

**EDIFICIO COMMERCIALE-DIREZIONALE
IN BRESCIA VIA ZIMA ANG. VIA SOLFERINO**

Z I M A 6

***DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE
TECNICO-STRUTTURALI E DELLE FINITURE***



COMMITTENTE:

BI-BI Immobiliare s.r.l.

Gennaio 2008

A - OPERE MURARIE

A 1 - STRUTTURA

Previa demolizione dei fabbricati esistenti sarà realizzata una paratia in micropali sui lati a confine con altre proprietà e su Via Zima per poter effettuare lo scavo in piena sicurezza.

Sono previsti due piani interrati destinati ad autorimesse servite da rampe molto agevoli e da un vano scala con due ascensori.

Tutta la struttura (due piani interrati e quattro fuori terra) sarà realizzata in C.A. di tipo a telaio nel rispetto della normativa vigente per “zona sismica”.

In particolare ai piani interrati saranno realizzate solette parte in C.A. pieno e parte a lastre prefabbricate con fondo in C.A. liscio; ai piani fuori terra saranno realizzate solette a lastre prefabbricate e/o in laterocemento con elementi di alleggerimento in polistirolo e/o cotto.

Il vano scala-ascensore sarà in C.A. su tutti i piani.

Su parte del piano terra e sui lati interni della facciata ai piani superiori sarà realizzato un tamponamento di tipo tradizionale costituito da muratura “cassa-vuota” dello spess. complessivo di cm. 30.

A2 - SOTTOFONDI-VESPAI-IMPERMEABILIZZAZIONI	-
DRENAGGI	

Al 2° piano interrato sul piano di scavo sarà realizzata una massicciata dello spessore di cm. 30 ~ per la zona autorimesse ed un vespaio aereo nella zona scala-ascensori.

La parete controterra dei muri dei piani interrati sarà impermeabilizzata con una guaina bituminosa armata poliestere da Kg 4,00/mq posata a fiamma e risvoltata sulle fondazioni. L'impermeabilizzazione sarà protetta con una barriera in Pvc a bolli.

Per le pareti in C.A. realizzate contro la paratia di micropali è previsto un intonaco rustico e/o una controparete in lastre di fibrocemento.

Per le porzioni di soletta a copertura delle autorimesse esterne al profilo del fabbricato sarà realizzato un massetto pendenze con cls. alleggerito e sovrastante impermeabilizzazione costituita da due guaine bituminose armate poliestere da kg 4/mq ciascuna posate a fiamma ed opportunamente sormontate con giunti sfalsati.

A protezione dell'impermeabilizzazione sarà realizzata una cartella in cls. spessore cm. 4÷5 con interposta rete elettrosaldata.

Sopra la cartella sarà posto in opera un materassino drenante dello spessore di mm. 25 per il corretto drenaggio del giardino pensile.

Sulle terrazze e sulla copertura piana sarà realizzato un massetto pendenze in cls. alleggerito dello spessore di ~ 10 cm.

Sopra il massetto sarà posata una guaina bituminosa con funzione di barriera vapore. A seguire sarà realizzato un isolamento termico dello spess. di cm. 8÷10 con soprastante impermeabilizzazione costituita da due guaine bituminose armate poliestere.

A ridosso delle impermeabilizzazioni dei muri sarà realizzato un drenaggio con ghiaia grossa lavata.

Tutte le acque bianche della copertura, cortili, rampe saranno disperse in sito mediante fosse perdenti costituite da anelli forati in cls. prefabbricato dimensionati in funzione delle esigenze.

A3 - DIVISORIE INTERNE - ISOLAMENTI TERMO-ACUSTICI - COPERTURA PIANA - LATTONERIA

Ai piani interrati ove previsto saranno realizzate delle divisorie in prismi di cemento spess. cm. 8÷12 intonacate al rustico.

Ai piani fuori terra le divisorie fra le varie unità saranno realizzate con tavolato spess. cm. 12 – intonaco – isolamento acustico e tavolato cm. 8.

