

**INTERVENTO DI NUOVA REALIZZAZIONE DI  
VILLA UNIFAMILIARE IN GIUSSANO (MB), VIA  
DELLA GHIANA ANGOLO VIA DELLA  
CONCILIAZIONE**

## **DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

Il nuovo complesso residenziale, denominato "VILLA MEC", è composto da una villa unifamiliare fuori terra con i boxes auto a piano terra.

Giussano: Nelle vicinanze del centro sportivo, a due passi da tutti i servizi di prima necessità proponiamo, in zona residenziale, una splendida, esclusiva ed introvabile villa singola di prossima realizzazione disposta su un unico livello abitativo e completa di ampio giardino, box doppio e con possibilità di piscina.

Per quanto riguarda il rispetto del Decreto Legge 122 del 20/06/05 che attua la legge 210/04 relativa ai "fallimenti immobiliari e tutela degli acquirenti" la società proprietaria e venditrice garantirà gli acconti versati dai clienti con fideiussione assicurativa fino al rogito di compravendita: inoltre contestualmente al rogito di compravendita verrà consegnata polizza decennale postuma a garanzia dei vizi di costruzione rilasciata da primario Istituto di Assicurazione.

## **STRUTTURA DEL FABBRICATO**

Lo scavo generale di sbancamento verrà eseguito con mezzi meccanici, al fine di ottenere una unica platea di appoggio delle fondazioni in piano orizzontale secondo quanto previsto dal progetto architettonico e strutturale.

Le fondazioni saranno in cemento armato del tipo a travi rovesce continue e cordoli armati estradossati.

Il pavimento del piano terra è poggiate su vespaio areato costituito da elementi in pvc tipo "Igloo" con superiore caldana in cls spess. cm. 5 dotato di apposita linea di ventilazione collegata a n°4 griglie di aspirazione per l'unità immobiliare.

I solai di copertura del piano terra verranno eseguiti in soletta piena armata in calcestruzzo.

## **MURATURE**

Le murature di tamponamento perimetrali ai piani fuori terra saranno realizzate con blocchi in laterizio "Poroton" spess. cm.25 serie 800 ad incastro e relativi pezzi speciali accoppiato a lastra di polistirene EPS spess. cm.12 per uno spessore totale di cm.41.

Le murature di separazione dei box auto saranno eseguite con blocchi cavi in cls spessore cm.20 intonacato su ambo i lati.

## **COPERTURA**

La copertura sarà eseguita in soletta piena armata in calcestruzzo. Isolante con pannello in polistirene espanso spess.cm.14, barriera al vapore, camera d'aria di ventilazione spess.cm.6, listellatura e copertura in pannelli grevati sandwich completi di tutti gli accessori (colmo ventilato, antenna TV, ecc.).

In seguito alle nuove disposizioni per la sicurezza sul lavoro in quota ed in particolar modo a tutela degli operatori che eseguiranno lavori di manutenzione sulla copertura, è prevista l'installazione di una linea-vita di ancoraggio anticaduta.

Sulla copertura verranno installati pannelli fotovoltaici e solari termici in quantità e dimensione come da progetto del termotecnico incaricato e come previsto dalla normativa vigente in materia.

## **TRAMEZZATURE**

All'interno dell' unità immobiliare, le pareti divisorie saranno realizzate con mattoni forati (tipo Wieerberger) spess. cm.8 e spess. cm.12 per le pareti attrezzate dei bagni.

Sotto ogni tavolato verrà posata una striscia fonoassorbente-antivibrante tipo Isolmant spess. mm.5 posata in strisce di almeno cm.15 adeguatamente risvoltata per impedire la trasmissione acustica al solaio.

## **TUBI E CANNE**

Il condotto di aspirazione della cucina, nonché le canne di esalazione dei servizi, saranno in pvc del tipo e diametro a norma delle Leggi vigenti in materia di sicurezza impianti e dei regolamenti d'igiene.

Per le esalazioni oltre la quota del tetto verranno realizzati torrini o cuffie d'aerazione in alluminio color grigio.

