

Residenza Kriss

CONTEMPORARY LIVING

ALLEGATO "A"

CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO CON DESCRIZIONE
DELLE OPERE SIA STRUTTURALI CHE DI FINITURA RELATIVE
ALL'EDIFICIO IN COSTRUZIONE IN COMUNE DI

LAZZATE VIA VITTORIO EMANUELE

TIPOLOGIA FABBRICATO: APPARTAMENTO

A	B	C
D	E	F
G	H	I



PROFESSIONISTI ED IMPRESE

Progettazione architettonica e direzioni lavori

Geom Pizzi Mauro Valentino

Lazzate (MB) P.zza Lombardia n° 11

Impresa esecutrice

Edil Cipi Srl

Meda (MB) Via Delle Cave n° 33

Agenzia immobiliare

Cogebra Real Estate

Via Trento 31, Cogliate (MB)

CAPITOLO 1

MURATURE E SOLAI

1.1.

Murature perimetrali per interrato in calcestruzzo armato con casseforme in pannelli di legno.

1.2.

Struttura portante verticale costituita da pilastri in calcestruzzo armato e vano scala con muratura portante in calcestruzzo armato.

1.3.

Il solaio sopra il piano interrato relativo al corsello box sarà eseguito con lastre prefabbricate in calcestruzzo faccia vista tipo "Predalles" alleggerito con blocchi di polistirolo espanso e non è previsto alcun tipo di intonaco. Le strutture portanti orizzontali relative invece ai restanti piani del fabbricato, saranno costituite da travi in calcestruzzo armato e da solai in laterocemento,

1.4

I tavolati divisori interni, ai piani abitativi, saranno eseguiti in mattoni forati spessore cm 8. / 12 cm

1.5

Divisori tra appartamenti eseguiti con blocchetti in laterizio semi portanti spess. cm 12 + blocco poroton cm 12 con interposto materiale isolante in lana di Roccia o similare di spessore consono alle normative vigenti.

1.6

Paramento esterno eseguito con blocchi Poroton da cm 25 nel rispetto delle normative vigenti.

1.7

Tavolati divisori box realizzati in cemento armato spessore cm e non sarà previsto alcun tipo di intonaco.

1.8

La scala comune di collegamento tra i vari piani del fabbricato verrà realizzata in CA gettato in opera.

1.9

Parapetti balconi eseguiti in cls gettati in opera con successivo intonaco e pitturazione al quarzo secondo le indicazioni della D.L.

CAPITOLO 2

IMPERMEABILIZZAZIONI, ISOLANTI E COIBENTI

2.1.

Impermeabilizzazione dei muri contro-terra con membrana impermeabile sino allo zoccolo di fondazione.

2.2.

Impermeabilizzazione dei balconi con prodotti tipo "Sikalastic" e/o similari.

2.3.

Impermeabilizzazioni delle autorimesse interrate eseguito con uno strato di membrana in PVC spess. mm. 4 saldata a fuoco, con sovrastante caldana protettiva in cls spess. 5/6 cm, con formazione di pendenze e successivo riporto di terreno di coltura di recupero di scavo.

CAPITOLO 3

COPERTURA

3.1.

Manto di copertura in pannello di lamiera preverniciata posata su struttura inclinata.

Il tetto sarà realizzato in cemento armato e ulteriore gettata in cemento con interposto materiale isolante spessore 18 cm adeguato alle normative vigenti in materia di isolamento termico.



3.2.

Tutte le lattonerie ed i pluviali saranno in lastre di lamiera preverniciata spessore 8/10 mm. negli sviluppi necessari.

CAPITOLO 4

SCARICHI ORIZZONTALI E VERTICALI - CANNE

4.1

Gli scarichi sia verticali che orizzontali verranno realizzati con tubazioni in PVC con sezione adeguata e nel rispetto delle normative vigenti in materia di isolamento acustico.

Sarà inoltre predisposta una fossa biologica per acque nere, a seconda delle esigenze, un pozzo perdente per le acque chiare (si precisa che sia la fossa biologica che il pozzo perdente verranno realizzati in comune per l'intero complesso immobiliare), il tutto collegato alla fognatura comunale, e rispondenti alle normative vigenti.

