

Informazioni generali

Proprietà

Fin Prav S.r.l.
Via della Moscova n. 38, 20121 Milano
Cod. Fiscale e Partita IVA: 03862360967

Gestione vendite

Studio Area servizi immobiliari S.a.s.
Via Madonna n. 50, 20017 Rho (MI)
Cod. Fiscale e Partita IVA: 11971840159
Geom. Massimo Lucini – N. iscrizione ruolo – REA: 539
Tel. 02/9314435 – Mail: studioarea@studioarea.it - Web: www.studioarea.it

Professionisti

- a) Il progetto architettonico e la Direzione dei Lavori sono affidati all'Arch. Loredana Brasca – V.le Rimembranze 6, Lainate (MI);
- b) il progetto strutturale è stato redatto dall'ing. Giampiero Benzoni con studio in via De Bernardi 14, Clusone (BG);
- c) la progettazione degli impianti di riscaldamento, produzione acqua calda sanitaria e pannelli fotovoltaici sono stati redatti dallo studio Costa Stefano Via San Martino 11 Mozzate (CO);
- d) il progetto degli impianti elettrici ai sensi della Legge 46/90 ed il Fascicolo verifica della protezione contro le scariche atmosferiche sono stati redatti dalla società RCL S.r.l. Via G. Falcone 21, Gerenzano (VA);
- e) la relazione Tecnica Requisiti Acustici Passivi degli Edifici Legge 26/10/95 n° 447, D.P.C.M. 5/12/1997 è stata redatta dallo Studio Ambiente Uno, Via Cottolengo 8, Cerro Maggiore.

Attestato di Certificazione Energetica (APE)

Classe A3. Certificazione in fase di rilascio.

Impresa appaltatrice dei lavori

Appaltatrice della costruzione è l'impresa CESAB S.r.l. – Via Po 26/28, Pregnana Milanese.

1) Premessa

L'intervento prevede la realizzazione di due ville unifamiliari, con ingresso dalla nuova via Patavini, distribuite su un unico piano fuori terra. Entrambe saranno composte da un'abitazione di quattro locali e doppi servizi, oltre ad un box autorimessa per quattro auto eventualmente suddivisibile per la realizzazione di locali di servizio. Le due ville confineranno tra loro solo in corrispondenza dei rispettivi box. Si tratterà di una costruzione di ottimo livello, con caratteristiche di architettura tradizionale, arricchita da alcune finiture esterne che la caratterizzerà in maniera precisa, conferendole un tono signorile.

La descrizione dei lavori riportata nel seguente fascicolo è sommaria e schematica, ed ha il solo scopo d'individuare e fissare gli elementi fondamentali e più significativi.

In sede di elaborazione del progetto esecutivo e della esecuzione delle opere, per esigenze tecniche, possono essere apportate varianti a quanto qui riportato e modificazioni nelle scelte dei materiali.

L'individuazione dei marchi o ditte serve esclusivamente per meglio individuare le caratteristiche dei materiali prescelti. La D.L. a suo insindacabile giudizio, può provvedere a scelte diverse da quelle individuate, purché di pari valore commerciale.

La società proprietaria si riserva in corso d'opera o alla fine dei lavori, di apportare, discrezionalmente ed insindacabilmente qualsiasi modifica, variante e trasformazione alle parti generali e particolari del progetto, che non alterino però la consistenza e la qualità delle unità promesse in vendita, senza alcuna possibilità di sindacato o di opposizione da parte degli acquirenti, e senza alcun diritto per loro di ottenere risarcimenti, indennizzi o rimborsi.

È facoltà quindi della società costruttrice di apportare all'edificio in costruzione tutte le varianti e le modifiche consentite dalle vigenti o future leggi.

2) Strutture

Nell'esecuzione dei c.a. sono utilizzati materiali (cls. e ferro) corrispondenti alle prescrizioni di progetto la cui conformità è verificata da prove e controlli certificati ai sensi della normativa vigente e rispondenti all'attuale normativa antisismica.

2.1) Fondazioni

Le fondazioni sono costituite da platee, travi rovesce e plinti isolati in calcestruzzo armato.

