

LE CASE DI VIA DANTE

Bottanuco

“ ELEMENTI CARATTERIZZANTI “

**NOTA INTRODUTTIVA**

La descrizione ha lo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali degli edifici, tenuto debito conto che le dimensioni risultanti potranno essere suscettibili di leggere variazioni nella fase di esecuzione degli edifici.

I marchi e le aziende fornitrici, indicate nel presente, sono citate in quanto indicano le caratteristiche dei materiali prescelti dalla società esecutrice delle opere. La Direzione Lavori, a suo insindacabile giudizio, potrà comunque provvedere a scelte diverse durante l’esecuzione dei lavori. In fase esecutiva o se ritenuto indispensabile, la Società proprietaria ed il Direttore dei Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto quelle variazioni o modifiche che ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistiche, sempre che le stesse non comportino una riduzione di valore tecnico ed economico delle unità immobiliari. Qualora la parte acquirente manifesti la volontà di non completare eventuali forniture e pose in opera di qualsiasi materiale, la parte venditrice avrà facoltà di concederne o meno la fattibilità. In caso da assenso non verrà riconosciuto alcun importo per la prestazione non effettuata; si specifica inoltre che l’eventuale fornitura e posa di detti materiali, se effettuata dalla parte acquirente, potrà avvenire solo dopo il rogito notarile di compravendita.

**STRUTTURA**

Le fondazioni saranno del tipo continue e/o a travi rovesce e/o a plinti isolati, eseguite in cemento armato gettato in opera, con calcestruzzo di adeguate caratteristiche di resistenza, con sottofondazione in magrone di calcestruzzo.

La struttura verticale portante è costituita da muri in calcestruzzo, pilastri e setti, di varie dimensioni. Al piano interrato verrà realizzato una adeguata rasatura con idoneo prodotto su tutte le pareti del corsello.

**SCAVI E FONDAZIONI**

Scavi necessari per fondazioni del tipo continue e/o a travi rovesce, o se necessario a platea, in calcestruzzo armato, vespai, aerati per le abitazioni al piano terra, e drenaggi per raccogliere l’acqua in pozzi. Strutture: C.A. – Travi e pilastri in cemento armato – Muratura portante in C.A. secondo necessità – Solai in C.A. - Sbalzi per balconi e gronde in C.A. – Struttura scale e vano ascensore in C.A.

**PILASTRI-TRAVI-GRONDE-BALCONI**

I pilastri e le travi saranno realizzate in cemento armato.

Le solette dei balconi, saranno realizzate in cemento armato e successivamente intonacato. Tutti i balconi dovranno essere provvisti di piletta gocciolatoio perimetrale. Gli infernotti per l’areazione dei vespai e dei locali interrati saranno realizzati in cemento armato lasciato a vista, con piletta a pavimento collegata alla fognatura acque bianche per lo scarico dell’acqua meteorica.

**VESPAI – MASSETTI**

Al di sopra della quota scavo relativa alla superficie dei box sarà eseguito una massicciata con l’impiego di materiale arido quale mistone naturale di cava o materiale di scavo ritenuto idoneo dalla direzione lavori, opportunamente compattato. Al di sopra di tale sottofondo sarà realizzato il pavimento industriale al quarzo colore grigio, spessore cm. 12/15 armato con rete elettrosaldata 5 mm maglia 20x20 con giunti di dilatazione sigillati con opportune resine.

I pavimenti saranno eseguiti con pendenze del 1% verso la piletta per la raccolta acqua e saranno opportunamente isolati dai muri perimetrali.

#

# **COPERTURA IN LEGNO TERMO – VENTILATA**

La copertura sarà realizzata con un’orditura principale e una secondaria in legno, così come di seguito specificato:

- posa in opera di orditura principale in legno lamellare di sezioni adeguate; ( sezione minima 35 X 22 cm )

- posa in opera di orditura secondaria realizzata con travetti in legno lamellare di sezione adeguata e comunque come progetto esecutivo verificato dalla DL.