Le colonne di scarico della cucina e dei bagni saranno realizzate con tubi in polipropilene coestruso a triplo strato antirumore, giuntati a bicchiere con guarnizione elastomerica.

## **IMPERMEABILIZZAZIONI E COIBENTAZIONI**

Al di sotto dei marciapiedi, costituiti da getto in cls armato con rete elettrosaldata e spezzoni a molla, verrà stesa doppia guaina bituminosa (tipo Viapol armato con fibra di vetro) spess.mm.4 con applicazione a fiamma. La guaina risvolterà a guscia sulla muratura perimetrale.

I balconi ed i terrazzi scoperti, soggetti al dilavamento da acque meteoriche, verranno impermeabilizzati con guaina bituminosa spess.mm.4 (tipo Viapol) posata a fiamma con opportuni risvolti sulle pareti verticali. Verrà altresì posato pannello in polistirene per isolamento termico spess. cm.12.

## **ISOLANTI TERMOACUSTICI**

Nei sottofondi dei pavimenti, oltre al supporto in polistirene dei pannelli radianti ed al massetto alleggerito in cemento cellulare tipo "Foamcem" o similare, verrà steso un materassino anticalpestio che verrà inoltre risvoltato contro le pareti verticali.

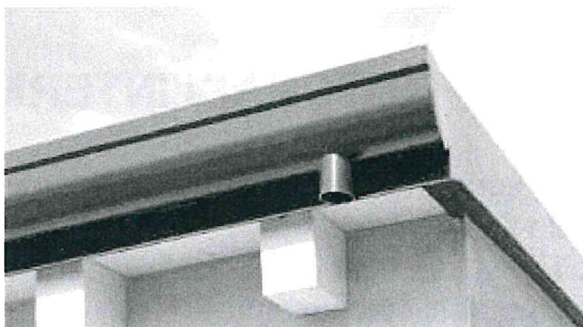
Tra il solaio in falda ed il manto di copertura in tegole, oltre alla prevista ventilazione (tetto ventilato), verrà realizzata la coibentazione termica



ed acustica, nel rispetto delle normative vigenti e di quanto previsto dal Dgr 3868 del 17.7.2015.

## **OPERE DA LATTONIERE**

I canali di gronda, le scossaline, le converse, i pluviali ed in generale tutte le lattonerie impiegate saranno realizzate in alluminio spess.8/10 color grigio di adeguato sviluppo e forma, come da particolari costruttivi forniti dalla D.L.



## **OPERE DA FABBRO**

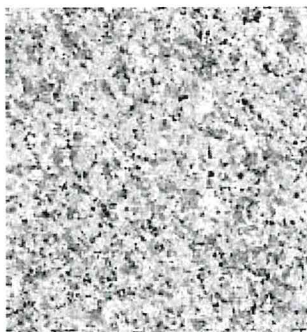
I parapetti dei balconi e scale, laddove previsti in ferro, saranno realizzati in profilati normali a disegno semplice e verniciati con colori a scelta della D.L.

Il cancelletto pedonale e la cancellata, ove prevista, saranno anch'essi realizzati in profilati di ferro a disegno semplice e verniciati con colori a scelta della D.L.

## **OPERE IN PIETRA NATURALE**

I davanzali saranno in granito serizzo lucidato, spess. cm.5, completi di gocciolatoio. Il disegno e la finitura saranno comunque in armonia con il tipo di serramento adottato e come da indicazioni della D.L.

Le soglie verso i balconi saranno in granito serizzo lucidato, spess. cm.3.



## **INTONACI INTERNI**

Tutti i locali verranno consegnati con finitura a gesso su intonaco premiscelato tipo "Pronto".

Gli spigoli vivi verticali saranno opportunamente protetti con paraspigoli metallici sotto intonaco.

Bagni, cucine o angoli cottura, saranno finiti con intonaco premiscelato a base cemento e finitura civile. È lasciata facoltà al Cliente di richiedere senza oneri aggiunti, in alternativa all'intonaco "Pronto", la finitura con intonaco premiscelato a base cemento e finitura civile per tutto l'appartamento.