2.2) Elevazioni

La struttura in elevazione dell'edificio è realizzata con travi e pilastri in cls. armato, con isolamento conforme alla Legge 9 gennaio 1991 n° 10. In alternativa le strutture verticali potranno essere realizzate mediante muri portanti.

2.3) Orizzontali

pavimento piano terreno (spessore totale cm. 54):

- finitura in ceramica o parquet, spessori mm. 10/15;
- massetto autolivellante a base cementizia con rete elettrosaldata, spessore mm. 70;
- poliuretano espanso con barriera al vapore per impianto a pannelli, spessore mm. 20;
- pannello termoisolante Stiferite GT, spessore mm. 80;
- calcestruzzo cellulare leggero isolante, spessore mm. 100;
- soletta piena a piastra, spessore mm. 260.

3) Muri esterni e tavolati interni.

Muri di tamponamento esterno (spessore totale cm. 50 circa):

- muratura in blocchi portanti in calcestruzzo aerato autoclavato Ytong, spessore mm. 400, intonacato sul lato esterno come da specifiche della casa produttrice Xella;
- struttura in lamiera d'acciaio con montanti verticali spessore mm. 50 posati con passo cm. 40;
- lastra in legno spessore mm. 15;
- lastra in cartongesso Wallboard spessore mm. 12,5.

Murature interne delle abitazioni:

- lastra in cartongesso Wallboard spessore mm. 12,5;
- lastra in legno spessore mm. 15;
- struttura in lamiera d'acciaio con montanti verticali spessore mm. 50 (spessore mm. 75 pareti bagni con wc) posati con passo cm. 40;
- pannello isolante termo-acustico inserito all'interno della struttura;
- lastra in legno spessore mm. 15;
- lastra in cartongesso Wallboard spessore mm. 12,5.

N.B.: le stratigrafie sopra indicate sono desunte dal calcolo effettuato dal termotecnico che ha prodotto la relazione ai sensi della DGR 3868 del 17/07/15. Si precisa che eventuali modifiche, sia degli spessori che dei materiali saranno possibili a condizione che sia comunque garantito il raggiungimento della classificazione energetica prevista e delle prestazioni acustiche a norma di legge.

4) Rivestimenti esterni

I muri esterni sono finiti con intonaco con colori a scelta del progettista.

5) Finiture superficiali muri interni

Verranno stuccate tutte le giunzioni tra i pannelli in cartongesso. Gli spigoli vivi delle pareti sono protetti con paraspigoli in lamiera zincata. I soffitti e le pareti non sono tinteggiati.

6) Coperture ed impermeabilizzazioni

La copertura dell'edificio è a falde inclinate con struttura portante in legno lamellare, adeguato isolamento termico come da Legge 10/91 e manto di copertura in tegole Canadesi.

Canali, scossaline e pluviali in lamiera di alluminio preverniciato.

Il corpo box ha copertura piana opportunamente coibentata e impermeabilizzata. Su di essa sono posizionati i pannelli fotovoltaici e l'unità esterna della pompa di calore.

7) Soglie e davanzali

- Le soglie delle portefinestre sono realizzate in serizzo spessore cm. 3 con levigatura delle parti a vista.
- I davanzali delle finestre sono realizzati in serizzo spessore cm. 6 (oppure 3+3) con levigatura delle parti a vista e gocciolatoio.
- I portoncini d'ingresso avranno un contorno in serizzo spessore cm. 3.

8) Esalatori cucine

Il vapore delle cucine è evacuato tramite colonna verticale fino alla copertura dell'edificio.

