

RESIDENZA " I TERRAZZI "

CARATTERISTICHE GENERALI DEL COMPLESSO

Fondazioni e strutture portanti

Le opere di sottofondazione saranno realizzate con calcestruzzo magrone gettato in opera.

Le strutture di fondazione, i muri dell'interrato e i pilastri saranno eseguiti in calcestruzzo armato con barre di acciaio ad aderenza migliorata. Il primo solaio a copertura del piano interrato sarà eseguito con lastre prefabbricate resistenti al fuoco, tipo predall, con interposti blocchi di polistirolo e gettato in opera e travi in calcestruzzo armato con barre ad aderenza migliorata e rete elettrosaldata. Le murature superiori perimetrali saranno realizzate in blocchi tipo poroton sp. cm 30; I solai fuori terra saranno composti da travetti prefabbricati in latero-cemento e pignatte.

Le murature del piano interrato saranno impermeabilizzate tramite posa di membrana impermeabile di spessore mm. 4 risvoltanti sul dado di fondazione previa formazione di raccordo e posizionamento di telo bugnato a protezione della stessa. Sarà inoltre realizzata una rete di tubazione di drenaggio per l'evacuazione dell'acqua che sarà confluita all'interno di pozzi perdenti a risoluzione di eventuali problemi di umidità, se il terreno dovesse presentare caratteristiche di impermeabilità. Le murature in cemento armato del piano interrato saranno gettate in opera con l'ausilio di casseri in legno e/o pannelloni in ferro e saranno lasciati senza intonaco.

Murature perimetrali

Le murature perimetrali saranno realizzate in blocchi tipo poroton sp. cm 30. All'esterno sarà realizzato isolamento termico a "cappotto" da realizzarsi mediante l'impiego di pannelli rigidi di polistirene espanso spessore di circa 12 cm, stuccati in opera, ancorati sulla faccia esterna delle pareti perimetrali verticali ed orizzontali; l'ancoraggio dei pannelli sarà realizzato mediante l'utilizzo di colla plastico cementizia e/o di tasselli plastici.

I pannelli saranno rivestiti in opera con una malta plastico-cementizia in cui verrà annegata una rete in filato di vetro trattata con appretto acrilico.

Sulla malta asciugata verrà applicata, previa stesura di una mano di fondo, uno strato continuo di intonaco ai silicati tipo spatolato (colore a scelta della D.L.); il sistema malta-collante intonaco di finitura, avrà una sufficiente permeabilità al vapore. La muratura esterna sarà dello spessore adeguato a garantire un corretto isolamento termico, in base e Dgr. 22 dicembre, n° 8/8745 – Allegato B.

Copertura

Il tetto verrà realizzato mediante struttura portante in legno di abete 4 fili , ove presente il tetto a vista esso sarà in legno lamellare con travetti e assito in perline maschiate sp. mm. 25, guaina traspirante, isolamento termo-acustico e areazione sottotegola; il manto di copertura verrà completato con l' utilizzo di tegole in cemento.

Tutti gli spessori saranno adeguati a garantire un corretto isolamento termico, in base a DGR. 8/8745 Regione Lombardia sul risparmio energetico, Gli spessori e/o le stratigrafie menzionate potranno subire variazioni, sempre comunque in rispetto alle normative vigenti per la classe energetica.

Murature interne

Le murature interne di divisione tra i vari appartamenti saranno eseguiti con una doppia muratura in laterizio dello spessore di mm. 120+120 tra i quali sarà interposto un pannello in lana minerale dello spessore di circa mm 25; lo spessore totale dei muri interni di divisione tra le singole unità sarà di 30 cm circa. Le murature interne di divisione di ogni singolo appartamento saranno realizzate con mattoni forati dello spessore di cm. 8. Le pareti divisorie dei boxes saranno realizzate in blocchetti di conglomerato cementizio.

Intonaci

I locali di abitazione, ad esclusione dei bagni e delle cucine (se separate), i vani scala ed i corridoi di disimpegno al piano terra saranno intonacati utilizzando premiscelati cementizi con finitura a pronto gesso. I bagni e le cucine saranno finiti a civile con stabilitura. Nessun intonaco e' previsto nelle cantine e nei boxes. Le facciate esterne della palazzina saranno rifinite con rivestimenti murali naturali di colore definito dalla D.L. I parapetti dei balconi saranno realizzati in muratura con parti in ferro verniciato a polvere, a disegno semplice, il colore sarà scelto dalla D.L.

