

Villette

“Santa Barbara”

Via De Amicis . Bareggio



Vista indicativa del complesso “Villette Santa Barbara”

COSTRUZIONI MENEGHIN SRL

DESCRIZIONE TECNICA PARTICOLAREGGIATA DEI LAVORI E DEI MATERIALI DA IMPIEGARE

Si elencano le principali opere eseguite e/o da eseguirsi ed i principali materiali che saranno impiegati dalla Società Venditrice COSTRUZIONI MENEGHIN SRL per la realizzazione del complesso residenziale di via De Amicis nel Comune di Bareggio (MI). Tutto quanto qui non previsto e specificato non sarà eseguito dalla Società Venditrice e, se richiesto dagli acquirenti, dovrà essere pagato a parte in base a quanto sarà preventivato dalla stessa Società Venditrice. Ogni variazione alle opere ed ai materiali qui descritti potrà essere eseguita, con pagamento di eventuali differenze.

L'intervento in oggetto prevede la realizzazione di due villette situate in Via De Amicis a Bareggio, in una zona composta prevalentemente da piccole costruzioni residenziali, nel centro del paese e nelle immediate vicinanze di tutti i principali servizi pubblici, a partire dai complessi scolastici, uffici comunali, negozi, parco e mezzi pubblici che connettono il paese con gli altri paesi limitrofi e con la città di Milano.

Le due villette sono dotate di giardino privato, boxes e viale d'accesso carrabile e pedonale condiviso fra le due unità immobiliari.

Entrambe le villette si dispongono su due livelli fuori terra; il piano terra con zona giorno e il piano primo con la zona notte.

Per maggiori dettagli si rimanda alle planimetrie di progetto.

Le villette "Santa Barbara" saranno realizzate in Classe energetica A.



Vista indicativa delle villette con accesso carraio e pedonale



Vista indicativa degli accessi pedonali alle villette

1) SCAVI E MOVIMENTI TERRA IN GENERE

- a) Scavo generale di sbancamento per la realizzazione del nuovo fabbricato.
- b) Scavetti parziali di fondazione per nuovo fabbricato.
- c) Spianamento e sistemazione di massima terra di coltura nelle aree a verde

2) CALCESTRUZZI E C.A.

Opere in C.A. in genere quali fondazioni, plinti, pilastri, travi, corree, rampe delle scale, e quanto altro stabilirà il Direttore dei Lavori. Il tutto da realizzarsi sulla base dei disegni dei C.A. redatti dal Tecnico incarico dalla venditrice.

3) MURATURE E TAVOLATI

Tutte le murature perimetrali ed interne verranno realizzate secondo la normativa vigente, in base alle specifiche della Legge 10 allegata al progetto comunale ed alle indicazioni della DL.

a) Murature perimetrali piano terra e primo:

Intonaco interno, blocco termoisolante Poroton P 800, rinzaffo in cemento, cappotto esterno in EPS con grafite, malta rasante con rete di armatura e rivestimento acrilico esterno; il tutto come da relazione Legge 10/91 e s.m.i. a firma di termotecnico abilitato.

b) Muratura divisoria ville, piano terra e primo:

Intonaco interno, blocco termoisolante Poroton P800, intercapedine d'aria non ventilata, pannelli in lana di vetro, rinzaffo in cemento, blocco termoisolante Poroton P800, intonaco interno; Il tutto come da relazione Legge 10/91 e s.m.i. a firma di termotecnico abilitato.

d) Divisori interni piano terra e primo:

Mattoni forati con spessore adeguato.

4) SOLAI E BALCONI

a) Solaio di copertura piano terra in laterocemento con uso di travetti prefabbricati a traliccio e intermedi di cotto.

b) Solaio a copertura piano primo sarà realizzato in legno lamellare con gronde a vista sagomate a scelta della società venditrice.

c) Solaio di copertura boxes in pannelli Predalles a vista.

