

S. VALERIA S.R.L.

ALLEGATO "A"

CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO CON DESCRIZIONE
DELLE OPERE SIA STRUTTURALI CHE DI FINITURA RELATIVE
ALL'EDIFICIO IN COSTRUZIONE IN COMUNE DI

MISINTO – VIA EUROPA (Laterale) / VIA MISENTASCA

TIPOLOGIA FABBRICATO:
VILLETTA SINGOLA (UNIFAMILIARE)
COMPOSTA DA UN PIANO RIALZATO AD USO ABITAZIONE,
DA UN PIANO PRIMO ADIBITO IN PARTE AD USO CIVILE ABITAZIONE E IN
PARTE AD USO SOTTOTETTO
CON ANNESSA AUTORIMESSA AL PIANO TERRA

E	F	G	H
---	---	---	---

Misinto lì,

S. VALERIA S.R.L.

CAPITOLO 1

MURATURE E SOLAI

1.1.

Platea di fondazione eseguito con sottofondo di ghiaia grossa intasata a ghiaietto minuto per uno spessore di 80 cm, rullata ogni 40 cm e successivo getto di platea in C.A. per uno spessore medio di cm. 40 come da indicazioni della D.L.

Per il vano autorimessa verrà realizzata sempre una platea con getto in C.A. per uno spessore medio di 30 cm, secondo le indicazioni della D.L. con sottostante sottofondo in ghiaia per uno spessore di cm. 30.

1.2.

Per il fabbricato principale la struttura portante verticale sarà costituita da pilastri in cls armato al piano rialzato e primo-sottotetto con murature perimetrali di tamponamento costituite da blocco Poroton P800.

Verrà realizzato un vespaio aerato con igloo e successivo getto di cls per l'aerazione del piano terra.

I muri del vano scala e la rampa scala verranno realizzati in C.A. con spessore e dimensioni secondo le indicazioni della D.L.

Mentre per quanto concerne il vano autorimessa sarà eseguito con muratura perimetrale in calcestruzzo armato eseguito con casseformi e pannelli e/o eventuale muratura in blocchi Poroton P600/P800.

1.3.

Tavolati divisori interni in mattoni forati spessore cm 8, compresi quelli relativi al piano primo-sottotetto.

1.4.

Solaio per abitazioni, piano rialzato, sarà realizzato con travetti prefabbricati in laterizio e getto completamente in calcestruzzo, mentre il solaio di copertura dei box sarà eseguito con lastre prefabbricate tipo predalles lisce e non sarà previsto alcun tipo di intonaco. Il solaio di copertura del

piano primo-sottotetto del fabbricato principale sarà realizzato con struttura in legno lamellare preverniciato, il tutto come meglio specificato al successivo punto 1.5.

1.5

Il solaio dell'ultimo piano (primo-sottotetto) sarà realizzato con il sistema termoventilato con travetti a vista con struttura e gronde in legno e precisamente:

- Orditura Principale realizzata con travi 4 fili in legno lamellare di abete piallate con 4 spigoli smussati.
- Orditura secondaria con travetti 4 fili il legno lamellare di abete con 4 spigoli smussati e lavorati in testa.
- Assito con tavole di abete spessore mm 25 maschio e femmina piallati sul lato a vista.
- Ventilazione composto da listello e controlistello per ventilazione e supporto manto di copertura.

Sopra la struttura stessa verrà posto un freno vapore e un doppio telo impermeabile e traspirante antistrappo. Interposto tra i teli ed i listoni verrà integrato un doppio strato incrociato di lana di roccia e/o di materiale similare di



S. VALERIA S.R.L.

densità adeguata alle normative vigenti in materia (vedi Legge 10/91).

- Impregnazione con trattamento sbiancante.
- Ferramenta per assemblaggio.

Le gronde saranno eseguite con travetti in legno lamellare di abete, lavorati in testa e piallati sul lato a vista, assito con tavole di abete spessore mm. 25 maschio e femmina piallati sul lato a vista, il tutto impregnato con trattamento sbiancante.

Per quanto riguarda la copertura dei box, sopra la soletta sarà predisposta una guaina, come meglio specificato al successivo punto 2.2 (essendo la copertura piana).

1.6

La scala di collegamento tra il piano terra e il piano primo-sottotetto verrà realizzata in CA gettato in opera.

1.7.

Parapetti balconi eseguiti in cls gettati in opera con successivo intonaco e pitturazione al quarzo secondo le indicazioni della D.L.

CAPITOLO 2

IMPERMEABILIZZAZIONI, ISOLANTI E COIBENTI

2.1.