Isolamento termico ed acustico

Nella realizzazione della palazzina si porrà particolare cura all'isolamento termico ed acustico al fine di garantire i parametri previsti dal Dgr. 22 dicembre 2008, n° 8/8745 Regione Lombardia sul risparmio energetico. In particolare, oltre alla realizzazione dell'isolamento esterno e del solaio di copertura, si procederà all'isolamento termico e/o acustico di tutti i piani e delle condutture dell'impianto di riscaldamento ed idrico-sanitario.

Sottofondi

I sottofondi saranno eseguiti con un primo sottofondo alleggerito a copertura delle tubazioni, tappetino antitacco e successiva posa di sottofondo in sabbia e cemento tirato a staggia pronto per la posa del pavimento.

Pavimenti e Rivestimenti

Nei Bagni e cucine verranno posati pavimenti e rivestimenti in gres/monocotture in vari formati a scelta dal campionario tra le primarie marche. Nei bagni verranno realizzati rivestimenti fino ad una altezza di mt 2; nelle cucine verrà realizzato il rivestimento della parete attrezzata fino ad una metratura complessiva di mq. 4.

Zona giorno pavimenti in gres vari formati e tipi da campionario.

Zona notte pavimento in parquet prefinito tipo rovere o in alternativa pavimento a listoni in gres finto parquet, formati e tipi da campionario.

Balconi, Portici e Marciapiedi: pavimento in gres antigelivo, formati e colori a scelta della D.L.

I pavimenti dei box saranno in cemento lisciato con colore a scelta della D.L.

Rivestimento scale

Le scale comuni e quelle private degli attici, saranno rivestite in Serizzo lucido, pedata sp. 3 cm e alzata sp. 2 cm, con relativo zoccolino a nastro in coordinato.



Zoccolini

Nei locali di abitazione, nei balconi e terrazzi con esclusione dei bagni e delle pareti attrezzate delle cucine, verranno posati zoccolini coordinati ai relativi pavimenti.

Davanzali e Soglie

I davanzali delle finestre saranno in cemento liscio con finitura carrara, dello spessore di 3+3 cm., completi di gocciolatoio. Le soglie delle porte-finestre e dei portoncini d'ingresso delle unità saranno in cemento liscio con finitura carrara dello spessore di 3 cm.

Serramenti

I serramenti saranno in PVC mono, con sistema due guarnizioni. I profili sono costruiti in PVC rigido ad alta resistenza. Apertura ad anta ribalta su finestre e porte finestre, con micro ventilazione di serie. Colore a scelta della D.L. Vetrocamera con trasmittanza ai sensi delle normative regionali.

Avvolgibile, in alluminio coibentato 3,6 kg/mq completo di accessori e motorizzazione.



Portoncini d'ingresso di ogni appartamento tipo blindato con rivestimento in legno liscio, complete diserratura di sicurezza, classe di effrazione 3, a norme UNI.



Porte interne agli appartamenti eseguite in struttura cellulare, impiallacciate in laminatino con varie finiture e colori, stipiti e coprifili in MDF, anta tamburata. mm. 44 a battente; saranno montate su falsi telai, complete di coprifili ad incastro, maniglie in alluminio anodizzato e serratura.



I serramenti esterni verranno realizzati con tapparelle in alluminio antigrandine verniciate a fuoco con opportuni cassonetti isolati, sarà prevista l'elettificazione con appositi motorini a comando singolo.

Porte dei boxes tipo basculante a contrappeso, in lamiera stampata e zincata, complete di serrature con cilindro intercambiabile e sblocco interno, feritoie di aerazione in conformità alle normative vigenti in materia; sarà predisposta con canalina esterna la futura alimentazione dell'automatizzazione della basculante questa esclusa.



Impianto di riscaldamento

Ogni appartamento sarà riscaldato con impianto centralizzato dimensionato in conformità al Dgls. 211/2006 e Dgr. 5773 e 8/8745 Regione Lombardia sul risparmio energetico.

L'impianto termico centralizzato è destinato al riscaldamento degli ambienti e alla produzione di acqua calda sanitaria; il sistema di generazione del calore avverrà mediante pompa di calore con integrazione di caldaia a condensazione a gas metano.

Il sistema di termoregolazione avviene tramite centralina climatica in centrale termica; sono previsti un cronotermostato di zona per ogni appartamento e termostati ambiente per ogni locale.

Saranno previsti contabilizzatori generali dei consumi e contabilizzatori dedicati ad ogni singolo alloggio, per ogni utenza (acqua calda/fredda sanitaria e acqua calda per riscaldamento). L'impianto interno alle unità immobiliari, sarà realizzato con pannelli radianti a pavimento.

