

***DESCRIZIONE DELLE OPERE E CARATTERISTICHE
COSTRUTTIVE DI DUE VILLE E DUE APPARTAMENTI
DA REALIZZARE IN COMUNE DI BESANA IN BRIANZA
VIA BELVEDERE***

PROPRIETA' : *Belvedere s.r.l.*

PREMESSA

L'intervento edilizio, da realizzare in Comune di Besana in Brianza, Via Belvedere, sul terreno meglio identificato al fg.39 mapp. 343-60, prevede la realizzazione di 2 ville a un piano fuori terra oltre interrato e sottotetto con giardino privato di pertinenza e 2 appartamenti

Le ville sono così articolate :

Piano Interrato : composto da corsello comune, autorimesse, cantina, lavanderia, bagno , locale di sgombero non abitabile , centrale termica.

Piano terra : composto da ingresso, soggiorno pranzo, cucina, bagno di servizio, camera matrimoniale, camera singola e bagno padronale e portici coperti esterni con area di pertinenza

Piano Sottotetto : accessibile non abitabile composto da ripostigli e locali hobby

Gli appartamenti sono così articolati :

Appartamento di piano terra composto da ingresso, soggiorno pranzo, cucina, bagno di servizio, camera matrimoniale, camera singola e bagno padronale ; portico coperto esterno con area di pertinenza, annesso a piano interrato locale di sgombero non abitabile con bagno e centrale termica.

Appartamento di piano primo collegato con scala esterna composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno di servizio, camera matrimoniale con bagno padronale, camera singola e terrazzo coperto esterno, annesso a piano sottotetto (accessibile non abitabile) tramite scala interna locale hobby con bagno e centrale termica.

STRUTTURA :

Sarà in cemento armato e blocchi portanti:

fondazioni in cemento armato di tipo continuo, a plinto o platea ;

murature portanti in calcestruzzo per il piano interrato ;

muratura portante tipo poroton con eventuali pilastri di irrigidimento e travi in cemento armato per i piani fuori terra ;

solai in travetti prefabbricati con interposti blocchi in laterizio per solai piano terra e primo (escluso box)

solai tipo predalles per il corsello interrato comune e box

COPERTURA :

A falde inclinate costituite da orditura in legno lamellare e travetti kwh a vista con soprastante perlina di abete 20 mm, guaina Delta PVE, coibentazione per la parte abitativa (escluso portici e gronde) con pannelli di fibra di legno spess. 12 cm, assito in tavole di abete 23 mm, guaina Delta Foxx, listelli di ventilazione e manto di tegole portoghesi antichizzate ; canali, scossaline, pluviali e tutta la lattoneria in genere in alluminio 8/10.

MURATURE DI TAMPONAMENTO :

Muratura portante costituita da blocchi in termo laterizio spess 35 cm con cappotto esterno in polistirene spess. 10/15 cm e soprastante intonaco colorato rasato ai silicati ;

FACCIATE ESTERNE

In intonaco colorato rasato ai silicati con rete sopra il polistirene del cappotto con pilastri rivestiti in mattoni a vista.

Gronde e portici in travetti di legno con soprastante perlinatura.

Parapetti dei balconi in ferro verniciato a disegno semplice.

Pareti e plafoni del corsello interrato comune e dei box in c.a. vista cassero

SERRAMENTI :

I serramenti esterni saranno in alluminio o pvc colore ral da scegliersi con ferramenta in acciaio satinato e vetro camera 3+3/12/3+3 completi di guarnizione in gomma, persiane esterne alluminio o pvc colore ral da scegliere.

Il portoncino di primo ingresso a piano terra sarà di tipo blindato.

I serramenti del piano interrato per locale caldaia, bagno, lavanderia saranno in alluminio o pvc con vetrocamera 4/12/4.

OPERE IN PIETRA :

Soglie spess. Cm.3 e davanzali spess. Cm.5/6 saranno in serizzo antigorio levigato, è prevista una zoccolatura esterna di altezza adeguata in pietra di serizzo o nella stessa pavimentazione del marciapiede. Il rivestimento delle scale sarà realizzato in serizzo levigato spess. 2 cm per alzate e 3 cm per pedata.

Le scale esterne saranno in serizzo a taglio sega.

IMPERMEABILIZZAZIONE :

I muri contro terra del piano interrato adiacenti alle abitazioni saranno impermeabilizzati con una membrana prefabbricata e protetta da guaina in pvc bugnata e isolati da pannello di polistirene di adeguato spessore.

