

NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALE  
IN VIA IMPASTATO  
COMUNE DI CARUGATE (MI)



## DESCRIZIONE DELLE OPERE

Proprietà: VALERA COSTRUZIONI S.A.S.  
Sede legale. Via PIRANDELLO 8– 20061 Carugate (MI)  
Ufficio Via C. Battisti n 129

Progetto: Studio Associato Archemia  
Via A. Gramsci 28,– 20861 Brugherio (MB)

Direzione Lavori: Architetto Marco Mineo

## **PRESENTAZIONE DELLE OPERE DA REALIZZARE**

### ***'IMMOBILE SI TROVA NEL COMUNE CENSUARIO ED AMMINISTRATIVO DI CARUGATE IN VIA IMPASTATO***

E' PREVISTA LA REALIZZAZIONE DI DUE VILLETTE A SCHIERA CON GIARDINI DI PROPRIETA' DI ALTO PROFILO ARCHITETTONICO-QUALITATIVO, PER GARANTIRE E SODDISFARE QUALUNQUE ESIGENZA DI NATURA ABITATIVA.

### **PREMESSA**

La presente descrizione ha lo scopo di indicare nelle linee essenziali e generali le caratteristiche di ogni Villetta in modo da evidenziare il grado di finitura delle stesse.

Inoltre le opere che saranno eseguite, anche se non espressamente richiamate o descritte, s'intendono compresi tutti i lavori e somministrazioni necessarie per dare l'opera finita in ogni sua parte, con caratteristiche di abitazione civile, con annessi sottotetti sistemazioni esterne, recinzioni, fognatura ecc., completa in tutte le sue parti, impianti attrezzature ed apparecchiature occorrenti al completo funzionamento ed alla completa utilizzazione e disponibilità dell'opera. La D.L. ha piena facoltà di eventuali modifiche per il progetto globale. La presente costruzione sarà abilitata alla classe "A" con regolare attestato di certificazione energetica.

### **01 OPERE STRUTTURALI**

La struttura portante è costituita da pilastri, travi e cordoli realizzati in cemento armato gettato in opera, con calcestruzzo di adeguate caratteristiche di resistenza per la formazione di adeguato vespaio di aereazione, come da progetto.

Il solaio a copertura dei piani sottostanti saranno realizzati in latero-cemento di adeguato spessore, con caratteristiche rispondenti al progetto strutturale. La struttura della copertura sarà realizzata in legno massello secondo quanto dettagliato più avanti.

Le opere in cemento armato saranno eseguite nel rispetto delle vigenti norme di legge in materia, e dovranno rispettare le dimensioni e prescrizioni del progetto esecutivo. tutte le strutture, pilastri, travi e coree saranno rivestite con elemento termoisolante per escludere ponti termici

Le opere in cemento armato comprendono:

- a) struttura portante in elevazione costituita da ossatura di pilastri e travi; queste in spessore di solaio o ribassate, solette piene per balconi a sbalzo.
- b) solai di tipo misto con laterizi e travetti prefabbricati in c.a. con superiore caldana collaborante, posti a copertura dei piani fuori terra.
- c) tutte le opere in c.a. saranno opportunamente armate con acciaio tondo FeB 44K controllato in stabilimento.

TUTTI I GETTI PER LA FORMAZIONE DEI BALCONI SARANNO REALIZZATI A VISTA SECONDO INDICAZIONI PROGETTUALI.

## **02 MURATURE**

Le murature perimetrali sono costituite da muratura in laterizio Porotron spessore totale circa cm. 20/25 il muro così costruito sarà isolato dalla parte interna con 2 fogli di lana di roccia posta in modo incrociato dello spessore dicm.5 corrispondente ai requisiti richiesti dalla L. 10/91 nonché alle Leggi e regolamenti sull'isolamento acustico e termico.

Sarà posto ,nella parte interna parete di forati di cm. 8

Le pareti divisorie interne dei locali saranno eseguite in mattoni di laterizio forati dello spessore di cm.8.

La divisione tra le diverse unità abitative, sarà eseguita con un doppio tavolato di cm. 10 di i laterizio con interposto panno acustico di mm. 5 come richiesto da suddetta L. 10/91.

