



# Residenza Four

Capitolato descrittivo delle opere

LA VALLETTA BRIANZA



## La Valletta Brianza

Le **Residenze "Four"** sorgono nel comune di La Valletta Brianza, immerso nel verde della natura del Parco Regionale di Montevicchia e della valle del Curone in Brianza, a soli 24 km da Lecco e a 40 km da Milano. Residenze pensate per uno stile di vita unico e privilegiato, circondati dalla bellezza del paesaggio collinare.





La descrizione ha lo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali degli edifici, tenuto debito conto che le dimensioni risultanti dal progetto approvato dall'amministrazione comunale potranno essere suscettibili di leggere variazioni nella fase di esecuzione.

La direzione lavori, a suo insindacabile giudizio, potrà comunque provvedere a scelte diverse durante l'esecuzione dei lavori. In fase esecutiva e/o se ritenuto indispensabile, la società proprietaria ed il Direttore dei Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto quelle variazioni o modifiche che si ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi al processo edilizio, purché non comportino la

riduzione del valore tecnico e/o economico delle unità immobiliari.

Ogni eventuale variante verrà apportata, previa approvazione della Direzione dei Lavori e della Società proprietaria, con riferimento alle Leggi ed agli strumenti edilizi vigenti e futuri. Qualora la parte acquirente manifesti la volontà di non completare eventuali forniture e pose in opera di qualsiasi materiale, la parte venditrice avrà facoltà di concederne o meno la fattibilità ed in caso di assenso verranno scalati gli effettivi costi delle forniture/lavorazioni non eseguite. Inoltre si specifica che l'eventuale fornitura e posa di detti materiali, se effettuata dalla parte acquirente, potrà avvenire solo dopo il rogito notarile di compravendita.



*Residenza Four - 5*

---

## NOTE

- In considerazione della morfologia dei luoghi, i giardini privati e/o aree comuni potranno subire modifiche alle curve di livello indicate negli elaborati di progetto, fermo restando la superficie ad essi attribuita.
- Le immagini di seguito riportate, sono di carattere esclusivamente illustrativo e non vincolante all'effettiva progettazione esecutiva.
- Arredi e accessori (Esempio: stucchi, ribassamenti a soffitto, velette, mobili, specchi, corpi illuminanti, box doccia ecc...), sono esclusi dal capitolato e a carico del cliente.
- I materiali forniti e posati, saranno esclusivamente quelli elencati nel presente capitolato. Eventuali varianti in merito a: impianto idraulico, sanitari e rubinetterie, impianto elettrico, impianto di climatizzazione, pavimenti e rivestimenti, porte interne e zoccolini, saranno valutate, concordate e quantificate (a carico del cliente) in fase successiva al preliminare di acquisto.

## Ecosostenibilità e salvaguardia dell'ambiente

Il nostro impegno quotidiano, come azienda etica e sostenibile, è rivolto alla realizzazione di abitazioni nel rispetto dell'ambiente per dare un mondo migliore ai nostri figli. L'ottimale isolamento termico e la tecnologia impiantistica consentono anzitutto di ottimizzare l'impiego di energia. L'energia che non consumiamo non deve essere prodotta, di conseguenza vengono immessi meno fattori inquinanti nell'atmosfera e l'uomo e l'ambiente sono protetti da ulteriori danni. Ognuno di noi può contribuire attivamente alla protezione dell'ecosistema e noi lo facciamo permettendovi un maggior comfort abitativo e minori costi energetici.



## CON NOI DORMITE SONNI TRANQUILLI

DWELL COSTRUZIONI, si prefigge di realizzare abitazioni eccellenti, dove si incontrano tradizione ed innovazione, che generano valore nel tempo. Con entusiasmo mettiamo a disposizione la nostra esperienza al fine di far vivere una grande emozione ai nostri clienti, esaudendo i loro sogni. Il risparmio energetico, il confort abitativo e la sicurezza dell'investimento garantito da fidejussione assicurativa, come da L. 210, fanno sì che l'unicità delle nostre residenze vi possano far dormire sonni tranquilli.

---





## La Struttura

### FONDAZIONI

Saranno del tipo continue e/o a travi rovesce e/o a plinti isolati, o se necessario a platea, realizzate mediante getto in opera di calcestruzzo armato di adeguate caratteristiche di resistenza.

### STRUTTURA VERTICALE

Sarà costituita da pilastri, setti, travi e cordoli realizzati mediante getto in opera di calcestruzzo armato di adeguate caratteristiche di resistenza.

