ganci/fune
Opere di lattoneria per canali, scossaline, i pluviali saranno eseguiti in alluminio di adeguato dimensionamento su verifica D.L.
La copertura verrà realizzata in piano con adeguata impermeabilizzazione e isolamento come da progetto termotecnico.

RISPARMIO ENERGETICO:

Realizzato con le migliori tecnologie costruttive per garantire un grado ottimale di comfort termico, acustico e di privacy, l'edificio sarà conforme al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 relativo ai requisiti acustici, e certificato in **classe energetica minima A1,** ai sensi del decreto legislativo 19

agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni ed integrazioni tra cui quelli entrati in vigore dal 26/06/2015.
Al fine di conferire un maggiore isolamento termico e minori dispersioni di calore, i sottofondi per l'alloggiamento degli impianti sono costituiti da calcestruzzo alleggerito; il soprastante massetto di sabbia e cemento è idoneamente additivato per una migliore propagazione del calore dell'impianto di riscaldamento a pavimento.

INTONACI INTERNI:

Internamente i locali abitativi saranno rifiniti con intonaco a gesso.
Le pareti delle autorimesse saranno in c.a. a vista, spessore cm. 15, soffitto in predalles a vista.

MURATURE ESTERNE

Le murature di tamponamento perimetrale saranno costituite da muratura in Poroton, spessore 25 cm con inserite lame in calcestruzzo e cappotto termico esterno.
La trasmittanza termica di dette murature sarà tale da garantire il rispetto dei parametri energetici previsti dal Decreto Dirigenziale della Regione Lombardia n.6480 del 30/07/2015 "Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e per il relativo attestato di prestazione energetica" a seguito della DGR n. 3868 del 17/07/2015".

MURATURE INTERNE:

I tavolati interni dei locali abitativi saranno realizzati in muratura con laterizi forati spessore cm 8. Per i bagni, se necessario, saranno di spessore cm 12.
I divisori degli appartamenti verranno realizzati come prescritto dal tecnico acustico.

CAPPOTTO ESTERNO E FINITURA FACCIATE:

Fornitura e posa in opera di rivestimento a cappotto su fondo idoneo all'uso ad alta resistenza meccanica comprensivo di collante/ stucco con pannelli rigidi in polistirene estruso con grafite specifici per i sistemi isolanti a cappotto, spessore 14 cm (conducibilità pari a 0,036 W/mK), rete di armatura ad alta resistenza meccanica 370 g/mq in fibra di vetro alcali-resistente, due mani di intonaco di rasatura, primer, intonachino di finitura acril-silossanico addittivato antialghe e muffe compreso profili di partenza e di spigolo, fissaggi, pezzi speciali e risvolti di riquadratura delle aperture.
Con garanzia conforme ETA compreso assistenza muraria alla posa in opera.

PAVIMENTI INTERNI ED ESTERNI:

Parti private

I pavimenti saranno realizzati in gres porcellanato di prima scelta di primaria ditta produttrice posato in ortogonale o diagonale, unito o con fuga, da scegliere tra diverse colorazioni.
Valore di listino al mq 60,00 al netto della posa.
I pavimenti e i rivestimenti dei bagni saranno in gres porcellanato di primaria ditta produttrice, posato in ortogonale unito, fino all'altezza di mt. 1,20/2,00 solo per parete doccia, da scegliere tra diverse colorazioni.
Valore di listino € al mq 60,00, al netto della posa.
Per le cucine non è previsto alcun rivestimento. Gli zoccolini negli alloggi saranno in legno, lisci, ad esclusione delle pareti piastrellate.

I balconi e i marciapiedi esterni sono pavimentati con gres porcellanato antiscivolo (su scelta della D.L.), idoneo a sopportare l'esposizione agli agenti atmosferici, posato in ortogonale, con dimensione a scelta della D.L. tale da consentire un facile scorrimento delle acque piovane.
Le autorimesse avranno pavimento in gres porcellanato con colore a scelta della D.L.; vialetti d'ingresso in autobloccanti a scelta della D.L.

SERRAMENTI:

Finestre

Le finestre e portefinestre saranno in PVC a 5 camere e profondità di 78 mm con taglio termico, ad una o due ante (scorrevoli ove previsto) con telaio battente e vetrocamera termoacustica "basso emissivo", vetro antinfortunistico nelle porte finestre e doppia guarnizione per tenuta termica ed acustica, dotate di frangisole in alluminio elettrificate (no su finestroni scorrevoli) tipo GRIESSER (colori su scelta D.L.)
Tutti i serramenti, saranno dotati di sistema ad anta-ribalta.
Questa soluzione consente di rispettare la normativa vigente anche in relazione di tenuta all'aria, tenuta all'acqua e resistenza al vento.
Inoltre il trattamento "basso emissivo" consente alla vetrata di raddoppiare la propria capacità di isolamento termico ottenendo un serramento avente trasmittanza nel rispetto delle normative vigenti.