4.2.

Sarà predisposta una canna di esalazione nella cucina secondo le indicazioni della D.L.

CAPITOLO 5

INTONACI, GESSI, RIVESTIMENTI

5.1.

Intonaco a civile completo di rustico di sottofondo per cucine e bagni.

5.2.

Intonaco rustico di sottofondo nelle pareti di cucine e bagni dove sono previsti i rivestimenti interni in ceramica.

5.3.

Nei restanti vani ad uso abitazione verrà effettuata una rasatura con gesso scagliola tradizionale da stuccatore (intonaco pronto).

5.4.

Nei vani al piano seminterrato e nel locale immondezzaio non verrà realizzato nessun tipo di intonaco.

5.5.

Le pareti sia orizzontali che verticali del vano scala comune, verranno rasate con gesso scagliola tradizionale da stuccatore (intonaco pronto).

CAPITOLO 6

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI



6.1.

Pavimento per box sarà eseguito in cls di tipo industriale lisciato secondo l'indicazione della D.L.

6.2

Scivolo di accesso box e relativo corsello al piano seminterrato saranno realizzati in cls di tipo industriale con spolvero di quarzo (la rampa

scivolo sarà lavorata a lisca di pesce) secondo le indicazioni della D.L.

6.3

Pavimenti, balconi e/o porticati eseguiti con piastrelle in Klinker, gres con colori e dimensioni correnti, secondo le indicazioni della D.L.

6.4

Pavimenti zona giorno (cucina-soggiorno) e disimpegni eseguiti con gres porcellanato e/o similari di primaria scelta, con colori e dimensioni correnti, come da campionatura.

6.5

Pavimenti bagni in ceramica di primaria marca, prima scelta, con dimensioni e colori correnti, come da campionatura.

6.6

Pavimenti camere eseguiti in gres porcellanato e/o similari di primaria scelta, con colori e dimensioni correnti, come da campionatura.

6.7.

Rivestimento cucine e bagni saranno in ceramica di primaria marca, prima scelta, con colori e dimensioni correnti, come da campionatura.

Cucina H = cm 160 (solo una parete con risvolto).

Bagno H = cm 200 (tutte le pareti)

6.8

Zoccolino a pavimento in laminato legno in tinta a scelta come da campionatura con h=cm 7 posato in tutti i locali e corridoi, escluso cucine e bagni.

Il prezzo di listino di riferimento della campionatura viene stabilito in €. 30,00 al Mq con una dimensione massima di cm 60 x cm 60.

CAPITOLO 7

OPERE IN PIETRA NATURALE

7.1.

Soglie e davanzali di finestra e controdavanzali eseguiti in Serizzo o similare, secondo indicazioni della D.L., levigate e lucidate nelle parti a vista.

Le soglie ed i davanzali avranno uno spessore di cm. 3 sempre in granito nazionale tipo "Serizzo".

7.2.

Le scala di collegamento tra i vari piani del fabbricato saranno rivestite con pedate spessore cm 3, alzate spessore cm 2,



pavimento spessore cm 2, zoccolino spessore cm 1, il tutto in granito Serizzo e/o simile secondo indicazioni della D.L. levigate e lucidate nelle parti a vista.

CAPITOLO 8

OPERE IN LEGNO



8.1.

Portoncino di primo ingresso di tipo blindato di primaria marca rivestito con pannelli in legno sia verso l'interno dell'appartamento che sul vano scala comune, con colore secondo le indicazioni della D.L., completo di serratura di sicurezza, ferramenta e maniglia adeguata.

8.2.

Porte interne a battente in legno tamburato impiallacciate con laminato tinta a scelta colore noce biondo, noce nazionale, rovere sbiancato, bianco, complete di ferramenta, maniglia e serratura.

CAPITOLO 9

SERRAMENTI

9.1

Portoncino di primo ingresso sul vano scala comune colore scelto dalla D.L., completo di serratura di sicurezza, ferramenta, maniglia adeguata, completo di accessori standard, predisposto per applicazione di vetrocamera e con predisposizione di chiusura elettrica.