## STRUTTURA ORIZZONTALE

Il solaio a copertura del piano interrato e dei piani fuori terra, saranno realizzati con travetti prefabbricati con fondelli in laterizio, blocchi in laterizio interposti e getto integrativo di calcestruzzo armato o cemento armato pieno a vista., così come nei box, cantine e negli eventuali altri locali.

Tutte le opere strutturali saranno eseguite come indicato nel progetto e nelle relazioni esecutive delle opere in calcestruzzo armato, denunciato presso i competenti enti e comunque nel pieno rispetto delle normative vigenti, sotto il controllo della Direzione dei Lavori per le opere in calcestruzzo armato.

---

## Tubazioni di Drenaggio

Al piede delle fondazioni per raccogliere l'acqua in eccedenza dovuta alle piogge, evitando che ristagni con possibilità di infiltrazioni, verrà posta in opera una tubazione microforata drenante (protetta con tessuto per evitare che si sporchi di terra) che convoglierà le acque ad una vasca di raccolta collegata alla rete di scarico comunale. Qualora le quote non consentissero il deflusso naturale dello scarico, sarà installata idonea pompa.

## Murature

### MURATURE INTERNE ALLE UNITÀ ABITATIVE

Tutte le tramezze interne a divisione dei locali abitativi saranno realizzate con laterizio forato di spessore 8 cm. Le pareti attrezzate con impianti idrici e di scarico dei bagni e delle cucine, verranno invece realizzate con l'impiego di laterizio forato di spessore 12 cm.

Nel caso si rendesse indispensabile recuperare spazio interno, si utilizzeranno comunque laterizi di spessore 8 cm. In alternativa le tramezze interne potranno essere realizzate in cartongesso.



### MURATURE PERIMETRALI

Le pareti perimetrali esterne saranno realizzate in laterizio tipo Poroton spessore 25 cm.

In alternativa i perimetrali esterni potranno essere realizzati in cartongesso fibro rinforzato.



## Isolamento acustico tra pareti e solai

“Gli altri parlano di acustica, noi la realizziamo: troppo spesso i requisiti rimangono sulla carta, il nostro impegno ci ha portato con anni di ricerca ad impiegare isolanti e tecniche di posa che ci permettono l’ottenimento di risultati eccellenti”.

### DA NOI LA QUIETE È DI CASA

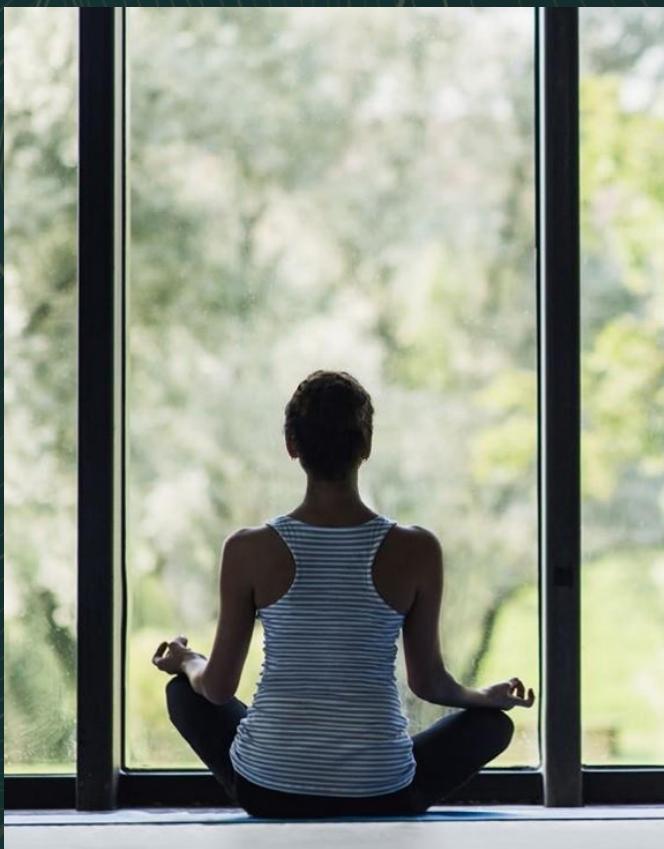
Sappiamo tutti quanto è fondamentale la tranquillità negli ambienti di casa, mentre non tutti sanno che i rumori non si trasmettono solo per via aerea ma anche attraverso le murature che “trasportano” il rumore lungo le strutture a loro collegate (ad es. collegamento tra solai e pareti).

