



Costruzioni, Ristrutturazioni
Compravendite immobiliari

Via Dei Larici 1 – 27022 Casorate Primo (PV) – P.IVA.:04206600969 – N.REA: PV-266883 –
email: fa.costruzioni@alice.it – cell: 346.21.48.194

COMUNE di MOTTA VISCONTI
Provincia di Milano

NUOVA COSTRUZIONE EDIFICI AD USO RESIDENZIALE
Via Rosselli

DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE
DELLE OPERE E DELLE FINITURE

costruzioni



DESCRIZIONE GENERALE

Costruzione di villette ad uso residenziale in area di due piani fuori terra. La costruzione sarà effettuata alla condizione chiavi in mano, compreso le recinzioni, la sistemazione esterna, il corsello carraio e pedonale.

SCAVI

Gli scavi riguarderanno lo sbancamento generale dell'area con scoticamento della quota di coltura e relativo accantonamento della quota necessaria per la creazione di giardino; poi si procederà allo scavo in sezione ristretta per la creazione di platea e fondazione. Smaltimento dei materiali di risulta alle pubbliche discariche. Riempimento sotto fondazione con magrone e relativo assestamento.



FONDAZIONI E CEMENTI ARMATI

Le fondazioni saranno in calcestruzzo armato RCK 300 o come da richiesta progettuale, gettate con sotto magrone. Ferro ad aderenza migliorata controllato e certificato in stabilimento. Tra una fondazione e l'altra verranno lasciati le areazioni tramite tubazioni in PVC pesante.

La struttura portante sarà costituita da muratura portante, pilastri e travi in calcestruzzo armato in sito appositamente progettati e collaudati da professionista abilitato, secondo le specifiche direttive antisismiche attualmente in vigore.



VESPAI AREATI

Sotto tutta la dimensione del fabbricato verrà eseguito idoneo vespaio ventilato (spessore circa 50 cm) provvisto alle estremità di tubazioni di sfiato per la corretta ventilazione dello stesso, ove verranno posizionati pozzetti e griglie in pvc a filo pavimento. Al di sopra verrà effettuato una cappa di sp. 5-7 cm in cls armato con rete elettrosaldata



COIBENTAZIONE FONDAZIONI

Tra il vespaio areato e il piano calpestio rustico del piano terra sarà realizzato uno strato di isolamento con polistirene battentato XPS avente spessore 8/10cm, coperto al di sopra da una cappa in cls di 5/8 cm eseguita con rete elettrosaldata.



GUAINE

Tutte le strutture in calcestruzzo a contatto con il terreno saranno protette esternamente da guaina bituminosa impermeabilizzante saldata a caldo previo trattamento con imprimitura bituminosa steso a pennello o a rullo, successivamente verrà posizionata un telo bugnato apposito in pvc a copertura prima del reinterro.

SOLAI IN TRAVETTI E PIGNATE

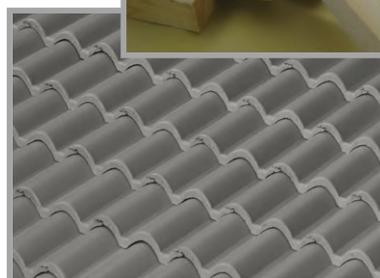
I due solai orizzontali saranno realizzati con impiego di travetti prefabbricati posti ad interasse, con inserimento di blocchi in laterizio di primaria fornace che dovranno essere preventivamente accettati dalla D.L. e corredati dalle certificazioni secondo la vigente normativa.



TETTO ALTO E MANTO DI COPERTURA

La copertura del secondo solaio sarà realizzata inclinata con tetto il legno non a vista così composto :

- Travi in legno orditura primaria
- Assito con fodere non a vista
- Telo impermeabile
- Polistirene spessore 4 cm posizionato su tutto l'assito
- Listello in legno scorri acqua avvitato alla struttura principale
- Listello porta tegola
- Tegola in cemento con colorazione grigia



INTERCAPEDINE SOLAI

Tutte le zone dei sottotetti a copertura delle zone abitabili verranno isolate mediante rotoli in lana minerale (o similare) incrociati per spessore 10cm ciascuno, per uno spessore totale pari a 20 cm



COIBENTAZIONE GRONDE

Tutte le gronde in cemento armato saranno isolate al di sopra della soletta con lana minerale sp.6 cm e al di sotto coibentate mediante un pannello in polistirolo/polistirene (o similare) apposito annegato nel cemento per spessore 6 cm, successivamente verranno rasate con materiali idonei e rifinite a civile. Con pitturazione grigio colore cemento.