9) Pavimenti e rivestimenti

9.1) Locali di abitazione:

- Soggiorni, cucine, bagni, ripostigli e locali di servizio saranno pavimentati in piastrelle in ceramica smaltata e/o grès porcellanato di primaria marca nazionale incollate su sottofondo; misure disponibili a capitolato: 30 x 30 - 60 x 60;
- cucine e bagni saranno rivestiti in piastrelle in ceramica smaltata di primaria marca nazionale. I bagni saranno rivestiti fino all'altezza di cm. 220, mentre le pareti attrezzate delle cucine fino all'altezza di cm. 160; misure disponibili a capitolato: 20 x 20 - 30 x 30 - 30 x 60;
- camere da letto e disimpegno zona notte saranno in parquet prefinito, in listoni cm. 90/100 x 12 circa, in ROVERE di varie tonalità spessore complessivo compreso supporto mm. 11.

Le piastrelle avranno formato a scelta tra quelli disponibili e saranno scelte sulla campionatura di almeno 5 diversi tipi e modelli proposte in visione in luoghi idonei. Scelte diverse dalla campionatura potranno essere effettuate solo sui cataloghi o campioni messi a disposizione dall'impresa con eventuali maggiori oneri a carico dell'acquirente. Eventuali

decori si intendono esclusi dal presente capitolato. Ulteriori scelte personalizzate saranno regolate caso per caso solo se compatibili con il cantiere ed in accordo con l'impresa.

9.2) Portici esterni: pavimento in grés porcellanato.

9.3) Zoccolini dei locali abitazione: saranno in legno altezza non inferiore a cm. 10.

9.4) Box: pavimento in grés porcellanato.

10) Serramenti

10.1) Infissi esterni realizzati in PVC, certificati in classe "S" realizzati con profili Salamander-Brügman AD di produzione tedesca. Sistema a cinque camere con doppia guarnizione in battuta. Profili rinforzati con estrusi a U in acciaio zincato di 2 mm. di spessore. Sezione profilo mm 84, con vetro basso emissivo, avvolgibili motorizzate e zanzariera, con le seguenti caratteristiche:

- Vetrocamera isolante termoacustico 44.1AM/SSV18ARG/BEPO33.1.
- Tapparelle avvolgibili in alluminio estruso marca Ecomet modelloBlock. Colore a scelta del Progettista. Manovra elettrificata.
- Zanzariere avvolgibili.
- Tutte le finestre e portefinestre (ad eccezioni di quelle previste scorrevoli) saranno munite di doppio sistema di apertura ad anta/ribalta.
- Cerniere e maniglie in acciaio satinato.
- I cassonetti saranno in blocco prefabbricato, con cassonetti coibentati e con blocco anticaduta.

10.2) Porte interne marca Ferrero Legno, serie Replica, del tipo cieco con battente piano da cm. 80 x 210 con guarnizioni di battuta realizzate con:

- Stipite in legno listellare completo di mostre (coprifilo) ad incastro.
- Anta apribile spessore mm. 45 (apertura ad anta o scorrevole come da progetto).
- Ferramenta composta da cerniere a scomparsa in acciaio, serratura magnetica, maniglia con finitura acciaio satinato.

10.3) Portoncino blindato primo ingresso, spessore mm. 63, con rivestimento interno in tinta con le porte interne, pannello esterno pantografato (disegno e tinta a discrezione della venditrice), misure luce netta 90 x 210 cm., montato su controtelaio metallico, con struttura a battente in lamiera di acciaio rinforzata da nervature verticali, con spioncino, serratura europea e serratura di servizio.

11) Basculanti box: in lamiera di acciaio verniciata con serratura centrale e fori di aerazione sufficienti per garantire l'aerazione a norma di legge. L'apertura sarà motorizzata con fornitura di relativi telecomandi.

12) Impianto idrico sanitario

L'impianto è dimensionato da progetto redatto da tecnico abilitato secondo le prescrizioni di cui al punto 19.

12.1) Alimentazione e distribuzione acqua potabile:

L'allacciamento alla rete idrica comunale è eseguito con tubo in polietilene ad alta densità che dai due contatori comunali alimenta le abitazioni.

- Per l'impianto sanitario di ogni unità, sarà realizzato uno o più collettori con cassetta ad incasso con coperchio con le relative tubazioni in multistrato preisolate C/F con chiusure in modo da rendere autonomi i singoli sanitari.
- E' prevista in cucina attacco acqua fredda e scarico per lavastoviglie.
- Nel bagno di servizio o in apposito spazio previsto dalla D.L. è previsto attacco acqua fredda e scarico lavatrice.
- Esternamente saranno realizzate almeno due prese d'acqua incassate a parete.