Per questo motivo al di sotto di tutte le pareti divisorie interne alle unità abitative e di tutte le pareti perimetrali esterne verranno poste in opera delle bandelle in polietilene di spessore 5 mm, che separano le pareti dal solaio evitando così la trasmissione dei rumori da impatto tra le varie strutture.



## Isolamento termo-acustico solaio piano terra

“Le nostre case, grazie ad una attenta progettazione e messa in opera, utilizzano al di sopra del vespaio aerato che permette di staccare la casa dall’umidità del terreno, l’isolamento ideale che combina l’efficacia termica necessaria a farvi vivere nel pieno comfort”. Nello specifico realizziamo al di sopra del vespaio aerato il cosiddetto pavimento galleggiante, così composto:



- Pannelli isolanti termo-acustici in lana di roccia spessore 7 cm, rivestiti su di un lato con barriera al vapore per evitare formazioni di condensa all’interno della muratura.
- Bandelle adesive in polietilene spessore 5 mm, posate in verticale su tutte le pareti in modo da formare con il pannello a pavimento una “vasca di contenimento” della caldaia e del pavimento.
- Caldana in sabbia e cemento armata con rete metallica, pronta per l’incollaggio delle pavimentazioni.

Con questo sistema il freddo e l’umidità vengono assorbiti e smorzati dal vespaio aerato e dal pannello in lana di roccia e dalle bandelle in polietilene, nel rispetto dei limiti di legge, garantendo un ideale comfort termico.

## Isolamento acustico solai dei diversi piani

Un oggetto che accidentalmente cade, i passi di chi cammina, sappiamo bene quanto questi rumori, provenienti dalle abitazioni limitrofe, possano disturbare. Per questo motivo al di sopra dei solai verrà realizzato il cosiddetto "pavimento galleggiante", così composto:

- 1** Bandelle adesive in polietilene spessore 5 mm, posate in verticale su tutte le pareti in modo da formare con il pannello a pavimento una "vasca di contenimento" della caldana e del pavimento.
- 2** Bandelle adesive in polietilene spessore 5 mm, posate in orizzontale al di sotto di tutte le pareti a divisione dei locali dell'alloggio.
- 3** Materassino isolante termo-acustico in polietilene e fibre di poliestere spessore 1,0 cm protetti da un foglio di cellophane.
- 4** Caldana in sabbia e cemento armata con rete metallica, pronta per l'incollaggio delle pavimentazioni.
- 5** Cemento cellulare a copertura impianti.
- 6** Solaio intermedio tra unità diverse.



Con questo sistema, i rumori da impatto e da calpestio sulla pavimentazione vengono assorbiti e smorzati dal materassino in polietilene/poliestere e dalle bandelle in polietilene, nel rispetto dei limiti di legge, garantendo un ideale comfort acustico (percepire poco rumore una vita più tranquilla, meno stress).

## Solarium

Il solarium delle ville sarà opportunamente coibentato e pavimentato con pavimento galleggiante 60x60. Sullo stesso alloggerà una mini piscina laghetto modello Playa.

L'accesso alle ville C e D, avverrà direttamente dal solarium, tramite passerella in ferro preverniciato a caldo con colore a scelta DL.



## PISCINA LAGHETTO MODELLO PLAYA 1

- Rivestimento interno vasca in fibre poliesteri e polimeri ad alta resistenza e durata.
- Struttura in acciaio inox e acciaio zincato a caldo protetto con polveri epossidiche.
- Rivestimento esterno integrale in fibra sintetica intrecciata a mano, dotata di copertura termica per il periodo invernale e accessori di seduta.
- Impianto di filtrazione e trattamento acqua esclusivo Laghetto. Faretto a Led.
- Garanzia piscina: 5 anni.
- Si precisa che la dimensione delle minipiscine saranno quelle presenti nelle planimetrie allegate al preliminare d'acquisto.



### TIPOLOGIA

Playa 1

### COLORE

Bianco

### SPECCHIO D'ACQUA

1,40 x 1,80 m

### INGOMBRO TOTALE

2,20 x 2,20 m

### ALTEZZA ACQUA

55 cm

## Terrazzi

La soletta dei terrazzi verrà realizzata con getto in calcestruzzo armato finito intonacato per la parte a vista. I parapetti saranno realizzati in cemento armato e ferro, come specificato nella scheda allegata al preliminare. La pavimentazione dei terrazzi, aventi tipologia "galleggiante", sarà realizzata in gres porcellanato 60 x 60.