- posa in opera al di sopra dell’orditura secondaria di assito in perline di legno maschiato tra tavola e tavola;

- posa in opera di guaina impermeabilizzante e traspirante con funzione di barriera al vapore;

- posa in opera di listoni in legno con funzione di contenimento del pannello isolante;

- posa in opera, tra i listoni porta isolante, di pannello isolante sia termicamente che acusticamente (rispondente ai requisiti richiesti dal D.Lgs n. 311 dicembre 2006 nonché dal D.P.C.M. 5 dicembre 1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici);

- posa in opera di listoni in legno per formazione di intercapedine di ventilazione;

- posa in opera di tavole in legno “sottomisure” a chiusura del pacchetto sottostante e formazione piano di posa della guaina impermeabilizzante;

- posa in opera di guaina impermeabilizzante elastoplastomerica armata in poliestere;

- posa in opera di listoni in legno porta manto di copertura, posa in opera di manto di copertura realizzato in tegole mono-coppo di cemento di colore Grigio.

Predisposizione di fissaggi anticaduta in metallo ad anello,classe A1, in misura di n°1 ogni 3 m lineari che permettono l’ancoraggio di operatori che lavorano sulla copertura ove esistano pericoli di caduta nel vuoto. L’orditura principale, quella secondaria ed il primo assito maschiato saranno finiti con vernice impregnante opaca BIANCA. Il colmo della copertura sarà del tipo aerato. La copertura sarà corredata di lattonerie (scossaline, converse, canali di gronda ecc. ecc.) realizzate in lamiera preverniciata.

# **TAMPONAMENTI ESTERNI**

La muratura perimetrale degli alloggi sarà realizzata nel seguente modo:

A partire dall’esterno:

A. tavolato con forato leggero a 3 fori dimensione 12x25x25 cm;

B. Rinzaffo con malta bastarda spessore cm 1;

C. Pannello in lana di vetro con idrofilo trattato con speciale legante a base di resine termoindurenti rivestito su entrambe le facce con velo di vetro, spessore 10,0 cm densità 30 Kg/mc

D. Contro - parete interna con scatola dimensione 8x25x25 cm

# **DIVISORI UNITA’ IMMOBILIARI**

 La muratura di suddivisione degli alloggi sarà realizzata nel seguente modo:

a) doppio tavolato eseguito mattoni di laterizio porizzato e maschiato spessore cm 12 e cm 8.

b) intonacatura senza piani sul paramento interno di un tavolato con l’impiego di malta bastarda.

c) Pannello non rivestito in lana di roccia vulcanica legata con speciale resine termoindurenti, spessore 5+5 cm (pannelli posati con doppio strato incrociato) densità 100 kg/mc

 **TAVOLATI INTERNI**

I tavolati interni divisori degli appartamenti saranno realizzati con mattoni forati dello spessore di cm 8, mentre le pareti dei bagni interessate dalla cassetta di scarico del W.C. con mattoni forati dello spessore di cm 12. Sotto i tavolati sarà posta una striscia di sughero o similare supercompresso spess. 5mm.

**BALCONI E TERRAZZI**

La soletta dei balconi esterni verrà eseguita in c.a. gettato in opera. Le solette dei terrazzi verranno eseguite e coibentate con adeguato isolamento termico ed acustico. I balconi e terrazzi saranno impermeabilizzati mediante fornitura in opera di guaina bituminosa mm 4+4 armata in fibra di poliestere, previa formazione di pendenze verso le pilette di scarico .

**OPERE IN FERRO e TINTEGGIATURE**

Le recinzioni saranno realizzate con muretto in c.a. di spessore ed altezza fuori terra come da regolamento comunale con soprastante recinzione a scelta dalla DL.

* Le basculanti dei box saranno del tipo zincato preverniciato con relativa areazione, strutturata del tipo a contrappesi complete di serratura e maniglia.
* Le barriere delle scale interne saranno in tubolari a disegno lavorato di ferro verniciato a smalto.
* Tutte le opere in ferro non zincate saranno verniciate con una mano di antiruggine al minio e due di smalto a finire (vernici micacee)
* I box, all’interno non saranno tinteggiati .
* Le pareti ed i soffitti interni delle abitazioni non saranno tinteggiati.
* I vani scala comuni verranno finiti tinteggiati con idropittura lavabile,

dopo 60 Giorni Lavorativi, dal primo atto notarile di compravendita.

