

VILLE IN OLGiate COMASCO

Via Valfresca

Classe energetica A (indicativa)



Descrizione generale dell'intervento

La presente descrizione è relativa alla vendita di una delle unità immobiliari indipendenti (ville) che costituiscono un complesso a destinazione residenziale da realizzarsi nel comune di Olgiate Comasco (Co) con accesso dalla via Valfresca.

La costruzione delle ville sarà eseguita secondo gli schemi progettuali allegati.

Le unità immobiliari che verranno realizzate saranno di tipo signorile con finiture di prima qualità. L'aspetto esterno dell'intero complesso verrà curato in modo che l'intervento finale possa essere apprezzato come una costruzione ben inserita nel contesto ambientale circostante. Tutte le unità godranno di terreno di pertinenza ad uso esclusivo secondo il progetto approvato.

Descrizione singole unità

L'unità immobiliare in oggetto si sviluppa su 2 piani fuori terra, (piano terra e primo); ogni singola villa si completa con un box adiacente all'edificio principale, un terrazzo posto sulla copertura del box e di balconi. Ogni unità inoltre godrà dell'uso esclusivo di un posto auto (indicato nelle tavole di progetto) ed una porzione di giardino in proprietà esclusiva e dell'area di accesso al box.

Il piano terra sarà composto da locali destinati a soggiorno/ cucina, bagno, disimpegno e piccolo locale tecnico.

Il piano primo sarà composto da locali destinati a camere da letto, bagno, disimpegno e locale sottotetto.

Le superfici dell'unità sono indicative e sono desunte dalle tavole allegate alla presente descrizione

Descrizione delle Opere

La struttura portante dell'edificio è calcolata da abilitato Ingegnere civile strutturista ed ha le seguenti salienti caratteristiche:

- Le fondazioni, le travi del solaio nonché pilastri, corree perimetrali e rampe scale, saranno realizzate in calcestruzzo armato e ferro tondo FeB 44k controllato e certificato, tali strutture saranno calcolate da ingegnere strutturista iscritto all'Ordine.
- La struttura portante in elevazione primaria, sarà realizzata in muratura di laterizio e calcestruzzo armato con ferro tondo FeB 44k controllato e certificato, tali strutture saranno calcolate da ingegnere strutturista iscritto all'Ordine.
- I solai sono realizzati o in latero-cemento mediante l'utilizzo di pignatte in cotto di altezza appropriata con interposti travetti prefabbricati a traliccio, fondello in cotto e getto di calcestruzzo o in solai prefabbricati in C.A tipo "predalle" anch'essi integrati con getto di cls; i solai avranno portata adeguata alle esigenze ed alla legislazione vigente in materia per gli edifici residenziali e saranno calcolate da ingegnere strutturista iscritto all'Ordine.



- Le travi del solaio e le corree perimetrali saranno realizzate in calcestruzzo armato con ferro tondo FeB 44k controllato e certificato, tali strutture saranno calcolate da ingegnere strutturista iscritto all'Ordine.

- La rampa scale interna all' unità sarà realizzata in calcestruzzo armato con ferro tondo FeB 44k controllato e certificato, tali strutture saranno calcolate da ingegnere strutturista iscritto all'Ordine.

Murature portanti & divisori verticali interni

La muratura perimetrale di elevazione sarà costituita da blocchi di laterizio portante tipo svizzero, sp. cm 25 o in parte in muri di Calcestruzzo armato, tali strutture saranno calcolate da ingegnere strutturista iscritto all'Ordine



I divisori verticali dei singoli locali interni saranno eseguiti in lastre di cartongesso montate su struttura metallica dello spessore finito delle pareti cm 10/12.

Le pareti interne sia verticali che orizzontali saranno rivestite da lastre di cartongesso montate su apposita struttura metallica per tutti i locali.

Parapetti dei terrazzi e balconi in di altezza 100 cm.

Tetti e coperture

La struttura di copertura sarà a tetto a due falde di tipo ventilato.

La struttura del tetto sarà realizzata con orditura principale in legno di tipo lamellare, i travetti secondari saranno in legno 4 fili, i collegamenti verranno effettuati mediante chiodi in ferro stampati, a testa piatta nei diametri e lunghezze adeguati.

La Perlinatura sovrastante sarà in abete scelto spessore mm 22, piallata e maschiata.

Sopra la perlinatura verrà posata una guaina impermeabile traspirante tipo Delta-Fol o similare.

Sopra la guaina verranno posizionati pannelli di isolante di spessore adeguato e ulteriore telo/guaina impermeabilizzante oltre ad opportuna aerazione tra il manto di copertura ed il pacchetto isolante in modo da avere un costante ricircolo di aria tra la gronda ed il colmo, anch'esso ventilato.