Lo zoccolino lungo il perimetro dei balconi sarà realizzato con la posa in opera di piastrelle in orizzontale H 15 cm.

---

## Serre bioclimatiche sul terrazzo solo per ville C e D

Le ville C e D saranno dotate di serre bioclimatiche, realizzate con struttura in alluminio a taglio termico, con vetrocamera 3+3 sfilettato/15/3+3 sfilettato (con PVB da 0.38).  $U_g=1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

---

## Scala interna alle ville

La scala interna sarà realizzata in cemento armato con rivestimento e zoccolino in botticino. Il pavimento dei pianerottoli sia intermedi che di sbarco, sarà eseguito con piastrelle in botticino o gres lucido di adeguato spessore e formato. I parapetti e/o i corrimani delle scale saranno realizzati in ferro preverniciato a disegno semplice.

Le ville C e D saranno dotate di impianto mini ascensore elettrico a basso consumo, con ritorno automatico al piano ed apertura porte in caso di interruzione di forza motrice, a servizio dei livelli della costruzione.

L'impianto elevatore sarà di primaria marca, con capienza sino a 3 persone e portata sino a 330 Kg, velocità 0.15 m/s.

La realizzazione dell'impianto verrà effettuata conformemente alla normativa vigente.

---



## Facciate esterne

Le facciate esterne saranno ultimate con l'esecuzione di intonachino su rivestimento a cappotto, aventi colori a scelta della Direzione Lavori, oppure con rasatura su parete in cartongesso fibrorinforzata.

---

## Infissi esterni

Le finestre e le porte finestre, saranno realizzate in PVC rinforzato, a taglio termico, di colore bianco, vetrocamera con trattamento basso emissivo e completate con sistema di oscuramento con tapparelle in PVC.

I serramenti esterni saranno di due tipi: a battente o scorrevole parallelo asimmetrici (complanare), aventi una luce massima di 1.30 ml per l'anta scorrevole. La tipologia e le misure, saranno riportate nella scheda allegata al preliminare.

## IL VETRO "BASSO-EMISSIVO"

Il vetro-camera dei serramenti è un altro punto cardine del sistema finestra per quanto attiene alle normative in materia acustica e di risparmio energetico. Per soddisfare ampiamente il risparmio energetico ed il comfort abitativo abbiamo installato sui nostri serramenti un vetro-camera "basso-emissivo" (che disperde poca energia termica).

---

## Porta d'ingresso

Le porte di accesso alle ville, saranno del tipo blindato di sicurezza a più punti di bloccaggio, con struttura dell'anta rinforzata; Coibentazione interna con materiale isolante di protezione ignifuga e acustica. Il rivestimento del pannello interno avrà la stessa tipologia delle porte interne all'alloggio; ferramenta in acciaio cromo satinato. Il portoncino d'ingresso sarà dotato di spioncino panoramico per visione esterna.

### CARATTERISTICHE DI SICUREZZA

I portoncini d'ingresso hanno grado di protezione antieffrazione in classe 3 secondo norma europea UNI ENV 1627-1 e nello specifico hanno le seguenti caratteristiche:

- 
- Anta unica costituita da due lamiere in acciaio irrigidite da profili presso piegati.
  - Carenatura in lamiera plastificata color testa di moro.
  - Serratura doppia mappa con nucleo sostituibile (confezione sigillata per acquirente).
  - Serratura con nucleo da cantiere a perdere.
  - Piastra di protezione antitrapano.
  - N. 3 chiavi.
  - Scrocco.
  - N. 3 chiavistelli in acciaio cromato per chiusura.
  - N. 1 deviatore superiore per chiusura.
  - N. 2 cerniere in acciaio trafilato.
  - N. 6 rostri fissi in acciaio cromato per chiusura.
  - Falsotelaio in lamiera d'acciaio con n. 8 zanche a murare.
  - Spioncino quadrangolare a 140°.
  - Cilindro per chiusura di servizio con pomolo interno.
-

## Porte Interne

Le porte interne a battente, di primaria ditta, saranno del tipo tamburato, intelaiatura perimetrale in abete con pannello interno a nido d'ape rivestita in finitura laccata; di colore chiaro, complete di maniglie, cerniere anuba, accessori in alluminio e coprifili in tinta con la porta.