Impermeabilizzazione dei balconi verrà eseguita con prodotti tipo "Mapelastic" e/o similari.

2.2.

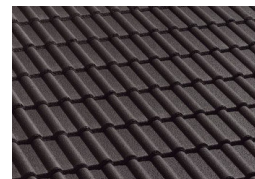
Sopra la soletta di copertura dei box verrà eseguita una guaina con un doppio strato di membrana in PVC spess. mm. 4 saldata a fuoco di cui quella finale del tipo ardesiata.

CAPITOLO 3

COPERTURA

3.1.

Il manto di copertura, sarà con tegole tipo cementegola della ditta Wierer e/o similari color grigio secondo le indicazioni della D.L.



3.2.

Tutte le lattonerie, sia quelle del fabbricato principale sia quello degli accessori, saranno in lastre di alluminio color grigio spess. 8/10 mm. negli sviluppi necessari ed i pluviali saranno anch'essi in alluminio color grigio Ø 100.

CAPITOLO 4

SCARICHI ORIZZONTALI E VERTICALI - CANNE

4.1

Gli scarichi sia verticali che orizzontali verranno realizzati con tubazioni in PVC con sezione adeguata e nel rispetto delle normative vigenti in materia di isolamento acustico.

Sarà inoltre predisposta una fossa biologica per acque nere, a secondo delle esigenze, il tutto collegato alla fognatura comunale, e rispondenti alle normative vigenti.

Sarà inoltre predisposto un pozzo perdente per le acque chiare

S. VALERIA S.R.L.

CAPITOLO 5

INTONACI, GESSI, RIVESTIMENTI

5.1.

Intonaco al civile completo di rustico di sottofondo per cucine e bagni.

5.2.

Intonaco rustico di sottofondo nelle pareti di cucine e bagni dove sono previsti i rivestimenti interni in ceramica.

5.3.

Nei restanti vani ad uso abitazione e nel vano al piano sottotetto, verrà effettuata una rasatura con gesso scagliola tradizionale da stuccatore (intonaco pronto). Il vano scala interno alla villetta (dal piano rialzato al piano primo-sottotetto) sarà intonacato anch'esso con rasatura con gesso scagliola da stuccatore (intonaco pronto).

5.4.

Nel vano autorimessa non verrà realizzato, sia sulle pareti verticali che sulle pareti orizzontali, nessun tipo di intonaco.

CAPITOLO 6

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

6.1.

Pavimento per box sarà eseguito in cls di tipo industriale liscio secondo le indicazioni della D.L.

6.2.

Pavimenti, balconi e/o porticati eseguiti con piastrelle in Klinker, gres o in monocottura con colori e dimensioni correnti. (costo materiale da listino euro./mq. 30,00) secondo le indicazioni della D.L.

6.3.

Pavimenti zona giorno (cucina-soggiorno) e disimpegno eseguiti con monocottura e/o similari di primaria scelta, con colori e dimensioni correnti, come da campionatura (costo materiale da listino euro/mq. 30,00).

6.4.

Pavimenti bagni in ceramica di primaria marca, prima scelta, con dimensioni e colori correnti, come da campionatura (costo materiale da listino euro/mq. 30,00).

6.5.

Pavimenti camere e vano sottotetto saranno eseguiti in legno tradizionale tipo Rovere spess. mm. 10 posati a colla con finitura lucida, semilucida o opaca a scelta acquirente (a scelta dell'acquirente, in alternativa è previsto parquet in legno prefinito tipo Rovere spess. mm. 10) - (costo in opera del materiale euro/mq. 58,00).



6.6.

Rivestimento bagni saranno in ceramica di primaria marca, prima scelta, con colori e dimensioni correnti, come da campionatura
Bagno H = cm 200 (tutte le pareti)
(costo materiale da listino euro/mq. 30,00).

6.7.

Zoccolino a pavimento laminato legno in tinta a scelta come da campionatura

S. VALERIA S.R.L.

con h=cm 8 posato in tutti i locali e corridoi, escluse le pareti rivestite dei bagni.

CAPITOLO 7

OPERE IN PIETRA NATURALE

7.1.

Soglie e davanzali di finestra (non sono previsti i controdavanzali) eseguite in Serizzo o similare secondo indicazioni della D.L. levigate e lucidate nelle parti a vista.

Le soglie avranno uno spessore di cm 3 ed i davanzali avranno uno spessore di cm 3.



7.2.

La scala interna alla villetta che collega il piano terra con il piano primo-sottotetto, sarà rivestita con pedate spessore cm 3, alzate spessore cm 2, zoccolino spessore cm 1, il tutto in granito Serizzo e/o similare secondo indicazioni della D.L. levigate e lucidate nelle parti a vista.