GRONDE E LATTONERIE

Le gronde saranno in cemento mentre le lattonerie saranno realizzate in lamiera preverniciata con colorazione grigio a disegno squadrato, comprensivi di tutti i pezzi speciali necessari. Come scossaline, pluviali, sopra tegole ecc..



DISPOSITIVO FISSO ANTICADUTA

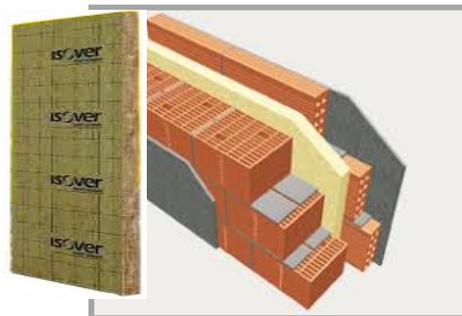
Verranno installati dei dispositivi che consentano di eseguire, nella successiva fase di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori sulla copertura in condizioni di sicurezza. Punti di ancoraggio fissi posizionati sulla copertura che consentono la limitazione dell'effetto pendolo.



MURATURE ESTERNE

Le murature esterne saranno realizzate mediante, muratura in Poroton P800 spess. 25cm, strollatura con malta a rustico. Successivo tamponamento eseguito in laterizio spessore 8cm con interposto all'interno un coibente in lana minerale o equivalente, per spessore 12cm. Il totale della muratura con intonaco esterno ed interno sarà di circa 50cm

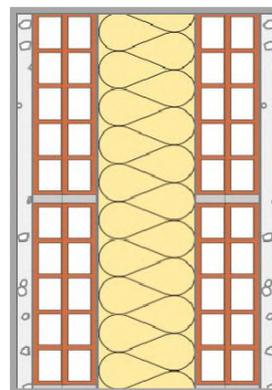
- 1 - Intonaco interno
- 2 - Mattone forato da 8 cm
- 3 - Isolante lana minerale sp.12cm
- 4 - Strollatura di malta
- 5 - Poroton P800 sp.25cm
- 6 - Intonacatura esterna con finitura Ip10 Fassa Bortolo o similare.



MURATURE DIVISORIE TRA LAVANDERIA e AUTORIMESSA MURATURA DIVISORIA TRA ABITAZIONE e AUTORIMESSA

La muratura avrà uno spessore totale di circa 32 cm e sarà così composta:

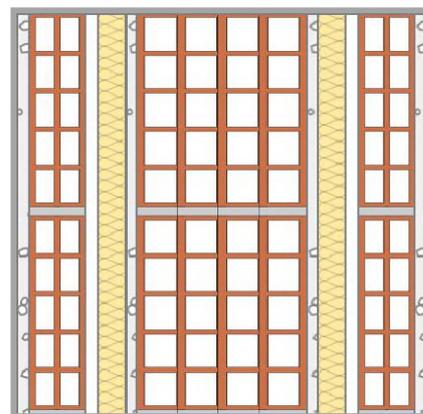
- 1 - Intonaco
- 2 - Mattone forato da 8 cm
- 3- Isolante lana minerale sp.12cm
- 4 - Mattone forato da 8 cm
- 5 - Intonaco



MURATURE DIVISORIE TRA LE UNITA' (solo per bivilla)

La muratura avrà uno spessore totale di circa 60 cm , progettata per l'isolamento acustico/termico tra le due abitazioni e sarà così composta:

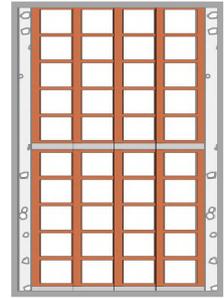
- 1 - Intonaco
- 2 - Mattone forato da 8 cm
- 3-Intercapedine non ventilata
- 4 - Isolante lana minerale sp.4cm
- 5- Strollatura di malta
- 6 - Poroton P800 sp.25cm
- 7- Strollatura di malta
- 8 - Isolante lana minerale sp.4cm
- 9-Intercapedine non ventilata
- 10- Mattone forato da 8 cm
- 11 - Intonaco



MURATURE PERIMETRALE AUTORIMESSA

La muratura avrà uno spessore totale di circa 29 cm e sarà così composta:

- 1 - Intonaco
- 2- Poroton P800 sp.25cm
- 3 - Intonaco



PARETI DIVISORIE

I tamponamenti divisorii interni sono previsti in tavolati di mattoni forati da cm. 8 e sulle pareti divisorie dei bagni ove vi sono scatole dei sanitari verrà eseguito in mattoni forati da cm. 12.

