

UNITA' IMMOBILIARI
VIA PLINIO, 49
MILANO

DESCRIZIONE OPERE

UNITA' INTERNE

Premessa:

La descrizione dei lavori, riportata nel seguente fascicolo s'intende semplicemente sommaria e schematica, con il solo scopo d'individuare e fissare gli elementi fondamentali e più significativi.

In sede di elaborazione del progetto esecutivo e delle esecuzioni delle opere potranno essere apportate varianti a quanto qui riportato, per esigenze tecniche e modificazioni nelle scelte dei materiali.

L'individuazione dei marchi o ditte servono esclusivamente per meglio individuare le caratteristiche dei materiali prescelti. La D.L. a suo insindacabile giudizio, potrà provvedere a scelte diverse da quelle individuate.

La Società si riserva in corso d'opera o alla fine dei lavori, di approntare, discrezionalmente ed insindacabilmente qualsiasi modifica, variante e trasformazione alle parti generali e particolari del progetto compresi finestre e terrazzi, che non alterino, però la consistenza e la qualità delle unità promesse in vendita, senza alcuna possibilità di sindacato o di opposizione da parte degli acquirenti, e senza alcun diritto per loro di ottenere risarcimenti, indennizzi o rimborsi.

E' facoltà quindi della DL di apportare alle unità immobiliari tutte le varianti e/o modifiche consentite dalle vigenti e/o future leggi.

1) Progetto – Direzione lavori

Il progetto architettonico è stato elaborato dallo studio De Architectura

2) Pareti interne

2.1) Le pareti interne degli appartamenti sono realizzate in cartongesso doppia lastra cm. 10 / 12 o 15 cm. ove possibile nei locali di servizio adeguatamente isolate per mezzo di pannelli isolanti termoacustici.

3) Finiture superficiali muri interni

3.1) Locali di abitazione: sono finiti con intonaco tipo pronto e gesso premiscelato tirato in piano a frattazzo.

Gli spigoli vivi delle pareti sono protetti con paraspigoli in lamiera zincata.

3.2) Locali di servizio: nei bagni e nelle cucine intonaco civile premiscelato e rivestimento in piastrelle di ceramica smaltata di primaria marca nazionale, posate con collante sull'intonaco e cemento bianco per la sigillatura dei giunti. Nei bagni altezza del rivestimento cm. 200 su tutte le pareti doccia/vasca, h 120 sulle restanti pareti.

Nelle cucine l'altezza del rivestimento sarà di cm. 180 solo sulla parte attrezzata con risvolto di cm. 60; in alternativa, a scelta della D.L., sarà eseguita una verniciatura a smalto satinata.

Le piastrelle, della Ditta Marazzi o similari, saranno scelte sulla campionatura di almeno 3 diversi tipi, modelli e dimensioni proposte in visione in luoghi idonei. Scelte diverse dalla campionatura potranno essere effettuate solo sui cataloghi o campioni messi a disposizione dall'impresa con oneri a carico dell'acquirente. Ulteriori scelte personalizzate saranno regolate caso per caso solo se compatibili con il cantiere ed in accordo con l'impresa.

4) **Piani cottura cucina e bagni**

- 4.1) In ogni appartamento è stata predisposta linea elettrica dedicata per piano cottura ad induzione.
- 4.2) Per i bagni privi di areazione naturale, sarà garantita l'aerazione attivata mediante aspirazione forzata intermittente a comando automatico, così come previsto dalla normativa vigente.

5) **Predisposizione impianto aria condizionata**

- 5.1) Ogni unità immobiliare è dotata di predisposizione di impianto di aria condizionata del tipo a "Split" con predisposizione dell'unità esterna sui balconi di proprietà / gronda.

6) **Pavimenti**

- 6.1) Locali di abitazione e servizi abitazione: il pavimento è realizzato con:

- piastrelle nei locali bagni e/o cucina in gres porcellanato di primaria marca nazionale posate fresco su fresco o incollate su sottofondo /pavimentazione esistente.

