

“Sviluppo immobiliare Via Meer”

Villette Bifamiliari



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE GENERALI



Premessa

Trattasi di n.2 ville unifamiliari da realizzarsi in Comune di Alzano Lombardo all'interno di un Permesso di Costruire Convenzionato

Ogni villa risulta essere completamente autonoma salvo la parete divisoria delle autorimesse che uniscono le proprietà, la parete dividente le terrazze sopra i box ed i muretti di recinzione dei giardini.

Le ville sono disposte su due piani fuori terra (Terra e Primo) con autorimesse doppie a raso e le loro dimensioni derivano dall'utilizzo di tutta la superficie lorda di pavimento/volumetria disponibile nel comparto.

Sono state inoltre progettate e studiate secondo le nuove e moderne tecniche edilizie ed architettoniche senza trascurare ogni dettaglio in particolare la flessibilità, l'accessibilità ed il buon risultato estetico e funzionale; sono inoltre dotate di adeguati comfort con particolare attenzione alla luminosità degli ambienti, alla correlazione tra gli spazi interni ed esterni ed un alto livello degli impianti tecnologici con garanzia di efficienza energetica Classe A.

Tuttavia, è sempre possibile, fermo restando l'impostazione di base, modificare gli spazi interni ai due livelli secondo le esigenze del cliente purché compatibili con le normative vigenti in termini di dimensioni dei vani e di rapporti aeroilluminanti.

Caratteristiche costruttive generali

01°) STRUTTURE

Fondazioni, setti, pilastri e travi saranno realizzati in cemento armato; le murature perimetrali saranno realizzate con mattoni semiporosi o gas beton spessore cm 20; il solaio del piano terra sarà in laterocemento con travi, cordoli e sbalzi in cemento armato

Il tutto rispondente alle ultime normative antisismiche.



02°) CHIUSURA PERIMETRALE

Le pareti di tamponamento saranno realizzate con mattoni multifori semiportanti o gas beton spessore cm 20, controparete interna in cartongesso doppia lastra sp.10 cm con interposta lana di roccia sp. 6 cm; in aggiunta all'isolamento all'interno della controparete l'intero edificio sarà isolato con sistema a cappotto mediante l'applicazione di pannelli isolanti in EPS dello spessore di 12/14 cm con rivestimento a finire con intonachino colorato previa doppia rasatura mediante colla a base calce-cemento e innesto di rete di armatura in fibra di vetro

03°) COPERTURA

La copertura sarà realizzata con un solaio in laterocemento a due falde asimmetriche con adeguati sporti di gronda e con isolante termico, acustico ed impermeabilizzazione a regola d'arte (utilizzando materiali di prima scelta) sulla scorta di un progetto redatto da tecnici specializzati in materia ed avallato dal Progettista e dalla D.L., il tutto atto a garantire un buon risultato dal punto di vista termico, statico, estetico e duraturo nel tempo.

04°) DIVISORIE INTERNE

Le pareti divisorie interne dei locali saranno in mattoni forati spessore cm.8 ad eccezione delle pareti dei bagni che saranno di spessore cm.12 ovvero tutte ad orditura metallica e rivestimento con doppia lastra di cartongesso per lato spessore finito 12 cm



05°) ISOLAMENTI ACUSTICI E IMPERMEABILIZZAZIONE

- a) Le murature perimetrali saranno realizzate come già precisato al punto 02;
- b) Le pareti divisorie tra le unità immobiliari saranno realizzate come al punto 04;
- c) L'intera villa sarà isolata da cielo a terra con sistema a cappotto come indicato al punto 02;
- d) Il solaio tra piano terra e piano primo sarà realizzato come indicato al precedente punto 01 con soprastante massetto alleggerito sp.10-12 cm e materassino fonoisolante di "ISOLGOMMA" risvoltato sulle pareti e massetto sabbia cemento sp. 4/5 cm; in alternativa potrà essere utilizzato uno speciale sottofondo dall'elevato potere fonoisolante.
- e) Il pavimento al piano terra sarà realizzato come al punto precedente previa posa di adeguato isolamento termico e realizzazione di vespaio areato mediante il posizionamento su piano d'appoggio di elementi plastici con forma a cupola avente nervature di irrigidimento ortogonali con funzioni strutturali e con cappa superiore di spessore 5 cm in cls armato
- f) L'impermeabilizzazione delle terrazze sarà realizzata con massima cura sia per quanto concerne il materiale di impermeabilizzazione che per l'isolamento termico ove necessario.

