

“Villetta Bifamiliare”

Alzano Lombardo-Via Meer



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE GENERALI

Allegato “B”

Premessa

Trattasi di villino bifamiliare da realizzarsi in Comune di Alzano L.do (BG) Frazione Nese Via Meer costituiti da un piano seminterrato, piano rialzato e piano primo.

Ogni villetta avrà la propria area esclusiva ed accesso pedonale autonomo, con proprietà da cielo a terra. Le villette avranno in comune il solo accesso carrabile e gli spazi di manovra coperti e scoperti.

La stradina di accesso, per un breve tratto, potrà subire variazioni rispetto a quanto previsto in progetto, fermo restando dimensioni e caratteristiche.

L'edificio è stato progettato secondo gli spazi a disposizione su area di completamento.

Tuttavia, è sempre possibile, fermo restando l'impostazione di base, modificare gli ingombri di ogni singola villetta, le caratteristiche estetiche e di copertura (falda unica con gronde adeguate con pendenza del 10% circa spiovente verso monte) il tutto teso all'ottenimento di un buon risultato sia estetico che funzionale, dotato di adeguati comfort con particolare attenzione alla luminosità degli ambienti, alla correlazione tra gli spazi interni ed esterni ad un alto livello degli impianti tecnologici, con garanzia di efficienza energetica Classe A.

Caratteristiche costruttive generali

01°) STRUTTURE

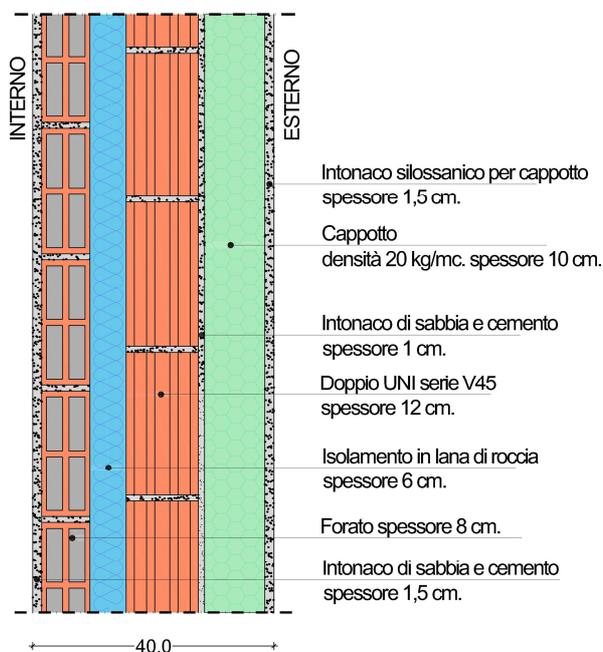
Fondazioni, plinti, murature perimetrali del piano interrato e vani scala saranno realizzati in cemento armato, così come i pilastri, le travi e le pareti strutturali dell'intera ossatura dell'edificio; il solaio del piano interrato sarà realizzato con travi in cemento armato e lastre "Predalles" in c.a. a vista (REI 120).

Il solaio intermedio (copertura piano terra) sarà di tipo misto latero-cemento. Il tutto rispondente alle ultime normative antisismiche.



02°) CHIUSURA PERIMETRALE

Le pareti di tamponamento saranno realizzate con mattoni multifori semiportanti spessore cm. 12/15, n° 1 pannello di lana di roccia ad alta densità spessore cm 6, controtamponamento con tavolato da cm.8; in aggiunta all'isolamento all'interno del doppio tavolato, l'intero edificio sarà isolato con sistema a cappotto; in alternativa potranno essere adottati altri sistemi tecnologicamente avanzati sempre nel rispetto delle normative termiche ed acustiche.



03°) PARETI DIVISORIE

Le pareti divisorie tra le due casette saranno formate da una lama in c.a. o doppio tavolato semiportante isolati da ambo le parti.

04°) DIVISORIE INTERNE

Le pareti divisorie interne delle villette saranno in mattoni forati spessore cm.8 ad eccezione delle pareti dei bagni che saranno di spessore cm.12.

05°) ISOLAMENTI ACUSTICI E IMPERMEABILIZZAZIONE

- Le murature perimetrali saranno realizzate come già precisato al punto 02;
- Le pareti divisorie tra le unità immobiliari saranno realizzate come al punto 3;
- Tutte le murature, sia quelle perimetrali che le divisorie interne, appoggeranno su un apposito materassino di gomma pressata per garantire l'abbattimento della trasmissione acustica;
- I solai tra le unità abitative saranno realizzati come indicato al precedente punto 1 con soprastante massetto sp.10/12 cm e materassino fonoisolante spessore mm.4 di "ISOLGOMMA" risvoltato sulle pareti; in alternativa potrà essere utilizzato uno speciale sottofondo dall'elevato potere fonoisolante.
- L'impermeabilizzazione delle terrazze sarà realizzata con massima cura sia per quanto concerne il materiale di impermeabilizzazione che per l'isolamento termico ove necessario.