**PROSPETTI ESTERNI**

Per le facciate esterne è prevista l’esecuzione d’intonaco al civile, con finitura superficiale colorata ai silicati a spessore in tinte a scelta della Direzione Lavori.

Nei punti in cui il progetto approvato lo preveda verranno realizzate porzioni di facciata o elementi architettonici con rivestimento in faccia a vista, previa accettazione della D.L., posata con particolare cura da operaio specializzato.

**SERRAMENTI**

In PVC, di colore Bianco, struttura da 70 mm a doppia guarnizione di battuta, 5 camere, rinforzi in acciaio, con apertura ad anta o scorrevole come previsto nei disegni, ferramenta AGB, con maniglia colore argento; microventilazione e apertura anta a ribalta sui battenti nei Bagni.

**VETRI**

Vetrocamera stratificato antisfondamento ( per porte finestre ) da 3+3.1/18T/4+4.1 mm, con gas “argon” nella camera d’aria per un miglior isolamento acustico e rivestimento interno “basso-emissivo” per un miglior isolamento termico.

**SISTEMI OSCURANTI**

 Avvolgibili, coibentati, con motoriduttore elettrico; in sistema monoblocco cassonetto.

**ZANZARIERE**

Apribili, verticali per finestre, orizzontali per porte finestre e scorrevoli.

**IMPIANTO DE DEUMIDIFICAZIONE**

Impianto di deumidificazione per ogni appartamento, con sonde di umidità; macchina sistemata in zona di controsoffitto all’interno di ciascuna unità immobiliare.

**SATELLITI**

Per ogni utenza, è previsto un satellite per il controllo di zona e la contabilizzazione dei consumi per acqua fredda (potabile) e per acqua calda (per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria).

# **MURATURE IN BLOCCHI DI CONGLOMERATO CEMENTIZIO**

Al piano interrato tutti i divisori interni, dove non previsti in cemento armato, saranno eseguiti in blocchi di calcestruzzo faccia a vista con giunti stilati dello spessore di cm 20 come previsto nei disegni di progetto. I tavolati divisori tra i box e tra gli altri locali al piano interrato avranno resistenza al fuoco REI 120 .

**CAMMINAMENTI PEDONALI ESTERNI-BOX-BALCONI**

La pavimentazione del vialetto d’accesso comune, sarà in massetto autobloccante in CLS vibro compresso tipo carrale sp. 10 cm ( colore e ditta produttrice a scelta della DL ) posato su uno strato di sabbia di sp. 5 cm, comprensivo di adeguata formazione di pendenze per il deflusso delle acque piovane. La rampa di accesso ai corselli dei box sarà realizzate con pavimentazione in cls armato , spessore adeguato con rifinitura superiore, fresco su fresco , a lisca di pesce. Ai piani superiori i balconi/terrazzi di ogni singolo immobile saranno pavimentati, ad insindacabile giudizio della Committenza, con piastrelle di grès porcellanato opaco antigelivo.

**INTONACI INTERNI**

Le pareti ed i soffitti di tutti i locali saranno finiti con intonaco del tipo pronto premiscelato con finitura a gesso a parte i bagni e le cucine (se abitabili) che avranno finitura civile. Si esclude, e quindi resterà a carico del cliente, qualsiasi opera di tinteggiatura interna agli alloggi.

**PORTA BLINDATA**

 “DIERRE”, modello tipo Tablet 8 Plus, struttura in acciaio elettrozincato, coibentato con isolante termoacustico, in classe antieffrazione 3, con abbattimento acustico 40 dB.

**PORTE INTERNE**

Le porte interne saranno tutte del tipo a battente DX o SX di due tipologie:

Serie FUTURA Mod. ELISA Tanganica Naturale, Ciliegio, Noce Nazionale, Laccato Bianco, Serie FUTURA Mod. CAMILLA Teak, Noce Biondo, Wengè, Rovere Sbiancato ad una sola anta a battente, di tipo tamburato con pannello pieno liscio e saranno complete di tre cerniere anuba e maniglia modello Tokio.