Le divisorie dei servizi igienici saranno realizzate in laterizio spess. cm. 8÷12 intonacato al civile e/o in cartongesso con struttura da mm 75 e quattro lastre spess. mm. 13.

Gli uffici vengono consegnati con la formula open-space e pertanto non sono previste divisorie.

A protezione dell'impermeabilizzazione della copertura piana/terrazza del 2° e 3° piano saranno poste in opera marmette prefabbricate di graniglia lavata dim. cm. 50x50 circa posate su piedini in Pvc.

Tutta la lattoneria (canali, pluviali, scossaline e converse) sarà in rame spess. mm 8/10 e/o in alluminio e/o acciaio inox a scelta del D.L.

Su tutto il tamponamento esterno di tipo tradizionale sarà applicato un rivestimento a cappotto dello spess. di cm. 8.

A soffitto del 1° piano interrato per tutta la superficie corrispondente al negozio del piano terra sarà applicato un rivestimento a cappotto dello spess. di cm. 5.

L'isolamento acustico fra i vari piani sarà assicurato dal "pacchetto" controsoffitto-solaio-pavimento sopraelevato.

A4 - INTONACI E PAVIMENTI AI PIANI INTERRATI

Su tutti i piani interrati non sono previsti intonaci ad eccezione della zona interna del vano scala-ascensori.

Su tutte le pareti e soffitti interni ed esterni di tipo tradizionale dei piani fuori terra sarà eseguito in intonaco di tipo premiscelato finitura al civile per esterno e gesso per interno.

I pavimenti delle autorimesse saranno realizzati in calcestruzzo preconfezionato tipo industriale con finitura della superficie mediante frattazzatrice meccanica.

Le rampe di accesso alle autorimesse saranno pavimentate in cls. preconfezionato con finitura mediante strato superficiale zigrinato realizzato con un impasto di cemento-quarzo.

Le pavimentazioni esterne dei cortili saranno realizzate con pavimentazione in lastre di cemento prefabbricate colorate e/o in formelle di cls. autobloccante a scelta del D.L.

A5 - RETI TECNOLOGICHE

Per l'intero complesso è prevista la rete di raccolta delle acque bianche da smaltirsi in sito mediante fosse perdenti e la rete delle acque nere da collegarsi alla fognatura comunale secondo prescrizioni dell'ente erogatore.

Per ogni unità è prevista inoltre l'utenza acqua, energia elettrica e telefono con contatori da posarsi in apposite nicchie da predisporre secondo indicazioni degli enti erogatori del servizio.

L'utenza teleriscaldamento è comune per tutte le unità con contabilizzazione interna.

E' prevista un'utenza E.E. per usi comuni per alimentazione ascensori, illuminazione comune interna- esterna, motorizzazione cancello carraio e alimentazione per irrigazione giardino comune.

E' prevista infine un'utenza per impianto antincendio delle autorimesse interrato.

A6 - SISTEMAZIONI ESTERNE

Il complesso sarà cintato su Via Zima e Via Solferino con un muretto in C.A. a vista o intonacato con sovrastante cancellata in ferro verniciato a disegno semplice.

I cancelli pedonali d'ingresso saranno sempre in ferro a disegno semplice con apertura elettrificata, così pure il cancello carraio motorizzato.

La pavimentazione del portico di ingresso sarà in pietra con formati e colori a scelta del D.L.

La pavimentazione dei vialetti comuni sarà in formelle di cls. di tipo autobloccante posate su massetto in cls e/o lastre prefabbricate in cemento colorato.

Il giardino comune sarà piantumato con piante lungo Via Zima e Via Solferino, saranno realizzate a scelta del D.L. delle aiuole piantumate con arbusti da fiore e perenni e sarà realizzato il prato con pavimentazione in grigliato in Pvc rinforzato (pavingreen) idonea per essere utilizzata come parcheggio.

L'area verde (pavingreen), le aiuole e le piante saranno dotate di impianto di irrigazione automatico.