PORTE:

Interne

Le porte interne saranno a battente e/o scorrevole come previsto da progetto, rivestite con pannelli di laminatino nella finitura legno bianco o similare, maniglie in alluminio cromo satinate.
Saranno installati portoncini d'ingresso blindati con tenuta acustica/termica certificata, dotati di serratura di sicurezza, pannello interno liscio abbinato alle porte interne e rivestimento esterno a scelta della parte venditrice.

Box e parti comuni

Per i box sono previsti portoni sezionali elettrificati con radiocomando, costituiti da pannelli sandwich, colore a scelta parte venditrice.
I collegamenti tra la zona autorimesse e i locali adiacenti saranno protetti con porte REI resistenti al fuoco

OPERE IN PIETRA NATURALE:

Le soglie e i davanzali saranno in materiale lapideo (pietra grigia), spess. 3 cm lucidate o spazzolate sulle parti a vista.
Scale condominiali in pietra/granito chiaro, su scelta D.L. spessore 3 cm per pedata + 2 cm alzata.

IMPIANTO IDRAULICO E RISCALDAMENTO:

Riscaldamento a pavimento

L'unità immobiliare sarà dotata di impianto di riscaldamento **autonomo** a pavimento, alimentato da pompa di calore elettrica di adeguata potenza e costituito da un sistema radiante annegato nella struttura, poggiante su appositi pannelli in polistirene rinforzato, realizzato con circuiti senza giunzioni e tubi in polietilene reticolato ad alta densità. Il sistema sarà completo di collettori di distribuzione con testine elettrotermiche per regolazione con cronotermostato. **La temperatura sarà controllata da nr. 2 cronotermostati installati, uno nella zona giorno ed uno nella zona notte.** Il sistema sfrutta le tecnologie di riscaldamento a basse temperature, consentendo all'utente un notevole risparmio economico, inoltre, l'assenza di caloriferi comporta un miglior confort, una migliore arredabilità e una minore formazione di polvere per convenzione dell'aria.
Nei servizi igienici sarà installato il termo-arredo per integrazione riscaldamento, collegato al collettore dell'impianto radiante a pavimento (bassa temperatura).
Sarà realizzata la predisposizione per il raffrescamento estivo, soggiorno e camere da letto, mediante unità tipo split a parete idronici (queste escluse) mediante tubazioni preisolate, tubazioni scarico di condensa e passanti elettrici funzionante tramite la medesima pompa di calore del riscaldamento a pavimento.

Pompe di calore

Il sistema prevede l'utilizzo di pompa di calore elettrica di primaria azienda e di adeguata potenza termica, per installazione esterna con modulo da incasso per produzione acqua calda sanitaria con accumulo da 150 litri e unità esterna completa di pompa di circolazione, vaso di espansione, sicurezza ed accessori.

Impianto idraulico

I bagni, previsti nel numero indicato sulle tavole progettuali, avranno la seguente dotazione:

-Vaso igienico, bidet e lavabo sospesi produzione Ideal Standard serie "tesi";
-Rubinetteria Grohe Eurostile per bidet, lavabo e doccia con miscelatore ad incasso completo di deviatore e doccia monogetto, soffione a parete diam. 200 mm.
-Piatto doccia in ardesia, produzione Ultra Flat S, dimensioni massime cm 100x80, box doccia escluso.
- Gli appartamenti al primo piano avranno n. 1 rubinetto a parete per acqua fredda su ogni balcone.

Ogni unità abitativa è inoltre dotata di un attacco lavatrice e di rubinetti di intercettazione per acqua calda e fredda. La rete di distribuzione è realizzata con tubazioni multistrato preisolate, mentre la rete di scarico sarà in polietilene insonorizzato con giunzioni ad innesto, tipo Geberit o similari.
Ogni cucina è dotata di attacco per lavastoviglie, attacco per lavello. Si precisa che l'edificio **NON** sarà dotato di allacciamento alla rete gas metano.
Le unità immobiliari al piano terra corredate da giardino saranno dotate di 2 pozzetti con rubinetti portagomma per l'irrigazione delle aree verdi.
Nei box sarà installato un lavello lavamani con acqua fredda.