I solai dei portici e dei terrazzi saranno impermeabilizzati con doppia guaina protetti da cappa in calcestruzzo con opportuni giunti di dilatazione.

ISOLAMENTO TERMICO E ACUSTICO :

La coibentazione delle pareti verticali sarà effettuata con pannelli rigidi isolanti e fonoassorbenti in polistirene spess. Cm. 4.

La copertura con lastre di fibra di legno spess. 12 cm

Il tutto secondo le norme previste per il contenimento dei consumi energetici dettate dai D.lgs 192/2005 e 311/2006 e dalla Delibera della Regione Lombardia D.G.R. 8/5773 del 31/10/2007

IMPIANTO FOGNARIO :

Scarichi orizzontali e verticali completamente incassati in gaberit di adeguato diametro con opportune ispezioni e pozzetti di raccolta collegati alla rete di fognatura comunale secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale.

La linea orizzontale delle acque piovane sarà realizzata in pvc di adeguato diametro, avrà gli opportuni pozzetti di ispezione e sarà immessa in pozzi a tenuta atti al riciclo delle acque per irrigazione, collegati a pozzi perdenti per troppo pieno

PAVIMENTAZIONI ESTERNE E INTERRATE

I marciapiedi esterni, i portici, il vialetto pedonale di accesso saranno in cotto o clinker antigelivo.

I pavimenti del corsello interrato comune e dei box saranno in battuto di cemento con indurenti al quarzo, con trattamento anti sdrucchiolo per la rampa di accesso. L'area in ingresso ad uso manovra auto e posteggio verrà pavimentata in autobloccanti.

INGRESSI PEDONALI E CARRAI :

L'ingresso pedonale sarà eseguito su muri in mattoni con ingresso in ferro verniciato con pensilina di copertura in legno con soprastanti tegole .

L'ingresso carraio al piano interrato sarà realizzato in profilati di ferro verniciato con apertura a doppia anta radiocomandata ed a chiave (radiocomando compreso in ragione di n.2 per unità immobiliare)

Porta basculante di accesso ai box , manuale in ferro zincato con predisposizione per apertura elettrica.

IMPIANTO ELETTRICO COMUNE :

Nel cortile comune di accesso interno, nella zona di parcheggio esterna, lungo la rampa di discesa ai box, nella corsia di manovra auto interrata, saranno installati corpi illuminanti a basso assorbimento elettrico di adeguate caratteristiche elettriche ed estetiche in funzione degli ambienti da illuminare.

Impianto di messa a terra generale completo di dispersori e conduttori.

Saranno predisposti vani per posa contatori elettrici da cui si dirameranno i montanti alle singole unità immobiliari.

IMPIANTO TV

Per ogni villa sarà installata n.1 antenna predisposta per i programmi RAI ed emittenti private tra le meglio captate in zona, oltre alla predisposizione della parabola satellitare .

SISTEMAZIONE A VERDE :

I giardini privati di pertinenza delle ville saranno sistemati con terra di coltivo atta alla formazione di prato (questo escluso) .

Nelle aree a verde privato verrà predisposto un pozzetto presa acqua per irrigazione giardino.

RECINZIONE

Saranno mantenute quelle esistenti (di proprietà di terzi) con opportuni ritocchi per le eventuali parti ammalorate, nelle parti mancanti la recinzione sarà eseguita con rete zincata plastificata preverniciata su sottostante muretto in cls a vista.

La recinzione verso l'area di manovra e posteggio sarà eseguita in ferro verniciato su muretto in cls a vista.

I muri dello scivolo carraio verranno intonacati ad intonaco rustico fine

La delimitazione delle aree di pertinenza delle ville confinanti con il cortiletto centrale comune di ingresso , sarà eseguita con filare di siepe .

FINITURE INTERNE DEGLI ALLOGGI :

TAVOLATI :

in mattoni forati spess. cm.8, 12 cm per pareti bagni

INTONACI :

Pareti e plafoni di tutti i locali in gesso tipo pronto o intonaco premiscelato finito a civile, bagni e cucine in intonaco premiscelato finito a civile.

Pareti e plafoni di tutti i locali del piano interrato (escluso box) in intonaco premiscelato finito a civile.

Pareti perimetrali del sottotetto in intonaco premiscelato finito a civile

PAVIMENTAZIONI :

Formazione di sottofondo di pavimentazione in impasto di cemento cellulare per coibentazione e rasatura impianti, con soprastante sottofondo in sabbia e cemento tirato perfetto per incollaggio pavimentazione.