---

## Zoccolini

Gli alloggi saranno rifiniti con la posa in opera all'interno dei locali di zoccolino battiscopa in legno di colore coordinato con le porte interne.

---

## Intonaci Interni

Le pareti ed i soffitti di tutti i locali ad eccezione dei bagni e delle cucine saranno finiti con intonaco del tipo pronto premiscelato con finitura a gesso, eseguito direttamente sul laterizio, oppure con rasatura su parete in cartongesso. Per i bagni e le cucine (solo su pareti in laterizio) si utilizzeranno comunque intonaci del tipo pronto premiscelato ma la finitura sarà al civile. Si precisa che per le zone cottura "open space" con i soggiorni, l'intonaco sarà del tipo pronto premiscelato con finitura a gesso. È esclusa e quindi resterà a carico del cliente, qualsiasi opera di tinteggiatura interna degli alloggi.

---

## Soglie e davanzali

Le soglie e i davanzali delle finestre, saranno realizzate in serizzo lucido. I davanzali saranno dotati di gocciolatoio inferiore.

---



## Pavimenti e rivestimenti in grès porcellanato

I pavimenti delle zone giorno, disimpegno, zona notte e i bagni saranno in grès porcellanato di 1° scelta di primaria ditta nei formati 60x60, 90x90 e nei colori e tonalità da scegliere su campionatura predisposta dalla committente, posati a colla diritti e fugati (sono esclusi decori, fasce e pezzi speciali). Gli stessi prodotti saranno utilizzati per la realizzazione dei rivestimenti dei bagni nei formati 30x60 e 15x60. È escluso qualsiasi tipo di rivestimento di qualsiasi natura per la cucina e angolo cottura.



## Impianto idrico sanitario

L'impianto sarà alimentato direttamente dall'acquedotto comunale tramite tubazioni in polipropilene e dotato di addolcitore, per trattare l'acqua e ridurne il contenuto di calcio, limitando la formazione di calcare nelle condutture.

Ad ogni villa, sarà abbinato un contatore dei consumi idrici.



## Consistenza e distribuzione degli apparecchi igienico sanitari per ogni villa

Le colonne di scarico, realizzate in materiale silenziato, sono posate all'interno delle murature e fissate a mezzo di collarini in gomma antivibrante che attenuano ulteriormente i rumori. L'attacco lavatrice potrà a scelta essere posizionato in altro locale dell'alloggio e sarà corredato da presa per forza motrice.

### CUCINA

- Attacco carico/scarico lavastoviglie
- Attacco carico/scarico lavello cucina (lavello escluso)

### BAGNO

- 1 lavabo IDEAL STANDARD modello STRADA
- 1 vaso igienico a sedere IDEAL STANDARD serie CONNECT AIR
- 1 bidet IDEAL STANDARD serie CONNECT AIR
- 1 piatto doccia ULTRAFLAT 80x80 cm
- 1 attacco carico/scarico lavatrice

### BAGNI DI SERVIZIO

- 1 lavabo IDEAL STANDARD modello STRADA
- 1 vaso igienico a sedere IDEAL STANDARD serie CONNECT AIR
- 1 bidet IDEAL STANDARD serie CONNECT AIR
- 1 piatto doccia ULTRAFLAT 80x80 cm

### SOLARIUM

- Punto acqua calda e fredda + scarico



Gli apparecchi sanitari saranno della ditta IDEAL STANDARD serie CONNECT AIR sospesa o similare equivalente; le rubinetterie IDE- AL STANDARD serie CERAMIX o similare equivalente.

Il piatto doccia sarà in materiale acrilico bianco della ditta IDEAL STANDARD, modello ULTRAFLAT.

Si precisa che gli apparecchi sanitari saranno forniti nel numero e tipologia come indicato sulle planimetrie allegate ai preliminari di acquisto.

---

## NOTA

Arredi e accessori (Esempio: stucchi, ribassamenti a soffitto, velette, mobili, specchi, corpi illuminanti, box doccia ecc...), sono esclusi dal capitolato e a carico del cliente.

