

IF Contessa

Immobiliare Fratelli Contessa



DESCRIZIONE DELLE OPERE

Fondazioni

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

Vespaio

Vespaio aerato realizzato con muretti in calcestruzzo. Il vespaio ventilato è collegato con l'esterno tramite semplici tubi. In questo modo si crea un flusso d'aria naturale che attraversa l'intercapedine eliminando umidità e gas Radon (se presente).

Struttura verticale

Le murature sono realizzate con blocchi POROTON® 800 dello spessore di cm 25, sono elementi caratterizzati da una massa volumica lorda di circa 800-860 kg/m³, idonei all'impiego per la realizzazione di murature portanti in zone anche con obbligo di progettazione sismica o in calcestruzzo armato.

Struttura orizzontale

I solai saranno realizzati con sistema Thermotravetto, ovvero è un solaio in lastre tralicciate contenenti degli alleggerimenti in blocchi di polistirolo e getti integrativi di calcestruzzo che garantiscono una migliore tenuta alla trasmittanza verso l'esterno del solaio stesso o in calcestruzzo armato.

Copertura

Copertura composta da grossa e piccola orditura di falde inclinate in travi di legno lamellare a sezione variabile e listelli in legno di abete 4 fili, listellatura da spessore 10 mm, barriera al vapore RIWEGA USB CLASSIC LIGHT spessore mm 3, pannelli in polistirene estruso dello spessore di cm 16 e barriera al vapore RIWEGA preverniciata spessore mm 8/10. Le gronde USB CLASSIC LIGHT spessore mm 3, listello di ventilazione, listello porta tegola e tegola.

I canali tondi sono in lamiera sono eseguite in passa-in-fuori in legno sagomati con superiore perlinatura dello spessore di 10 mm. I comignoli d'aerazione e di ventilazione saranno eseguiti in opera attraverso l'utilizzo di pezzi speciali.

Muri divisori interni

I muri divisori interni saranno realizzato in cartongesso, con due lastre per paramento e struttura in alluminio.
N.B.: NON SONO PREVISTE OPERE DA IMBIANCHINO

Isolamenti esterni

Il Sistema di Isolamento a "Cappotto" viene utilizzato come rivestimento dall'esterno di facciate allo scopo di ottimizzare la prestazione termica dell'edificio, migliorare le condizioni di comfort abitativo e ridurre i costi energetici ed economici per il riscaldamento e il raffrescamento. Il cappotto è un sistema di isolamento, dunque si compone di molteplici prodotti che devono essere qualitativamente eccellenti, tra questi, la malta adesiva, i pannelli termoisolanti, le reti di armatura ed il rivestimento finale. I pannelli ISOLPIU' K8 ETICS

spessore cm 12 da noi utilizzati nel sistema svolgono la funzione primaria di conferire le caratteristiche di isolamento termico all'intero edificio, sono prodotti in polistirene espanso sinterizzato autoestinguente in conformità alla norma europea EN 13163 e alla marcatura CE. La certificazione ETICS (External Thermal Insulation Composite System) attesta la conformità dei limiti richiesti secondo la norma EU 13499. L'incollaggio e la rasatura dei pannelli termoisolanti è effettuata mediante applicazione di malta monocomponente a base di cemento, sabbie selezionate, resine sintetiche ed additivi speciali di granulometria. Il colore dell'abitazione sarà a scelta del cliente in base alla cartella colori del produttore e alle esigenze di decoro previste dal Comune (colori pastello.)

N.B.: IL COLORE ESTERNO E' COMPRESO NEL PREZZO DI COMPRAVENDITA.

Fognatura

La rete verticale per lo scarico dei servizi igienico-sanitario sarà costituita da colonna in PVC complete di pezzi speciali, collari e tutto quanto occorrente al perfetto funzionamento. I pluviali del tetto saranno in lamiera preverniciata fissati alle pareti. Tutti i raccordi orizzontali passeranno in appositi pozzetti di ispezione, collegati fra loro ed alla fossa di decantazione con tubi di plastica adeguatamente rinfiacati in calcestruzzo, il tutto entro apposito scavo. Il collegamento della fossa e delle acque chiare alla fogna comunale avverrà con tubi in PVC rinfiacati, pozzetto di ispezione e sifoni necessari.

Impianto idro-termo-sanitario

L'impianto sarà alimentato direttamente dall'acquedotto comunale tramite tubazioni in polipropilene ed il contatore sarà posizionato in apposito pozzetto dedicato.