E' previsto l'impianto di illuminazione esterno e della zona autorimesse compreso corpi illuminanti.

B - IMPIANTO IDROTERMOSANITARIO - CDZ

N.B.: Gli impianti meccanici saranno progettati e realizzati nel rispetto delle normative vigenti e con l'obiettivo di garantire il massimo confort, una facile gestione ed un'equa e trasparente ripartizione dei costi.

B1 - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Per gli uffici è previsto un impianto centralizzato con contabilizzazione autonoma per ogni unità realizzato con distribuzione a 4 tubi (caldo + freddo contemporanei) e fancoil in grado di controllare e mantenere la temperatura impostata 24 ore al giorno per 12 mesi all'anno.

Per il negozio e/o negozi al piano terra è previsto un impianto completamente autonomo in pompa di calore con impianto a tutt'aria canalizzato. L'alimentazione dell'impianto avverrà a mezzo scambiatore di calore (teleriscaldamento) e gruppo frigo posti entrambi nel locale tecnico previsto al 3° piano.

B2 - IMPIANTO ARIA PRIMARIA

Per gli uffici è previsto un impianto di ricambio d'aria di tipo autonomo con canali nel controsoffitto e riprese a parete, macchinario CDZ posto a soffitto nei locali servizi. Per gli uffici al 2° piano il macchinario potrà essere posto nel locale tecnico comune.

L'impianto è dimensionato per garantire un corretto ed idoneo ricambio d'aria con gestione diretta ed indipendente per ogni ufficio.

Per i servizi igienici anche se dotati di finestre è previsto un impianto di estrazione canalizzato autonomo per ogni ufficio.

B3 - IMPIANTO IDROSANITARIO

Per gli uffici è previsto un impianto per la produzione d'acqua calda sanitaria con utilizzo del teleriscaldamento eventualmente integrato da pannelli solari.

E' prevista la formazione di rete di scarico orizzontale e verticale, fino all'uscita del fabbricato, in polipropilene e guarnizioni O-R. Rete di distribuzione impianto sanitario con tubazioni d'acciaio zincato opportunamente isolate.

Sanitari Ideal Standard serie Ala sospesi o similari con rubinetteria sempre Ideal Standard serie Ceramix o serie similare. I lavabi saranno del tipo ad incasso e/o semincasso escluso mobile.

B4 - IMPIANTO ANTINCENDIO

Per la zona autorimesse è previsto un impianto antincendio da realizzarsi nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni dei VVFF.

C - IMPIANTO ELETTRICO - TV - ALLARME

Sia per gli uffici che per il negozio è previsto solo il quadro generale posto nelle vicinanze dell'atrio ingresso opportunamente dimensionato e sezionato e collegato con cavo di sezione idonea a sopportare 15 kw per il negozio e 6 kw per gli uffici.

Trattandosi di uffici open space con controsoffitto e pavimento galleggiante sono previste solo le tubazioni vuote nel controsoffitto per illuminazione, allarme ed eventuale rilevamento fumi. E' previsto un impianto sottotraccia per il blocco servizi igienici. L'impianto FM, antifurto, trasmissione dati, telefono e TV sarà realizzato sotto il pavimento galleggiante in fase di finitura ed arredo degli uffici a spese dell'acquirente (salvo diversi accordi).

Nei piani autorimesse è previsto un impianto di illuminazione a vista completo di corpi illuminanti e lampade di emergenza. Sono previste anche prese di servizio per pulizia locali.

Per il vano scala-ascensori, i locali tecnici e la terrazza giardino è previsto impianto elettrico e FM prevalentemente sottotraccia con frutti della serie Ticino Living. Sono esclusi i soli corpi illuminanti che verranno comunque scelti dal D.L. ed addebitati in quota parte agli acquirenti.

Ogni unità è dotata di impianto TV centralizzato satellitare (compreso antenna), predisposizione per impianto telefono, videocitofono completo di telecamera ed apriportoncino elettrico installato nella zona reception.