---

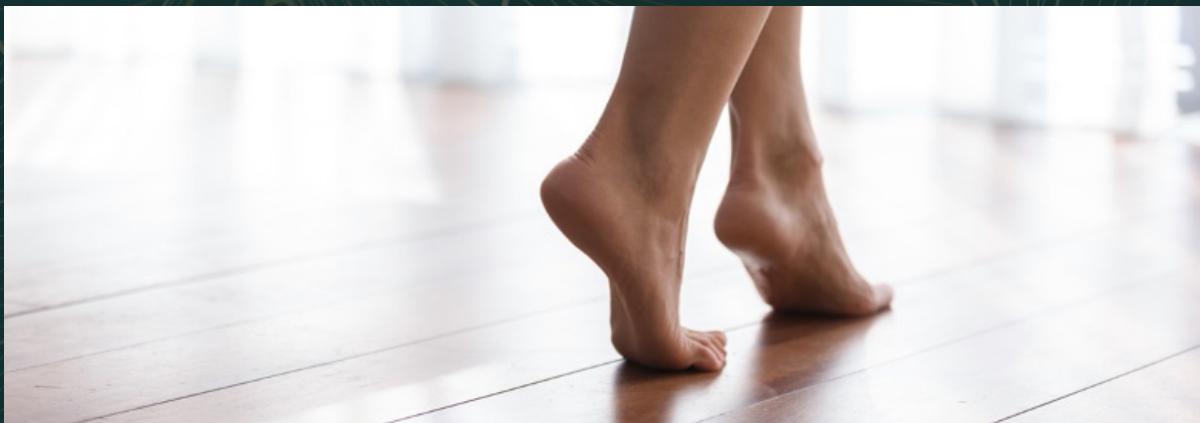


## Impianto di riscaldamento

L'impianto di produzione di calore sarà autonomo in pompa di calore elettrica aria acqua con bollitore acqua calda sanitaria posizionata sui terrazzi o giardini al piano terra. Gli alloggi saranno sprovvisti di impianto di alimentazione del gas di conseguenza le cucine dovranno essere con piastra ad induzione elettrica.

### SISTEMA DI RISCALDAMENTO AMBIENTE

Il riscaldamento degli ambienti è garantito da pannelli radianti a pavimento che emanano calore attraverso tutta la superficie del pavimento, facendo in modo che la differenza di temperatura tra questo e l'ambiente risulti modesta e tale da non creare disagio camminando sul pavimento ed evitando di innescare movimenti dell'aria all'interno degli ambienti. L'irraggiamento adeguato e controllato, la distribuzione uniforme della temperatura e le basse velocità dell'aria fanno sì che il calore si trasmetta in modo naturale all'ambiente in cui le persone vivono, ottenendo così habitat confortevoli.



## I VANTAGGI

Notevole risparmio sulle spese di riscaldamento, che mediamente può essere valutato attorno al 30%; facendo un po' d'attenzione, specie se l'appartamento è ben posizionato, si può arrivare al 40%. Considerando che negli edifici tale impianto è abbinato alla coibentazione dell'appartamento (serramenti, vetri, isolamento

dei solai, delle murature, ecc.), consente una ulteriore sensibile riduzione delle spese, unita alla maggiore sicurezza e al maggior rendimento energetico. Assenza di termosifoni lungo le pareti interne degli alloggi con maggior libertà per la disposizione degli arredi.

---

## Impianto elettrico

Ogni villa, sarà dotata di impianto elettrico a più circuiti (per corpi illuminanti, prese di forza motrice, per elettrodomestici e utenze tecnologiche) costituito da condotti in tubo plastico incassato e conduttori in filo di rame isolato di adeguata sezione, realizzato secondo le vigenti normative. Non sarà fornito alcun tipo di corpo illuminante per l'interno dell'appartamento.

Le scatolette e le tubazioni di distribuzione verranno posizionate in modo da realizzare la predisposizione per la futura installazione di impianto elettrico domotico (cavi e interruttori saranno realizzati per impianti tradizionali).

L'impianto elettrico sarà realizzato secondo il livello 1, come previsto dal cap. 37 della Norma CEI 64-8 vigente. Le autorimesse private verranno alimentate direttamente da un interruttore derivato a monte dell'avanquadro del singolo utente.

---

## Impianto elettrico unità abitative

Gli interruttori saranno della ditta BTICINO, serie LIVING SMART NOW con placche in tecnopolimero bianco.