Soggiorni e disimpegni : in ceramica monocottura o in parquet di rovere o iroko incollato completo di lamatura e verniciatura trasparente

cucine : in ceramica monocottura 20x20 o 30x30

bagni : in ceramica monocottura 20x20

Camere e disimpegno notte : in parquet di rovere o iroko incollato completo di lamatura e verniciatura trasparente

Portici logge balconi : in Klinker o cotto antigelivo

Taverna, caldaia e locale di sgombero : in ceramica monocottura 20x20 o 30x30

Boxes : in battuto di cemento con indurenti al quarzo

Zoccolino : in legno uguale a coprifili porte o in ceramica.

RIVESTIMENTI :

Cucine : sarà rivestita la parte attrezzata in ceramica monocottura 20x20 h.1.60

Bagni : in ceramica monocottura 20x20 h.1.50/1.60 escluso zona doccia h 2.00

Lavanderia : solo parte attrezzata h 1.60

N.B. Per la scelta delle pavimentazioni e dei rivestimenti sarà predisposta adeguata campionatura di capitolato.

PORTE INTERNE :

Da cm.80 luce h.2.10 per tutti i locali ad un battente con struttura interna reticolare ed impiallacciatura in Tanganica, laccata bianca o laminata, stipiti e coprifili impiallacciati in Tanganica, laccati bianchi o laminati , con maniglia in acciaio satinato e serratura con una chiave

IMPIANTO SANITARIO E IDRAULICO

La rete di distribuzione dell'acqua potabile sarà eseguita con tubi di polietilene a partire dal contattore posto al limite di proprietà sino al rubinetto di arresto delle singole unità immobiliari con distribuzione interna a tutti gli apparecchi sanitari completo di rubinetti di arresto, scarichi in polietilene, ecc.

Saranno forniti apparecchi di produzione Duravit serie Duraplus sospesi o similari di colore bianco con rubinetteria Grohe Eurostile cromati.

a) bagni padronali composti da wc, lavabo, bidet, vasca, piatto doccia 70x70 o 80x80,

b) bagni di servizio a p.t.: composti da wc, bidet, lavabo

c) bagni di servizio a p. interrato : composti da wc, bidet, lavabo , piatto doccia 70x70 o 80x80.

d) Lavanderia a piano interrato : composto da lavatoio e attacco lavatrice

IMPIANTO ELETTRICO

Sarà realizzato completamente autonomo e comprenderà tutte le linee di alimentazione per gli impianti (caldaia, videocitofono, illuminazione interna) e precisamente :

Impianto di messa a terra generale completo di dispersori e conduttori.

Impianto video citofonico con un apparecchio video per ogni villetta collegato per l'apertura all'ingresso condominiale , la telecamera sarà inserita in un quadro luminoso provvisto di targhette segna nome, sarà altresì installata adeguata buca per la posta.

Predisposizione con tubi vuoti per impianto anti intrusione

Impianto Tv con installata n.1 antenna per ogni corpo di fabbrica predisposte per i programmi RAI ed emittenti private tra le meglio captate in zona oltre a parabola per impianto satellitare.

Impianto telefonico predisposto in tubi vuoti per allacciamento alla rete telefonica, montanti incassati con derivazione in ogni unità immobiliare.

Saranno predisposti vani per posa contatori elettrici.

Tutte le linee saranno incassate sotto intonaco e pavimento, le prese saranno di tipo raso muro in scatole isolate.

Sarà costituito con elementi ed accessori a norma CEI con apparecchiature di marca Ticino serie Living o Light e sarà installato un quadro generale completo di valvole e interruttori da cui si diramerà la rete di distribuzione interna che alimenterà le utilizzazioni previste.