Tutti i locali verranno consegnati imbiancati con due mani di idropittura lavabile tinte tenui.

## **FACCIAE ESTERNE**

Le facciate saranno finiti in conformità a quanto previsto dal progetto, con intonaci premiscelati a base cemento tinta bianca e grigio scuro.

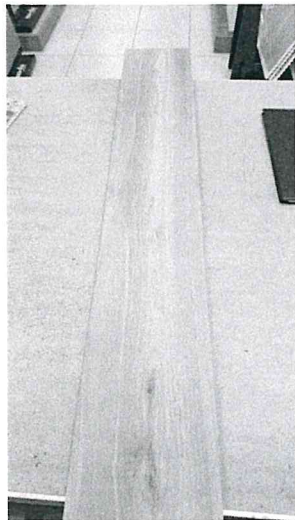
## **SOTTOFONDI E VESPAI**

Al piano abitato, dopo l'esecuzione degli impianti idrici ed elettrici, verrà eseguito un massetto alleggerito di cemento cellulare autolivellante a rasatura delle tubazioni degli impianti. Dopo la posa di lastre di polistirolo espanso di adeguata densità, portanti le tubazioni

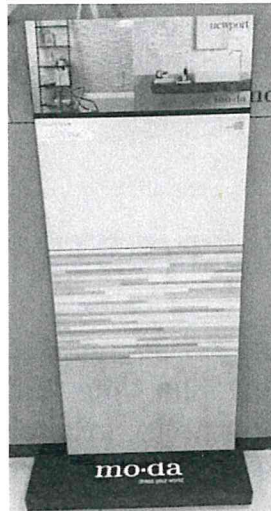
dell'impianto di riscaldamento e pannelli radianti, verrà eseguito un massetto di sabbia e cemento opportunamente additivato e finito, pronto per la posa a colla delle pavimentazioni.

## PAVIMENTI RIVESTIMENTI E ZOCCOLINI

Tutti i pavimenti saranno in ceramica effetto legno formato 20x120 Deck miele rettificato della ditta "Effetto Ceramica" sia per la zona giorno che per la zona notte, in alternativa è possibile optare per un pavimento in piastrelle di ceramica 60x60 rettificato serie "One" della marca "Abitare" tonalità a scelta tra quelle campionate.



rivestimenti per bagno di servizio saranno in ceramica formato 25x40 modello "Newport" della marca "MO-DA".



Nella doccia sono previste le medesime piastrelle ma con decoro "Newport Muretto".



I rivestimenti per bagno padronale saranno in ceramica formato 25x85 modello "Highway" della marca "MO-DA" disponibili in due tonalità.





Nella doccia sono previste le medesime piastrelle ma con decoro “Highway Muretto o Geometrico”.

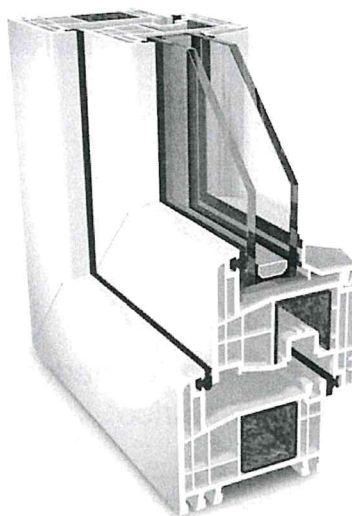
I pavimenti dei box, balconi e terrazzi saranno realizzati in piastrelle di grés porcellanato effetto pietra posato su massetto di cls serie “Le Cave” marca “Rondine”.