Sulla copertura sarà realizzato l'impianto fotovoltaico come da normativa vigente.

Impianto idrico-sanitario

L'impianto di distribuzione d'acqua potabile, calda e fredda, all'interno dei singoli appartamenti sarà realizzato in polietilene reticolato atossico opportunamente coibentato, posato sotto pavimento e incassato nelle murature divisorie. Nel locale cucina saranno predisposti gli attacchi per un lavello (questo e i rubinetti esclusi) e per la lavastoviglie con i relativi scarichi.



All'interno delle cucine degli appartamenti dotati di un unico bagno, sarà posizionato anche l'attacco per la lavatrice ed il relativo scarico. I sanitari, tutti di colore bianco, saranno così suddivisi:

In ogni alloggio saranno previsti:

n. 1 attacco per lavastoviglie; n. 1 attacco per lavello cucina; n. 1 attacco per lavatrice;

Bagno/i con sanitari Duravit serie D-code serie sospesa e/o altra marca e modello sempre sospesa di qualità uguale o superiore, con rubinetteria Grohe e/o similari di qualità uguale o superiore con: n. 1 vaso completo di cassetta da incasso con gruppo di riempimento silenzioso, sedile in legno rivestito bianco tipo pesante; n. 1 bidet; n. 1 lavabo con semicolonna; n. 1 vasca tipo pannellata (cm. 70x170) completo di rubinetteria con miscelatore esterno e/o n. 1 piatto doccia (cm. 80x80) con miscelatore incassato e asta sali/scendi, escluso box doccia.



Nei bagni "ciechi" sarà installato un apparecchio tipo Vortice in grado di garantire un adeguato ricircolo d'aria nonché il rispetto delle vigenti prescrizioni igienico-sanitarie.

Nei giardini sarà previsto un punto acqua.

Tutti gli appartamenti avranno predisposizione per l'aria condizionata in ogni camera e in soggiorno, composto da cassetta interna con relative tubazioni elettriche (corrugato vuoto) e tubazioni idrauliche.

Tinteggiature

E' prevista la tinteggiatura e la verniciatura delle parti comuni come cancelli, vani scala e corridoi interni di distribuzione ai piani ed escluso il corsello dei boxes. E' invece esclusa ogni opera di tinteggiatura all'interno dei singoli appartamenti e box. Resta inteso che la tinteggiatura del vano scala comune avverrà entro due mesi dalla consegna dell'immobile.

Opere esterne

Il cancello carraio automatizzato e quello pedonale elettrificato saranno in ferro a disegno semplice. Le divisioni interne tra le proprietà saranno costituite con paletti in ferro e pannelli rigidi in ferro plastificati a caldo.

Sarà prevista l'illuminazione delle parti comuni con adeguati corpi illuminanti, per i vialetti, il corsello dei boxes e il vano scala comune. La scelta delle posizioni e dei corpi illuminanti sarà a discrezione della D.L. Sarà previsto per il collegamento delle unità immobiliari ascensore idraulico o elettrico che collegherà il piano seminterrato con tutti i piani fuori terra.

Sarà prevista alla fine del cantiere la sistemazione delle parti esterne (giardini) mediante posa di ca. cm. 20 di terra spianata (manto erboso escluso).

Impianto elettrico

Si rimanda alla normativa vigente, l'impianto elettrico sarà conforme al livello 1 riportato nel presente capitolato.

Restano ESCLUSI dal presente capitolato gli oneri e i costi per dotare le unità di ogni tipo di contatore e le prestazioni che dovranno effettuare le maestranze ENEL per consentire gli allacciamenti e l'erogazione di energia elettrica. Nei locali di servizio comune saranno realizzati impianti di illuminazione adeguati in rapporto alla loro dimensione. Impianto massa terra esterna con paline zincate come disposto dalla legge 46/90. Prevista la realizzazione di tubazione per la predisposizione dell'impianto d'allarme su ogni punto di accesso.

Tutti gli appartamenti con terrazzi, avranno come maggiore dotazione n. 1 punto acqua fredda + scarico e attacco metano.

Sarà installato un impianto fotovoltaico della potenza di Kw 4,5 ad uso comune dell'intero fabbricato, a norma del Dgls 3 marzo 2011 n. 28, attuazione della direttiva 2009/08/Ce sulla promozione dell'uso dell'energia elettrica da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/Ce e 2003/30/CE.