Il manto di copertura sarà realizzato con tegole in cemento di colore a scelta della direzione dei lavori.

I torrini di esalazione per locali bagno e locali cucina saranno di tipo prefabbricato della stessa tipologia delle tegole e/o in lamiera pre-verniciata.

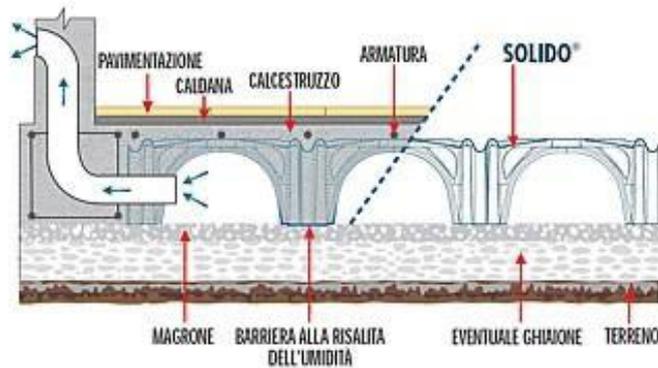
Le scossaline di testata e le converse saranno in lamiera pre-verniciata così come i canali di gronda, con tiranti in lamiera pre-verniciata. Le giunzioni saranno eseguite a doppia fila rivettate e successiva sigillatura. I pluviali saranno in lamiera di pre-verniciata diam. mm. 100 completi reggi tubo.



Isolanti & Impermeabilizzazioni

L'isolamento delle strutture orizzontali (piano terra piano primo) sarà realizzato mediante sottofondo alleggerito.

Il pavimento del piano terra sarà isolato mediante realizzazione di opportuno vespaio aerato, costituito da elementi modulari in polipropilene h. cm 25/30, poggianti su sottofondo in cls.



I muri verticali al piano terra saranno isolati dalle strutture orizzontali mediante posa di guaina bituminosa impermeabilizzante.

I balconi ed i terrazzi saranno impermeabilizzati mediante posa di guaina bituminosa impermeabilizzante, e successivamente la realizzazione di betoncino in cls con opportune pendenze per far defluire le acque meteoriche in appositi bocchettoni.

Su tutte le murature perimetrali ed esterne verrà applicato un "cappotto" costituito da un pannello/i di materiale isolante di spessore adeguato e conforme alla normativa vigente, indicativamente in polistirene espanso sinterizzato o similare opportunamente rasato e tinteggiato con colori a scelta della Direzione dei lavori.



Opere in Pietra naturale e di finitura

I davanzali (finestre) e le soglie (portefinestre e portoncini di ingresso) avranno spessore pari a cm 3 e saranno in pietra naturale tipo Serizzo, con finitura spazzolata e gocciolatoio.

Le scale interne saranno rivestite in pietra naturale con finitura spazzolata tipo serizzo o similare sia per le alzate, sia per le pedate con posa di zoccolino anch' esso in pietra

Pavimenti & Rivestimenti Interni

I pavimenti interni delle unità immobiliari saranno in ceramica monocottura marca da definire comunque di 1^ scelta e alto livello qualitativo.

I pavimenti interni dei locali ingresso, soggiorno, cucina, camere, antibagno, bagno saranno in piastrelle di ceramica monocottura di prima scelta, di misura cm. 15x60/30x60/33x33/45x45/50x50/60x60, posati su sottofondo di sabbia e cemento in piano con fuga stretta o larga e con posa "a correre", vi è la possibilità di scegliere la pavimentazione in laminato posato con sistema flottante su materassino avente dimensioni 7x192x1292/8x192x1292 Particolari richieste sul sistema di posa (es. diagonale, fuga colorata, decori o listelli nei rivestimenti) sono da considerarsi extra-capitolato.

I rivestimenti di tutte le pareti dei locali bagni saranno realizzati con piastrelle di ceramica monocottura di prima scelta, misura cm. 25x40/20x50, con fuga stretta o larga e con posa "a correre" con colla, fino ad un'altezza di cm. 120 (bagni), mentre le pareti della doccia saranno rivestite fino ad un'altezza massima di cm. 200 cm. previa mano di impermeabilizzante, sono esclusi i decori e profili in metallo da considerarsi extra-capitolato.

Tutti i locali interni (escluso bagni) saranno provvisti di zoccolini perimetrali a pavimento, in legno. Eventuali decori, cornici e pezzi speciali delle relative serie sono esclusi dal capitolato e saranno contabilizzate a parte.