### L'impianto elettrico sarà così composto

#### SOGGIORNO

- n. 1 punti luce interrotto
- n. 1 punto luce deviato
- n. 5 prese bipasso 10/16A
- n. 2 punti suoneria
- n. 1 pulsante targa
- n. 1 punto collegamento comando a distanza per termostato
- n. 1 centralino completo

#### CUCINA

- n. 1 punto luce interrotto
- n. 2 interruttore bipolare
- n. 3 prese bipasso 10/16A
- n. 2 attacco superiore 1000W
- n. 1 punto collegamento PIASTRA INDUZIONE
- n. 1 punto collegamento caldaia

#### SOGGIORNO/ANGOLO COTTURA

- n. 1 punti luce interrotto
- n. 1 punto luce invertito
- n. 6 prese bipasso 10/16A
- n. 2 punti suoneria
- n. 1 pulsante targa
- n. 1 punto collegamento comando a distanza per termostato
- n. 1 centralino completo
- n. 1 punto collegamento PIASTRA INDUZIONE
- n. 2 interruttore bipolare
- n. 2 attacco superiore 1000 W

#### SOLARIUM

- n. 4 punti luce bassi interrotti
- n. 2 prese bipasso 10/16A

#### DISIMPEGNO

- n. 1 punto luce invertito

### **BAGNO MATRIMONIALE**

- n. 2 punti luce interrotto
- n. 1 presa bipasso 10/16A
- n. 1 attacco superiore 1000W

### **ALTRI BAGNI**

- n. 2 punti luce interrotto
- n. 1 presa bipasso 10/16A

### **CAMERA MATRIMONIALE**

- n. 1 punto luce invertito
- n. 3 prese bipasso 10/16A

### **CAMERA SINGOLA**

- n. 1 punto luce deviato
- n. 2 prese bipasso 10/16°

### **BALCONE/TERRAZZO**

- n. 1 punto luce interrotto  
(da posizionarsi all'interno del locale)
- n. 2 plafoniere a led

### **CANTINA (OVE PREVISTA)**

- (l'impianto sarà eseguito a vista)
- n. 1 punti luce interrotto unipolare IP44
- n. 1 Plafoniera a led

### **BOX (OVE PREVISTO)**

- (l'impianto sarà eseguito a vista)
- n. 1 punti luce interrotto unipolare IP44
- n. 1 Plafoniera in policarbonato trasparente DISANO ADFT 1x36 completa di lampada a fluorescenza
- n. 1 predisposizione apparecchio ricarica elettrica
- n. 1 presa elettrica

## Impianto telefonico

Sono previste due prese TELECOM, poste rispettivamente nel soggiorno e nella camera singola. La presa d'ingresso sarà fornita direttamente dalla Telecom, mentre la seconda sarà della ditta BTICINO serie LIVING NOW.

## Impianto TV

È prevista l'installazione di antenna TV per ogni villa. All'interno, la villa sarà dotata di quattro prese TV. È previsto inoltre l'impianto di ricezione satellitare. Sarà presente un ingresso satellitare all'interno di ogni singolo alloggio, pronto per l'attacco del decoder (quest'ultimo escluso dalla fornitura).

## Impianto video citofonico

Sarà della ditta BTICINO modello CLASSE 100 del tipo vivavoce. La pulsantiera esterna sarà in corrispondenza dell'accesso pedonale comune, mentre il video ricevitore sarà installato nella zona giorno di ciascun alloggio.

Il videocitofono CLASSE 100 offre un grande vantaggio estetico e funzionale, infatti contrariamente ai classici ricevitori, il videocitofono è semi incassato a muro è privo dell'antiestetica "cornetta" di ricezione.

## Impianto fotovoltaico individuale

Ogni villa sarà dotata di impianto a pannelli foto- voltaici, in rispetto della quantità imposta dalla legge, che consentirà di trasformare la luce solare in energia elettrica. L'impianto avrà potenza di 2 KW.

## Impianto di ventilazione meccanica puntuale

Le ville dovranno essere dotate di sistema di ventilazione meccanica a singolo flusso alternato con recupero di calore. L'impianto di ventilazione meccanica è dimensionato per garantire l'estrazione in continuo dall'ambiente di aria carica di vapore acqueo e di agenti inquinanti prodotti dalle normali funzioni degli occupanti.

L'estrazione dell'aria avverrà dai locali servizi igienici e cucine, attraverso bocchette autoregolanti, mentre l'aria esterna dovrà essere immessa negli ambienti principali soggiorni e camere da letto, sempre attraverso bocchette autoregolanti.

*La ventilazione fa respirare gli edifici,  
fornisce un'aria sana, un ambiente salubre e ...  
la qualità del vivere.*



Da recenti ricerche emerge che l'inquinamento degli ambienti residenziali è più nocivo per la salute di quello esterno; migliorare il clima della casa significa migliorare la qualità della vita. Oggi si parla molto dell'inquinamento esterno sottovalutando l'aspetto della qualità dell'ambiente interno, eppure l'aria di una casa può essere più inquinata e nociva per l'uomo di quella esterna.