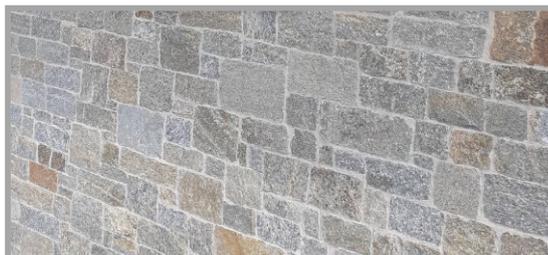


FASCIA ISOLANTE TAGLIA MURO

All'esterno verranno utilizzate fascia taglia muro in guaina catramata fiammata alla pavimentazione in cemento esistente, per evitare la risalita o l'infiltrazione di acqua dall'esterno.

RIVESTIMENTI IN PIETRA

La facciata presenterà rivestimenti in pietra italiana dall'immagine classica. Si utilizzerà la finitura illustrata in foto o similare.



DAVANZALI E SOGLIE

I davanzali e le soglie saranno realizzati a scelta del costruttore, mediante pietra di Luserna (o similari) spessore 3cm e gocciolatoi.



SCALE

Le scale interne saranno realizzate in struttura portante in calcestruzzo armato con rivestimento superiore in lastre di marmo ad angoli retti a scelta tra luserna o beola grigia, tutti con finitura a lucido o similari. L'alzata avrà spessore 2 cm, la pedata sp.3cm e lo zoccolino sp. 1,5cm.



PORTONCINO BLINDATO

PORTA BLINDATA con colorazione grigia. Struttura composta da 1 foglio + 5 omega di rinforzo in lamiera zincata. Telaio e carenatura in lamiera pre filmata con PVCN.6 Rostri fissi sul lato cerniere in acciaio. Paraspifferi inferiore e spugna poliuretanic per l'abbattimento acustico. Chiavistello superiore ed inferiore diam 18 mm. Cilindro europeo. Pannello esterno liscio con colorazione grigia, lato interno bianco da capitolato.



PORTE INTERNE



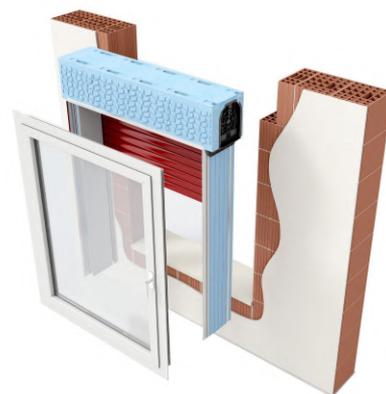
Porte interne con finitura laminato finish HD con venatura orizzontale/verticale simil legno e bianco liscio melamminico. L'anta tamburata è costituita da una scocca-telaio perimetrale da 50mm (maggiorato) in massello di legno di provenienza italiana essiccato al netto di nodi finger joint

Telaio da 85 e 105 mm in MDF IDRO, CARB, FSC® resistente all'umidità, coprifili su entrambi i lati

Ferramenta in finitura cromo satinato con cover a clip in alluminio color cromo satinato. Serratura standard. Chiave unica cifratura.

FALSO TELAIO SERRAMENTI ESTERNI

I falsi telai esterni dei serramenti saranno in monoblocco per avvolgibile, costituito da spalle isolanti in polistirene estruso (XPS) e fibrocemento, utilizzando la tecnologia ALPAC o similare, per una chiusura del foro finestra su misura e ad alta efficienza energetica, con una massima resa termica e acustica,



SERRAMENTI ESTERNI

Sistema moderno IN PVC a due guarnizioni con una profondità di 70 mm. Questo sistema è caratterizzato da un design moderno, compatto e resistente che ha lo scopo di ridurre i costi di riscaldamento, per portare un maggior abbattimento acustico, protezione antifurto e una vasta gamma di opzioni nella progettazione
Profili 100% senza piombo, certificati greenline.

Finitura interna Bianco in massa

Finitura lato Esterno: colorazione grigia

Sistema a 5 camere.

Profondità di base di 70 mm.

$U_f=1,3W/m^2K$.

Armatura perimetrica in acciaio zincato da 1,5 mm – 3 mm o equivalente.

Standard: anti-manovra sbagliata, aerazione controllata.

Guarnizioni in EPDM che offre un'alta ermeticità della finestra al vento, pioggia e polvere.

2 guarnizioni di stagnatura



TAPPARELLE IN ACCIAIO COIBENTATO E MOTORIZZATE



Tapparelle in acciaio coibentate, con colorazione grigia, MOTORIZZATE, direttamente nel MONOBLOCCO del falso telaio esterno. Celino in fibrocemento brandeggiante.