Non sono previsti rivestimenti delle pareti dei locali destinati a cucina.

La pavimentazione dei box sarà realizzata con piastrelle di gres antigelivo dimensioni cm. 15x30 o 30x30 posate a colla, con battiscopa tagliato da piastrella a discrezione della DL.

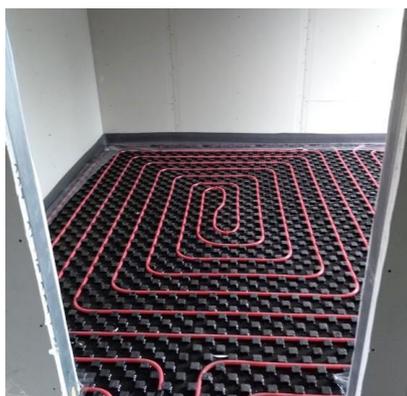
Scelte diverse dal capitolato potranno essere effettuate presso il rivenditore con oneri a carico dell'acquirente. Ulteriori scelte personalizzate saranno regolate caso per caso solo se compatibili con il cantiere ed in accordo con l'impresa.

Impianto di riscaldamento

Gli edifici moderni richiedono quantità sempre minori di energia termica e temperature di mandata più basse. **La pompa di calore a bassa temperatura è la soluzione ideale.** Un riscaldamento a pavimento è il presupposto per trarre il massimo vantaggio da questo generatore di calore molto efficiente. La combinazione di pompa di calore e sistema a pavimento non solo garantisce un maggior benessere ma anche minori costi energetici.

L'impianto di riscaldamento (autonomo) sarà di tipo a pannelli radianti a pavimento a bassa temperatura, impianto che sarà collegato a pompa di calore aria/acqua di adeguata potenza con funzionamento elettrico. La pompa di calore è costituita da due unità una esterna ed una interna; quella esterna che verrà posizionata in luogo definito dalla direzione dei lavori; L'unità posizionata all'interno dell'abitazione, compatta e silenziosa e verrà installata in posizione definita dalla direzione dei lavori privilegiando gli spazi accessori.

Le temperature interne verranno regolate da due termostati (uno per piano).



Impianto Idrico-Sanitario

L'impianto idrico sanitario sarà di tipo tradizionale, autonomo per ogni singola unità immobiliare, con alimentazione di acqua calda e fredda alle varie utenze, scarico delle acque di rifiuto in polipropilene ad alta densità.

Ad ogni gruppo di bagno saranno previsti dei rubinetti a cappuccio di intercettazione sulle linee di acqua calda e fredda in modo da consentire la manutenzione del singolo bagno indipendentemente dal resto dell'appartamento.

Tipologia degli apparecchi sanitari:

- vasca in acrilico marca DURAVIT o similare, dimensioni cm.160x70 bianca;
- bidet marca DURAVIT D-CODE in ceramica bianca mono foro tiposospeso;
- vaso marca DURAVIT D-CODE in in ceramica bianca mono foro tipo sospeso, completo di sedile in plastica pesante e cassetta incassata a due volumi tipo Geberit o similare;
- lavabo marca DURAVIT in in ceramica bianca mono foro di tipo sospeso;
- piatto doccia in ceramica marca DURAVIT in cm.90x90 bianco o 120x80 ove possibile;
- miscelatori marca Grohe modello eurosmart;
- rubinetto attingimento acqua per attacco lavastoviglie;
- rubinetto attingimento acqua per attacco lavatrice.

Per ogni bagno sono previste le seguenti dotazioni:

- n° 1 miscelatore marca Grohe modello eurosmart per lavabo (escluso il lavabo);
- n° 1 vaso di tipo sospeso;
- n° 1 bidet di tipo sospeso completo di miscelatore marca Grohe modello eurosmart;
- n° 1 piatto doccia, o vasca, completo di miscelatore a parete con asta doccia.

Nel locale lavanderia/caldaia adiacente il box, sarà realizzata opportuna predisposizione per lavello lavapanni e n° 1 attacco lavatrice; a ridosso del marciapiede esterno che volge sul giardino sarà predisposto un pozzetto con rubinetto per giardino.

Impianto Elettrico

L'impianto elettrico sarà autonomo per ogni singola unità immobiliare e verrà eseguito secondo i più moderni criteri della tecnica impiantistica e nel rispetto delle regole, leggi e normative vigenti. Gli impianti, realizzati secondo la perfetta regola dell'arte, saranno certificati ai sensi della legge, attestante la corretta esecuzione degli stessi.