- g) Le fondazioni verranno trattate con materiale idrorepellente onde evitare la formazione di umidità di risalita capillare sulle pareti e sui pavimenti del piano terra.

06°) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

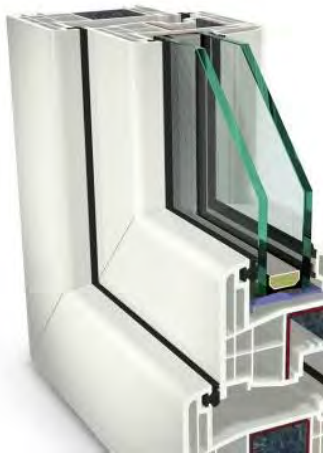
- a) I pavimenti saranno realizzati in ceramica con materiale di 1° scelta, posati da piastrellisti specializzati. Tutti i pavimenti e rivestimenti (pavimenti della zona giorno, pavimenti ed i rivestimenti dei servizi), saranno a scelta dei promissari acquirenti, riferiti ad un prezzo di listino della sola fornitura pari a:
- € 45,00/mq per i pavimenti;
 - € 30,00/mq per i rivestimenti;
- b) Le terrazze saranno realizzate in ceramica antigeliva tipo clinker con tipologia definita da progettista e dalla D.L.;

07°) PIANE E SOGLIE

I davanzali delle finestre e le soglie delle portefinestre saranno in pietra naturale dello spessore di cm 3, il tutto secondo le direttive impartite dal progettista e dalla D.L.

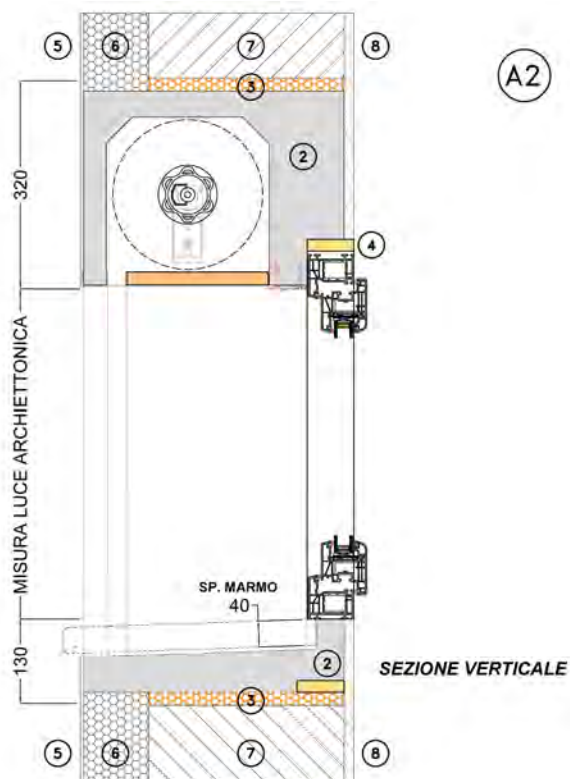
08°) SERRAMENTI in genere

- a) Il portoncino d'ingresso alle ville sarà blindato classe 3 con chiusura in più punti, doppia lamiera anti-infrangimento 10/10, guarnizioni termo-acustiche, soglia mobile parafreddo, limitatore di apertura, cilindro di sicurezza con chiavi non duplicabili e "Defender" di protezione in acciaio antitrapano, maniglia interna e pomolo pigna all'esterno con finitura in acciaio cromo satinato o in alternativa portoncino di sicurezza.
- b) Gli infissi esterni saranno in PVC colore bianco, con apertura anta/ribalta, ad esclusione della porta finestra del soggiorno che sarà di tipo scorrevole) montati a filo interno parete con avvolgibili in alluminio coibentato montati su guide con spazzolini antirumore e completi di motorizzazione; il tutto nel rispetto delle caratteristiche estetiche e di contenimento energetico dell'edificio.
- Tutti gli infissi saranno montati su monoblocchi coibentati preassemblati e dotati di cassonetto superiore di contenimento dell'avvolgibile il tutto al fine di abbattere ogni ponte termico in corrispondenza delle varie aperture.