ZANZARIERE

Zanzariera in alluminio avvolgibile a molla incassate nel telaio, con telo a scomparsa in cassonetto, telo in fibra di vetro plastificata struttura in profili estrusi in alluminio con colorazione grigia.

Miniscenica Zanzariera laterale ad incasso senza guida bassa per porte finestre



SEZIONALE BOX

Porta sezionale

Finitura esterna con colorazione grigia

Trasmettitore rolling code 2 canali

Costruita con pannelli a doppia parete in lamiera d'acciaio zincata e preverniciata con interposte all'interno schiume poliuretaniche.

I pannelli dotati di un profilo "salvadita" hanno uno spessore di 40 mm e un'altezza di 500 mm. Completa di guide di scorrimento verticali ed orizzontali in acciaio zincato, albero porta molle con molle di torsione, paracadute contro rottura molle, cerniere interne in acciaio zincato e/o verniciato bianco, rulli di scorrimento in guida, guarnizioni di battuta.

Automazione per porte sezionali motoriduttore, n° 2 telecomandi per apertura a distanza.



SISTEMAZIONI ESTERNE

Gli spazi a verde saranno sistemati mediante stesura di terra di coltura.

La formazione delle singole reti tecnologiche saranno collegate alla fognatura comunale, tramite pozzetti d'ispezione e tubazione apposita in pvc.

I corselli carrai e pedonali verranno realizzati in pietra luserna posata a correre con misure miste.

I marciapiedi attorno all'abitazione verranno realizzati con piastrelle in ceramica apposite per esterno, lo zoccolino sarà abbinato alla piastrella del pavimento



RECINZIONE ESTERNA

Tutte le nuove recinzioni divisorie saranno realizzate mediante muretto continuo in C.A. su fondazione, con h. circa cm30 fuori terra.

Tutte le recinzioni divisorie saranno ultimate mediante paletti in ferro e pannelli di recinzione prestampate grigliate

Il cancelletto pedonale sarà serratura elettrificata.

Il cancello carraio sarà scorrevole con motore elettrico, saranno annessi n°2 telecomandi per apertura a distanza sia del cancello carraio che del sezionale su due canali diversi.



SOTTOFONDI PER PAVIMENTI



Il sottofondo di preparazione alla posa dei pavimenti a copertura delle tubazioni degli impianti, è previsto con massetto di cemento alleggerito isolante per uno spessore di circa 10cm e di sottofondo in sabbia e cemento con additivo apposito a copertura dell'impianto di riscaldamento a pannelli radianti in cls per uno spessore di 5/6 cm, con interposta rete elettrosaldata zincata 5mm

INTONACI INTERNI



Tutte le pareti e i soffitti verranno intonacati con materiali idonei apposti per interno, con spessore di circa 1,5 - 2cm. Prima della relativa applicazione saranno posizionati, perfettamente allineati ed a piombo i profilati guida in lamiera zincata.

Le finiture saranno in stabilitura per i locali: bagni, box, lavanderia. Mentre gli altri locali saranno rifiniti in gesso.

Le zone da piastrellare saranno con intonaco a rustico.

PAVIMENTAZIONI

Le pavimentazioni interne sono previste con piastrelle in gres porcellanato da capitolato a scelta presso il nostro fornitore , posate su colla e infine stuccate. La posa viene considerata dritta, diagonale e fugata semplice 3mm già di capitolato, su delle dimensioni di piastrelle standard.

Lo zoccolino viene considerato in legno con colore bianco da capitolato.

Bagni: pavimento e rivestimento pareti in ceramica di prima scelta di primaria marca, rivestimento considerato per un'altezza di 200cm

Cucina/angolo cottura: pavimento e rivestimento di prima scelta di primaria marca, rivestimento considerato per h 80cm per la parete attrezzata.

La pavimentazione del box e della lavanderia sarà a scelta del costruttore.



IMPIANTO IDRICO SANITARIO



Cucina: solo attacco per adduzione acqua calda e fredda per zona lavello con by-pass per attacco acqua fredda lavastoviglie, attacco acqua fredda per caldaia e lavatrice oltre gli scarichi nel disimpegno e/o lavanderia.



Bagni: wc, bidet, lavabo in ceramica bianca di primaria marca, piatto doccia in conglomerato e vasca in vetroresina. In proporzione al dimensionamento dei bagni stessi; attacchi acqua calda e fredda con rubinetterie di primaria marca con miscelatore.