Dotazioni per ogni singolo locale

		Superficie / lunghezza	Livello 1 (★)
Per ogni locale diverso da quelli sotto indicati (es. camera da letto, soggiorno, studio, ecc.)	Punti prese *	>8 ≤ 12 m ²	4
		>12 ≤ 20 m ²	5
		oltre 20 m ²	6
	Punti luce	>8 ≤ 12 m ²	1
		>12 ≤ 20 m ²	1
		oltre 20 m ²	2
	Prese Radio / TV	-	1
	Prese telefono e/o dati	-	1
Ingresso	Punti prese	-	1
	Punti luce	-	1
	Prese telefono e/o dati	-	1
Cucina	Punti prese	-	5 (2) **
	Punti luce	-	1
	Prese telefono e/o dati	-	1
	Prese Radio / TV	-	1
Angolo cottura	Punti prese	-	2 (1) **
	Punti luce	-	-
Lavanderia	Punti prese	-	3
	Punti luce	-	1
Locale da bagno o doccia	Punti prese	-	2
	Punti luce	-	2
Box auto	Punti prese	-	1
	Punti luce	-	1
Giardino	Punti prese	-	1
	Punti luce	-	1
Cantina / Soffitta	Punti prese	-	1
	Punti luce	-	1
Corridoio	Punti prese	≤ 5 m	1
		> 5 m	2
	Punti luce	≤ 5 m	1
		> 5 m	2
Locale servizi (WC)	Punti prese	-	1
	Punti luce	-	1
Balcone / Terrazzo	Punti prese	≥ 10 m ²	1
	Punti luce	≥ 10 m ²	1
Ripostiglio	Punti prese	≥ 1 m ²	-
	Punti luce	≥ 1 m ²	1

Reti tecnologiche

La palazzina sarà consegnata dotata di tutte le reti tecnologiche necessarie quali: rete fognaria con allacciamento alla pubblica fognatura e/o come disposto dall'ente comunale;

rete di distribuzione dell'energia elettrica;

rete di distribuzione del gas metano;

rete di distribuzione dell'acqua potabile.

Predisposizione fibra ottica.

I contatori dell'energia elettrica e del metano saranno posizionati in appositi contenitori collocati in aree idonee su indicazione degli enti erogatori.

Varianti

I signori Acquirenti potranno richiedere, pagandone a parte ed anticipatamente la differenza di prezzo, eventuali modifiche all'interno di ogni appartamento purché siano compatibili con i vincoli tecnico urbanistici e rispettanti le normative vigenti. Qualsiasi variazione circa la suddivisione e la finitura dei locali di proprietà immobiliare promessa in vendita dovrà essere richiesta dalla PARTE ACQUIRENTE per iscritto. Qualora le modifiche richieste dovessero comportare ritardi nella consegna dell'immobile da parte dell'impresa appaltatrice, rispetto ai termini previsti dal contratto di appalto, tutti gli eventuali oneri derivanti da tale ritardo saranno posti a carico di PARTE ACQUIRENTE. La Proprietà e la Direzione Lavori, anche disgiuntamente tra loro, si riservano di apportare quelle modifiche e/o varianti che nel corso dei lavori, a loro insindacabile giudizio, si rendessero consigliabili, utili e/o necessarie, a carattere strutturale, architettonico o impiantistico, sia generali sia dei singoli appartamenti.

Il "Venditore" si riserva la facoltà di variare i tipi di materiali e finiture elencate nella presente descrizione, sia nell'ipotesi di necessità imposte da mancate forniture o cessazione della produzione e dell'attività delle case produttrici, sia nell'ipotesi di una migliore scelta offerta dal mercato in corso

d'opera. Resta inteso che il "Venditore" si impegna e presta garanzia nel senso che le eventuali sostituzioni di materiali e finiture previste avverrà soltanto con materiali e finiture di valore e pregio pari o superiori a quelli descritti.

Gli ingombri dovuti alle strutture portanti (pilastri, riseghe), alle canne fumarie e di esalazione, agli impianti ed agli scarichi saranno quelli effettivamente occorrenti e necessari.

Per quanto riguarda le lavorazioni e la costruzione, per l'esigenza di determinare in modo oggettivo, diretto e facilmente utilizzabile, i limiti di accettazione delle lavorazioni applicati in fase di controllo sulle opere e sui lavori finiti, si accetta da entrambe le parti (acquirente e committenza) la tabella delle tolleranze di lavorazione stabilita dai collegi dei Periti Industriali, dei Geometri della Provincia di Varese, dall'ordine degli Architetti e degli Ingegneri della provincia di Varese e l'ANCE Varese.

La presente descrizione delle opere costituisce parte integrante del contratto preliminare di compravendita che le parti sottoscriveranno accettandone l'intero contenuto.

Parte Venditrice

Parte Acquirente