L'impianto sarà eseguito con tubi in polietilene-polipropilene con guaina isolante posti sotto i pavimenti e nei muri. Vi saranno adeguati rubinetti di arresto del bagno e cucina. Produzione acqua calda sanitaria con pompa di calore.

Consistenza e distribuzione degli apparecchi igienico sanitari per unità abitativa (sanitari sospesi Duravit serie D-Code, rubinetteria Eurorama serie Basic):

Cucina

- attacco carico/scarico lavastoviglie (lavastoviglie esclusa)
- attacco carico/scarico lavello cucina (lavello escluso)

Bagni

- 1 lavabo a semicolonna
- 1 vaso igienico sospeso
- 1 bidet sospeso
- 1 vasca pannellata cm 70x170 o piatto doccia cm 80x80
- 1 attacco carico/scarico lavatrice (lavatrice esclusa)

L'attacco alla lavatrice potrà a scelta essere posizionato in altro locale dell'alloggio e sarà corredato da presa per forza motrice.

La produzione di energia termica è affidata ad una **pompa di calore ad alto rendimento**. La pompa di calore verrà utilizzata per la produzione di acqua calda per il riscaldamento degli ambienti e per l'utilizzo sanitario (bagni e cucine).



La termoregolazione degli ambienti avviene con l'ausilio di crono-termostati che consentono di regolare la temperatura all'interno dell'alloggio stesso.

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.

Il moderno sistema di riscaldamento a pavimento a bassa temperatura impiega pannelli termoisolanti di supporto alle serpentine di distribuzione dell'acqua e tubazioni di altissima qualità, tali da garantire **costanza delle caratteristiche nel** tempo e impedire fenomeni di incrostazione e/o di corrosione delle tubazioni. La distribuzione dell'impianto verrà effettuata con il sistema a collettore che verrà posto in una apposita nicchia a parete.

I vantaggi del riscaldamento radiante a pavimento centralizzato sono:

- notevole risparmio sulle spese di riscaldamento, che mediamente può essere valutato attorno al 30%; facendo un po' di attenzione si può arrivare al 40%. Considerando che in questa villa tale impianto è abbinato alla coibentazione dell'appartamento (serramenti, vetri, isolamento dei solai, delle murature, ventilazione meccanica ecc.) consente una ulteriore sensibile riduzione delle spese, unita alla maggiore sicurezza e al maggior rendimento energetico rispetto agli obsoleti tradizionali impianti centralizzati.
- Assenza di termosifoni lungo le pareti interne degli alloggi con maggior libertà per la disposizione degli arredi.

Impianto elettrico e fotovoltaico

Impianto realizzato con tubazioni in tubo flessibile da collegarsi sotto traccia nei muri e sotto i pavimenti, fili in rame adeguatamente isolati con giunzioni in scatola di derivazione in pvc da incasso. Quadretto salvavita con ingresso deviazioni, contatore in apposito vano al cancelletto. Frutti e placche marca BTicino serie Matix in tecnopolimero "base". Tutti i locali sono dotati mediamente di 1 punto luce e 2 prese.

L'abitazione è dotata d'impianto telefonico con prese di deviazione nel soggiorno, camera matrimoniale. L'impianto telefonico è completo della deviazione generale escludendo il contratto di allacciamento alla Telecom.

L'impianto citofonico è completo e funzionante dal cancello pedonale al soggiorno. In corrispondenza delle derivazioni in soggiorno (al piano sottotetto) vi saranno i comandi di apertura elettrica per il cancello pedonale.

Impianto TV, completo delle derivazioni in soggiorno, camera matrimoniale e cucina. (NO ANTENNA)

La casa è dotata di un impianto da 3 KW ha il compito di trasformare l'energia del sole in energia elettrica alimentando la pompa di calore, con conseguente risparmio energetico.



Cucina: 1 punto luce deviato, 12 prese, 1 predisposizione rilevatore fughe gas, 1 predisposizione lampada di emergenza e 1 predisposizione presa TV.

Soggiorno: 1 punto luce deviato, 1 punto luce commutato, 7 prese, 2 predisposizione TV, 2 predisposizione telefono, 1 termostato ambiente manuale, 1 apparecchio citofonico, 1 suoneria 220V, 1 suoneria 12V.

Ingresso: 1 punto luce deviato, 1 pulsante con targa portanome, 1 presa.

Portico: 3 punti luce, 1 presa, 1 predisposizione TV.

Disimpegno: 1 punto luce, 1 presa.

Camera singola: 1 punto luce, 3 prese, 1 predisposizione TV, 1 predisposizione telefono, 1 punto luce deviato esterno.