12.2) Apparecchi sanitari e rubinetterie

Nei bagni elementi sospesi bianchi, marca Ideal standard, serie I.Life B o equivalenti; rubinetteria cromata monocomando marca Grohe, serie Eurosmart o equivalente.

- Bidet completo di monocomando con scarico a saltarello, sifone a S.
- WC con scarico a parete completo di cassetta da incasso Geberit silenziata a doppio flusso, sedile in poliestere bianco.
- Piatto doccia in materiale acrilico spessore circa cm. 3, piletta di scarico con sifone.
- Il lavabo non è compreso nella dotazione di capitolato, sarà invece fornito il miscelatore marca Grohe completo di accessori.

12.3) Fognature

Le colonne di scarico verticali e le colonne di ventilazione secondaria, sono realizzate con tubazioni in polipropilene impastate con fibre minerali tipo Geberit Silent – 20 db o similari (al fine di ridurre al minimo la trasmissione di rumori), con braccialetti di fissaggio e guaine isolanti, i bracciali di staffaggio sono dotati di funzionale inserto in gomma.

La ventilazione primaria è realizzata prolungando le colonne fino allo sbocco in atmosfera sopra la copertura con apposito torrino.

La rete di scarico esterna interrata è realizzata con tubazioni in PVC serie pesante tipo 303 e si immette nella rete fognaria pubblica stradale con i prescritti pezzi speciali regolamentari (pozzetto di ispezione, pozzetto sifone Firenze, ecc.).

13) Impianto di riscaldamento, produzione acqua calda e condizionamento estivo.

13.1) L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo a pompa di calore aria-acqua.

- La centrale termica, alimentata dall'unità esterna, è ubicata in apposito locale ed è completa di sistemi di accumulo per l'acqua calda sanitaria.
- L'energia termica è distribuita sottoforma di acqua calda tramite elettropompa di circolazione e tubazioni preisolato; dal collettore di distribuzione tipo "modul" vengono alimentati i pannelli radianti con tubazioni posate sottopavimento.
- Le tubazioni convoglianti acqua calda sono dotate di isolamento termico dimensionato in relazione alle prescrizioni di legge sul risparmio energetico (legge 10/1991). L'isolamento è esteso a tutti i pezzi speciali per ridurre al minimo le dispersioni termiche.
- Nei singoli locali sono installati pannelli radianti a pavimento, con possibilità di gestione (orari e temperature) indipendente per ognuno di essi.
- I bagni con finestra saranno inoltre dotati di scaldasalviette ad integrazione del riscaldamento a pavimento.

13.2) Per il condizionamento estivo ogni alloggio sarà dotato di un impianto autonomo con motocondensante a pompa di calore posizionata all'esterno e apparecchi diffusori (split) per ogni locale, esclusi i bagni.

14) Impianto elettrico

14.1) L'impianto di ogni singola unità abitativa è collegato al contatore generale con linea dimensionata per kW 9 (utenza fornita di 3 kW). Quadro d'utenza all'interno dell'abitazione con interruttore generale, interruttori differenziali per linea prese, forza motrice, linea luci, induzione, tapparelle e condizionamento.

L'impianto elettrico sarà integrato con le seguenti funzioni domotiche:

- cronotermistato con possibilità di impostazione di temperature e orari di confort indipendenti per ogni locale dell'alloggio;
- controllo dei carichi elettrici;
- comando centralizzato delle tapparelle motorizzate;
- comando centralizzato luci.

Le funzioni di cui sopra saranno comandate attraverso l'apparecchiatura integrata con il videocitofono. Il comando a distanza di dette funzioni tramite telefono è attivabile mediante apposita applicazione.