9.2

Cassonetto a scomparsa prefabbricato per l'alloggio di avvolgibili composto da polistirene espanso sinterizzato.

Il cassonetto è fornito completo di testate in ABS autoportanti con vano elettrico per il collegamento del cavo motore.

9.3

Spalle laterali costituite da lastre in fibrocemento con elevata resistenza meccanica ed elevata elasticità, impermeabile all'acqua con ottime proprietà traspiranti pronta da pitturare o rasare.

9.4

I serramenti sull'intera palazzina, compreso i serramenti sul vano scala comune, saranno eseguiti in PVC colore bianco completi di anta a ribalta (escluso serramenti scorrevoli), sistema antieffrazione e maniglie satinato di serie totalmente a normativa e con ferramenta corredata di certificato di qualità. Le portefinestre con grandi vetrate saranno del tipo scorrevoli da un lato e non sono corredata di avvolgibile.

9.5.

Avvolgibili in alluminio colore grigio motorizzati.

9.6.

Nel caso di variante, nei locali soggiorno, con posa di serramento scorrevole la >D.L.si riserva di sostituire il cassonetto con ispezione dalla parte interna del locale.



CAPITOLO 10

OPERE IN FERRO

10.1.

Serranda box in lamiera zincata del tipo basculante auto bilanciata completa di ogni accessorio per il suo perfetto funzionamento e fornita di serratura.

10.2.

Griglie di aerazione in piattina di ferro zincato a fuoco con portata pedonale o carrabile secondo le esigenze.

10.3.

I parapetti sulla scala comune di collegamento tra i vari piani saranno in ferro completi di ferramenta adeguata a disegno semplice.

10.4.

Porte collegamenti ai vani autorimesse da vani comuni dovranno essere in ferro REI 120 rispondenti alle normative vigenti.

CAPITOLO 11

OPERE DA VETRAIO

11.1.

Vetri termoisolanti a basso emissivo Gas Argon e temperati nelle parti basse, completi di siliconatura per tutti i serramenti esterni dei vani ad uso abitazione, nel rispetto delle normative vigenti ed in base a quanto previsto dalla Legge 10/91.

11.2

Vetri termoisolanti a basso emissivo e temperati nelle parti basse, completi di siliconatura per tutti i serramenti del cantinato, in base a quanto previsto dalla Legge 10/91.

CAPITOLO 12

OPERE DA VERNICIATORE

12.1.

Verniciatura di tutte le opere in ferro con una mano di minio e due di smalto, compreso la pulitura preventiva della superficie.

12.2

Le pareti esterne del fabbricato, intonacate, verranno rifinite con pitturazioni ai silicati con colore a scelta della D.L.

12.3.

Rivestimento plastico lavabile, per pareti scale ed ingresso comune in tinte chiare correnti secondo indicazioni D.L.

12.4.

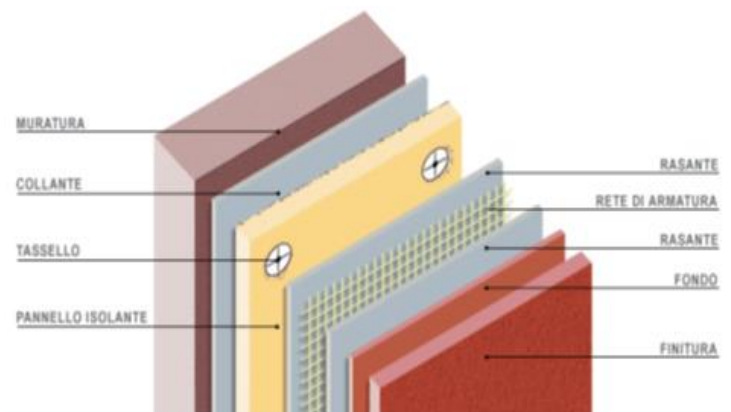
Le pareti del locale immondezzaio saranno tinteggiate con pittura lavabile (altezza prevista come da normative vigenti).

CAPITOLO 13

RIVESTIMENTO ESTERNO

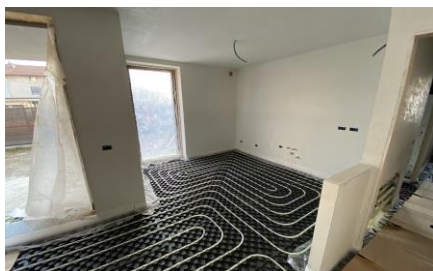
13.1.