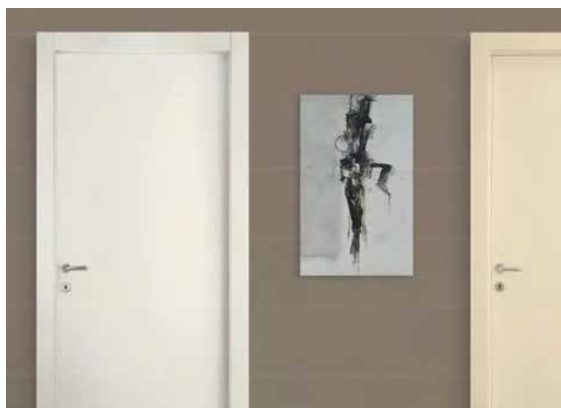


LEGENDA MATERIALI

- ① — PROFILO PORTAINONACO + CHIOMI FISSAGGIO
- ② — MATERIALE ISOLANTE EPS
- ③ — SCHIUMA ELASTICA PER SERRAMENTI
- ④ — STRUTTURA FALSO TELAIO IN LEGNO OSB
- ⑤ — RASATURA FINALE ESTERNA
- ⑥ — CAPOTTO ESTERNO
- ⑦ — MURATURA PORTANTE
- ⑧ — INTONACO INTERNO FINITO



- c) Le porte interne delle singole unità immobiliari saranno in melaminico poro aperto tipo ESSENZA collezione DESIGN o similare, cieche ad anta graffiata con guarnizioni antirumore e serratura con chiave; ferramenta e maniglia in acciaio satinato; completa inoltre di coprifili. La finitura sarà a scelta dei promissari acquirenti e come da campionatura presso fornitore



- d) La porta di collegamento tra il box e le unità abitative sarà in metallo, colore standard, dotata di serratura e di tipo REI 120

09°) SCALA INTERNA

La scala interna di collegamento tra piano terra e piano primo sarà in cemento armato rivestita in pietra naturale di tipologia definita da progettista e dalla D.L

10°) FACCIATE

Le facciate delle ville saranno rivestite con intonachino silossanico colorato in pasta.

Le barriere dei balconi saranno realizzate parte in muratura e parte in lamiera stirata o vetro.

11°) IMPIANTO ELETTRICO ED ACCESSORI

Con partenza dal contatore, posto nell'apposito locale, sarà eseguito sotto traccia con protezione di tubi in p.v.c; quadro elettrico posto internamente alle abitazioni con incorporato il salvavita; campanello di chiamata all'ingresso pedonale e apparecchio videocitofonico.



Sono previste prese ed interruttori tipo Gewiss Chorus One (bianchi o neri) e placche nei rispettivi colori, così suddivisi:

Zona giorno:	<u>ingresso:</u>	nr.1 punto luce deviato+1presa
	<u>soggiorno:</u>	nr.2 punti luce invertiti + 4 prese 1 presa TV + 1 presa Telefono
	<u>cucina:</u>	nr.1 punto luce interrotto+6 prese 1 presa TV
	<u>Servizio/lavanderia:</u>	nr.2 punti luce interrotti+1presa + campanello chiamata
Zona notte:	<u>disimpegno:</u>	nr.1 punto luce deviato+1 presa
	<u>camera matrimoniale:</u>	nr.1 punto luce con 3 com. invertiti +4 prese + 2 pulsanti di chiamata 1 presa TV + 1 presa Telefono
	<u>camerette:</u>	nr.1 punto luce deviato + 3 prese + 1 pulsante di chiamata 1 presa TV + 1 presa Telefono
	<u>bagno:</u>	nr.2 punti luce interrotti+1presa + campanello chiamata + attacco lavatrice
	<u>balconi:</u>	nr.1 punto luce interrotto +1 presa

Predisposizione impianto antifurto:

composto da tubazioni, scatola di derivazione e quadro centralina per le seguenti dislocazioni: contatti tapparella/serramento per ogni apertura, contatto porta blindata, n°1 radar interno per ogni locale ad esclusione dei bagni/lavanderie, postazione sirena esterna, collegamento con tubazioni impianto telefonico e scatola chiave esterna all'ingresso dell'unità abitativa.