5) COPERTURA

Manto di copertura per tutto il fabbricato con pannelli grecati colore grigio antracite ad alta riflettanza solare, orditura primaria e secondaria a vista in legno di abete lamellare

con barriera al vapore, pannello termoisolante in XPS e fonoisolante in legno-cemento, il tutto in base alla normativa vigente ed alle indicazioni della Direzione Lavori.

I comignoli per le caldaie e le esalazioni saranno realizzati in lamiera preverniciata colore grigio antracite.

6) LATTONERIE

- a) Canali in lamiera preverniciata con uno sviluppo adeguato colore grigio antracite, compreso di pezzi speciali per bocchettoni e tasselli ad espansione per il fissaggio.
- b) Scossaline in lamiera preverniciata colore grigio antracite con sviluppo adeguato.
- c) Pluviali in lamiera preverniciata colore grigio antracite, completi di pezzi speciali per le curve e braccioli di sostegno verticale.

7) INTONACI INTERNI

- a) Tutte le superfici verticali e orizzontali dei servizi igienici, prive di rivestimento verranno rifinite con intonaco a civile.
- b) Intonaco rustico tirato fine per pareti rivestite in ceramica
 - * Servizi igienici altezza cm 200/220.
 - * Cottura solo parete attrezzata e due risvolti da cm 60 per altezza cm 160.
- c) Tutte le superfici verticali e orizzontali del locale centrale termica e locale ripostiglio a piano terra verranno rifinite con intonaco a civile.
- d) Tutti i restanti locali d'abitazione per tutte le pareti sia verticali e sia orizzontali o inclinate, con intonaco premiscelato tipo "Pronto" con finitura a gesso, da dare direttamente sui muri, compresi paraspigoli in lamiera zincata.

8) SOTTOFONDI

Sottofondi interni parti abitabili eseguito con impasto alleggerito con palline di polistirolo sfuse o cemento cellulare, interposizione di adeguato materassino isolante in base alla normativa vigente e finitura atta alla successiva pavimentazione.

9) CANNE FUMARIE E TORRINI

- a) Canna di esalazione per caldaia in acciaio idoneo ed omologato, con apposito coibente, indipendente fino al tetto.
- b) Colonna per cappa cucina con tubazioni in PVC pesante conformi alla normativa vigente.
- c) Colonne di esalazione per gli scarichi dei bagni, posti in qualsiasi posizione nei fabbricati, in PVC pesante insonorizzato diametro consono.
- e) Areazione locali cucine da eseguirsi in facciata, di dimensioni adeguate, complete di apposite grigliette in PVC.

10) IMPIANTO FOGNATURA

- a) Scarichi verticali dei bagni e della cucina in PVC pesante.
- b) Impianto fognatura orizzontale realizzato con tubazioni di PVC normale e/o pesante ove occorrente, di vari diametri, interrate con rin fianchi e cappa di cls. Il tutto sia per acque bianche che per acque nere; le acque bianche saranno confluite, come normativa, negli appositi pozzi di adeguate dimensioni.

11) OPERE IN PIETRA NATURALE

- a) Davanzali e soglie per finestre e portefinestre, saranno in granito, o altro materiale scelto dalla Società Venditrice, solo se necessarie e fresate per i gocciolatoi.

- b) La scala interna di collegamento tra il piano terra e il piano primo, sarà rivestita in granito con finitura lucida, o altro materiale scelto dalla Società Venditrice, completa di zoccolino ove necessario.