Paramento esterno eseguito con cappotto per isolamento termico realizzato mediante l'impiego di pannelli in polistirene espanso estruso sinterizzato sfasati e ancorati al supporto con malta adesiva e appositi tasselli, il tutto rivestito in opera con strati di malta adesiva rasante con annegata una rete di fibra di vetro. Lo strato di finitura sarà costituito da un rivestimento silossanico con granulometria media con colore a scelta della D.L.



CAPITOLO 14

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO



14.1.

L'energia verrà prodotta da un sistema in pompa calore per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria per ogni singola unità immobiliare. L'impianto sarà composto da unità interna ultracompatta con bollitore integrato da litri 150 posta in apposita unità da incasso e

unità esterna idronica. Il tutto nel rispetto delle normative vigenti in materia di risparmio energetico.

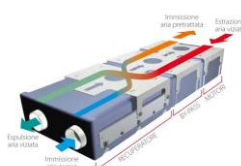
La gestione del riscaldamento di ogni singola unità immobiliare sarà autonoma per ogni locale e la pompa di calore controllabile tramite Wi-Fi e gestibile tramite App.

14.2

L'impianto di riscaldamento interno delle singole unità immobiliari sarà realizzato con pannelli radianti a pavimento.

L'impianto di riscaldamento verrà predisposto in tutti i piani abitativi, mentre al piano seminterrato non è previsto alcun tipo di riscaldamento.

14.3



Verrà fornito e posato n. 1 corpo termobagno bianco tubolare di primaria ditta in ogni locale bagno alimentato da corrente elettrica

14.4

VMC ventilazione meccanica controllata PUNTUALE a



doppio flusso con recupero di calore, in ogni locale, che garantisce livelli ottimali di qualità dell'aria interna. Grazie all'immissione di aria pulita nelle camere e soggiorno proveniente dall'esterno e filtrata e all'espulsione dell'aria viziata.

CAPITOLO 15

PREDISPOSIZIONE IMPIANTO ARIA CONDIZIONATA

15.1.

La predisposizione dell'impianto dell'aria condizionata sarà realizzata come segue:

- N° 3 predisposizioni per futura installazione Split (questi sono esclusi dal presente contratto). nelle unità di tre locali più servizi.
- n° 4 predisposizioni per futura installazione Split (questi sono esclusi dal presente contratto). nelle unità di quattro locali più servizi.
- Le tubazioni dell'impianto elettrico (collegato e funzionante per la macchina esterna mentre saranno con tubazioni vuote per i futuri Split).

CAPITOLO 16

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

16.1.

L'impianto dell'acqua potabile sarà collegato all'acquedotto comunale con apposito contatore da collegare in luogo indicato dalla società di gestione.

16.2

L'impianto sarà completo di tubazione per acqua calda e fredda ed il locale bagno sarà composto dai seguenti accessori:

Bagno Padronale

- vaso
- bidet
- lavabo
- vasca acrilica o doccia



Bagno servizio

- vaso
- bidet
- lavabo
- doccia
- attacco e scarico lavatrice



Le rubinetterie saranno a miscelatore monocomando Ceramix della ditta Ideal Standard.

I sanitari saranno del tipo sospeso della ditta Ideal Standard della serie Tesi AQUABLADE, color bianco.

16.3

Nel vano cucina:

Predisposizione attacchi acqua fredda - calda ed attacco e scarico per lavello e

lavastoviglie.

16.4

Giardino

Predisposizione n°1 punto acqua esterno a terra completo di pozzetto in cemento con relativo sigillo in cls.

16.5

Balcone

Predisposizione n°1 punto acqua a parete incassato.

16.6

Nel locale immondezzaio comune verrà realizzato un attacco acqua fredda con piletta collegata alla fognatura.

CAPITOLO 17

IMPIANTO ELETTRICO

17.1.