Impianto antenna TV:

composto da tubazioni e cavi, centralina, antenna TV digitale terrestre (posizionata in copertura) e n°1 presa per ogni ambiente abitabile con predisposizione di sole tubazioni per impianto di ricezione TV satellitare.

Impianto videocitofonico:

composto da tubazioni e cavi, centralino, telecamere esterne e n.1 monitor interno per ogni unità immobiliare;

Tutto l'impianto elettrico, telefonico, televisivo e video-citofonico, sarà eseguito secondo le norme CEI-UNI, progettato da un tecnico abilitato secondo la L.46/90.

12°) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà autonomo per ogni singola villa, con potenzialità adeguata ai sensi di legge ed alimentato ad energia elettrica.

Tale impianto sarà costituito da una pompa di calore splittata condensata ad aria Tipo Rotex, Tol system o similare in grado di fornire sia acqua calda che refrigerata a servizio dell'impianto di riscaldamento o condizionamento a seconda della stagione.

**TOL SYSTEM AD INCASSO - TSI**

- TOLOT[®]: innovativo bollitore ideato e progettato da TOL Group
- Pompa di calore Aria-Acqua in due sezioni ad alta efficienza ALL-IN-ONE
- Potenze Termiche da 8 a 14 Kw
- Versione ad incasso con accumulo Acqua sanitaria



Tale impianto sarà predisposto anche per l'alloggiamento in copertura di pannelli fotovoltaici nella misura richiesta dalla vigente normativa in materia

e/o a scelta del promissario acquirente; la realizzazione dell'intero impianto rimarrà a carico del cliente.

Sistema di riscaldamento ambiente:

Il riscaldamento è garantito da un impianto radiante installato a pavimento. Il sistema di riscaldamento a pavimento a bassa temperatura impiegherà l'acqua di tubi annegati nel sottofondo del pavimento; la rete delle serpentine è realizzata con un tubo in polietilene reticolato di altissima qualità, tale da garantire costanza delle caratteristiche nel tempo e impedire fenomeni di incrostazione e/o di corrosione.

La tubazione verrà posata su un pannello in polistirene espanso, stampato in idrorepellenza a cellule chiuse, di elevata resistenza meccanica, rivestito superficialmente con film plastico a protezione dell'umidità e per garantire una elevata resistenza alla deformazione da calpestio.

La distribuzione dell'impianto verrà effettuata con il sistema a collettore che sarà posato in una apposita nicchia a parete all'interno delle unità immobiliari.



Impianto Gas - Metano

Le ville non saranno dotati di impianto a gas metano in quanto riscaldate e raffrescate con pompa di calore ad energia elettrica; i fuochi della cucina saranno ad induzione

Impianto di raffrescamento:

Le unità immobiliari saranno dotate di predisposizione di impianto di raffrescamento per condizionatori del tipo a parete collegati alla pompa di calore incassata in vano idoneo (ventilconvettori interni a carico del cliente).

L'intero impianto sarà eseguito a perfetta regola d'arte ed idoneo a garantire le temperature previste dalla normativa vigente in materia (norme UNI-CIG) nonché progettato da un termotecnico abilitato.

13°) IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

Distribuzione di acqua calda e fredda con tubazioni ed attacchi stabiliti dal calcolatore dell'impianto; tali tubazioni sia di acqua fredda che calda saranno opportunamente posate e coibentate.

L'impianto idrico comprenderà i seguenti sanitari:

- **Bagno piano terra:** lavabo, bidet, water in ceramica Ideal Standard serie Tesi sospeso o similare, rubinetteria Ideal Standard modello Ceramix o similare, attacco lavatrice e asciugatrice.
- **Bagni piano primo:** piatto doccia Ideal Standard in vetroresina con gruppo ad incasso (saliscendi e box doccia esclusi), lavabo, water e bidet

in ceramica bianca Ideal Standard serie Tesi sospeso o similare, con rubinetteria modello Ceramix o similare.