12) ALTRI LAVORI ESTERNI

Ad eccezione delle superfici a vista, come le gronde sagomate in legno ed i solai dei box in lastre predalles, le restanti superfici esterne verranno finite nel modo seguente:

- a) Tutte le superfici verticali verranno rifinite con rivestimento acrilico per cappotti, colore a scelta della Società Venditrice e della DL.
- b) Pavimentazione marciapiedi con piastrelle di gres ingelive per esterni, a scelta della Società Venditrice e della DL.
- c) Pavimentazione aree comuni per accesso carraio e pedonale in masselli autobloccanti, a scelta della Società Venditrice e della DL.
- d) Recinzioni a divisione delle proprietà in blocchetti di cls lasciati a vista, completi di copertina in cls;
- e) Recinzione di delimitazione area zona ingresso principale (prospetto sud) Villa A con elementi di divisione in pannelli modulari pre-verniciati color grigio antracite soprastanti a zoccolo in blocchetti di cls a vista con relativa copertina.
- f) Cancelli pedonali per accessi esclusivi alle proprietà, cancello pedonale principale e cancello carraio per ingresso da via De Amicis in ferro a disegno semplice. Cannello carraio con apertura automatica, munito dei dispositivi di sicurezza. Il tutto opportunamente verniciato colore grigio antracite su fondo zincato.

13) IMPIANTI

13.1) Impianto di riscaldamento

Sistema di riscaldamento ibrido con produzione acqua calda sanitaria, composto da:

Pompa di calore esterna aria/acqua in parallelo a caldaia a condensazione con incorporato bollitore sanitario alimentata a gas metano. Tipologia, marca e modello a scelta della Società Venditrice e della DL.

La richiesta dei contatori con il relativo pagamento dei diritti derivanti sarà fatta a cura e spesa degli acquirenti, in quanto nel pagamento delle predisposizioni degli allacciamenti come previsto in contratto non sono compresi i contatori ma le sole linee di allacciamento.

Per la produzione di acqua calda sanitaria vi è l'integrazione con pannelli solari a mezzo di adeguato collettore di collegamento, posti sulla falda di copertura esposta a sud.

L'impianto di riscaldamento sia a piano terra e sia a piano primo è garantito da pannelli riscaldanti a pavimento.

13.2) Impianto idrico – sanitario

Indipendentemente dalle indicazioni dei disegni, si precisa che i servizi igienici saranno dotati dei seguenti apparecchi:

Piano terra - Ripostiglio

- Attacco lavatrice, con sifone e rubinetto porta gomma.

Piano terra – Servizio Igienico

- Lavabo Ideal Standard serie Tesi New in Vitreus China, da cm 68 a semicolonna;
- Miscelatore lavabo Ideal Standard serie Ceraplan III;
- Bidet Ideal Standard serie Tesi New in Vitreus China (del tipo sospeso);
- Miscelatore bidet Ideal Standard serie Ceraplan III;
- Vaso Ideal Standard serie Tesi New in Vitreus China (del tipo sospeso);
- Piatto doccia Ideal Standard serie Flat in Idealit colore bianco completo di piletta, dimensioni cm 80x80;
- Miscelatore doccia Ideal Standard serie Ceraplan III da incasso completo di asta saliscendi con flessibile e doccetta a tre getti.

- Termoarredo verniciato colore bianco

Piano primo – Servizio Igienico

- Lavabo Ideal Standard serie Tesi New in Vitreus China, da cm 68 a semicolonna;
- Miscelatore lavabo Ideal Standard serie Ceraplan III;
- Bidet Ideal Standard serie Tesi New in Vitreus China (del tipo sospeso);
- Miscelatore bidet Ideal Standard serie Ceraplan III;
- Vaso Ideal Standard serie Tesi New in Vitreus China (del tipo sospeso);
- Piatto doccia Ideal Standard serie Flat in Idealit colore bianco completo di piletta, dimensioni cm 100x80;
- Miscelatore doccia Ideal Standard serie Ceraplan III da incasso completo di asta saliscendi con flessibile e doccetta a tre getti.
- Termoarredo verniciato colore bianco

Piano terra - Cucina

- Oltre a tutti gli attacchi per lavello e gas-cottura, predisposizione per attacco lavastoviglie.

L'impianto idrico sanitario per distribuzione di acqua calda e fredda, sarà realizzato in polipropilene nei diametri occorrenti ed inoltre le tubazioni per passaggio acqua calda saranno rivestite con guaina isolante.