## **03 PROSPETTI**

Le facciate esterne, saranno finite con intonaco in pluristrato di malta rasante, tinteggiato con rivestimento plastico-acrilico con tinte a scelta della direzione lavori previa applicazione di mano d'isolante acrilico vista come richiesto D.L..

## **4 BALCONI**

I balconi, saranno pavimentati con piastrelle di grès porcellanato opaco formato a scelta della D.L., Floor -gres serie Spazi o similare di qualità equivalente, la posa sarà diritta ed unita.

## **5 INTONACI INTERNI**

Le pareti di tutti i locali ad eccezione dei bagni e delle cucine saranno finiti con intonaco premiscelato e sovrastante rasatura gesso eseguita direttamente sul laterizio.

Per i bagni e le cucine la finitura sarà ad intonaco a civile (stabilitura) tirata a frattazzo fine su base di intonaco rustico con malta di cemento e calce idraulica con esclusione delle parti rivestite che avranno un intonaco rustico tirato a fratazzo fine idoneo per l'incollaggio delle piastrelle.

Si escludono e quindi resteranno a carico del cliente tutte le opere di tinteggiatura interna.

## **06 TETTO E COPERTURA**

La copertura sarà realizzata in strati di vari materiali per garantire l'isolamento termico. Come di seguito descritto.

-tavolato di legno pre trattato spess. cm. 2,2 -primo strato di pannelli costituiti da lana di legno abete mineralizzata e legata con cemento Portland ad alta resistenza spess. mm 60.

-secondo strato di pannelli di fibre di legno pressate densità 156 kg./mc spess. mm 150.

-terzo strat di pannelli come primo strato a supporto membrana termo riflettente traspirante, resistente all' acqua anti strappo, composta da materassino di fibre di polietilene(HDPE) termoregolate fra loro e metallizzato in una faccia.

-listello per la ventilazione spess. cm. 5 fissato adeguatamente alla sottostante struttura secondaria (travi)

Ad ultimare la copertura ,saranno poste lamiere in alluminio preverniciato dello spessore totale, compreso di materiale fono e termo isolante idoneo, di mm.100.

La copertura sarà corredata con lattonerie (scossaline, converse, canali di gronda ecc. ecc.) realizzate in alluminio.

## **8 TUBI CANNE FOGNATURE**

Canna fumaria indipendente per caldaia di riscaldamento funzionante a gas metano e per caminetti ( se previsti), opportunamente coibentate con lana di vetro o di roccia.

Tubi in pvc serie normale per sfiati delle colonne di scarico, tubo in pvc pesante UNI 302 per ventilazione delle cucine.

Torrini per le esalazioni per le canne fumarie come da particolari costruttivi e prescrizioni della D.L..

Dette esalazioni dovranno essere realizzate rispettando le disposizioni previste dagli organi competenti (Comando dei Vigili del Fuoco, USSL di zona ecc.) e il regolamento d'igiene.

Impianto di fognatura da eseguire come indicato dalle tavole di progetto, completo di qualsiasi occorrente accessorio: curve, braghe, ispezioni, tappi e qualsiasi altro pezzo speciale comprensivo degli oneri come rivestimento tubazioni con ls, coperchi, chiusini, scavi e reinterri.

Precisazioni:

- Tubi di scarico acque bianche (pluviali) in alluminio pre verniciato
- Condotta acque bianche con tubo in pvc serie pesante.
- Condotta acque nere con tubo in pvc serie speciale per acque calde con anello in gomma UNI 302.
- Pozzetto al piede dei pluviali del tipo prefabbricato sifonato.
- Pozzetti per cambi di direzione delle condotte di acque bianche e nere del tipo prefabbricato .

- Pozzi perdenti in cls prefabbricato o similari di adeguate capacità.
- Sifone Firenze in pvc, completo di pozzetto e chiusino per campionamento acque.
- Condotta acque bianche e nere del sifone Firenze alla rete fognaria, eseguita come da indicazione comunale, comprensiva di pezzi speciali, camerette di ispezione con chiusini, allacciamenti definitivi e ripristino del manto stradale.

L'impianto di fognatura sarà conforme al regolamento d'igiene del Comune e alle disposizioni vigenti.