SANITARI :Marca Ideal Standard Sospesi marca Hatria modello Bianca o simile

MISCELATORI : Modello ACQUAVIVA della Nobili o simile

Cassette ad incasso : We Geberit o simile

PIATTO DOCCIA: Ultraflat S con effetto pietra spessore 3cm, con misura standard 80x90 a scelta in base alle colorazioni disponibili da capitolato



La fornitura e la posa dei mobili, complementi di arredo e dei box doccia saranno a carico completo del cliente. L'installazione potrà essere effettuata solo dopo il rogito dell'immobile.

PREDISPOSIZIONE ARIA CONDIZIONATA



L'abitazione sarà predisposta con cassetta porta split, per una futura installazione dell'aria condizionata tramite sistema acqua split collegato alla pompa di calore esistente, inoltre gli scarichi degli stessi verranno già collegati alla rete fognaria.

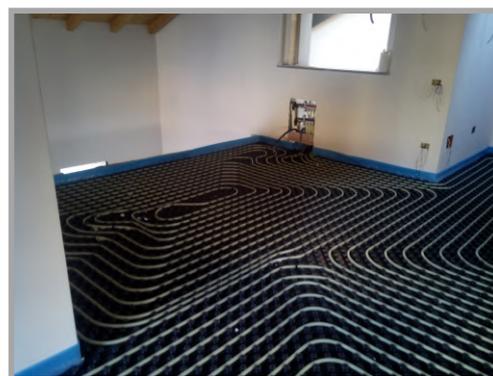
Si considerano 1 punto per ogni camera da letto e 1 punto per soggiorno. Totale punti predisposti n° 4 per abitazione.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Impianto di riscaldamento funzionante mediante pompa di calore full electric ad alto rendimento, controllo della temperatura mediante termostato ambiente, compreso progetto esecutivo e certificato di conformità a cura di tecnico abilitato. Impianto a pavimento con pannelli radianti e collettore diviso a zone

I termostati per il comando delle zone saranno installati 1 per ogni piano. (piano terra e piano primo).

Nei bagni oltre all'impianto a pannelli radianti verrà installato anche un termo-arredo colore bianco da capitolato.



IMPIANTO ELETTRICO

Sarà da eseguirsi secondo le norme CEI ed in particolare CEI 64/8 con tubi flessibili pesanti incassati comunque Frutti marca BTicino serie Living International con placche in tecnopolimero e frutti color nero o bianco. Conduttori unipolari nelle varie sezioni in base agli utilizzi di tipo FS17 con materiali a marchio IMQ a norme CEI e corrispondenti alle tabelle di unificazione CEI-UNEL.

La fornitura riguarda circa n° 80 punti luce circa per appartamento. Per punto luce si intende qualsiasi prelievo di energia, pertanto costituiscono punti luce: attacchi per lampadari, prese elettriche, cicalini, alimentazione della caldaia e del termostato ecc..

N.B. : per ogni appartamento verranno predisposti gli attacchi di rete 1 per ogni camera e 1 per soggiorno, comprensivo di switch di rete.

Installazione impianto videocitofonico wi-fi collocato all'ingresso dell'abitazione



INSTALLAZIONE COMPLETA DI ALLARME



L'abitazione avrà già installato un' impianto di allarme composto da sirena interna ed esterna, centralina e tastiera all' ingresso, allarme perimetrico per ogni serramento esterno e 1 punto volumetrico posto nei disimpegno piano terra e piano primo piano e 1 per il locale box, pronto e funzionante, con la possibilità di ampliamento.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO



L'impianto è destinato a produrre energia per realizzare lo scambio sul posto con la rete di distribuzione cittadina.

Sulle falde verranno installati pannelli fotovoltaici, l'insieme di questi pannelli costituiscono i campi fotovoltaici.

Sulla tavola di progetto architettonico relativa alla copertura sono individuate le superfici delle falde che in linea di massima sono destinate all'installazione dei pannelli fotovoltaici.

L'impianto sarà dotato tra l'altro di sistema di monitoraggio da porsi nel locale tecnico che in tempo reale verifichi il corretto funzionamento dello stesso con display indicante la quantità di energia prodotta e scambiata con la rete.

L'energia elettrica da produzione fotovoltaica KWp 6.00 circa

N.B. Tutte le immagini sono puramente ai fini illustrativi, tutte le specifiche descritte potranno essere variate in base ai parametri della legge 10, delle indicazioni progettuali, scelte del costruttore e in base alla disponibilità e reperibilità dei materiali in commercio.

Casorate Primo (PV), 06 maggio 2024