Saranno rivestiti, con le stesse modalità, i 3 gradini che collegano il piano terra con il vano autorimessa.

CAPITOLO 8

OPERE IN LEGNO

8.1.

Porte interne per tutti i piani del fabbricato principale in legno a battente tamburato impiallacciate in laminato tinta a scelta colore noce biondo, noce nazionale, rovere sbiancato, bianco, complete di ferramenta, maniglia e serratura.



CAPITOLO 9

SERRAMENTI

9.1

I serramenti saranno eseguiti in Alluminio o in PVC (secondo le indicazioni della D.L.) colore bianco e maniglie satinare, corredati di certificato di qualità. Le portefinestre con grandi vetrate saranno del tipo scorrevoli da un lato.

9.3.

Persiane ad ante scorrevoli o a battente secondo le indicazioni della D.L. in alluminio colore bianco, spessore mm 45 lavorate con alette e con ferramenta adeguata. Non sono previste persiane sulle porte finestre scorrevoli del soggiorno.



S. VALERIA S.R.L.

CAPITOLO 10

OPERE IN FERRO

10.1.

Serranda box in lamiera zincata del tipo basculante auto bilanciata completa di ogni accessorio per il suo perfetto funzionamento e fornita di serratura.



CAPITOLO 11

OPERE DA VETRAIO

11.1.

Vetri termoisolanti a basso emissivo e temperati nelle parti basse, completi di siliconatura per tutti i serramenti esterni dei vani ad uso abitazione e primo-sottotetto, nel rispetto delle normative vigenti ed in base a quanto previsto dalla Legge 10/91.

CAPITOLO 12

OPERE DA VERNICIATORE

12.1.

Verniciatura di tutte le opere in ferro con una mano di minio e due di smalto, compreso la pulitura preventiva della superficie.

12.2

Non è previsto nessun tipo pitturazione delle pareti interne della villetta e del vano autorimessa.

CAPITOLO 13

RIVESTIMENTO ESTERNO

13.1.

Paramento esterno per le facciate che permette di ottimizzare le prestazioni termiche dell'edificio, proteggendo l'immobile dall'esterno, riducendo il consumo energetico e le emissioni inquinanti nell'ambiente, consistente in un sistema a cappotto termico, realizzato mediante l'impiego di pannelli in polistirene espanso sinterizzato, ancorati al supporto con malta adesiva e appositi tasselli, il tutto rivestito con rasante con annegata un'armatura di rinforzo in fibra di vetro.

Strato finale di finitura costituita da un rivestimento silossanico con granulometria media e colore a scelta della D.L.

CAPITOLO 14

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

14.1.

L'energia verrà prodotta da un sistema in pompa di calore inverter monoblocco aria/acqua per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria e sarà composto da unità interna ultracomatta con bollitore integrato e unità esterna idronica il tutto nel rispetto delle normative vigenti in materia di risparmio energetico.

La gestione del riscaldamento sarà autonoma per ogni locale e la pompa di calore controllabile tramite Wi-Fi e gestibile tramite App.

S. VALERIA S.R.L.

14.2

L'impianto di riscaldamento interno sarà realizzato con pannelli radianti a pavimento.

L'impianto di riscaldamento verrà predisposto in tutti i piani abitativi e nei collegati vani sottotetto.

14.3

Verrà fornito e posato n. 1 corpo termobagno bianco tubolare di primaria ditta in ogni locale bagno.



CAPITOLO 15

PREDISPOSIZIONE IMPIANTO ARIA CONDIZIONATA

15.1.

La predisposizione dell'impianto dell'aria condizionata sarà realizzata come segue:

Per l'impianto di climatizzazione sarà utilizzata la pompa di calore esistente e già utilizzata per il riscaldamento, e saranno inoltre previsti:

- Le tubazioni in multistrato per acqua.
- Fornitura e posa di n° 3 cassette per futura installazione Split idronici (questi sono esclusi dal presente contratto).
- Le tubazioni scarico per condensa con collegamento scarico nel bagno o cucina.
- Le tubazioni dell'impianto elettrico (collegato e funzionante per la macchina esterna mentre saranno con tubazioni vuote per i futuri Split).

CAPITOLO 16

IMPIANTO IDRICO - SANITARIO

16.1.

L'impianto dell'acqua potabile sarà collegato all'acquedotto comunale con apposito contatore da collegare in luogo indicato dalla società di gestione.

16.2.