Sono previste tubazioni vuote per impianto di allarme e predisposizione di contatti sui serramenti esterni.

Sia per gli uffici che per il negozio saranno predisposte tubazioni vuote, cassette di derivazione e scatole nelle zone a “costruzione tradizionale” con impianto sottotraccia.

Per l'intero edificio è previsto l'impianto di messa a terra.

Tutti gli impianti saranno realizzati nel rispetto della normativa vigente.

D - IMPIANTO ASCENSORE

E' prevista la fornitura e posa in opera di n°2 ascensori del tipo senza sala macchine.

Gli ascensori avranno una capienza di 8 persone ed una velocità di 1,00 m/sec.

L'ascensore sarà fornito da primaria azienda a livello nazionale (Schindler - Kone e/o similari) e sarà dotato di tutti i dispositivi di sicurezza previsti dalla normativa vigente.

E - FACCIATE - PORTE

Ai piani primo e secondo sulle facciate prospicienti su Via Zima e Via Solferino sono previsti dei serramenti in alluminio a grandi specchiature con utilizzo di profili tipo Schuco a taglio termico ad elevate prestazioni e vetrate a “doppia pelle” con utilizzo di cristalli antisfondamento abbinati a vetrata isolante bassoemissiva.

Il “pacchetto facciata” sarà dimensionato per soddisfare la normativa esistente in materia di isolamento termoacustico.

A completamento della facciata sarà posto in opera un frangisole con elementi verticali e pale orizzontali orientabili in alluminio e acciaio opportunamente fissato e distanziato dalla facciata.

Sulle facciate interne sono previsti serramenti in alluminio anodizzato e/o verniciato con profilo sempre a taglio termico e vetrata isolante bassoemissiva. Tutti i serramenti saranno dotati di apertura ad antaribalta.

Al piano terra per il negozio sono previste vetrine parte fisse e parte apribili con profili sempre in alluminio a taglio termico e vetrate isolanti composte con vetri di sicurezza antisfondamento.

Nel vano scala ed ai piani interrati sono previste porte REI come da indicazioni-prescrizioni dei VVFF.

Ove non richiesto saranno posate porte in alluminio con vetrate in cristallo temperato e/o antisfondamento.

Per gli uffici e negozio sono previsti dei portoncini di ingresso ad un’anta di tipo blindato con serrature di sicurezza e speroni antistrappo lato cerniere, maniglia in acciaio spazzolato. Rivestimento interno ed esterno in legno laccato ed eventualmente pantografato a scelta D.L.

F - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Le soglie e le banchine per porte e finestre saranno realizzate in pietra di marmo e/o granito lucido a scelta D.L.

Le scale saranno realizzate con pedata ed alzata in pietra di marmo e/o granito lucido e/o satinato con particolari e finitura a scelta del D.L. Lo stesso materiale sarà utilizzato per i contorni degli ascensori.

Per la zona ingresso, atrio ascensore e pianerottoli scala sarà utilizzata una pavimentazione in marmo e/o granito lucido con eventuali tarsie a scelta del D.L.

Per il negozio è prevista una pavimentazione in pietra (marmo e/o granito) e/o un granitogrès levigato con un prezzo di acquisto per materiale in opera fino a € 80,00/mq.

Per gli uffici è prevista una pavimentazione di tipo galleggiante (pavimento sopraelevato) con finitura in gomma, moquette, legno, pietra, ecc. con un prezzo di acquisto per materiale in opera fino a € 100,00/mq.

Per la zona servizi igienici è previsto un pavimento di tipo tradizionale (posato a malta e/o a colla) ed un rivestimento H= 100÷120 con prezzi di acquisto per materiale in opera fino a € 80,00/mq.

Per la terrazza/giardino è prevista una pavimentazione in marmette di cemento prefabbricate colorate (tipo Bagattini) dim. 40x40 e/o 50x50 posate su piedini in Pvc.