Giardino

- N.1 punti acqua in pozzetto.

13.3) Impianto di raffrescamento

La predisposizione dell'impianto di raffrescamento verrà realizzata in soggiorno a piano terra e nelle camere da letto al piano primo (totale 4 punti), con cassette murate all'esterno per futura unità motrice, tubazioni in rame adeguatamente rivestite.

13.4) Impianto gas

L'impianto gas sarà previsto per ogni unità immobiliare, con tubazioni in rame, che saranno a vista anche all'interno degli alloggi, mai incassate o nascoste in pareti verticali.

13.5) Impianto elettrico

L'impianto elettrico sarà realizzato secondo le vigenti norme con condutture incassate, scatolette in bachelite e con uso di frutti Living International (con placche in tecnopolimero colore bianco o nero). I diritti per il nolo contatore e la sua messa in esercizio, sono esclusi dalla cifra da pagarsi per gli allacciamenti e pertanto a carico dell'acquirente.

- n.1 interruttore generale contatore
- n.1 linea alimentazione con cavo FG16 2x6
- n.1 centralino da incasso 36 moduli
- n.1 inter. generale centralino
- n.4 int. dif. 40A 30mA gen. zone
- n.6 int. automat. 16A gen. linee
- n.6 int. automat. 10A gen. linee
- n.15 presa luce tipo bipasso da 10/16A
- n.4 presa bipasso stagna
- n.6 presa bipasso 10/16A
- n.4 presa scuko 10/16A
- n.1 presa scuko lavatrice
- n.9 punto luce interrotto
- n.6 punto luce deviato

- n.4 punto luce invertito
- n.5 presa TV terrestre
- n.4 presa telefonica RJ11
- n.2 cronotermostato da parete settimanale
- n.1 interruttore caldaia
- n.2 comando valvole di zona
- n.6 tubi vuoti per condizionatori
- n.20 tubi vuoti per antifurto
- n.1 linea alimentazione box
- n.2 punto presa stagno 10A box
- n.1 punto luce stagno box
- n.2 videocitofono TC CL100V12B
- n.1 Dich. di conformità

Impianto di terra:

L'immobile sarà dotato di un punto di messa a terra generale.

- n.4 collegamenti masse metalliche
- n.3 dispersori di terra con corda in rame

Motorizzazione cancello carraio:

Il cancello carraio verrà motorizzato con telecomandi per comando a distanza.

n.2 telecomandi.

13.6 Impianto antifurto

Installazione completa di impianto antifurto esclusivo per ciascuna villetta, con rilevatori esterni antintrusione, così costituito:

- Centrale completa di batteria e scheda di rete integrata e controllo remoto
- Sirena da esterno collegata tramite USB completa di batteria
- Tastiera
- n.3 sensori volumetrici VX da esterno
- Modulo GSM interconnesso tramite BUS.

14) SERRAMENTI ED OPERE IN LEGNO

a) I box saranno muniti di portoni sezionali motorizzati, colore grigio antracite e modello a scelta dalla Società Venditrice, con idonei contrappesi.

b) Gli infissi del piano terra e piano primo saranno in PVC colore bianco.

Il serramento sarà composto da controtelai monoblocco isolati da premurare, comprendenti le guide per lo scorrimento delle tapparelle in acciaio coibentate internamente con poliuretano espanso colore grigio antracite.

Vetri camera per tutti i locali di abitazione, con caratteristiche atte a garantire la normativa vigente.

Per tutti i locali sarà prevista la doppia apertura battente + vasistas.

