

Villa Bifamiliare



Fenegrò (Co)

CARATTERISTICHE GENERALI DEL COMPLESSO

Fondazioni e strutture portanti

Le opere di sottofondazione saranno realizzate con calcestruzzo gettato in opera. Le nuove strutture di fondazione, costituite da travi continue e rovesce, saranno eseguite in calcestruzzo armato con barre di acciaio ad aderenza migliorata. Le nuove strutture in elevazione parte interrata saranno realizzate in cemento armato con rete elettrosaldata. Al piano terra sarà realizzato un vespaio aerato mediante posa di igloo con sovrastante cappa in cls e rete elettrosaldata. Le murature saranno del tipo con murature portante in laterizio e pilastri ove necessari in calcestruzzo armato con barre di acciaio ad aderenza migliorata. I solai fuori terra saranno composti da travetti prefabbricati in cotto e cemento armato con acciaio ad aderenza migliorata con interposti blocchi di laterizio, rete ELS e cappa superiore. Le murature in cemento armato e/o parti di esse del piano interrato, se presenti, saranno impermeabilizzate tramite posa di membrana impermeabile di sp. Mm 4 risvoltanti sul dado di fondazione previa formazione di raccordo e a protezione della stessa sarà posizionato un pannello drenante. 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.

Murature perimetrali

Le murature perimetrali saranno del tipo a murature portanti in termo-laterizio.

L'isolamento termico delle murature esterne sarà a "cappotto" da realizzarsi mediante l'impiego di pannelli rigidi di polistirene estrusi tipo ignifugo, stuccati ed intonacati in opera, ancorati sulla faccia esterna delle pareti perimetrali verticali ed orizzontali; l'ancoraggio dei pannelli sarà realizzato mediante l'utilizzo di una malta plastico-cementizia. 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 DL.); il sistema malta-collante intonaco di finitura, avrà una sufficiente permeabilità al vapore. La muratura esterna sarà isolata mediante "cappotto" dello spessore adeguato a garantire un corretto isolamento termico, in base alla L.10 Regione sul risparmio energetico.

Copertura

Il tetto verrà realizzato mediante struttura portante in legno lamellare di abete in perline maschiate sp. mm. 25, guaina traspirante, pannello isolanti termo-acustica e aerazione. Il manto di copertura verrà completato con l'utilizzo di pannelloni multi greca colore antracite.

Tutti gli spessori saranno adeguati a garantire un corretto isolamento termico, in base a L.10 Regione sul risparmio energetico, Gli spessori e/o le stratigrafie menzionate potranno subire variazioni, sempre comunque in rispetto alle normative vigenti per la classe energetica.

Lattoneria

Canali, pluviali, scossaline e tutte le opere di lattonerie per coperture, saranno realizzate in lamiera preverniciata complete di ogni accessorio.

Murature interne

Le murature interne di divisione di ogni singola unità abitativa saranno realizzate con mattoni forati dello spessore di 8 cm. o in cartongesso spessore 10 cm. a scelta della DL.

Marciapiedi esterni

Il marciapiede esterno verrà realizzato lungo tutto il perimetro della casa, gettato in cls insieme al solaio e pavimentato con piastrella da esterno antiscivolo o autobloccanti a scelta della DL.

Eventuali coperture dei box saranno realizzate in pannelloni multi greca colore antracite.

Intonaci

I locali di abitazione, ad esclusione dei bagni e delle cucine (se separate) ed i vani tecnici esterni all'abitazione al piano terra, saranno intonacati utilizzando premiscelati cementizi con finitura a pronto gesso. I bagni e le cucine e i vani tecnici saranno finiti al civile con stabilità.

Alternativamente se le pareti saranno realizzate con cartongesso, a scelta della DL.,

saranno stuccate giunte e viti e saranno pronte per imbiancatura finale.

I parapetti dei balconi saranno realizzati in ferro verniciato a disegno semplice, il colore sarà scelto dalla DL.

Isolamento acustico

Nella realizzazione delle unità si porrà particolare cura all'isolamento acustico al fine di garantire i parametri previsti dalla L.10.

Sottofondi

I sottofondi saranno eseguiti con un primo strato di alleggerito a copertura delle tubazioni e successiva posa di sottofondo di 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 porcellanato in vari formati a scelta dal campionario (materiali di prima scelta).

Nei bagni verranno realizzati rivestimenti fino ad una altezza di mt 2.

Soggiorno: pavimento in gres vari formati e tipi da campionario.

Zona notte: pavimento in gres vari formati e tipi da campionario.

Balconi, Portici e Marciapiedi: pavimento in gres antigelivo.

Box saranno piastrellati con materiale idoneo scelto dalla DL.

Zoccolini

Nei locali di abitazione sarà posato zoccolino in legno, formato e tipo da campionario, con esclusione dei bagni, e sui terrazzi sarà posato zoccolino in coordinato con il pavimento in piastrella.

Davanzali e Soglie

I davanzali delle finestre saranno in serizzo dello spessore di 3 cm., completi di gocciolatoio.

Le soglie delle porte-finestre e dei portoncini d'ingresso delle unità saranno in serizzo dello spessore di 3 cm

Serramenti

I serramenti interni saranno in PVC monoblocco con sistema due guarnizioni e telaio – COLORE BIANCO. I profili sono costruiti in PVC rigido ad alta resistenza. Apertura ad anta ribalta su finestre dove necessario (escluse le scorrevoli), con microventilazione di serie. Eventuali vetrate panoramiche saranno scorrevoli. Profilo a taglio termico.

Porte d'ingresso delle unità saranno di tipo blindato con rivestimento interno ed esterno in legno liscio con colore da stabilire a cura della DL., complete di serratura di sicurezza, classe di effrazione 3, a norme UNI.