I frutti saranno della ditta ABB serie Chiara con la scelta del colore delle placche da parte del cliente, tra quelle indicate.

Placche in tecnopolimero



Per ogni locale sarà prevista la normale dotazione di prese, interruttori, punti luce, etc. come qui di seguito descritti.

Tutti i circuiti dell'impianto elettrico saranno protetti dalle correnti di sovraccarico e di corto circuito con interruttori magnetotermici.

E' previsto inoltre la realizzazione di impianto elettrico per le parti esterne (incluse lampade da giardino), illuminazione in facciata (comprese lampade su balcone piano 1°, portoncino ingresso, facciata su giardino p.t.), collegate al singolo contatore di ogni villa, inoltre sarà montata lampada sulla stradina di accesso comune collegata anch'essa al singolo contatore di ogni villa ed azionata da sensore crepuscolare.

All'interno di ogni singola villa sono previste le predisposizioni delle tubazioni per eventuale e successiva installazione di impianti antifurto, antenna TV (questi esclusi dal contratto le cui spese saranno a carico del cliente).

Sarà inoltre prevista in corrispondenza di ogni serramento la predisposizione di tubazione vuota per antifurto, nonché delle relative tastiere/chiavette in un punto interno dell'unità.

Elettrificazione del cancelletto pedonale d'ingresso.

E' previsto inoltre la realizzazione di impianto video-citofonico collegato con l'esterno.

E' previsto inoltre l'installazione di impianto fotovoltaico nei limiti minimi previsti dalla legge (circa **1,5 kw**), rimangono carico dell'acquirente tutte le spese amministrative e tecniche per le domande di collegamento all'ente erogatore dell'impianto fotovoltaico.

E' inoltre previsto punto domestico per la ricarica delle auto elettriche nel Box.



immagine indicativa

Indicativamente i punti luce, i comandi punti luce, le prese corrente, le prese TV, Telefonici etc. saranno così distribuiti:

- **Box:** 1 punto luce deviato, 1 punto presa da 10A,
- **Soggiorno:** 2 punti luce devianti, 1 punto luce interrotto per esterno, 4 punti presa da 10A/16A, 1 punto telefonico, 1 punto televisione e 1 punto termostato, 1 punto video-citofonico;
- **Cucina:** 1 punto luce interrotto, 6 punti presa da 10A/16A, 2 punti presa da 16A e 1 punto presa lavastoviglie, 1 punto televisione 1 punto telefono;
- **Disimpegno P.T.:** 1 punto luce deviato e 1 punto presa da 10A;

- **Camera matrimoniale:** 1 punto luce invertito, 4 punti presa da 10A, 1 punto televisione, 1 punto telefonico;
- **Camere da letto:** 1 punto luce deviato e 4 punti presa da 10A 1 punto televisione, 1 punto telefonico;
- **Bagni:** 2 punti luce interrotti, 2 punto presa da 10/16A, 1 punto presa protetto;
- **Disimpegno P.1°:** 1 punti luce invertito, 1 punto presa da 10 A e 1 punto citofonico;
- **Balconi:** 1 punto luce interrotto.
- **Esterno:** 2 punti luce 1 punto presa da 10 A

Porte & Serramenti

I serramenti esterni ai diversi piani saranno tipo a monoblocco con anta battente in PVC Bianco spessore mm. 64x68, completi di guarnizioni, ferramenta, vetrocamera (triplo vetro) con coefficiente di trasmittanza previsti dalla legge, le ante di prima apertura saranno dotate anche di meccanismo anta a ribalta per tutti i locali.



Le tapparelle saranno in alluminio verniciato motorizzate elettricamente.

Il portoncino di ingresso di accesso interno alle singole unità immobiliari e le porte di accesso al locale lavanderia dal giardino esterno, sarà in PVC con inserti in vetro e serratura di sicurezza dimensioni cm. 90x210.

La parta di collegamento tra il box e l'abitazione sarà in metallo, rei 60 tinteggiate a discrezione della D.L.

Le porte interne delle unità immobiliari saranno ad anta battente, con rivestimento interno/esterno in tinta (bianco, bianco graffiato, cipria, cenere, cognac) marca Effebiquattro serie Easy o simile,

formate da falso stipite da pre-murare, stipite in legno, anta del tipo tamburata, riempimento a struttura alveolare, cerniere, serrature, maniglie con placca in alluminio anodizzato colore bronzo o satinato. Scelte diverse dal capitolato potranno essere effettuate presso il rivenditore con oneri a carico dell'acquirente.