Le piastrelle sono di varie dimensioni per i locali di abitazione e la cucina e per i bagni della Ditta Marazzi o similari. Le piastrelle saranno scelte sulla campionatura di almeno 3 diversi tipi e modelli proposte in visione in luoghi idonei. Scelte diverse dalla campionatura potranno essere effettuate solo sui cataloghi o campioni messi a disposizione dall'impresa con oneri a carico dell'acquirente. Ulteriori scelte personalizzate saranno regolate caso per caso solo se compatibili con il cantiere ed in accordo con l'impresa.

- parquet tipo Rovere o Iroko, prefinito tipo listoncino spessore mm. 11, dimensioni 10/15 cm. per 60/90/120 cm. di lunghezza previsto per le camere da letto, locali soggiorno, disimpegno e/o cucina.

- 6.2) Zoccolini: in tutti i locali è prevista la posa di zoccolino in legno h.6/8 cm.

- 7) Porte interne: sono in legno in laminato bianco o laccate con opportuna ferramenta e maniglie in alluminio/acciaio satinato, modello e tipo verranno campionati nelle opportune sedi.

Porte d'ingresso: tutti gli accessi alle unità immobiliari saranno dotati di portoncini blindati con rivestimento superficiale liscio, marca Dierre o similari.

- 8) Serramenti esterni: finestre e portefinestre saranno realizzate in legno, con taglio termico e vetrocamera basso-emissivo. I dispositivi di oscuramento saranno realizzati tramite tapparelle in alluminio, dotate di motorizzazione, colore scelto dalla DL.

9) **Impianto idrico sanitario**

- 9.1) Distribuzione acqua calda e fredda:

- **l'acqua fredda** è intercettabile con un rubinetto posto all'entrata dell'appartamento di ogni alloggio. La distribuzione interna avviene con tubazioni in polipropilene.

- **l'acqua calda** è prodotta da boiler elettrico

Sono previsti attacco acqua calda e fredda e scarico per il lavello cucina; attacco acqua fredda in cucina per lavastoviglie; attacco acqua fredda e scarico per la lavatrice nel bagno/cucina.

- 9.2) Apparecchi sanitari e rubinetterie

Nel bagno sono previsti elementi sanitari della ditta Catalano serie Zero e rubinetteria ditta Ideal Standard serie Ceramix costituito da:

- Docce in metacrilato con miscelatore acqua monocomando incasso, soffione fisso a muro e doccia
- Lavabo completo di miscelatore acqua monocomando con scarico a saltarello; sifone con ispezione prese sotto lavabo

- Bidet sospeso completo di miscelatore acqua monocomando con scarico a saltarello, sifone a S, prese sotto bidet
- WC sospeso con scarico a parete completo di cassetta da incasso con interruzione del flusso, sedile in poliestere bianco tipo pesante, canotto con rosone

10) Impianto di riscaldamento

10.1) L'impianto di riscaldamento è condominiale centralizzato con radiatori ditta Irsap modello Tesi.

11) **Impianto elettrico** L'impianto elettrico è dimensionato da progetto redatto dal progettista incaricato

11.1) **L'impianto degli alloggi** è dimensionato da contatori individuali con potenza da 6 KW installati in apposito ed attrezzato locale contatore ubicato nelle parti comuni. Ogni alloggio è dotato di:

- Un quadro in esecuzione di incasso di capacità 12 moduli contenente un interruttore differenziale puro a protezione degli interruttori magnetotermici posti a valle
- Interruttore magnetotermico a protezione delle due linee prese da 15° delle linee prese da 10° e delle linee luce
- Trasformatore con suoneria per impianto campanello ingresso ed una emergenza bagno

Il quadro dell'alloggio è installato in posizione tale da poter essere manovrato con facilità ma fuori dalla portata dei bambini. L'impianto tipo di un alloggio e delle relative pertinenze è costituito da:

DOTAZIONE DI MASSIMA

LOCALE	ILLUMINAZIONE	ALTRI USI	OSSERVAZIONI
Ingresso	1 punto luce invertito o deviato	1 presa 2x10A+T 1 pulsante esterno	Quadro elettrico targa portanome citofono suoneria
Soggiorno	1 punto luce interrotto 1 punto luce invertito	4 prese 2x10A+T 1 presa TV 1 presa Telefono	1 vicino a presa TV
Cucina	2 punti luce interrotti	3 prese 2x10A+T 3 prese 2x16 A+T 1 presa tv	frigorifero, cappa e piano lavoro 1 lavastoviglie, 1 forno, 1 forno microonde
Camera matrimoniale	1 punto luce invertito da 3 punti	3 prese 2x10A+T 1 presa TV 1 presa telefono	2 ai capi del letto e 1 vicino a presa TV
Disimpegno notte	1 punto luce invertito da 3 punti	1 presa 2x10A+T	
Bagno / WC padronale	2 punti luce interrotti	1 presa 2x10A+T 1 pulsante a tirante	sopra il lavabo sopra doccia o vasca