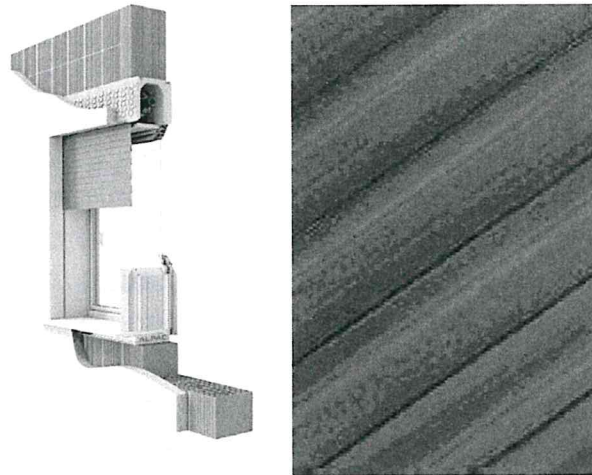
Il piano sarà finito con la posa di zocolini in legno impiallacciato sezione mm.80x10 posato a chiodi e colla, oppure, a scelta del cliente, in ceramica coordinato al pavimento.

## **SERRAMENTI ESTERNI**

Serramenti esterni in PVC colore bianco venato spess. mm.85 completi di vetri basso emissivo argon, tripla guarnizione in gomma, con distanziale caldo.

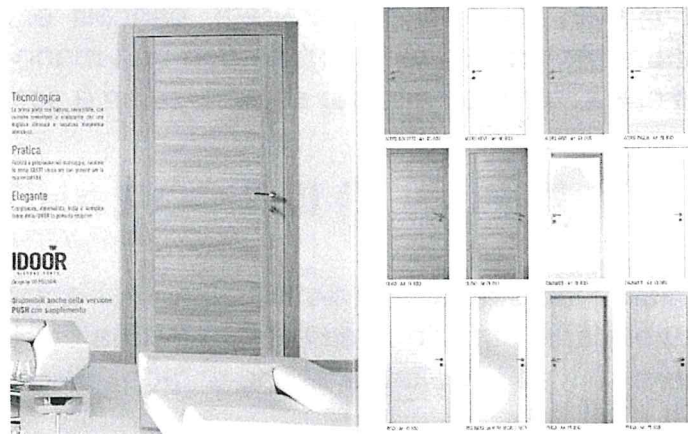


Tapparelle elettriche motorizzate in alluminio colore grigio scuro con cassonetto coibentato tipo "Alpacom".



## PORTE INTERNE

Le porte interne saranno in legno, a battente, nelle misure commerciali previste da progetto. Sarà possibile operare la scelta delle porte presso l'esposizione del fornitore tra la produzione "Point" collezione "Idoor" serie 800



Il portoncino d'ingresso sarà del tipo blindato antieffrazione, coibentato in conformità ai parametri prescritti dalle normative per abbattimento acustico e trasmittanza termica. È possibile, a richiesta del cliente, preventivare la sostituzione della porta blindata con una porta dotata di serratura elettronica motorizzata ed eventualmente gestita dall'impianto domotico. Il pannello di rivestimento interno, se disponibile, sarà fornito con le caratteristiche delle porte interne di capitolato scelte.

## **FOGNATURE**

Le reti di smaltimento delle acque bianche/nere interne alla proprietà saranno realizzate secondo quanto previsto dalle normative vigenti e dell'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente. Per quanto riguarda l'allaccio alla rete di fognatura pubblica, lo stesso verrà realizzato direttamente dall'Ente preposto.

Le colonne di scarico saranno eseguite con tubi e pezzi speciali in polietilene insonorizzato, debitamente dimensionate.

Colonne pluviali in alluminio spess. 8/10 mm.

Le tubazioni interrate saranno del tipo in polietilene ad alta densità, le giunzioni saranno garantite dalla saldatura dei tubi mediante manicotto elettrico che ne garantirà la tenuta assolutamente stagna, senza creare problemi di deflusso.

## **TINTEGGIATURE E VERNICIATURE**

Le opere in ferro, quali parapetti, cancelli e cancellate, verranno debitamente preparate e trattate con una mano di antiruggine e due mani di vernice a smalto per esterni, colori a scelta della D.L.