Questo perché, oltre agli inquinanti esterni, all'interno di un edificio sono presenti anche altri agenti nocivi di cui spesso si sottovaluta la pericolosità. Ne sono un esempio, i pollini, gli acari e le muffe contenuti nei tappeti e nelle moquette, oppure alcuni composti presenti nei prodotti che abitualmente si utilizzano per la pulizia della casa.

L'importanza di avere un'elevata qualità dell'aria interna è ancora maggiore se si considera che passiamo il 90-95% del nostro tempo in ambienti confinati e ogni giorno respiriamo molta più aria interna che esterna.

---

## Caratteristiche delle autorimesse

I box saranno costituiti da muri in cemento armato con finitura faccia a vista industriale, i muri a separazione tra box e box saranno invece realizzati in blocchetti di cemento faccia a vista.

Il pavimento delle autorimesse sarà del tipo industriale in battuto di cemento liscio al quarzo, così come per l'eventuale corsello di manovra.

Tutti gli impianti tecnologici saranno in vista,

tranne quelli che verranno, ove possibile, interrati.

Le porte dei box auto, saranno di tipo sezionale civile con pannello coibentato e finitura liscia verniciata.

Nei box potranno essere presenti a soffitto, eventuali tubazioni che si rendessero necessarie al completamento degli impianti tecnologici condominiali.

## Sistemazioni esterne

È previsto il riporto di terra da coltura, nelle zone a verde, in ragione di uno spessore adeguato; le piantumazioni e la semina a verde rimarranno a carico del cliente.

Il cancello pedonale, sarà prefabbricato in ferro zincato e preverniciato e sarà del tipo a battente. Per i tratti di delimitazione dell'intero lotto di proprietà e tra le ville, le recinzioni saranno realizzate con paletto in ferro e rete plastificata.

I tratti di delimitazione tra le proprietà private ed i percorsi pedonali saranno realizzati con cordolo in cemento armato H 10 cm e recinzione in ferro

H 100 cm a scelta della D.L.

**La siepe non è compresa.** Nei giardini è prevista la realizzazione di un pozzetto in cemento con tubazione elettrica vuota come predisposizione per futuro alloggiamento di corpo illuminante, oltre alla predisposizione di un punto luce interrotto per il comando dello stesso.

Sarà altresì realizzato un pozzetto in cemento entro il quale sarà collocata la tubazione idrica con relativo rubinetto portagomma per innaffiare le aree a verde.

## Marciapiedi ville

La pavimentazione dei marciapiedi delle ville saranno di tipologia "galleggiante", realizzati in grès porcellanato 60 x 60 opaco, con superficie ruvida, colore e serie a scelta della Direzione dei Lavori.

## Percorso pedonale e ingresso delle ville

Il percorso pedonale comune e la scala di ingresso, saranno realizzati in cls con finitura in ghiaietto lavato. Le alzate dei gradini, saranno dotate di profilo in acciaio color ruggine.

## Balze

Sarà eseguita la decespugliazione e pulizia delle balze. Le eventuali future sistemazioni, saranno totalmente a carico della parte acquirente.

## Gabbioni di contenimento

Al piede della scarpata delle ville C e D, verrà realizzato un sistema di contenimento e consolidamento della parte superiore, costituito da gabbioni modulari di pannelli in rete elettrosaldata riempiti con pietre.



## Note generali

Si intende escluso tutto quanto non espressamente riportato nella presente descrizione.

Le fotografie e le immagini virtuali contenute nella presente descrizione hanno il solo scopo illustrativo e non sono in ogni modo vincolanti ai fini realizzativi.

Tutte le opere in variante che l'acquirente ritenesse di apportare, dovranno essere preventivamente concordate e definite con l'ufficio varianti sia per quanto attiene la modalità di esecuzione che di pagamento.

Saranno a carico dell'acquirente le spese notarili conseguenti all'acquisto dell'alloggio, la denuncia catastale, l'I.V.A. e gli oneri per gli allacciamenti.

### LA PARTE VENDITRICE



### LA PARTE ACQUIRENTE





È un'esclusiva

**Gabetti**  
FRANCHISING AGENCY

P.zza Italia, 5 - Merate  
039 59 83 087  
[meratecentro@gabetti.it](mailto:meratecentro@gabetti.it)