- f) L'impermeabilizzazione delle murature controterra del piano interrato, sarà realizzata con guaine armate mm.4; protette con materiale idoneo e riempimento esterno con materiale drenante.
Le fondazioni verranno trattate con materiale idrorepellente onde evitare la formazione di umidità di risalita capillare sulle pareti e sui pavimenti del piano interrato.

06°) COPERTURA

La copertura sarà realizzata in legno lamellare a falda unica con gronde adeguate, il tutto con pendenza del 10% circa spiovente verso monte con isolante termico, acustico ed impermeabilizzazione adeguata (utilizzando materiali di prima scelta) e/o in latero-cemento 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.

07°) FINITURA LOCALI INTERNI

- Piano interrato : soffitti in lastre "predalles" e travi in cemento armato a vista;
pareti intonacate a rustico semifino ad esclusione dei box che potranno essere in cls a vista o in blocchi di cls a vista;
- Abitazioni : pareti e soffitti rasati a gesso previo sottofondo di intonaco rustico ad eccezione di servizi e cucine chiuse che saranno intonacati a rustico e rasati a civile.
- Vano scale : la scala interna di collegamento ai vari piani potrà essere realizzata in cls armato con rivestimento gradini in ceramica, legno o altro materiale a scelta dell'acquirente e approvato dal venditore ovvero con scala prefabbricata in metallo/legno.

08°) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

- a) Autorimesse e spazi di manovra saranno realizzati mediante massiciata con ciottoloni di fiume e soprastante pavimento in battuto di cemento armato con rete elettrosaldata e lisciato con cemento e polvere di quarzo;



- b) Le terrazze saranno realizzate in ceramica antigeliva tipo clinker con tipologia definita da progettista e D.L.;
- c) Villette: i pavimenti in ceramica saranno realizzati con materiale di 1° scelta, posati da piastrellisti specializzati. Tutti i pavimenti e rivestimenti in ceramica (pavimenti della zona giorno, dei corridoi, pavimenti ed i rivestimenti dei servizi), saranno a scelta dei promissari acquirenti, riferiti ad un prezzo di listino pari a:
- €. 40,00/mq. per i pavimenti;
 - €. 30,00/mq. per i rivestimenti;
- Nelle camere da letto è prevista la pavimentazione in “parquette” a listelli incollati di tipo prefinito con essenze di rovere, doussie o iroko di spessore mm.10 (come campionatura a disposizione presso nostra sede), così come per le scale di collegamento fra il piano rialzato ed il primo piano.

09°) PIANE E SOGLIE

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

10°) SERRAMENTI in genere

- a) I portoncini d'ingresso alle villette saranno blindati classe 3 con chiusura in più punti, doppia lamiera anti-infrangimento 10/10, guarnizioni termoacustiche, soglia mobile parafreddo, limitatore di apertura, cilindro di sicurezza con chiavi non duplicabili e “Defender” di protezione in acciaio antitrapano, maniglia interna in finitura cromosatinata e pomolo pigna all'esterno;



INTERNO



ESTERNO

- b) Gli infissi esterni saranno in legno abete lamellare verniciati con vernici impregnanti ecologiche di colore scelto dalla D.L., spessore finito 68 mm, muniti di guarnizioni, gocciolatoi in metallo, soglie in alluminio e vetrate termoisolanti (spessore 4.4+12+3.3 per le finestre e le portefinestre) con avvolgibili in alluminio coibentato montate su guide con spazzolini antirumore e complete di motorizzazione mentre le grandi aperture del soggiorno verranno protette con veneziane motorizzate tipo “Griesser” o similare; il tutto nel rispetto delle caratteristiche estetiche dell'edificio.



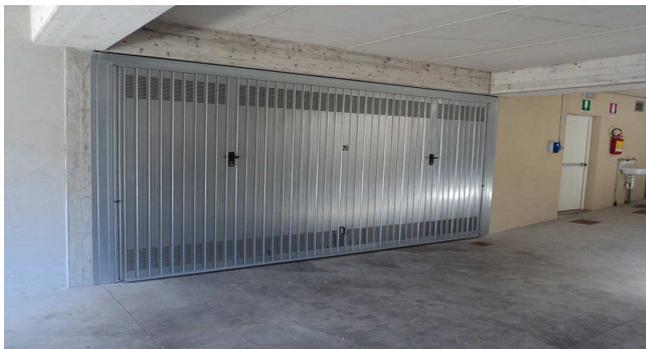
- c) Le porte interne delle singole unità immobiliari saranno in legno finitura Noce Tanganica bruno, Noce Tanganica biondo, laccato bianco o in laminato come da campionatura cieche con guarnizioni antirumore e serratura con chiave; maniglia SICMA modello FELIX cromosatinato. I coprifili e gli zocchetti saranno dello stesso tipo delle porte;