## **IMPIANTO IDRICO-SANITARIO**

L'impianto idrosanitario di distribuzione dell'acqua potabile partirà dal contatore di misurazione dell'acqua fredda per l'unità immobiliare ed alimenterà l'unità abitativa al fine di raggiungere i vari utilizzi.

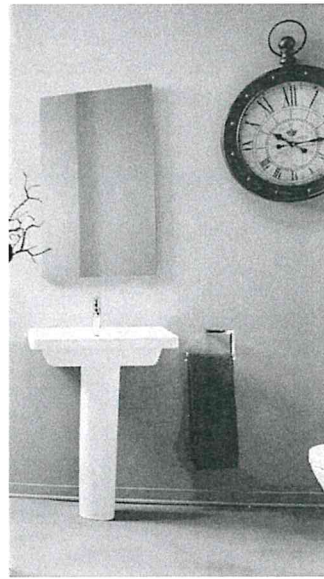
La distribuzione, a pavimento o incassata nelle murature, avverrà con l'utilizzo di tubazioni in multistrato isolate ed insonorizzate secondo quanto richiesto dalla normativa vigente.

Ogni bagno sarà corredato da una serie di apparecchi in porcellana bianca completi di rubinetteria e più precisamente:

- Bagno primario ditta "Rak" serie "Resort" comprendente, piatto doccia in ceramica cm.120/100x80, lavabo da cm.65 con



semicolonna, vaso sospeso comprensivo di sedile, bidet sospeso serie "Rimless"



- È prevista la rubinetteria della ditta "Paffoni" monoforo per lavabo, bidet e doccia
- Bagno secondario ditta "Globo" serie "4All" comprendente vaso sospeso 54x36, bidet sospeso 54x36, lavabo a bacinella tondo diametro cm.41 ditta "Ponsi" poggiante su piano di appoggio in legno o in cemento rivestito di piastrelle ceramica, piatto doccia "Krea" cm.120x80 o vasca in acrilico "Calypso" marca "Novellini" 70x170



- Rubinetteria marca "Paffoni", doccia con soffione tondo diametro 20 cm per bagno padronale, doccia con asta saliscendi per bagno di servizio.
- I bagni saranno dotati di scaldasalviette elettrico marca "Ercos" modello "Monica"
- Disimpegno piano terra con attacco e scarico per lavatrice.

## **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO**

L'impianto di riscaldamento, di raffrescamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria sarà del tipo autonomo composto da pompa di calore elettrica aria-acqua per climatizzazione della singola unità immobiliare, con serbatoio di accumulo e per la produzione di acqua calda sanitaria di capacità 200 lt e pannelli radianti a pavimento posto nella centrale termica

A parziale integrazione del consumo di energia elettrica dato dalla pompa di calore, l'unità immobiliare verrà dotata di impianto fotovoltaico posto anch'esso sulla copertura, costituito da moduli fotovoltaici, collegati all'inverter posto nella zona box auto.

**E' prevista la sola predisposizione della ventilazione meccanica controllata VMC**, sarà poi a discrezione della committenza decidere per la messa in funzione con collegamenti e macchinari da computare a parte.

L'edificio oggetto della presente può essere definito "edificio ad energia quasi zero" in quanto sono contemporaneamente rispettati tutti i requisiti previsti dalla lettera b) del punto 6.13 dell'Allegato 1 del decreto attuativo della DGR 3868 del 17.7.2015, gli obblighi di integrazione delle fonti rinnovabili previsti dalla lettera c) del punto 6.13 dell'Allegato 1 del decreto attuativo della DGR 3868 del 17.7.2015.

L'Unità Immobiliare sarà dotata di un sistema di termoregolazione climatica, pilotato dalla temperatura esterna ed operante sulla temperatura dell'acqua in uscita dal generatore di calore. Il sistema è inoltre pilotato dalla temperatura media rilevata da sensori di temperatura posti nella zona giorno e zona notte e dotato di programmatore, che consente l'accensione e lo spegnimento automatico e la regolazione della temperatura media degli ambienti.