### **09 OPERE DA LATTONIERE**

Tutte le opere da lattoneria quali, canali di gronda, pluviali, scossaline, converse ecc. saranno eseguite in alluminio preverniciato color grigio o, a scelta D.L.di idoneo sviluppo, completi di accessori, il tutto eseguito a regola d'arte e secondo indicazioni del D.L..

### **10 OPERE DA FABBRO**

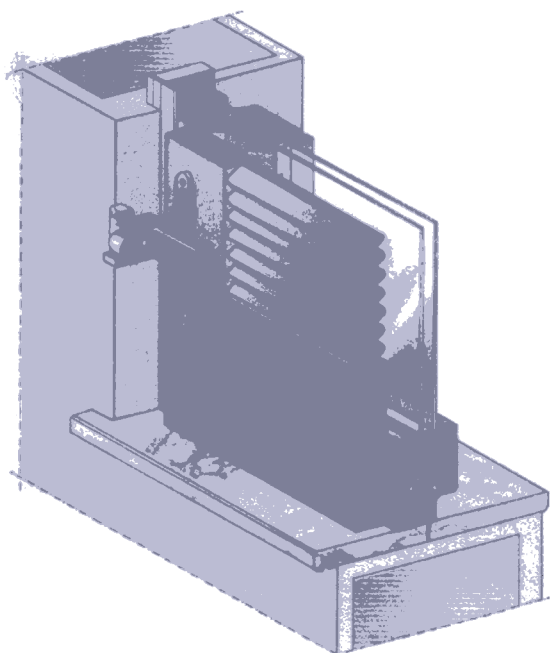
Parapetti a struttura portante in profilati e tubolari di ferro verniciati o in acciaio ,secondo descrizione direttori lavori, eseguiti a disegno semplice con saldature, posti in opera a protezione di balconi e aggetti.

### **11 SERRAMENTI ESTERNI**

I serramenti esterni saranno in PVC . le tapparelle in alluminio ,coibentate

.Il vetro di tutti i serramenti saranno doppi di sezione 4/16/4 basso emissivo, per la parte inferiore balconi 3+3/12/3+3 basso emissivo rispondente ai requisiti richiesti dalla L. 10/91 nonché alle Leggi e regolamenti sull'isolamento acustico o similari.

Il vetro delle porte finestre sarà rispondente alle normative vigenti in materia di sicurezza.



**PERMEABILITA' ALL' ARIA**  
 Classe A3  
 secondo la norma UNI-EN 42



**RESISTENZA TERMICA**  
 Coefficiente di trasmittanza termica  
 K da 2.7 a 1.5 Kcal mq h °C  
 Da 3.1 a 1.8 W mq K  
 a seconda della vetrata impiegata.