G- OPERE DA FABBRO

Ove previsto per le autorimesse saranno realizzate delle basculanti del tipo a contrappeso in lamiera di acciaio stampata e zincata, completa di serratura tipo Yale e maniglia fissa. Compreso predisposizione per motorizzazione (questa esclusa).

Per le scale saranno realizzate delle ringhiere in ferro e/o acciaio lavorato a disegno semplice, complete di corrimano sempre in ferro e/o acciaio e/o legno.

Sulla terrazza del primo piano sarà realizzato un parapetto in ferro verniciato a disegno semplice.

Cancelli e cancellate esterne saranno realizzati in ferro a disegno semplice verniciate colori RAL a scelta D.L.

H - OPERE DA PITTORE

Su tutte le pareti esterne intonacate al civile e/o rivestite con cappotto termoisolante sarà applicata una tinteggiatura con pittura all'acqua costituita da una miscela di leganti siliconici-silossanici.

Tutte le opere in ferro saranno verniciate con smalto oleosintetico colori RAL a scelta D.L.

Su tutte le pareti e soffitti interni intonacati al civile e/o rasati a gesso sarà applicata una tinteggiatura con idropittura opaca lavabile previa applicazione di isolante.

I - NORME GENERALI

MODIFICHE LAVORI E SCELTE

E' data facoltà all'acquirente, previo consenso della Soc. BI-BI Immobiliare s.r.l. di sostituire i materiali e prodotti qui descritti accordandosi direttamente ed esclusivamente solo col fornitore incaricato dalla venditrice e dalla stessa per questo autorizzato, modalità, prezzi e pagamenti, fermo restando diritti ed obblighi dell'Impresa. E' in ogni caso condizione essenziale che ciò avvenga nelle tempistiche previste dalla regolare esecuzione dei lavori e dalla consegna dei beni, senza perciò arrecare sospensioni o ritardi al programma lavori stesso. E' assolutamente pertanto vietato introdurre in cantiere materiali, manufatti, direttamente forniti dall'acquirente a sua cura e spese, ed anche effettuare prestazioni, lavori ed opere, senza l'autorizzazione scritta della venditrice.

RICHIAMO GENERALE DEL CONTRATTO

Il presente capitolato si intende parte integrante del contratto e per tutto quanto non specificato si farà riferimento alle disposizioni tecnico-descrittive della D.L. di concerto con la venditrice e/o le autorità competenti. Come prescritto dalle vigenti disposizioni e regolamenti edilizi, tutti gli impianti saranno obbligatoriamente a norma di Legge 46/90 e 10/91, certificati.

La Direzione Lavori, le Autorità competenti, la Venditrice, si riservano insindacabilmente e disgiuntamente tra loro, di apportare quelle modifiche al progetto edilizio, agli atti legali – amministrativi, pubblici e privati, tali da non pregiudicare l'uso a cui sono destinati i locali o che ne diminuiscano il loro valore. Per quanto non espressamente dettagliato e specificato nel presente capitolato, si farà riferimento alle disposizioni tecniche – descrittive e di finitura della Direzione Lavori, decise anche in corso d'opera con la Parte Venditrice.

Il fabbricato sarà realizzato in conformità delle Leggi edilizie e regolamenti vigenti; gli impianti saranno certificati a norma delle leggi vigenti e con la fine lavori verrà presentata la pratica di Agibilità-Abitabilità.

Durante il corso dei lavori potranno essere effettuate visite solo se accompagnate ed autorizzate dalla Ditta Costruttrice onde evitare infortuni ed intralci nello svolgimento e nell'organizzazione del cantiere.

Le eventuali varianti nella disposizione degli uffici e/o negozi o nelle finiture, richieste dai singoli proprietari successivamente al contratto, verranno rese esecutive solo previa approvazione della Direzione Lavori e della Venditrice.

La consegna del negozio e/o uffici verrà effettuata mediante sopralluogo in contraddittorio; verrà in tale occasione redatto VERBALE con accettazione delle opere in conformità al contratto.