## **IMPIANTO ELETTRICO**

L'immobile sarà dotato di impianto parzialmente domotico, installazione del modulo videocitofonico all'interno della centralina di



comando, impianto controllo carichi per 4 utenze (forno, lavastoviglie, lavatrice, microonde), dispositivo per il riarmo automatico del centralino. L'impianto dell'alloggio sarà realizzato con linea civile di primaria marca come da campionatura predisposta dall'impiantista.

A seguito di richiesta dell'acquirente è possibile preventivare l'integrazione dell'impianto domotico di capitolato con ulteriori funzioni impiantistiche quali sicurezza, automazioni (chiusura tapparelle), comfort, intrattenimento, risparmio energetico, ecc.

L'impianto sarà dimensionato e protetto a regola d'arte utilizzando materiali e componenti secondo le norme UNI e CEI e nel rispetto della legislazione tecnica vigente in materia e certificato ai sensi della D.M. 37/08.

Vi saranno prese, interruttori, deviatori, ecc. in ogni locale in relazione alla destinazione dello stesso, come da schema che verrà predisposto durante l'esecuzione delle opere. I punti presa saranno di massima così distribuiti:

PIANO TERRA:

ingresso-soggiorno/pranzo:

- n.1 punto luce invertito ○ n.1 punto luce deviato ○ n.1 presa bivalente 10-16A comandata
- n.4 prese bivalenti 10-16A
- n.1 punto videocitofono ○ n.1 presa TV
- n.1 presa telefono
- n.1 campanello ingresso con suoneria interna

Cucina:

- n.1 uscita diretta per cappa cucina ○ n.1 punto luce interrotto
- n.1 presa schuko interbloccata per lavastoviglie ○ n.6 prese bivalenti 10/16A (o schuko a richiesta) Bagno:

- n.1 punto luce interrotto a soffitto
- n.1 punto luce interrotto a parete
- n.1 presa 10A
- n.1 campanello a tirante per doccia (ove previsto)

Disimpegno:

- n.1 punto luce invertito a soffitto ○ n.1 presa bivalente 10/16A ○ n.1 presa schuko



interbloccata per lavatrice ○ n.1 presa schuko  
interbloccata per asciugatrice Camera  
matrimoniale:

- n.1 punto luce invertito ○ n.2 prese 10A  
bipasso ○ n.2 prese 16A bipasso ○ n.1  
presa TV ○ n.1 presa telefono

Seconda camera, terza camera e studio:

- n.1 punto luce deviato
- n.2 prese 10A ○ n.1 presa 16A ○ n.1 presa TV ○  
n.1 presa telefono

Bagno padronale:

- n.1 punto luce interrotto a soffitto ○ n.1 punto luce  
interrotto a parete ○ n.1 presa bivalente 10/16A  
○ n.1 campanello a tirante

Disimpegno notte:

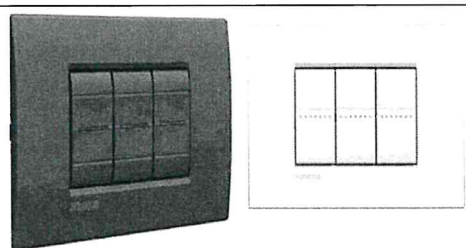
- n.1 punto luce invertito a soffitto ○ n.1 presa  
bivalente 10/16A

Terrazzo:

- n.3 punti luce interrotti completi di corpi illuminanti a  
scelta della D.L.
- n.2 prese di corrente

Box auto:

- i box doppi verranno dotati di un punto luce interrotto  
a due centri, completo di plafoniera a tenuta stagna  
a normativa n.1 presa 16A - IP55 per esterno,  
mentre i box singoli e i posti auto verranno dotati di  
un punto luce interrotto ad un centro, completo di  
plafoniera a tenuta stagna a normativa n.1 presa  
16A - IP55 per esterno; l'impianto verrà realizzato  
con tubi in pvc rigidi a vista



## **IMPIANTO ALLARME**

È prevista la predisposizione dell'impianto di allarme consistente in un punto di contatto sul lato interno (o esterno a scelta) di ogni finestra o portafinestra, compreso la porta blindata dell'ingresso, portone sezionale dei box e porta di uscita sul giardino per i box.