Tutti gli appartamenti saranno dotati di zoccolino perimetrale in legno colore tanganica classico dello spessore di 1 cm e 7 di altezza.

**PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

Per tutti i solai di interpiano, prima dell’esecuzione dei sottofondi per la posa dei pavimenti, verrà eseguito un primo getto in calcestruzzo cellulare di alleggerimento e posto in opera sopra di esso un pannello isolante termo acustico di spessore adeguato. Su tutto il solaio abitato a contatto con il piano interrato, prima dell’esecuzione di sottofondo alleggerito verrà posto in opera adeguato pannello isolante sia termicamente che acusticamente (come da requisiti D.lgs. 311/06 e al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 sull’isolamento acustico).

I pavimenti interni della zona giorno saranno in ceramica monocottura di prima scelta o gres porcellanato, posati a colla diritti e uniti su sottofondo di spessore adeguato; sono esclusi decori, fasce e pezzi speciali; mentre per la sola zona notte verrà posato a discrezione dell’acquirente, del parquette a scelta tra queste tre essenze ( Rovere, Iroko, Doussie ) in massello tradizionale, o prefinito due strati, verniciato naturale. Indicativamente verranno proposte le seguenti tipologie:

pavimenti alloggio zona giorno

· piastrella prezzo listino solo materiale € 30,00/mq escluso la posa

pavimenti bagni

· piastrella prezzo listino solo materiale € 30,00/mq escluso la posa

rivestimenti bagni

· piastrella prezzo listino solo materiale € 30,00/mq escluso la posa

rivestimenti cucine

· piastrella prezzo listino solo materiale € 30,00/mq escluso la posa

pavimenti alloggio zona notte

· parquet prezzo listino solo materiale € 30,00/mq escluso la posa

**IMPIANTO IDRICO SANITARIO**

L’impianto sarà composto da tubazioni in polipropilene a norma di legge, con contatore generale posto in apposito pozzetto posizionato al piano terra e contatori individuali posti all’esterno degli alloggi e se possibile, all’interno del fabbricato in parte comune. Dalle tubazioni principali partiranno le colonne montanti per alimentare i servizi di ogni appartamento. Le colonne di scarico delle acque nere, posate incassate nelle murature, saranno realizzate con tubazioni in pvc pesante e in ogni caso di dimensioni idonee. Le stesse tubazioni di scarico saranno prolungate sino in copertura dove termineranno sotto cuffia e fungeranno da ventilazione principale della colonna. Sono previsti pozzetti d’ispezione in numero adeguato e sifonatura delle condotte d’innesto nella fognatura.

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

cucina

* n. 1 attacco carico/scarico lavastoviglie
* n. 1 attacco carico/scarico lavello cucina

bagno padronale

* n. 1 lavabo a colonna o incasso
* n. 1 vaso igienico a sedere sospeso serie Ceraplan
* n. 1 bidet sospeso serie Ceraplan
* n. 1 vasca da bagno in materiale a scelta della D.L. cm. 70x170 o in alternativa, a seconda del progetto, n. 1 piatto doccia cm. 100x80 Rettangolare..
* n. 1 attacco carico/scarico lavatrice
* n. 1 cassetta pucci due pulsanti

bagno di servizio ( dove presente )

* n. 1 lavabo con colonna
* n. 1 vaso igienico a sedere
* n. 1 piatto doccia cm 80x80 quadrato
* n. 1 attacco carico/scarico lavatrice
* n. 1 cassetta pucci due pulsanti

L’attacco lavatrice potrà a scelta essere posizionato in altro locale, idoneo, dell’alloggio e sarà corredato da presa di forza motrice. Gli apparecchi sanitari saranno della ditta Ideal Standard. Per lavabi e bidet è previsto l’impiego di gruppo miscelatore monocomando cromato della ditta Ideal Standard .

Per la doccia è previsto l’impiego di gruppo miscelatore da incasso della ditta Ideal Standard con braccio doccia fisso cromato .