IMPIANTI ELETTRICI:

Parti private

Gli impianti elettrici delle singole unità abitative saranno realizzati come da Norma CEI 64-8 variante V3 e comprenderanno:

- Impianto videocitofonico centralizzato, provvisto di posto esterno con pulsantiera e telecamera;
- Quadro elettrico con interruttore magnetotermico-differenziale selettivo al fine di ritardarne lo sgancio e permettere l'intervento tempestivo degli interruttori posti nel quadro elettrico d'appartamento;
- Quadro elettrico con suddivisione dell'impianto interruttore magnetico-differenziale, al fine di garantire una migliore gestione dell'impianto e di limitare l'intervento alla sola zona dell'eventuale guasto, senza metter fuori tensione l'intero appartamento, provvisto di spazio per ulteriori ampliamenti;
- Impianto d'illuminazione in grado di gestire punti luce a soffitto e punti luce a parete come successivamente meglio riportati;
- Impianto composto da prese bivalenti, schuko, prese telefoniche, presa TV, di tipo Gewiss, serie Chorus One o Vimar. Sarà predisposta scatola di derivazione ad incasso fibra ottica e tubazione vuota ingresso appartamento;
- Predisposizione impianto antintrusione con punti su porta d'ingresso e serramenti.
- Illuminazione esterna con lampada a strisce led sui balconi o porticati zona giorno e lampada a parete esterno zona notte;
- Predisposizione nel giardino (se presente) di pozzetto elettrico con tubo per eventuale illuminazione.
- Impianto di illuminazione box e locali accessori di pertinenza, con corpi in policarbonato e lampade a basso consumo.

Sono previste prese ed interruttori tipo Gewiss Chorus One o Vimar (bianchi o neri) e placche nei rispettivi colori, così suddivisi:

Zona giorno

- Soggiorno/Ingresso: punti luce nr.1, punti prese nr.4, prese tv nr. 1, prese telefono nr. 1, punto predisposizione fibra ottica nr. 1;
- Cottura: punti luce nr.1, punti prese nr. 5;

Zona notte

- Disimpegno: punti luce nr. 1; punti prese nr. 1;
- Camera matrimoniale: punti luce nr. 1; punti prese nr.4; prese tv nr. 1, prese telefono nr. 1;
- Camerette: punti luce nr. 1, punti prese nr. 3, prese tv nr.1, prese telefono nr. 1;
- Bagno: punti luce nr. 2, punti prese nr. 2, campanello chiamata;
- Balconi/marciapiedi zona giorno: punti luce nr. 1, punti prese nr. 1;

Box e locali accessori

Punti luce nr.1, punti prese nr. 1, l'alimentazione delle autorimesse verrà allacciata al contatore dell'appartamento abbinato.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO:

Ogni appartamento verrà dotato di impianto fotovoltaico dedicato, con potenza adeguata ai limiti di legge pari a 2 KW per unità immobiliare.

PARTI COMUNI:

Gli impianti elettrici delle parti comuni saranno realizzati in conformità al Decreto Legislativo n. 37/2008 e successive modifiche e comprenderanno:

- Illuminazione esterna del percorso pedonale e dell'area di accesso ai box con lampade attivate da sonda esterna crepuscolare;
- Apertura elettrificata cancelli pedonali comuni;
- Impianto d'antenna centralizzato per la ricezione dei segnali TV digitale;
- Parabola per la ricezione della banda satellitare (una presa per ciascuna unità immobiliare);
- Impianto d'emergenza per lo sgancio delle alimentazioni della zona garage realizzati in modo da intervenire solo sui circuiti necessari, senza creare diversivi.

TINTEGGIATURE:

E' prevista la tinteggiatura di tutti i locali interni abitativi, con una mano di fissativo e due mani materiale traspirante bianco (BOX COMPRESI).

RETE FOGNARIA:

La rete fognaria, sia verticale che orizzontale per le acque bianche e nere, sarà realizzata con tubazioni in PEAD per le parti interne mentre per la parte esterna interrata sarà in PVC di idonei diametri, opportunamente convogliata nella pubblica fognatura.
E' prevista la formazione di una vasca di laminazione di dimensioni necessarie per smaltimento acque bianche.

ACCESSI PEDONALI – CARRALI E MARCIAPIEDI (chiusura lotto):

Pavimentazione interna alla proprietà :
l'area di manovra fuori dai box, sarà pavimentata con autobloccanti su scelta parte venditrice.
Sistemazione del terreno circostante con terra depositata da scavo (no formazione tappetto erboso e piantumazioni) solo stesura.
Cancellini pedonali ingresso in ferro taglio laser altezza H 160 cm a disegno semplice come disegno architettonico. Muro in c.a. h.50 cm lato strada e barriera a disegno semplice
Spalla per alloggiamento citofono, cassetta posta in ferro ed in muratura all'ingresso dei cancellini.
Barriera in ferro su lato strada / altri lati interni paletti rete plastificata.
Barriera balconi in ferro verniciata a fuoco con disegno e colore come da tavole architettoniche su scelta parte venditrice.

CONCLUSIONI:

L' edificio sarà consegnato completo in ogni sua parte anche per quanto riguarda opere, manufatti e prestazioni, eventualmente omesse nella descrizione dei lavori che si ritenga indispensabile per il completamento e il funzionamento dell'abitazione.

BRIGNOLI ANTONIO SRL