All'interno delle unità sono previsti altresì tre punti per allarme volumetrico, un punto sirena interna, un punto di inserimento allarme ed un punto per la sirena esterna posizionato quest'ultimo su indicazione della D.L., un punto centralina allarme con presa telefonica.

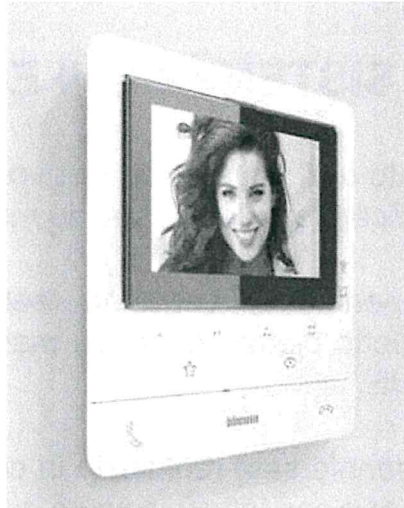
## **IMPIANTO TV**

L'impianto per la televisione autonomo per l'unità immobiliare avrà le seguenti caratteristiche: satellitare, analogico, digitale terrestre e comprenderà antenna, parabola e centralina, come da progetto.

## **IMPIANTO VIDEOCITOFONICO**

Nell'unità sarà installato un apparecchio videocitofonico digitale a colori che comunicherà in video e voce col posto esterno ubicato presso il cancello pedonale.

Un apposito pulsante permetterà di azionare l'apertura delle serrature elettriche del cancello d'ingresso.



## **IMPIANTO ILLUMINAZIONE**

La strada privata verrà illuminata con impianto realizzato sotto traccia; sono previsti un adeguato numero di punti luce, l'accensione avverrà con interruttore crepuscolare.

Il giardino sarà illuminato con lampade tipo a fungo opportunamente quantificati in relazione della dimensione. I corpi illuminanti previsti nelle varie zone saranno scelti dalla D.L

## **PORTONI DI ACCESSO AI BOX E ACCESSO CARRAIO**

L'accesso carraio all' unità immobiliare è presidiato cancello carraio ad apertura elettrica, verranno forniti due telecomandi. Verrà garantito lo spazio di 1 mt per l'accesso pedonale.

Il portone di accesso al box auto sarà in di tipo sezionale in acciaio coibentato color grigio, motorizzati e predisposti per il funzionamento manuale in caso di mancanza di tensione. Le motorizzazioni saranno dotate dei dispositivi di sicurezza antinfortunistici previsti dalle normative vigenti.

Il box auto sarà dotato di porta REI 120 di collegamento all' unità immobiliare.

## **SISTEMAZIONI ESTERNE**

Il giardino privato dell' unità abitativa avrà recinzioni realizzate in rete metallica plastificata e paletti fissati su muriccio in calcestruzzo.

I marciapiedi perimetrali verranno realizzati in piastrelle di grés porcellanato effetto pietra posato su massetto di cls serie LE CAVE marca RONDINE.

L' ingresso pedonale sarà realizzato in cemento armato intonacato e tinteggiato, coperto con tettuccio piano in c.a. Nella muratura verranno alloggiare le cassette postali ed il videocitofono. Il cancelletto in ferro a disegno semplice sarà dotato di chiudi porta automatico e serratura elettrica comandata dall'interno di ogni unità abitativa.

La strada di collegamento e accesso al boxe auto sarà eseguita in masselli autobloccanti color grigio spess. cm. 6.

## **AVVERTENZE GENERALI**

È facoltà dell'Immobiliare venditrice apportare variazioni alle voci ed ai materiali precedentemente descritti, purché le stesse non modifichino sostanzialmente le caratteristiche delle unità immobiliari e delle loro pertinenze e siano di pari qualità e valore.

Carate B.za, Dicembre 2022