INGRESSO :

- 1 c invertito
- 1 suoneria porta ingresso
- 1 punto video

CUCINA :

- 1 centro interrotto a soffitto
- 1 presa da 10 ampère h.2.40 per attacco cappa
- 2 prese 15A
- 4 prese 10A

SOGGIORNO PRANZO :

- 3 c. invertito a soffitto
- 6 prese 10A
- 2 prese TV
- 1 punto per tv satellite
- 2 prese telefoniche

CAMERE

- 1 c. deviato o invertito
- 3 prese 10A
- 1 presa telefono
- 1 presa TV

BAGNO PADRONALE :

- 1 c. interrotto a soffitto
- 1 punto luce a parete
- 1 presa 10 A
- 1 tirante per campanello

BAGNO DI SERVIZIO :

- 1 c. interrotto a soffitto

	1 punto luce a parete 1 presa 10 A 1 tirante per campanello
DISIMPEGNO NOTTE :	1 c invertito a soffitto 1 presa 10A
BALCONI LOGGE:	1 punto luce interrotto a parete 1 presa per esterno
AUTORIMESSA a vista :	2 centro interrotto a soffitto 1 presa da 10 A
CANTINA LOCALE HOBBY :	3 c. invertito a soffitto 4 prese 10A 1 prese TV 1 prese telefoniche
CALDAIA LAVANDERIA :	1 centro interrotto a soffitto 2 prese da 10 A 1 presa 15A con interruttore di protezione (per lavatrice)
INGRESSO DISIMPEGNO INTERRATO :	1 c invertito a soffitto 1 presa 10A centralino con valvole automatiche con differenziale predisposizione tubazione vuota per impianto fotovoltaico

IMPIANTO TERMICO

Sono previsti impianti di tipo autonomo che saranno realizzati secondo le norme vigenti per il contenimento dei consumi energetici

Saranno costituiti da caldaie a parete funzionante a gas metano di tipo a condensazione, tiraggio forzato, camera stagna di adeguata potenza termica.

Impianto di distribuzione a partire dal collettore generale sino ai collettori di distribuzione a bassa temperatura.

Radiatori tipo scalda salviette (marca Das mod. Iside) a bassa temperatura nel bagno padronale ad integrazione del sistema di riscaldamento a pannelli radianti

Impianto a pannelli radianti da installare a piano terra , interrato e sottotetto (escluso le superfici del sottotetto con altezze inferiori a ml 1,50, locale caldaia e box) posto sotto pavimento composto da pannello isolante con percorsi preformati, tubazioni in polibutilene completi di collettori di distribuzione con elettropompa elettronica per circolazione circuito a bassa temperatura

Canna fumaria in acciaio inox da locale c.t. fino ad esalare sul tetto

Impianto gas a partire dal contatore posto a confine di proprietà sino ad alimentare la caldaia e il fornello di cucina a p.t.

PREDISPOSIZIONE IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO A PARETE TIPO SPLIT SYSTEM

Verrà fornita la sola predisposizione per “punto split” composto da tubazione in rame preisolate adatte al trasporto di gas refrigerante, tubazione di scarico condensa da inserire nel più vicino scarico fognario con sifone, cassetta ad incasso per alloggiamento tubazioni con coperchio in pvc; il tutto così distribuito :

- 1 punto per camera matrimoniale
- 1 punto per camera singola
- 1 punto per soggiorno
- 1 punto per locale sottotetto

LOCALE SOTTOTETTO :

Il sottotetto verrà consegnato con le seguenti caratteristiche :

- Impianto di riscaldamento eseguito con pannelli radianti (escluso le superfici del sottotetto con altezze inferiori a ml 1,50) e soprastante sottofondo atto alla posa di pavimentazione incollata (pavimentazione esclusa)
- Impianto elettrico costituito da :
 - 3 punti luce interrotti a parete
 - 3 prese da 10 A
 - 1 presa tv
 - 1 presa telefonica
- Impianto idrico sanitario costituito dalla sola predisposizione per eventuale scarico bagno (braga) e montante acqua.
- Intonaci pareti perimetrali in intonaco premiscelato finito a civile o gesso
- Lucernari ad azionamento manuale nella quantità e nelle misure previste da calcoli relativi ai rapporti aereoilluminanti (1/30 slp)

Il sottotetto verrà inoltre consegnato privo di tavolati, relativi intonaci, porte e pavimenti.

ANNOTAZIONI GENERALI

Tutte le caratteristiche riportate nella presente descrizione potranno subire variazioni in conseguenza alle decisioni di carattere sia tecnico che estetico che il Progettista e il D.L. a loro insindacabile giudizio potranno prendere durante il corso dei lavori per la buona riuscita dei lavori stessi e della costruzione nel suo complesso.

Sarà altresì facoltà della venditrice, di comune accordo con il Progettista e D.L. variare il tipo di alcune forniture, purché quanto fornito in sostituzione non sia inferiore per qualità e funzionalità a quanto sopra descritto.

Carate B.za li

L'ACQUIRENTE

LA VENDITRICE