Cassonetti completi di rullo avvolgitore per le tapparelle, movimentazione collegata all'impianto elettrico, con installazione di motore e comando con doppio pulsante.

c) Portoncini verso l'esterno di tipo blindato, completi di falso stipite in ferro da premurare, cerniere in acciaio, serratura con più punti di chiusura, pannello di rivestimento all'esterno a scelta della Società Venditrice, ogni porta sarà dotata di spioncino di controllo dei visitatori. Ghigliottina a pavimento a porta chiusa per l'eliminazione di infiltrazioni di freddo e essere a norma di legge per acustica e termica.

d) Finestre da tetto per accesso in copertura con apertura manuale a libro con telaio in legno colore naturale complete di scossaline color antracite, vetri antigrandine e basso emissivo secondo la normativa vigente.

e) Porte interne saranno di tipo tamburato e/o laminatino, tipologia e colori messi a disposizione dalla Società Venditrice, complete di falso telaio da premurare, cerniere e maniglie in metallo satinato, serratura con relativa chiave, coprifili di rifinitura di tipo normale o maggiorati per bagni e cucine in corrispondenza dei rivestimenti.

15) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

a) Pavimenti piano terra e primo:

ceramica - posa diritta

a scelta tra quelli messi a disposizione della società venditrice

stuccatura con cemento grigio e bianco in funzione al tipo di pavimento

pulizia con segatura.

b) Rivestimento cucina

Parete attrezzata e due risvolti da cm 60 con altezza cm 160

ceramica – posa diritta

a scelta tra quelli messi a disposizione della società venditrice

posa a colla, sigillatura con cemento bianco

c) Rivestimento servizi igienici

altezza cm 200-220

ceramica – posa diritta

a scelta tra quelli messi a disposizione della società venditrice

posa a colla, sigillatura con cemento bianco

d) Pavimento terrazzi a P1 e marciapiedi esterni

Pavimenti con materiale ingelivo ed antisdrucchiolo a scelta della Società Venditrice, completo di relativo zoccolino.

e) Zoccolino

In tutti i locali, privi di rivestimento, sarà abbinato alle piastrelle dei pavimenti, posato con colla.

NB: Sono esclusi dalle voci precedenti eventuali decori, greche, profili e rosoni a completamento dei pavimenti e dei rivestimenti.

16) OPERE DI VERNICIATURA

- a) Tutte le superfici in ferro saranno verniciate con antiruggine e due mani di smalto colore a scelta della Società Venditrice.
- b) Tutte le gronde (in legno) verranno pulite e trattate con due mani di vernicetta all'acqua effetto opaco, colore a scelta della Società Venditrice.

17) OPERE IN FERRO O SIMILARI

- a) La scala interna di collegamento tra piano interrato e piano terra sarà completa di corrimano in ferro come da disegno fornito dalla D.L.
- b) Parapetti balconi, saranno realizzati come da disegno fornito dalla D.L.

DISPOSIZIONI FINALI

L'interpretazione tecnica della presente descrizione, la determinazione dei dettagli esecutivi, la scelta dei materiali in genere sono esclusivamente riservati alla Società Venditrice e alla D.L.. E' in facoltà della Società Venditrice apportare delle varianti all'aspetto esteriore del fabbricato e prevedere delle migliorie anche sostanziali all'esecuzione delle opere, che non comportino modifiche alle unità immobiliari. Tutte le finiture di base saranno ad esclusiva scelta della Società Venditrice senza alcuna interferenza da parte degli acquirenti e potranno variare rispetto al progetto originario. Ogni modifica chiesta dagli acquirenti dovrà essere preventivamente autorizzata dalla Società Venditrice e condizionata a particolari direttive dalla stessa impartite. Ogni ritardo derivato da modifiche chieste dagli acquirenti non potrà in alcun modo ritardare i pagamenti concordati in sede contrattuale. Tutte le opere qui non descritte si devono intendere escluse dal contratto preliminare di acquisto e, se eseguite su richiesta degli acquirenti, dovranno essere pagate a parte.

La presente descrizione dei lavori nonché le disposizioni qui illustrate formano parte integrante e sostanziale del contratto preliminare di compravendita sottoscritto fra la Società Venditrice e l'/gli acquirente/i.

Bareggio, lì

L'/Gli acquirente/i:

.....

La Società venditrice:

COSTRUZIONI MENEGHIN SRL