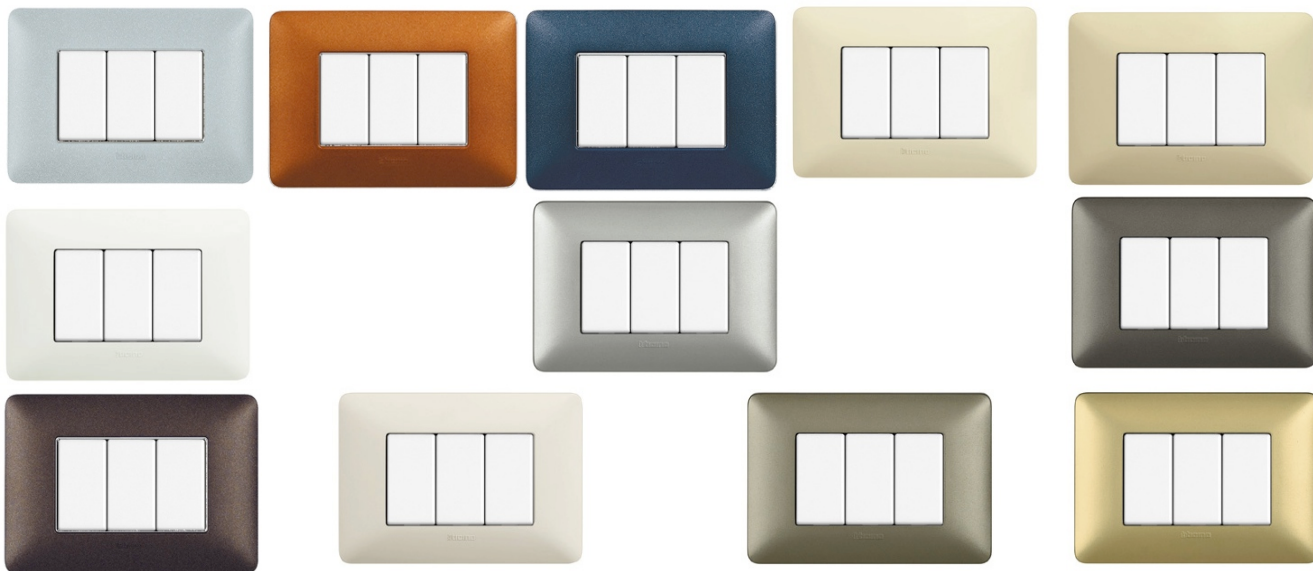
Camera matrimoniale: 1 punto luce. 4 prese, 1 predisposizione TV, 1 predisposizione telefono, 1 punto luce interrotto esterno.

Bagno: 1 punto luce, 1 punto luce specchio, 1 presa, 1 pulsante a tirante.

Posto auto: 1 punto luce deviato, 4 prese.

Posto auto esterno: 2 punti luce, 1 presa.

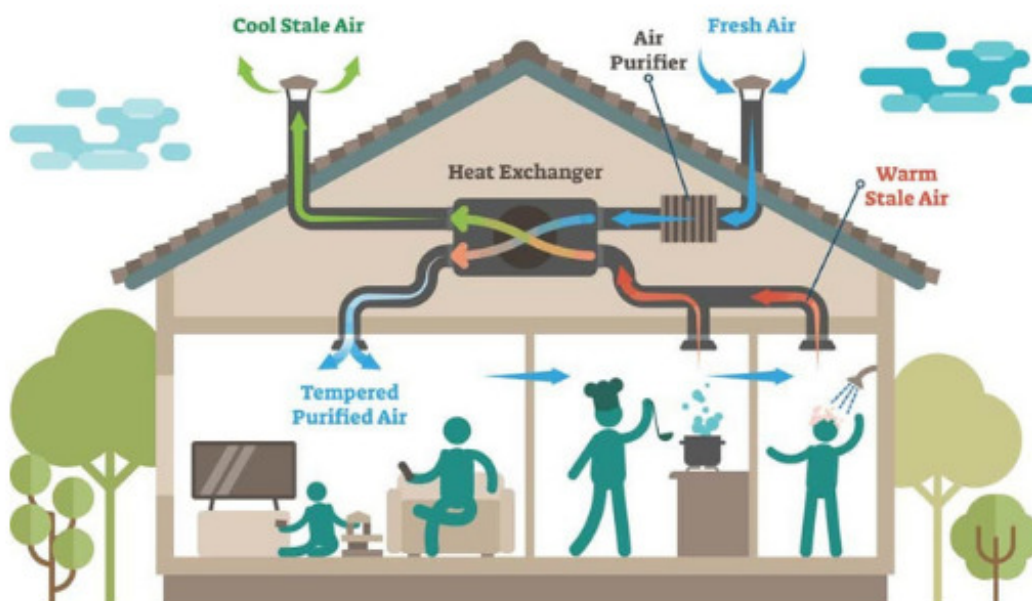
Citofono: 1 posto esterno, 1 posto interno