14°) ZOCCOLINI

In presenza di pavimenti sia in ceramica che parquette saranno in laminato melaminico h.7/8cm con finitura come i coprifili delle porte interne

15°) TINTEGGIATURE E VERNICIATURE

- I locali interni delle ville saranno tinteggiati mediante idropitture traspiranti di colore tenue a scelta dei promissari acquirenti (altri tipi di finiture saranno a carico degli acquirenti)
- Barriere e cancelli saranno trattati con materiali antiruggine e successiva verniciatura con vernici protettive idonee (colori a scelta della D.L. e secondo le direttive impartite dal Comune).

16°) IMPIANTI TECNOLOGICI

Tutti gli impianti quali: collegamenti ai pubblici servizi di fognature, acquedotto, energia elettrica, telefonia, scarichi verticali ed orizzontali, pozzi perdenti o vasche di laminazione ecc. saranno realizzati secondo le regole del "Buon Costruire" in accordo sia con la D.L. che con i vari enti preposti, nel pieno rispetto delle normative igienico sanitarie vigenti.

17°) AUTORIMESSE

Le autorimesse saranno realizzate a raso a fianco di ogni villa con le seguenti caratteristiche:

- Fondazioni e struttura portante in c.a.;
- Il solaio di copertura sarà realizzato inclinato con travi in c.a. e lastre "Predalles" in c.a. a vista interna con soprastante terrazza scoperta.
- Il pavimento sarà realizzato in battuto di cemento posato sopra adeguata massicciata in materiale arido e separato dal suolo con telo in pvc per evitare risalite di umidità; finitura in ceramica con piastrelle a scelta dei promissari acquirenti, riferiti ad un prezzo di listino della sola fornitura pari a € 30,00/mq;
- Il portone di chiusura sarà di tipo sezionale realizzato con pannelli sandwich di lamiera coibentati e motorizzato con motore centrale a traino



18°) OPERE ESTERNE PRIVATE

- Le recinzioni saranno realizzate mediante muretto in C.A. con soprastante barriera in ferro zincato o verniciato previa mano di antiruggine.
- La tipologia delle barriere e dei cancelli, sia carrali che pedonali, saranno realizzate secondo le indicazioni de progettista ed in sintonia con il resto del comparto.
- Il cancello carrale scorrevole sarà predisposto per la motorizzazione.

- L'ingresso pedonale sarà munito di cancellino, citofono, cassetta postale e sarà coperto o scoperto a scelta del progettista ed in sintonia con il resto del comparto.
- La pavimentazione esterna dei marciapiedi, del portico, dell'accesso pedonale e carrale sarà in pietra naturale a spacco posa "opus incertum"
- Le aree esterne a prato saranno consegnate con la sola stesa di terra da coltivo; la formazione dei giardini sarà a carico dei promissari acquirenti
- La strada di accesso carrale ai villini sarà asfaltata come il resto della lottizzazione.

19°) OPERE ESTERNE E CONDOMINIALI

Tutte le opere e locali tecnici quali: vialetti pedonali, rampe di accesso alle autorimesse (ove presenti), sistemazione a verde aiuole condominiali, illuminazione di locali e spazi condominiali, recinzione delle proprietà, formazione di eventuali locali tecnici, impianti tecnologici quali Acqua, Telefonia, ENEL, Fognature e tutto quanto necessario, saranno realizzati secondo le normative vigenti e direttive impartite sia dai tecnici progettisti dei vari impianti che dalla D.L. in accordo con i vari enti preposti.

20°) OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI ARREDO URBANO

Tutte le opere sopradescritte verranno realizzate a cura e spesa della Società Venditrice secondo precisi accordi definiti con l'amministrazione comunale, regolamentati dal Permesso di Costruire, dai progetti allegati e sotto le direttive dei tecnici comunali sovrintendenti delle opere, in collaborazione con i progettisti e direttori lavori.

Alzano Lombardo li

.....
(Il promittente venditore)

.....
(Il promissario acquirente)