L'impianto sarà completo di tubazione per acqua calda e fredda ed i locali bagno saranno composti ciascuno dai seguenti accessori (è previsto un bagno al piano terra ed un bagno al piano primo):

BAGNO (al piano terra):

- vaso
- bidet
- lavabo o lavatoio
- doccia
- attacco e scarico lavatrice

BAGNO (al piano primo):

- vaso
- bidet
- lavabo
- vasca acrilica o doccia

Le rubinetterie saranno a miscelatore monocomando



S. VALERIA S.R.L.

Ceramix della ditta Ideal Standard. I sanitari saranno del tipo sospeso della ditta Ideal Standard della serie Tesi New AQUABLADE, color bianco

16.3.

Nel vano cucina:

Predisposizione attacchi acqua fredda - calda ed attacco e scarico per lavello e lavastoviglie.

16.4.

Giardino

Predisposizione n°1 punto acqua esterno completo di pozzetto con relativo sigillo in cls.

CAPITOLO 17

IMPIANTO ELETTRICO

17.1.

L'impianto elettrico sarà eseguito a perfetta regola d'arte con tubazioni in PVC del tipo flessibile posti sotto traccia nelle murature o sotto il pavimento, cavi in rame con adeguato isolamento e di sezione adeguata, il tutto rispondente alla normative e prescrizioni di legge vigenti e rientrerà nel livello "1" previsto dal decreto ministeriale 37/08 norma CEI n. 64/8.

17.2.

Comandi e prese (frutti) saranno della serie Ticino tipo Living Now, a scelta colore bianco o nero, e l'impianto sarà così composto:

- quadro generale con salvavita posto all'interno della villetta con linea allacciamento al contatore, quest'ultimo posto sulla recinzione.

- Impianto di terra comprendente dispersori, conduttori di terra, montanti e conduttori di protezione;

- Verrà predisposto un punto luce sul cancelletto d'ingresso e adeguati punti luce sul vialetto pedonale e carraio, secondo le indicazioni della D.L. (esclusi i corpi illuminanti);

- 1 punto luce per ambiente, compreso i vani sottotetto e l'autorimessa, più almeno un punto a parete in cucina e nel bagno, con comandi opportunamente disposti secondo la destinazione dei locali.

- 1 punto luce esterni con comando opportunamente disposto su ogni porticato e ogni balcone (escluso i corpi illuminanti);

- I punti presa di corrente sono previsti in ragione di quattro nel soggiorno, tre nella camera matrimoniale, due in ogni vano sottotetto, uno nella cucina, uno in ogni bagno ed una nell'autorimessa (punto presa autorimessa da 16 Amp).

- I punti presa per elettrodomestici sono quattro e destinati ad alimentare lavabiancheria, lavastoviglie, frigorifero e forno.

- Sarà prevista una idonea linea elettrica dedicata all'alimentazione del piano di cottura ad induzione.

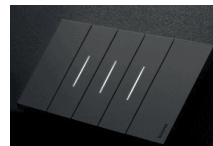
- n° 2 torce autonome di emergenza.

17.3.

Oltre all'impianto elettrico verrà realizzato un impianto di segnalazione comprendente:

a) n°1 campanello ingresso abitazione;

b) n°1 videocitofono installato all'ingresso dell'abitazione



S. VALERIA S.R.L.

- collegato con il cancello pedonale;
c) n° 1 citofono (al piano primo-sottotetto);
d) n°1 presa tirante campanello in ogni bagno;
17.4.

Predisposizione montanti e tubazioni per antenna TV con n° 4 prese vuote all'interno dell'abitazione – n° 2 al piano terra e n° 2 al piano primo-sottotetto (l'impianto completo non è previsto nel seguente capitolato);
17.5.

Predisposizione montanti e tubazioni per impianto telefonico con n° 2 prese vuote all'interno dell'abitazione - n° 1 al piano terra e n° 1 al piano primo-sottotetto (l'impianto completo non è previsto nel seguente capitolato);
17.6.

Automazione cancello carraio consistente in:

- Automazione cancello carraio ad 1 o 2 ante a battente (a secondo delle indicazioni della D.L.) con pistone elettromeccanico di primaria marca compreso di selettori a chiave, di tutti gli accessori di installazione e di n°1 radiocomando.
- Collaudo finale

17.7.

Predisposizione impianto antintrusione consistente in:

- Scatola per centralino
- Scatola di derivazione con collegamento al centralino
- Collegamento con tubo vuoto alla scatola telefono
- N°1 tubo vuoto su tutte le aperture della villetta verso l'esterno (comprese le aperture al piano primo-sottotetto);
- N°1 tubo vuoto per sirena esterna
- N°1 tubo vuoto per inseritore
- N°1 scatola per inseritore

CAPITOLO 18

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

18.1.