Impianto ventilazione meccanica controllata

I sistemi di ventilazione controllata sono impianti che consentono di gestire il ricambio dell'aria di un ambiente con l'esterno. Questo avviene senza l'apertura di finestre o porte, tramite condotte di ventilazione forzata, collegate con gli ambienti interni da aspiratori (per la rimozione dell'aria viziata o inquinata) e da diffusori (per l'immissione di aria nuova). I sistemi di ventilazione controllata a recupero energetico consentono in più di recuperare parzialmente l'energia di raffreddamento o riscaldamento che verrebbe persa con un ricambio d'aria semplice (ad esempio aprendo le finestre).

Questo avviene grazie all'impiego di scambiatori di calore in cui i flussi d'aria calda in uscita ed entrata vengono incrociati (senza mescolanza), in modo che un flusso riscaldi mentre l'altro si raffredda. In questo modo, d'inverno l'aria che esce riscalda quella che entra, mentre d'estate avviene l'inverso. Un sistema di ventilazione controllata di questo tipo è indispensabile negli edifici ad alto isolamento termico, quali le case in CLASSE A.



Disporre di aria fresca negli ambienti in cui trascorriamo oltre il 70% del nostro tempo è essenziale per la salute. I sistemi di ventilazione meccanica forzata garantiscono il ricambio costante tra aria fresca e aria viziata, oltre a riscaldare, raffreddare, ventilare e produrre acqua calda. Si tratta della soluzione ideale per una necessità nata dal livello di ermeticità sempre maggiore degli edifici moderni che garantisce il benessere degli occupanti e la conservazione del valore dell'immobile perché quando in inverno l'aria fredda, proveniente dall'esterno, giunge negli ambienti grazie al sistema di ventilazione ed è riscaldata a temperatura ambiente, l'umidità relativa dell'aria diminuisce fino a valori molto contenuti, anche in zone climaticamente molto umide.



Il livello controllato di umidità dell'aria evita la formazione di muffe sui materiali della costruzione. In questo modo l'impianto di ventilazione meccanica dà un contributo importante al mantenimento e all'incremento del valore del vostro immobile. Perché con un moderno e bilanciato sistema di ripresa e di mandata d'aria con recupero di calore, l'immobile si allinea già oggi ai moderni standard del domani.

Porte interne



Le porte interne saranno ad anta unica e corredate da maniglia in alluminio cromo-satinato, la scelta potrà essere fatta fra diversi colori in tinte chiare, medie e scure.

N.B.: nel numero e posizione come indicato nelle planimetrie allegate ai preliminari di compravendita, alcune porte saranno realizzate a libro e/o scorrevoli a scomparsa.

Serramenti esterni e sistemi di oscuramento

Tutti i serramenti saranno in PVC tipo OKNOLAST profilo Prolux, che si distingue per il suo design sobrio e leggero ma allo stesso tempo elegante e ricercato nelle finiture. La finestra Prolux è sinonimo di confort e sicurezza, inoltre unisce in sé ottimi parametri tecnici e di isolamento termico.

<https://www.oknoplast.it/finestre-pvc/prolux>

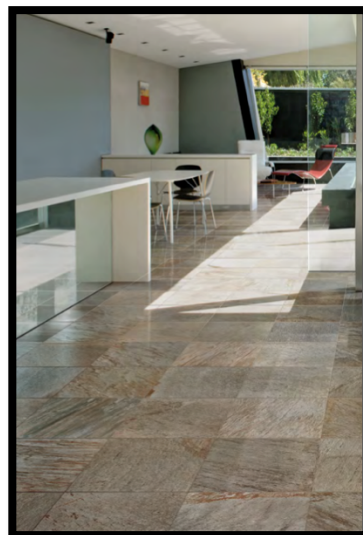
Il sistema di oscuramento sarà realizzato mediante frangisole in alluminio. Modello tipo Hella AR 92 S ECN,, un frangisole di qualità con lamelle bordate a S dello spessore di 0,45 mm e con una larghezza di 92 mm che, oltre ad una protezione ideale dal sole, dagli sguardi indiscreti e dal calore, offrono un oscuramento perfetto degli ambienti. Il nastro a clip brevettato in acciaio inox (ECN), che unisce le lamelle, provvede ad un impacchettamento esatto, ad una formazione di cappi perfetta e, pertanto, ad un'altezza minima del pacchetto. AR 92 S ECN può essere comandato tramite cavetto o guida, con azionamento a manovella o a motore.