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

I serramenti esterni verranno realizzati con tapparelle in PVC rinforzato completi di accessori e motorizzazione.

Eventuali porte di accesso ai box tipo porte REI, complete di maniglia e serratura.

Eventuali portoni basculanti dei box saranno di tipo sezionale e motorizzate (se previsto).

Impianto di riscaldamento

Ogni villetta sarà riscaldata con impianto autonomo dimensionato in conformità al L.10.

L'impianto di generazione (caldaia) sarà del tipo elettrico completo di pompa di calore ad aria; mentre il sistema di emissione sarà costituito da pannelli radianti a pavimento.

La produzione di acqua calda sanitaria verrà realizzata con accumulo opportunamente dimensionato.

Impianto idrico-sanitario

L'impianto di distribuzione d'acqua potabile, calda e fredda, all'interno delle singole unità sarà realizzato in polietilene reticolato atossico opportunamente coibentato oppure in multistrato coibentato a scelta della DL., 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.

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 (da definire) serie sospesa, o filo muro, con rubinetteria (da definire) con: n. 1 vaso completo di cassetta da incasso con gruppo di riempimento, sedile abbinato ai sanitari; n. 1 bidet; n. 1 attacco lavabo; n. 1 vasca (70x170 cm.) con miscelatore esterno; n. 1 piatto doccia (80X80/100 cm.), con miscelatore a incasso e soffione erogatore; escluso box doccia. Nei Bagni "Ciechi", sarà installato un apposito impianto di ventilazione in grado di garantire un adeguato ricircolo d'aria non che il rispetto delle vigenti prescrizioni igienico-sanitarie.

Nei giardini sarà previsto un punto acqua.

Sanitari e rubinetteria a scelta da campionario.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico sarà di tipo tradizionale della marca Bticino serie living now.

Restano ESCLUSE 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.

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.

Sarà installato un impianto fotovoltaico da 6 kw potenza variabile.

Dotazioni per ogni singolo locale		Superficie / lunghezza	Livello 1 (★)	Livello 2 (★★)	Livello 3 (★★★)
Per ogni locale diverso da quelli sotto indicati (es. camera da letto, soggiorno, studio, ecc.)	Punti prese *	>8 ≤ 12 m ²	4	5	5
		>12 ≤ 20 m ²	5	7	8
		oltre 20 m ²	6	8	10
	Punti luce	>8 ≤ 12 m ²	1	2	3
		>12 ≤ 20 m ²	1	2	3
		oltre 20 m ²	2	4	4
Prese Radio / TV		-	1	1	1
Prese telefono e/o dati		-	1	1	1
Ingresso	Punti prese	-	1	1	1
	Punti luce	-	1	1	1
	Prese telefono e/o dati	-	1	1	1
Cucina	Punti prese	-	5 (2) **	6 (2) **	7 (3) **
	Punti luce	-	1	2	2
	Prese telefono e/o dati	-	1	1	1
	Prese Radio / TV	-	1	1	1
Angolo cottura	Punti prese	-	2 (1) **	2 (1) **	3 (2) **
	Punti luce	-	-	1	1
Lavanderia	Punti prese	-	3	4	4
	Punti luce	-	1	1	1
Locale da bagno o doccia	Punti prese	-	2	2	2
	Punti luce	-	2	2	2
Box auto	Punti prese	-	1	1	1
	Punti luce	-	1	1	1
Giardino	Punti prese	-	1	1	1
	Punti luce	-	1	1	1
Cantina / Soffitta	Punti prese	-	1	1	1
	Punti luce	-	1	1	1
Corridoio	Punti prese	≤ 5 m	1	1	1
		> 5 m	2	2	2
	Punti luce	≤ 5 m	1	1	1
		> 5 m	2	2	2
Locale servizi (WC)	Punti prese	-	1	1	1
	Punti luce	-	1	1	1
Balcone / Terrazzo	Punti prese	≥ 10 m ²	1	1	1
	Punti luce	≥ 10 m ²	1	1	1
Ripostiglio	Punti prese	≥ 1 m ²	-	-	-
	Punti luce	≥ 1 m ²	1	1	1

* Per "punto presa" si intende il punto di alimentazione di una o più prese all'interno della stessa scatola (ad es. tre prese nella stessa scatola=1 punto presa).

I punti presa devono essere distribuiti in modo adeguato nel locale, ai fini della loro utilizzazione.

** Il numero tra parentesi indica la parte del totale di punti prese da installare in corrispondenza del piano di lavoro. Deve inoltre essere prevista l'alimentazione della cappa aspirante, con o senza spina.

Opere esterne

Il cancello carraio e quelli pedonali saranno in ferro a disegno semplice.

E' prevista l'automazione del cancello carraio.

Le divisioni interne tra le proprietà saranno costituite da paletti in ferro e/o pannelli rigidi in ferro plastificati a caldo e/o murature in C.A., a scelta della DL.

Sarà prevista l'illuminazione delle parti esterne con adeguati corpi illuminanti.

Sarà inoltre prevista, alla fine del cantiere, le sistemazioni delle parti esterne (giardini) mediante posa di ca. 20 cm di terra spianata pronta per il manto erboso, quest'ultimo escluso.

Reti tecnologiche

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

Varianti

Gli 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 normativi 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 delle singole unità.

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.

La presente descrizione delle opere costituisce parte integrante del contratto preliminare di assegnazione, e le parti la sottoscrivono per accettazione.

Letto, confermato e sottoscritto.

Lì, (luogo e data) _____

IL VENDITORE

L'ACQUIRENTE