- 14.2) L'impianto di protezione contro le tensioni di contatto nelle unità abitative comprende conduttori di protezione di sezione pari a quella di fase nei circuiti e nelle derivazioni; detto impianto è collegato alla rete di terra; il coordinamento con l'impianto di terra è assicurato dall'interruttore con relè differenziale d'utenza.
- Gli impianti sono eseguiti a perfetta regola d'arte con l'installazione di componenti nuovi secondo le indicazioni della normativa vigente.
 - Le tubazioni incassate sono in PVC pesante flessibile.
 - Le tubazioni in vista sono in PVC pesante rigido.
 - I cavi infilati nelle tubazioni sono di tipo unipolare N07V-K, tensione nominale 450/750 V.
 - I comandi e le prese per gli impianti incassati, sono di tipo da incasso.
 - I comandi e le prese per gli impianti in vista sono del tipo in scatola in materiale isolante.
 - E' compresa l'esecuzione da parte dell'installatore delle verifiche previste dalle Norme e il rilascio, a lavoro ultimato, di una dichiarazione di conformità alle norme CEI.
- 14.3) Oltre all'impianto utilizzatore di potenza, viene eseguito un impianto di segnalazione con pulsanti agli ingressi e tiranti ai bagni, comprese le relative suonerie.
- 14.4) In ciascuna unità abitativa è posata una rete di tubazione ad anello con scatole da incasso per punti telefono in tutti i locali ad eccezione dei bagni.
- 14.5) Linee TV. L'impianto tubazioni prevede montanti per antenna TV con derivazione nel soggiorno, ed in ogni altro locale abitabile di ogni unità immobiliare (esclusi bagni ed accessori). Nel locale soggiorno è prevista una presa satellitare (sono esclusi decoder, apparecchio TV e canoni pay TV).
- 14.6) Impianto videocitofonico con apparecchio marca Vimar in ciascuna unità immobiliare e comando serratura elettrica.
- 14.7) I frutti dell'alloggio sono con placche in tecnopolimero colori standard marca Vimar.
- 14.8) I corpi illuminanti per le parti esterne ed i giardini privati saranno scelti dal progettista.
- 14.9) L'impianto videocitofonico è costituito da un sistema di amplificazione ubicato nel quadro, da pulsantiere in alluminio anodizzato, da cavi di collegamento agli alloggi e da videocitofono da incasso a colori in ogni appartamento con microfono, ronzatore, monitor e pulsante apriporta incorporato. I cavi di collegamento sono canalizzati separatamente da ogni altro impianto.
- 14.10) L'impianto di apertura del cancello carraio è automatico con pistoni oleodinamici o motori da incasso ad apertura manuale e telecomandata.
- 14.11) Le unità abitative saranno dotate di predisposizione per il collegamento alla fibra ottica.
- 14.12) I box autorimessa saranno predisposti per l'installazione della presa di ricarica auto elettrica.

DOTAZIONE DI MASSIMA ABITAZIONE

LOCALE	ILLUMINAZIONE	ALTRI USI	OSSERVAZIONI
Ingresso (Ove esistente quale spazio definito e circoscritto)	1 punto luce invertito o deviato	1 presa 2x10A+T 1 pulsante esterno	Quadro elettrico Videocitofono Suoneria
Soggiorno	1 o 2 punti luce invertiti o devianti	4 prese 2x10A+T 2 prese telefono 2 prese TV	1+1 vicine a prese TV

LOCALE	ILLUMINAZIONE	ALTRI USI	OSSERVAZIONI
Camera 2 letti	1 punto luce invertito	4 prese 2x10A+T 1 presa telefono 1 presa TV	1 vicina a presa TV
Camera 1 letto	1 punto luce deviato	3 prese 2x10A+T 1 presa telefono 1 presa TV	1 vicina a presa TV
Cucina abitabile	2 punti luce interrotti	3 prese 2x10A+T 3 prese 2x16A+T 1 linea induzione 1 presa telefono 1 presa TV	1 vicina a presa TV Elettrodomestici
Bagno padronale	2 punti luce interrotti	1 presa 2x10A+T 1 pulsante a tirante	Sopra il lavabo Sopra doccia
Bagno servizio	2 punti luce interrotti	1 presa 2x10A+T 1 pulsante a tirante 1 presa 2x16A+T	Sopra il lavabo Sopra doccia Lavatrice
Disimpegno	1 punto luce invertito o deviato	1 presa 2x10A+T	
Box	2 punti luce interrotti	1 presa 2x10A+T	Comprese lampade

15) Impianto fotovoltaico

Ognuna delle due ville sarà dotata di un impianto fotovoltaico, calcolato a norma di legge, per la produzione di energia elettrica.