Nei locali contenenti bagni o docce sono rispettate le prescrizioni particolari inerenti le regole di installazione nelle zone di pericolosità 1,2 e 3 individuate nelle norme CEI. Nel caso di bagni ciechi sono installati estrattori meccanici costituiti da ventilatori centrifughi.

11.2) E' prevista predisposizione impianto di allarme, con la creazione di guaine posate in traccia, e scatole di derivazione a parete posizionate in opportuno numero, a creare 1 punto allarme per locale + 1 punto centralina,

11.3) I corpi illuminanti non sono compresi

11.4) La lavatrice è dotata di prese con interruttore bipolare.

11.5) I frutti dell'alloggio sono della serie B Ticino Light con placca in PVC bianco

11.6) **L'impianto TV** è costituito da antenna del tipo terrestre e satellitare.

12) Norme per la sicurezza degli impianti

- Gli impianti relativi agli edifici civili (elettrico, televisione, riscaldamento, idrosanitario) sono realizzati in conformità alla Legge n°46 del 05/03/90.
- Gli impianti sono realizzati, su progetto di tecnico abilitato e da ditte professionalmente qualificate.
- Per gli impianti l'installatore per le parti di sua competenza rilascerà dichiarazione di conformità (Legge 46/90 art. 9 e sue integrazioni) per ogni unità immobiliare.
- Alla consegna dell'alloggio saranno fornite tutte le informazioni per il funzionamento e la manutenzione degli impianti e verrà trasmessa la documentazione necessaria.

13) Avvertenze

- 13.1)** Nei casi in cui la presente Descrizione Tecnica prevedesse in alternativa diversi tipi e qualità di materiali e/o lavorazioni, diverse qualità di manufatti, diversi sistemi di impianti etc., sarà facoltà della Direzione Lavori, a suo insindacabile giudizio, decidere i tipi, le qualità, le lavorazioni ed i sistemi di impianto che riterrà più adatti
- 13.2)** Il Direttore dei Lavori ha facoltà di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto, in sede esecutiva ed a suo insindacabile giudizio, quelle variazioni o modifiche che riterrà necessarie per motivi tecnici, funzionali od estetici.
- 13.3)** I pavimenti ed i rivestimenti potranno essere personalizzati solo previo consenso dell'impresa che potrà autorizzare accordi autonomi e diretti tra gli acquirenti ed il fornitore scelto e selezionato dall'impresa stessa. In tal caso nessuna responsabilità potrà essere richiamata o rinviata all'impresa nel caso di controversie tra l'acquirente ed il fornitore per la qualità della lavorazione. Nessuna personalizzazione potrà essere realizzata direttamente dall'acquirente o affidata a fornitori diversi da quelli indicati dall'impresa.
- 13.4)** Ai fini della accettabilità dell'alloggio sono ritenuti difetti di piccola entità e come tali non pregiudizievoli all'accettazione del bene o al suo deprezzamento:
- imperfezioni superficiali e piccoli graffi di serramenti e porte
 - stuccature di piccola entità delle pareti verticali
 - stuccature di piccole entità delle opere in pietra (soglie, davanzali, gradini)
 - lievi tolleranze o ondulazioni delle piastrelle
- 13.5)** Nel caso di varianti e personalizzazioni che includono particolari cure nel mantenimento del bene, i maggiori oneri per la protezione contro i danneggiamenti saranno a carico dell'acquirente. Nel caso le varianti e le personalizzazioni includano la posa di prodotti per i quali si rendessero necessari tempi di posa o di installazione diversi da quelli di consegna, la mancata posa nei tempi della consegna non è ragione per sottrarsi alla stessa ed ai relativi adempimenti