L'impianto elettrico sarà eseguito a perfetta regola d'arte con tubazioni in PVC del tipo flessibile posti sottotraccia nelle murature o sotto il pavimento, cavi in rame con adeguato isolamento e di sezione adeguata, il tutto rispondente alle normative e prescrizioni di legge vigenti.

17.2.



Comandi e prese (frutti) saranno della serie Ticino tipo Living Light e l'impianto sarà così composto:

- quadro generale con salvavita e dispositivi di protezione posto all'interno dell'appartamento con linea allacciamento al contatore, quest'ultimo posto in apposito vano sulla recinzione.
- Impianto di messa a terra comprendente dispersori, conduttori di terra, montanti e conduttori di protezione.
- L'accesso carraio, la rampa scivolo ed il corsello box verranno adeguatamente illuminati da sufficienti punti luce e da relativi dispositivi automatici di accensione (compresi i corpi illuminanti del tipo ad incasso a scelta della D.L.).
- Verrà predisposto un punto luce sul cancelletto d'ingresso e adeguati punti luce sul vialetto pedonale comune, secondo le indicazioni della D.L., compresi i corpi illuminanti del tipo incassato.
- 1 punto luce per ogni vano ad uso abitazione.
- 1 punto luce nel vano autorimessa, più almeno un punto a parete in cucina e nel bagno, con comandi opportunamente disposti secondo la destinazione dei locali.
- 1 punto luce esterno con comando opportunamente disposto per ogni porticato e/o balcone.
- I punti presa di corrente sono previsti in ragione di quattro nel soggiorno, tre nella camera matrimoniale, tre nella cameretta, due nel sottotetto, uno nella cucina o vano cottura, una in bagno, una nel vano cantina ed una nell'autorimessa (punto presa autorimessa da 16 Amp con possibilità di ricarica

auto elettrica).

- I punti presa per elettrodomestici sono quattro e destinati ad alimentare lavabiancheria, lavastoviglie, frigorifero e forno.
- Sarà prevista una idonea linea elettrica dedicata all'alimentazione del piano di cottura ad induzione.
- n° 2 torce autonome di emergenza nel rispetto delle normative.

17.3

Oltre all'impianto elettrico verrà realizzato un impianto di segnalazione comprendente:

- a) n°1 campanello ingresso abitazione.
- b) n°1 videocitofono installato all'ingresso dell'abitazione collegato con il cancello pedonale.
- c) n°1 pulsante a tirante in ogni bagno.



17.4.

Predisposizione montanti e tubazioni per antenna TV con n°3 prese vuote all'interno dell'abitazione.

17.5.

Predisposizione montanti e tubazioni per impianto telefonico con n°3 prese vuote all'interno dell'abitazione (l'impianto completo non è previsto nel seguente capitolato).

17.6.

Predisposizione impianto antintrusione consistente in:

- Scatola per centralino.
- Scatola di derivazione con collegamento al centralino.
- Collegamento con tubo vuoto alla scatola telefono.
- N°1 tubo vuoto su tutte le aperture dell'appartamento verso l'esterno.
- N°1 tubo vuoto per sirena esterna.
- N°1 tubo vuoto per inseritore.
- N°1 scatola per inseritore.

17.7.

Automazione cancello carraio consistente in:

- Automazione cancello carraio comune ad 1 o 2 ante a battente (a secondo delle indicazioni della D.L.) con pistone elettromeccanico di primaria marca compreso di selettori a chiave, di tutti gli accessori di installazione e di n°1 radiocomando per ogni unità abitativa.

17.8.

Impianto ascensore:

L'impianto ascensore ad azionamento elettrico con motore in vano corsa e con cabina di dimensioni idonee a garantire l'accessibilità per i portatori di handicap. La cabina è rivestita e rifinita a discrezione della D.L.

L'impianto ascensore è munito di accessori d'uso, impianti elettrici a norma e di tutti quegli apparecchi necessari per un perfetto funzionamento e per garantire la massima sicurezza.

CAPITOLO 18

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

18.1.

Verrà installato un impianto fotovoltaico a connessione rete singolo per ogni unità immobiliare avente una potenza in Kw come indicato in LEGGE 10.