16) Sistemazioni esterne

- 16.1) La sistemazione esterna è prevista come da progetto con la formazione dei vialetti, cordoli, camminamenti ed aiuole. I giardini saranno dotati di impianto di irrigazione automatica e saranno finiti con posa di terra di coltura e semina a prato. L'eventuale piantumazione con arbusti sarà a discrezione e carico dei singoli acquirenti.
- 16.2) Le recinzioni saranno realizzate con zoccolo in C.A. rivestito e cancellata in ferro a disegno semplice debitamente verniciata colore a scelta del Progettista.
- 16.3) I cancelli sono realizzati in ferro a disegno semplice con piantane laterali in muratura o in profilati metallici con fondazioni in cls. Il cancello carraio è automatico mentre il cancello pedonale è apribile elettricamente dagli alloggi.
- 16.4) Per ogni unità immobiliare è prevista una cassetta postale.

17) Norme per la sicurezza degli impianti

- Tutti gli impianti saranno realizzati su progetto di tecnici abilitati e da ditte professionalmente qualificate.

- Per gli impianti l'installatore, per le parti di sua competenza, rilascerà dichiarazione di conformità per ogni unità immobiliare.
- Alla consegna dell'alloggio saranno fornite tutte le informazioni per il funzionamento e la manutenzione degli impianti e verrà trasmessa la documentazione necessaria.

18) Impianto antifurto

È prevista per ogni unità immobiliare la predisposizione (solo canaline vuote) per impianto antifurto collegato alla porta d'ingresso, a tutte le finestre e per sensori volumetrici.

19) Avvertenze

- 19.1) Nei casi in cui la presente Descrizione Tecnica preveda in alternativa diversi tipi e qualità di materiali e/o lavorazioni, diverse qualità di manufatti, diversi sistemi di impianti etc., è facoltà della Direzione Lavori, a suo insindacabile giudizio, decidere i tipi, le qualità, le lavorazioni ed i sistemi di impianto che ritiene più adatti.
- 19.2) Il Direttore dei Lavori ha facoltà di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto, in sede esecutiva ed a suo insindacabile giudizio, quelle variazioni o modifiche che ritiene necessarie per motivi tecnici, funzionali od estetici, purché non comportanti una riduzione del valore tecnico e/o economico dell'immobile e/o delle unità immobiliari.
- 19.3) Ai fini dell'accettabilità dell'alloggio sono ritenuti difetti di piccola entità e come tali non pregiudizievoli all'accettazione del bene o al suo deprezzamento:
- imperfezioni superficiali e piccoli graffi di serramenti e porte;
 - stuccature di piccola entità delle pareti verticali;
 - stuccature di piccole entità delle opere in pietra (soglie, davanzali, gradini);
 - lievi tolleranze o ondulazioni delle piastrelle.
- 19.4) Nel caso di varianti e personalizzazioni che obbligano a particolari cure nel mantenimento del bene, i maggiori oneri per la protezione contro i danneggiamenti sono a carico dell'acquirente. Nel caso le varianti e le personalizzazioni includano la posa di prodotti per i quali si rendano necessari tempi di posa o di installazione diversi da quelli di consegna la mancata posa nei tempi della consegna non è ragione per sottrarsi alla stessa ed ai relativi adempimenti.

20) Esclusioni

Non sono comprese nel prezzo base dell'unità immobiliare, così come indicato nel preliminare di cessione, le seguenti opere, forniture e prestazioni:

- la preparazione del fondo delle pareti per la verniciatura o tinteggiatura;
- tutto quanto non esplicitamente e dettagliatamente riportato nella presente descrizione.