Per la vasca è previsto un gruppo miscelatore da esterno completo di doccetta. Per gli alloggi al piano terra sarà previsto n° 2 pozzetti posizionati nel giardino pari a due punti acqua.

**IMPIANTO GENERAZIONE**

Generazione di tipo centralizzato in pompa di calore per riscaldamento, raffrescamento e produzione acqua calda sanitaria; la produzione di acqua calda sanitaria è affidata a un bollitore ad accumulo alimentato dalla pompa di calore.

**IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA**

Impianto di ventilazione meccanica controllata, con unità di trattamento aria centralizzata in apposito locale, distribuita mediante canali coibentati; modulo di recupero calore orizzontale, sistemato in zona di controsoffitto.

**ANTENNA TV**

Centralizzata con parabola, segnali televisivi terrestri e predisposizione per quelli satellitari. • Impianto di terra: L’impianto di terra, distribuito in ogni alloggio, fa capo all’impianto di dispersione condominiale.

**LATTONERIA**

Lamiera preverniciata

**CANCELLO AUTOMATICO DUE ANTE**

L’accesso carraio sarà automatizzato e verrà consegnato un telecomando per ogni Box di pertinenza.

**BOX**

La pavimentazione dei Box verrà realizzata al quarzo

I box e le eventuali cantine sono collegati sotto i contatori di ogni singola unità immobiliare.

L’impianto elettrico del Box sarà realizzato nel modo seguente :

* n. 1 punto luce interrotto, n. 1 presa da 10 A
* n. 1 presa per predisposizione basculante elettrica
* n. 1 plafoniera doppia esclusivamente nei Box doppi

I corselli d’accesso ai box saranno illuminati con illuminazione minima notturna regolata da crepuscolare e luci con accensione automatica in presenza di persona.

**IMPIANTO ELETTRICO ( MARCA VIMAR )**

Soggiorno/cucina: (dove non ci fossero 2 ambienti separati)

n. 8 prese 10/16 amp. di cui n° 2 schuko con interruttore 0-1, n. 1 punto luce per cappa, n. 1 presa tv, n. 3 punti luce, n. 1 prese telefono, n. 7 deviatori, n° 1 impianto TV satellitare completo.

cucina:

n. 6 prese 10/16 amp. di cui 2 schuko con interruttore, n. 1 punto luce per cappa, n. 1 presa tv, n. 1 punto luce, n. 1 interruttore

soggiorno:

n. 4 prese 10/16 amp. n. 1 presa tv, n. 1 presa telefono, n. 1 presa tv, n. 2 punti luce con predisposizione SKY ( vuota ), n. 5 deviatori, n.2 invertitori, n° 1 impianto TV satellitare completo

bagno di servizio:

n. 1 presa 10/16 amp., n. 1 punto luce, n. 1 punto luce con accensione per lo specchio, n. 1 presa schiuco per lavatrice e tiranti campanelli e suoneria cicala per vasca o doccia, n.1 interruttore.

È prevista l’alimentazione dell’ elettropompa sommersa ( Locale Interrato )

bagno padronale:

n. 1 presa 10/16 amp., n. 1 punto luce, n. 1 punto luce con accensione per lo specchio, tiranti campanelli e suoneria cicala per vasca o doccia, n.2 interruttori.

camera matrimoniale:

n. 3 prese 10/16 amp. n. 1 punto luce, n. 1 presa tv, n. 1 presa telefono, n° 1 pulsante di chiamata per posto letto, n. 1 interruttore, n.2 deviatori, n.1 invertitore

camera singola:

n. 3 prese 10/16 amp. n. 1 punto luce, n. 1 presa tv, n. 1 presa telefono, n° 1 pulsante di chiamata per posto letto, n.2 deviatori.

disimpegno notte:

n. 1 prese 10/16 amp., n. 1 punto luce, n.2 deviatori.

balconi:

n. 1 punto luce con lampada per ogni singolo balcone, N° 1 presa per esterni stagna per ogni singolo balcone.