Verrà fornito e posato un impianto fotovoltaico a connessione rete singolo avente una potenza di 3,00 Kw come previsto e determinato dalle normative vigenti in materia. I pannelli fotovoltaici saranno installati sulla copertura dell'edificio mentre i gruppi inverter saranno posizionati all'interno del fabbricato secondo le indicazioni della D.L. Le opere saranno conformi alle prescrizioni DK5940 come previsto dalle delibere AEEG 05/04, 28/06, 40/06, dalle specifiche Norme CEI e successive integrazioni.

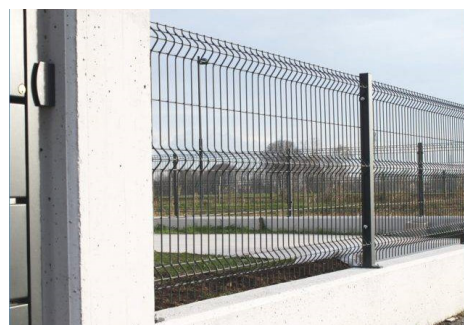
CAPITOLO 19

OPERE ESTERNE

19.1

L'area annessa all'edificio sarà interamente recintata con recinzione avente muretto in calcestruzzo e sovrastante rete metallica stampata tipo Lario (nei tratti dove esiste già una recinzione verrà mantenuta quella esistente).

Il cancello per il passo carrabile ed il



S. VALERIA S.R.L.

cancelletto per il passo pedonale, saranno in ferro. Verrà effettuato un tettuccio di copertura sul cancelletto pedonale secondo le indicazioni della D.L. sia per quanto riguarda la tipologia che per quanto riguarda i materiali di finitura.

Il videocitofono sarà predisposto all'ingresso pedonale del fabbricato.

Il vialetto pedonale sarà effettuato con sottofondo in cls e successivo rivestimento con autobloccante tipo Monaco serizzo secondo le indicazioni della D.L.

Il viale carraio di accesso (a partire dal cancello carraio sino all'autorimessa) sarà eseguito con sottofondo in mista naturale e successiva pavimentazione che sarà con autobloccante tipo Monaco serizzo, secondo le indicazioni e le direttive della D.L.

Il terreno attorno all'edificio verrà sistemato con terreno di coltivo di recupero da scavi.

Sono escluse le operazioni di preparazione e di semina del manto erboso.

CAPITOLO 20

RETE GENERALE DI DISTRIBUZIONE E ALLACCIAMENTI

20.1

Le reti generali di distribuzione e gli allacciamenti comunali delle singole abitazioni per acqua, enel, telefono e fognatura, (più specificatamente tutte quelle opere necessarie a partire dal contatore, questo incluso, all'allacciamento ai pubblici impianti) saranno eseguite dalla ditta costruttrice ma saranno a carico ed addebitate interamente alla parte acquirente.

CAPITOLO 21

VARIANTI

21.1.

I signori acquirenti potranno richiedere, pagandone a parte la differenza costo, modifiche alle strutture o agli impianti del fabbricato, prendendo accordi in tempo utile con la parte venditrice e la direzione lavori.

L'impresa costruttrice e la direzione lavori, anche disgiuntamente tra di loro si riservano di apportare quelle modifiche e varianti non strutturali che nel corso dei lavori, a loro insindacabile giudizio, si rendessero necessarie e consigliabili, tanto nei materiali che nelle apparecchiature, sia generali che nelle singole unità, comunque con equivalenza di valore.

N.B. Restano escluse dalla fornitura le opere relative a imbiancatura delle pareti e soffitti interne alle abitazioni.

CAPITOLO 22

VARIE

22.1.

L'impresa costruttrice è tenuta ad eseguire tutte le lavorazioni necessarie per la predisposizione dei contatori, ma le relative opere, il costo dei contatori e l'attivazione degli stessi sarà ad esclusivo carico dell'acquirente.

22.2.

Detta descrizione è formata da n° 22 punti, che insieme alla planimetria dell'abitazione diventa e fa parte integrale del preliminare di vendita, che i

S. VALERIA S.R.L.

signori Acquirenti dichiarano di aver letto e di accettarlo in ogni sua parte.
L'IMPRESA DURANTE I LAVORI POTRA' APPORTARE MODIFICHE (con
equivalenza di valore) ALLE VOCI IN CAPITOLO CONNESSE ALLE FASI
ESECUTIVE E A GIUDIZIO DELLA DIREZIONE DEI LAVORI.

Letto, approvato e sottoscritto.

Misinto li,

**(Le immagini riportate sono puramente dimostrative)*

L'ACQUIRENTE

IL VENDITORE