**ISOLAMENTO ACUSTICO**  
 Indice di abbattimento ISO db  
 Da 34 db a 42 db  
 a seconda della vetrata impiegata.

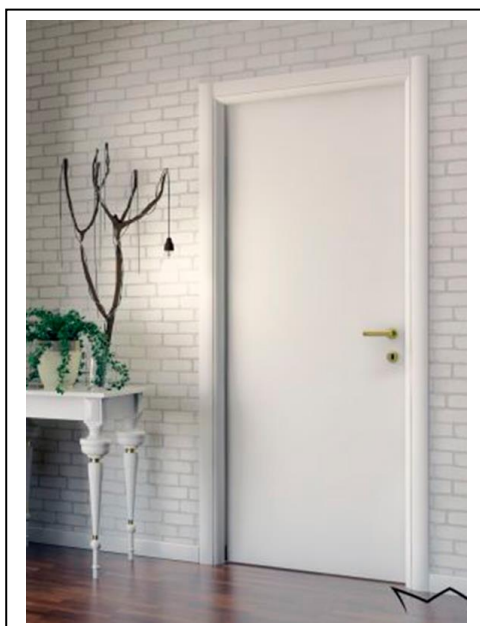


**TENUTA ALL' ACQUA**  
 Classe E4  
 secondo la norma UNI-EN 86

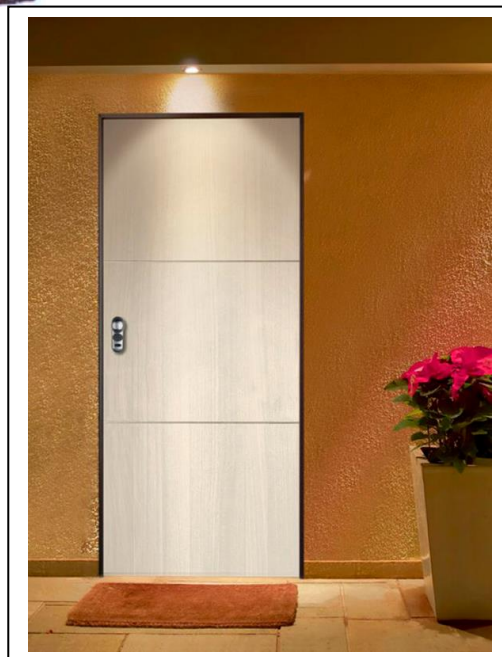


**RESISTENZA  
 AL CARICO DEL VENTO**  
 Classe V3  
 secondo la norma UNI-EN 77

**12 PORTE INTERNE E PORTONCINI  
 D'INGRESSO**



Porta interna



Portoncino blindato

Le porte interne saranno a battente cieche in laminato noce nazionale, con coprifili ad incastro tondi, ad una sola anta di tipo tamburato con pannello liscio, complete di cerniere anuba, e maniglia. Della Ditta COVI

Il portoncino d 'ingresso ad anta unica sarà tipo torterolo TR 622 o similare rivestito sul lato interno ed esterno con pannello di colore noce tanganika liscio.

Il portoncino sarà del tipo blindato, con serratura a doppia mappa e incorporata serratura di servizio con cilindro, spioncino quadrangolare e pomolo in ottone lucido.

### **13 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

Prima dell'esecuzione di sottofondi per la posa dei pavimenti verrà eseguito un primo sottofondo in calcestruzzo cellulare di alleggerimento con spessore adeguato per tutti i solai di interpiano.

I pavimenti interni di tutti i locali ,saranno in ceramica monocottura di 1° scelta, ad un prezzo da listino non oltre €. 30,00 (trenta), posati diritti e uniti su sottofondo con spessore medio cm. 6 esclusi decori fasce e pezzi speciali nei formati commerciali e più precisamente (30x30, 33x33, 25x25, 20x25, 20x20) con colori a scelta. A scelta dell'acquirente , nelle camere notturne può essere scelto in sostituzione della ceramica la posa di simil parquet ad un prezzo di listino non oltre €. 35,00 ( trentacinque ).

In cucina in corrispondenza della sola parete attrezzata (compresi i risvolti di cm 60 sui lati), il rivestimento sarà in ceramica per un'altezza di 1,60 mt., mentre per il bagno il rivestimento sarà sempre in ceramica ma per un'altezza di 2,00 mt. e sarà realizzato sulle quattro pareti.

I rivestimenti verranno posati diritti ed uniti in formati commerciali (vedi sopra); con la possibilità di decori.

Tutti gli appartamenti saranno finiti con la posa di zoccolino in legno 80x10 mm. in ramino tinto noce, inchiodato/incollato o ceramica.

### **14 SOGLIE E DAVANZALI**

Le soglie e i davanzali saranno realizzati in serizzo/granito di spessore pari a cm. 3

Così come il rivestimento delle scale interne.

### IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Dalla tubazione principale partiranno le colonne montanti per alimentare i servizi.

L'acqua calda sarà erogata dalla caldaia autonoma con pannelli fotovoltaici inclusi.

Le colonne di scarico delle acque nere saranno realizzate con tubazioni in pvc pesante del diametro di mm. 100/125 o comunque di diametro idoneo ed incassati nella muratura.