Bianco Liscio



Bianco Graffiato



Cipria



Cenere



Cognac



Il portone di ingresso al box sarà di tipo sezionale con pannelli coibentati e verniciati in maniera idonea per una collocazione esterna e atta garantire la massima durata nel tempo.

Tinteggiature

Le tinteggiature delle facciate esterne saranno di tipo ai silicati.

I colori saranno prima campionati ed infine scelti dalla Direzione Lavori ed eventualmente concordati con l'ufficio tecnico comunale.

Pre-Verniciatura della gronda esterna in legno con trattamento di vernice antimuffa.

La copertura interna (orditura del tetto e perlinatura) è trattata con vernice antimuffa e impregnante di colore chiaro già alla produzione della copertura interna.

E' esclusa la tinteggiatura di tutte le pareti verticali e orizzontali interne.

Sistemazioni Esterne



La pavimentazione dei balconi e dei marciapiedi sarà realizzata con piastrelle di gres antigelivo dimensioni cm. 15x30 posate a colla, con battiscopa tagliato da piastrella a discrezione della DL. La zoccolatura perimetrale dell'edificio sarà anch'essa in gres porcellanato o ceramica per esterni

in abbinamento alla pavimentazione.

All'estremità del balcone, in corrispondenza del terrazzo dell'unità adiacente, sarà realizzato opportuno muro divisorio a tutela della privacy, così come al piano terra in corrispondenza dell'accesso al locale lavanderia.

La divisione delle aree di pertinenza delle singole unità (tra loro) sarà realizzata mediante rete metallica plastificata elettrosaldata di colore "verde" e altezza pari a cm.100.

Le recinzioni esterna verso proprietà di terzi saranno quelle esistenti o in caso di nuova recinzione la stessa sarà realizzata mediante posa di rete metallica plastificata elettrosaldata di colore "verde" e altezza pari a cm.180 posata su opportuno basamento sottostante.

A confine della recinzione e a delimitazione delle aree a verde di proprietà verrà posata siepe di essenze scelte dalla direzione dei lavori, le aree a giardino saranno sistemate con terra di coltura, senza la semina di prato o piante.

La pavimentazione del viale di accesso comune alle varie unità, fino all'ingresso del box di proprietà sarà realizzata in conglomerato bituminoso e/o masselli in calcestruzzo "autobloccanti per esterni a scelta dalla Direzione Lavori. Il cancelletto pedonale di ingresso alle singole unità abitative sarà in ferro verniciato o alluminio pre-verniciato con apertura di tipo elettrica comandata dall'impianto citofonico.

Reti Tecnologiche & Allacciamenti

Le acque scure del complesso edilizio verranno convogliate in fossa Imhoff (ove previsto dal comune) successivamente allacciate alla rete di scarico comunale esistente sulla pubblica Via (punto di innesto ingresso comune). Le tubazioni di collegamento saranno in p.v.c. di vario diametro, le camerette ed i pozzetti di ispezione saranno in cls di tipo prefabbricato ed i chiusini saranno in c.a. di tipo carrabile.

Le acque chiare del complesso edilizio verranno convogliate in pozzo perdente e comunque come previsto dal progetto.

Le tubazioni di collegamento saranno in p.v.c. di vario diametro, le camerette ed i pozzetti di ispezione saranno in CIs di tipo prefabbricato ed i chiusini saranno in c.a. di tipo carrabile e non; tutte le condotte saranno rinfancate in cls e lo scavo reinterrato in mista di ghiaia.

E' prevista la realizzazione di rete elettrica e rete telefonica dal complesso edilizio sino all'allacciamento alla rete sulla pubblica Via (punto di innesto ingresso comune). Le tubazioni di collegamento saranno in p.v.c. flessibile di tipo corrugato di vario diametro, i pozzetti di ispezione saranno in cls di tipo prefabbricato ed i chiusini saranno in c.a. di tipo carrabile.

E' prevista la realizzazione di rete acquedotto dal complesso edilizio sino all'allacciamento alla rete sulla pubblica Via (punto di innesto dal confine di proprietà). I pozzetti di ispezione saranno in cls di tipo prefabbricato ed i chiusini saranno in c.a. di tipo carrabile.

All'ingresso ed in posizione concordata con gli enti erogatori di servizi verrà realizzato manufatto porta contatori.

Varie

Eventuali lavori o forniture non specificate nella descrizione potranno essere in seguito concordate, dopo aver sottoscritto per accettazione il preventivo delle opere da eseguire in variante ed aver versato un acconto pari al 30% del preventivo.

L'esecuzione della variante richiesta esonererà la società promettente venditrice al rispetto della data di consegna dell'unità immobiliare.