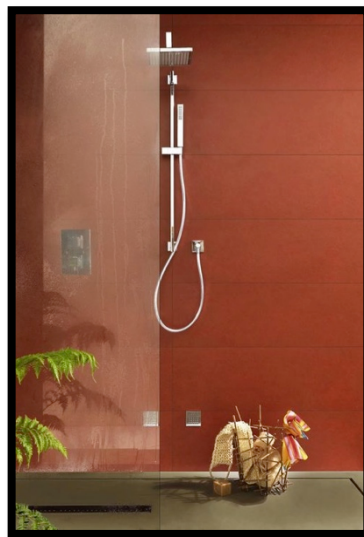
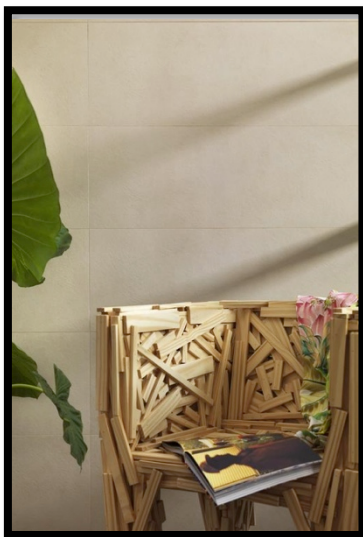
N.B.: Sarà installata la frangisole anche sul finestrone del soggiorno e della scala.



Pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato

I pavimenti e i rivestimenti del bagno e della cucina saranno in gres porcellanato di 1^a scelta, posati a colla diritti e fugati (sono esclusi decori, fasce e pezzi speciali), da scegliere entro il campionario fissato presso i nostri rivenditori. I rivestimenti del bagno saranno posati diritti e uniti sulle quattro pareti per un'altezza massima di cm. 130.





N.B.: Gli acquirenti saranno convocati presso gli show-room dei fornitori per visionare i materiali da campionario sopra descritti; qualora l'acquirente decidesse di effettuare delle scelte extra capitolato verrà redatta una scheda nella quale verranno quantificati i sovrapprezzi per la modifica dei materiali come di seguito specificato: qualora la parte acquirente intenda realizzare in variante un cambio di materiale verranno scorporati i seguenti importi: €/mq 20,00 per i pavimenti interni e i rivestimenti del bagno e della cucina, €/mq 15,00 per i pavimenti del posto auto e i marciapiedi.

il piacere di vivere

La ventilazione comfort fornisce un piacevole effetto collaterale. Il poter vivere a finestre chiuse, farà sì che non ci sarà alcun disturbo causato dal rumore esterno (stradale, ferroviario e aereo, il rumore del traffico). Non devi aprire le finestre per far entrare aria fresca nella tua camera.

igiene

Con l'impianto di ventilazione meccanica, il ricambio costante di aria garantisce le necessarie condizioni igieniche; con il nostro sistema di ventilazione comfort migliora notevolmente la qualità dell'aria nelle vostre case. Il sistema di ventilazione può essere completato con componenti per la filtrazione antipolline per impedire l'ingresso di polvere, sostanze inquinanti, polline e insetti. Il sistema di ventilazione porta l'aria fresca in tutte le camere. Allo stesso tempo, sono in continuo rimossi l'anidride carbonica, l'umidità eccessiva, l'aria inquinata ed i cattivi odori. Filtraggio della polvere, eliminazione delle sostanze inquinanti e del polline, blocco dell'accesso agli insetti:

salute

provvede all'aria fresca favorendo il benessere, il riposo così come la concentrazione e l'efficienza energetica. L'aria salubre previene le malattie da raffreddamento ed è ottimale per la salute. Grazie ad opzionali filtri a maglia fine, che bloccano le polveri sottili ed i pollini, anche gli allergici possono tirare un respiro di sollievo. Uno scambiatore entalpico per il recupero dell'umidità può impedire che l'aria in inverno sia troppo secca.

N.B. La parte venditrice si riserva la facoltà di apportare in ordine di esigenze estetiche, funzionali e di responsabilità, materiali sul mercato, impegnandosi in ogni modo a mantenere, dal punto di vista qualitativo, lo standard previsto nella presente descrizione.

Letto, approvato e sottoscritto in Sangiano (VA), lì /09/2023

Parte Promittente Venditrice

Parte Promissaria Acquirente