- d) Tutti i serramenti quali: finestre e porte dei locali di servizio al piano interrato, cancelli carrabile e pedonale, barriere, ecc. saranno in ferro trattati con due mani di antiruggine e verniciatura a finire;



- e) Le chiusure delle autorimesse saranno in lamiera di acciaio zincata tipo basculante autobilanciato complete di serratura, apribili manualmente verso l'alto;



- f) I grigliati per le areazioni saranno in ferro zincato.

11°) **FACCIATE**

Le facciate delle villette verranno rivestite con intonachino silossanico colorato in pasta.

Le barriere dei balconi saranno in lamiera stirata o vetro.

12°) **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 cassette con incorporato il salvavita; campanelli di chiamata alle porte di ingresso e apparecchi videocitofonici.



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

VILLETTA

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 + attacco lavatrice
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>cameretta:</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
	<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 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.

13°) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

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

Tale impianto sarà costituito da una pompa di calore splittata condensata ad aria Tipo Rotex o similare in grado di fornire sia acqua calda che

raffrigerata a servizio dell'impianto di riscaldamento o condizionamento a seconda della stagione.



Tale impianto sarà predisposto anche per l'alloggiamento in copertura di pannelli fotovoltaici

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

E' previsto l'impianto a gas metano dal contatore generale fino alla cucina per l'alimentazione dei fuochi di cottura con l'utilizzo di tubazioni montanti in rame o acciaio zincato salvo diversa scelta dell'acquirente con preferenza all'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 installata sui balconi o in altro 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.

14°) 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 coibetate.

L'impianto idrico comprenderà i seguenti sanitari:

- **Bagni padronali:** vasca in vetroresina 1.70x70 con gruppo esterno; in alternativa a questa piatto doccia Ideal Standard con gruppo ad incasso (saliscendi e box doccia esclusi); lavabo, bidet, water in ceramica Ideal Standard serie Connect sospeso o similare, rubinetteria Ideal Standard modello Ceramix Blue o similare;
- **Bagni di servizio:** doccia, water, vaschetta lavatoio o lavabo a scelta dell'acquirente, in ceramica bianca Ideal Standard serie Connect sospeso o similare, con rubinetteria tipo Ceramix Blue o similare.

15°) ZOCCOLINI

In presenza di pavimenti in ceramica e parquette, saranno in legno, mentre in presenza di pavimenti e scale in marmo e/o granito saranno dello stesso tipo del pavimento.

16°) TINTEGGIATURE E VERNICIATURE

- I locali interni delle villette saranno tinteggiati mediante idropitture traspiranti di colore tenue a scelta dei promissari acquirenti;
- Locali interrati: soffitti in C.A. a vista; pareti di cantine e ripostigli tinteggiate con di colore bianco o tenue a scelta della D.L. (pareti box e corsello esclusi);
- Verniciature: barriere, cancelli, porte e serramenti in ferro e similari 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).

17°) IMPIANTI TECNOLOGICI

Tutti gli impianti quali: collegamenti ai pubblici servizi di fognature, acquedotto, metanodotto, energia elettrica, telefonia, canne fumarie, scarichi verticali ed orizzontali, fosse settiche o di laminazione, prese di areazione dei locali sprovvisti di aperture, 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.

18°) OPERE ESTERNE E LOCALI DI USO CONDOMINIALE

Tutte le opere e locali tecnici quali: vialetti pedonali, rampa di accesso alle autorimesse, sistemazione a verde aiuole, illuminazione di locali e spazi, illuminazione dei balconi, recinzione delle proprietà, locali tecnici, impianto metano, acqua, telefono, energia elettrica, 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.

I giardini privati saranno fresati e seminati; le divisorie tra le unità immobiliari saranno realizzate con barriera metallica tinteggiata con piantumazione di siepe su uno dei due lati; mentre le recinzioni esterne a confine con le altre proprietà saranno realizzate mediante muretto in cls di altezza adeguata con sovrastante barriera metallica tinteggiata o rete romboidale plastificata.

19°) 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 o pratica equipollente, dai progetti allegati e sotto le direttive dei tecnici comunali sovrintendenti delle opere, in collaborazione con i progettisti e direttori lavori.

Alzano Lombardo lì.....

.....
(Il promittente venditore)

.....
(Il promissario acquirente)