Consistenza e distribuzione degli apparecchi igienico sanitari per ogni unità abitativa:

#### **cucina**

- Attacco carico / scarico lavello cucina (quest'ultimo escluso);

#### **bagno padronale (o bagno ove previsto un solo bagno )**

- 01 lavabo a colonna;
- 01 vaso a sedere;
- 01 bidet;
- 01 vasca da bagno 70x170 o doccia 80x80 / 70x90
- attacco carico/ scarico lavatrice

#### **secondo bagno**

- • 1 lavabo a colonna

1 vaso a sedere

1 bidet

1 vasca da bagno 70x170 o doccia 80x80/70X90

1 attacco carico/scarico lavatrice, a scelta del cliente

L' attacco lavatrice sarà corredato da presa per forza motrice.

I bagni di servizio, ove progettati senza aperture (finestre), saranno inoltre dotati di aerazione forzata realizzata con aspiratore meccanico con ricambio pari a 12 volumi d' aria per ora.

Gli apparecchi sanitari saranno della ditta ESSENCE CROMO della serie CATALANO Sospesa e le rubinetterie saranno dei miscelatori della ditta BOSSINI serie GROHE o similare equivalente.(per la vasca è prevista asta saliscendi con boccetta della ditta BOSSINI serie ZEN o





## **16 RISCALDAMENTO**

### ***RISCALDAMENTO***

L'impianto di riscaldamento autonomo con l'installazione di una caldaia murale alimentata a gas alla rete del . Il sistema è un impianto per riscaldamento a pannelli radianti, posa a pavimento . L'impianto è costituito ad alta resistenza termica e meccanica, posate tutte in un pezzo, che vengono installate su pannelli isolanti ad alte prestazioni termiche ed acustiche.

Impianto con termostato e sonda di limitazione della temperatura dei radiatori in ogni ambiente, per un'ottimale regolazione della temperatura. Centralina elettronica di ripartizione dei carichi energetici per ottimizzare l'utilizzo dell'energia elettrica ed i consumi, per avere un risparmio elettrico del contatore.

Il termostato ambiente verrà installato nella zona più idonea del soggiorno ed al primo piano.

Saranno lasciate le predisposizioni dei termostati ambiente in ogni locale, impianto elettrico domotico

## **17 IMPIANTO GAS METANO**

E' previsto l'impianto a gas metano dal contatore autonomo fino alla caldaia, della BERETTA a condensazione, con l'utilizzo di tubazioni montanti in rame o acciaio zincato posate esternamente in facciata, è esclusa la posa in opera del contatore che sarà alloggiato in apposito luogo dall'ente di competenza.

Le spese di allacciamento saranno a carico dell'utente, si precisa inoltre che non è previsto il collegamento tra la caldaia ed il piano cottura e non verrà rilasciato alcun certificato di conformità relativo a tale collegamento.

## **18 IMPIANTO ELETTRICO**

**DOTAZIONE COMPRESA:** n.1 videocitofono-n 1 citofono ricevitore per il piano primo-  
n1 radiocomando per apertura cancello carraio

**Marca B-TICINO Modello LIVING-NOW serie bianca**



Ogni alloggio sarà dotato di impianto elettrico a doppio circuito, per corpi illuminanti e per elettrodomestici; costituito da condotti in tubo plastico incassato e conduttori in filo di rame isolato di adeguata sezione. Non sarà fornito alcun tipo di corpo illuminante per l'interno dell'appartamento.

L' impianto di messa a terra sarà realizzato secondo le vigenti normative di sicurezza sugli impianti. In ogni ambiente saranno previsti prese e punti luce nelle quantità sotto specificate.

L'impianto sarà dotato di interruttore di energia automatico "salvavita"; .

L'impianto elettrico sarà così composto:

### **Ingresso Soggiorno**

- n. 1 pulsante targa ,
- n. 2 punti luce interrotto ,
- n. 1 punto luce deviato ,
- n. 1 punto luce invertito,
- n. 5 prese bipasso 10/16A ,
- n. 1 presa Tv ,
- n. 1 punti suoneria ,
- n. 1 punto comando a distanza caldaia ,
- n. 1 centralino completo di linee montanti ,
- n 1 punto citofono completo ,
- n. 1 punto comando a distanza caldaia ,
- n. 1 punto comando per ogni tapparella
- n. 1 centralino completo zona contatori.