I pannelli fotovoltaici saranno installati sulla copertura dell'edificio mentre i gruppi inverter saranno posizionati all'interno del fabbricato secondo le indicazioni della D.L.

Le opere saranno conformi alle prescrizioni delle specifiche Norme CEI e successive integrazioni.

Le domande e gli oneri di allacciamento delle singole utenze saranno a carico degli acquirenti intestatari dell'impianto.



CAPITOLO 19

OPERE ESTERNE

19.1

L'area annessa all'edificio sarà recintata con recinzione avente muretto in calcestruzzo con sovrastante recinzione in pannelli di rete metallica zincata plastificata rigida colore antracite. (nei tratti dove esiste già una recinzione verrà mantenuta quella esistente).

Il cancello per il passo carrabile comune ed il cancelletto per il passo pedonale, saranno in ferro. Verrà effettuato un tettuccio di copertura sul cancelletto pedonale secondo le indicazioni della D.L. sia per quanto riguarda la tipologia che per quanto riguarda i materiali di finitura.



Le delimitazioni interne dei giardini saranno eseguite con muretto in cls H = 30 cm. è sovrastante recinzione metallica plastificata colore antracite.

Il videocitofono comune sarà predisposto all'ingresso pedonale del fabbricato.

Il vialetto pedonale sarà effettuato con sottofondo in cls e successivo rivestimento con beola e/o porfido spaccato secondo le indicazioni della D.L.

Il viale carraio principale di accesso, la rampa scivolo ed il corsello box saranno eseguiti con sottofondo in mista naturale e successiva pavimentazione in cls di tipo industriale e/o in autobloccanti secondo indicazione DL.

Il terreno attorno all'edificio, relativo ai giardini di proprietà, verrà sistemato con terreno di coltivo di recupero da scavi.

Sono escluse le operazioni di preparazione e di semina del manto erboso.

CAPITOLO 20

RETE GENERALE DI DISTRIBUZIONE E ALLACCIAMENTI

20.1

Le reti generali di distribuzione e gli allacciamenti comunali delle singole abitazioni per acqua, enel, telefono e fognatura, (più specificatamente tutte quelle opere necessarie a partire dal contatore, questo incluso, all'allacciamento ai pubblici impianti) saranno eseguite dalla ditta costruttrice ma saranno a carico ed addebitate interamente alla parte acquirente.

CAPITOLO 21

VARIANTI

21.1.

I signori acquirenti potranno richiedere, pagandone a parte la differenza costo, modifiche alle strutture o agli impianti del fabbricato, prendendo accordi in tempo utile con la parte venditrice e la direzione lavori.

L'impresa costruttrice e la direzione lavori, anche disgiuntamente tra di loro si riservano di apportare quelle modifiche e varianti non strutturali che nel corso dei lavori, a loro insindacabile giudizio, si rendessero necessarie e consigliabili, tanto nei materiali che nelle apparecchiature, sia generali che nelle singole unità, comunque con equivalenza di valore.

N.B. Restando escluse dalla fornitura le opere relative a imbiancatura delle pareti e soffitti interne alle abitazioni.

CAPITOLO 22

VARIE

22.1.

L'impresa costruttrice è tenuta ad eseguire tutte le lavorazioni necessarie per la predisposizione dei contatori. L'attivazione degli stessi sarà ad esclusivo carico degli utenti privati e del condominio per quanto riguarda le parti comuni

22.2.

Detta descrizione è formata da n° 22 punti, che insieme alla planimetria dell'abitazione diventa e fa parte integrale del preliminare di vendita, che i signori Acquirenti dichiarano di aver letto e di accettarlo in ogni sua parte.

L'IMPRESA DURANTE I LAVORI POTRA' APPORTARE MODIFICHE (con equivalenza di valore) ALLE VOCI IN CAPITOLO CONNESSE ALLE FASI ESECUTIVE E A GIUDIZIO DELLA DIREZIONE DEI LAVORI.

Le parti stabiliscono che la differenza di prezzo per la posa di porte interne scorrevoli viene quantificata in €.600,00

**(Le immagini riportate sono puramente dimostrative)*

Letto, approvato e sottoscritto.

Cogliate lì,

L'ACQUIRENTE

IL VENDITORE