Esterno solo i piani terra:

n. 2 punti luce, n. 2 prese stagne esterne.

**IMPIANTO TELEFONICO**

Sono previste prese in modo da costituire n. 1 punto telefonico in soggiorno, n. 1 punto telefonico in ogni camera da letto.

**IMPIANTO VIDEOCITOFONICO**

Detto impianto sarà costituito da quadro esterno, comprendente di pulsante di chiamata e ricetrasmettitore munito di tasto di apertura automatica del cancelletto. Il Videocitofono a Colori sarà installato in soggiorno.

**IMPIANTO CENTRALIZZATO TV TERRESTRE E SATELLITARE**

E’ prevista l’installazione dell’antenna TV terrestre e satellitare.

All’interno l’alloggio sarà dotato :

* n. 1 presa TV terrestre in soggiorno
* n. 1 presa TV terrestre in cucina ( solo se il locale è separato dal soggiorno )
* n. 1 presa TV terrestre in cantina
* n. 1 presa Satellitare in soggiorno completa
* n. 1 presa TV terrestre in ogni camera da letto

**IMPIANTO ANTI-INTRUSIONE**

In ogni unità immobiliare verrà predisposto sotto traccia le sole tubazioni vuote necessarie alla distribuzione dell'impianto antifurto perimetrale e volumetrico ( 2 punti Radar interni ) con il collegamento della centralina e la predisposizione della sirena esterna. L’impianto sarà comprensivo di filo da traino.

**IMPIANTO LUCI ESTERNE/GIARDINO**

In ogni alloggio al piano terra sono previste n. 2 punti luci esterni con relative plafoniere scelte dalla DL. Nei giardini esterni di pertinenza è previsto un pozzetto con la sola predisposizione della linea elettrica. Sono previste anche l’alimentazione di n. 2 prese esterne stagne e un pozzetto esterno per la predisposizione dell’impianto centrale di irrigazione per gli immobili posti al piano terra .

**CARATTERISTICHE PIANO INTERRATO COMUNE**

Tutti gli impianti tecnologici saranno a vista, tranne quelli che verranno, ove possibile, interrati. Le porte basculanti dei box auto e delle Cantine, saranno in lamiera zincata preverniciata, a scelta della D.L.

Le porte del tipo REI saranno montate , come da indicazioni del progetto approvato dal comando dei V.V.F. Sempre se richiesto dai V.V.F le basculanti potranno essere fornite con superfici variabili forate per garantire la necessaria aerazione prevista dalle normative. Per evidenti ragioni di armonizzazione dell’intero complesso, l’Acquirente non potrà in alcun modo apportare modifiche a tipologie, colori e sagome delle finiture esterne. La Direzione Lavori ha facoltà di apportare modifiche al presente capitolato d’appalto qualora problematiche strutturali, architettoniche, tecnico-comunali o altro le rendessero necessarie.

La presente descrizione delle opere, è da ritenersi subordinata e complementare ai progetti esecutivi, architettonici, strutturali ed impiantistici che fanno parte integrante del contratto.

**SISTEMAZIONI ESTERNE**

E’ previsto il riporto di terra da coltura, nelle zone a verde, in ragione di uno spessore adeguato; a carico del cliente saranno la semina e la piantumazione e tutte le opere da giardiniere. Ogni acquirente dovrà realizzare all’interno della proprietà le sistemazioni a verde a sua libera discrezione, sempre nel rispetto delle norme del Codice Civile e del regolamento di condominio fornito dal committente. Si specifica che sarà realizzata una “pensilina” a protezione dell’ingresso pedonale principale, così come da progetto approvato.

**NOTE**

* S’intende escluso tutto quanto non espressamente citato nella presente descrizione
* E’ possibile effettuare delle opere in variante, previo preventivamente concordate e definite con la Direzione lavori e il Committente.
* La Società Venditrice è sollevata da ogni responsabilità per le varianti richieste dalla parte promissaria acquirente, anche se avesse acconsentito o dovesse consentirne l’esecuzione.

Trezzo sull’Adda lì 10.02.2019

PARTE VENDITRICE PARTE ACQUIRENTE