**Cucina**

- n. 1 punto luce interrotto ,
- n. 4 prese bipasso 10/16A ,
- n. 1 attacco superiore 1000W,
- n. 1 punto presa cappa ,
- n. 1 punto presa TV.
- n. 1 punto comando per tapparella

**Disimpegno notte**

- n. 1 punto luce invertito ,
- n. 1 punto presa bipasso 10/16°.
- N 1 punto suoneria

**Bagno**

- n. 2 punti luce interrotto ,
- n. 1 punto presa bipasso 10/16A ,
- n. 1 punto pulsante tirante
- n.1 punto comando per tapparella

**Camera Matrimoniale**

- n. 1 punto luce invertito ,
- n. 3 punto prese bipasso 10/16A ,
- n. 1 punto presa Tv.
- n.1 punto comando per tapparella

**Sottotetto non abitabile**

- n. 1 punto luce deviato ,
- n. 3 prese bipasso 10/16°,
- n. 1 punto presa TV
- n1 punto comando per tapparella

**Balconi esterni / porticati**

- n. 1 punto luce interrotto ,
- n. 1 presa stagna.

### **Box (l'impianto sarà esterno)**

n. 1 punto luce,

n. 1 presa luce.

Canalina vuota di adeguata dimensione per futura installazione di colonna ricarica auto

Verrà predisposto impianto per antenna satellitare e digitale terrestre completo di quadro elettrico.

### **19 IMPIANTO TELEFONICO**

Per l'impianto telefonico sono previste due prese, posizionate all'interno dell'alloggio come da elenco sopraccitato.

### **20 SISTEMAZIONI ESTERNE**

L'ingresso carraio sarà costituito da un cancello in profilati e tubolari di ferro verniciati, a disegno Semplice munito di piantane di sostegno e con movimentazione automatica. si prevede un comando a distanza per ogni abitazione.

La recinzione della proprietà sarà eseguita con muretto inc.a a vista con h. fuori terra come da progetto e finito superiormente con barriere di ferroverniciate, fissate a mezzo di bulloni zincati a piantane metalliche annegate nel getto del muretto o rete metallica.

I due posti auto coperti, saranno pavimentati con lastre di graniglia 40x40 o similari a discrezione D.L., posati a regola d'arte.

### **IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Le celle fotovoltaiche consentono di trasformare direttamente la radiazione solare in energia elettrica sfruttando il così detto "effetto fotovoltaico" che si basa sulla proprietà di alcuni materiali conduttori opportunamente trattati (tra i quali il silicio, elemento molto diffuso in natura), di generare energia elettrica quando vengono colpiti dalla radiazione solare.

Un impianto fotovoltaico collegato in rete è principalmente composto dai seguenti elementi.

- A- Cella solare - per la trasformazione di energia solare in elettricità. Per ricavare più potenza vengono collegate tra loro diverse celle (installeremo celle sufficienti e necessarie secondo le norme comunali vigenti)
- B- Inverter - Trasforma la corrente continua proveniente dalle celle, in corrente alternata convenzionale a 220V di tensione
- C- Quadro elettrico - in esso avviene la distribuzione dell'energia elettrica.

In caso di consumi elevati o in assenza di alimentazione da parte dei pannelli, la corrente viene prelevata dalla rete pubblica.

In caso contrario l' energia elettrica eccedente viene immessa nella rete ,inoltre misura la quantità di energia elettrica fornita alla rete pubblica.

**PREDISPOSIZIONI**

-Predisposizione per impianto antiintrusione-tubatura vuota per ogni serramento +2 punti infrarossi (tubatura vuota)

-Predisposizione per aria condizionata n 2 punti split e n1 punto motore

**VARIE ED EVENTUALI-**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

***N.B.:***

***-SI INTENDE ESCLUSO TUTTO QUANTO NON ESPRESSAMENTE RIPORTATO NELLA PRESENTE DESCRIZIONE.***

***-LE FOTOGRAFIE CONTENUTE NELLA PRESENTE DESCRIZIONE HANNO IL SOLO SCOPO ILLUSTRATIVO DEI MATERIALI CHE VERRANNO IMPIEGATI, NON SONO COMUNQUE 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 ALLE MODALITA' DI ESECUZIONE E 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.***

***Data .....***

***LA PARTE VENDITRICE***

***LA PARTE ACQUIRENTE***