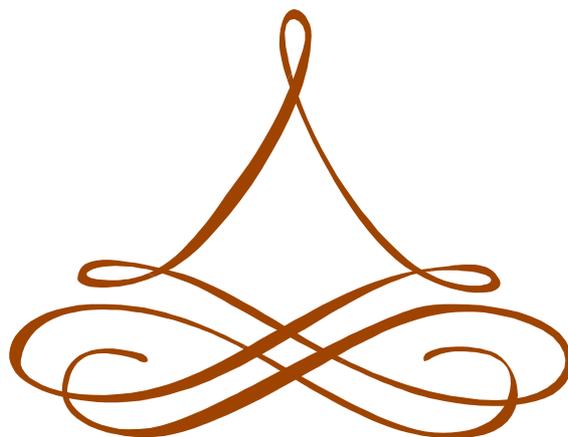


Rif. 150715



S.r.l. Immobiliare Malgrate

RESIDENZA  
"Frassino"  
in  
MALGRATE – Via Manzoni



DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERE E DEGLI IMPIANTI

DATA: \_\_\_\_\_

ALLEGATO \_\_\_\_\_



## STRUTTURA GENERALE

Muratura portante con ossatura in pilastri di c.a.

Tutti i solai di interpiano sono in blocchi di laterizio con nervature parallele in c.a. completati con getto in opera e sovrastante soletta in cls, ad eccezione del solaio sui box che è in predalles.

Per il calcolo strutturale ci si riferisce alla normativa in vigore alla presentazione della pratica edilizia. Quanto indicato potrà essere modificato ad insindacabile giudizio delle direzioni lavori.

Le strutture saranno oggetto di collaudo da parte di tecnico abilitato ai sensi di legge.

## COPERTURA

Il tetto è realizzato mediante solai in latericemento, con gronde in c.a.. Ove previsti spazi abitativi nelle porzioni di sottotetto, è prevista la posa di materiale isolante all'estradosso della soletta al fine del raggiungimento dei requisiti dettati dalle normative vigenti.

Il manto di copertura è in tegole in laterizio o similari, o in alternativa in lamiera preverniciata a scelta della D. L., completato con colmi e pezzi speciali necessari.

In prossimità del colmo è prevista la posa di linea vita o in alternativa idonei sistemi anticaduta per la manutenzione in conformità alle normative vigenti.





## **LATTONERIA**

I canali di gronda, i pluviali, le scossaline, le converse e i relativi accessori per la posa in opera sono in rame o in lamiera a scelta della dl di spessore 8/10, escluso i pluviali di spessore 6/10.

## **MURATURE**

I tamponamenti esterni, nelle parti fuori terra, sono costituiti da mattoni di adeguato spessore, la cui superficie esterna verrà intonacata al rustico per favorire l'applicazione di isolamento "tipo cappotto" mediante l'utilizzo di pannelli isolanti adeguati.

Le modalità di isolamento sono comunque indicate dalla D.L., a suo insindacabile giudizio.

Le pareti divisorie interne sono in mattoni forati o in blocchi prefabbricati in cemento.

## **ISOLAMENTO TERMICO**

L'isolamento è realizzato con materiale di prima qualità (polistirolo, polistirene, schiume e altri materiali idonei a scelta D.L.) nel pieno rispetto della Legge 09.01.1991 n° 10, per il contenimento dei consumi energetici.

## **INTONACI INTERNI**

Gli intonaci sono eseguiti con impasto premiscelato tipo "PRONTO" e finitura con rasatura a gesso, escluso bagni e cucine che hanno intonaco a civile.

Le parti che andranno rivestite dei bagni e delle cucine verranno intonacate a rustico quale piano di posa per il rivestimento.

Pareti e soffitto del Box e delle cantine a vista.

## **IMPERMEABILIZZAZIONE**

Tutte le impermeabilizzazioni sono realizzate con doppia guaina prefabbricata elastomerica armata con giunti saldati a fiamma.

## **FINITURA DELLE FACCIATE ED ESTERNI**

Le pareti di facciata sono intonacate e tinteggiate, con zoccolatura e o altro materiale indicato dalla D.L..

I davanzali, completi di sgocciolatoio e le soglie di porte finestre, sono realizzati in pietra.

La struttura delle terrazze e dei balconi in aggetto è in cemento armato e pavimentazione in



piastrelle di gres porcellanato antigelivo o in alternativa in pietra a scelta della DL.

Tutte le opere in ferro sono verniciati con una mano di minio antiruggine e due mani di ferromicaceo, colore indicato dalla D.L.

### **TINTEGGIATURA INTERNA DELLE PARTI COMUNI**

I vani scala e le parti comuni sono finiti con doppia mano di tinteggiatura a base di idropittura previa mano di fissativo di colore scelto dalla D.L.

### **VERNICIATURE PARTI IN FERRO E IN LEGNO**

Tutti i manufatti in legno o ferro sono preparati con opportuna pulitura e trattamento.

Per le parti in ferro si procede con doppia mano di antiruggine e doppia mano di smalto oleosintetico, il tutto a perfetta regola d'arte.

Tutti i materiali sono campionati con colori a scelta della D.L.

### **FOGNATURA**

La rete di fognatura è del tipo separato acque bianche e acque nere.

La rete drenante è realizzata con tubi in PVC o cemento forati posati su letto di sabbia e rinfiancati in ghiaia.

È fatta particolare attenzione ai lavori di attraversamento delle fondazioni, alla realizzazione di pozzetti e chiusini agli incontri delle diverse tubazioni.

### **ESALAZIONI /CANNE FUMARIE**

Ogni unità immobiliare è fornita di esalatore per la cappa della cucina.

Gli esalatori delle colonne di fognatura sono realizzati in PVC ed ogni colonna è munita di sfiato in cotto o in cemento prefabbricato.

Sono altresì previste le necessarie aerazioni permanenti nei locali in cui sono presenti apparecchi funzionati a gas.

Tutte le esalazioni e ventilazioni sono realizzate rispettando le disposizioni previste dagli organi competenti (Comando Vigili del Fuoco, ASL di Zona) e tutte le Leggi, Decreti e norme attualmente in vigore.

### **IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Si prevede l'installazione di un impianto fotovoltaico, per contribuire al risparmio energetico



delle parti comuni del complesso, con almeno la potenza minima prevista dalla normativa vigente in materia.

Costituito da pannelli fotovoltaici di primaria ditta, gruppo di conversione power one o similari, struttura di sostegno in acciaio inox o alluminio anodizzato, cavi conformi alle norme CEI e quadri elettrici conformi alle norme CEI.



### **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO**

Ogni unità abitativa è dotata di un impianto di riscaldamento centralizzato, con contabilizzazione consumi (riscaldamento e acqua sanitaria). La caldaia, di adeguata potenza e di tipo a condensazione, è a funzionamento completamente automatico con produzione di acqua calda ed adatta per funzionare a gas metano in alternativa può essere installata anche una pompa di calore a scelta della d.l..

L'impianto è costituito da pannelli radianti a pavimento, per i locali di abitazione.

La caldaia è dimensionata per garantire il raggiungimento dei requisiti energetici previsti.

E' escluso l'impianto di riscaldamento nei box e nelle cantine.



### **IMPIANTO IDRICO - SANITARIO**

Le reti di distribuzione dell'acqua, sia calda che fredda, sono dimensionate tenendo conto di fattori prudenziali di contemporaneità. Tutte le derivazioni per l'alimentazione degli apparecchi sanitari sono intercettate da rubinetti con cappuccio cromato

Gli apparecchi sanitari sono del tipo "DURAVIT" serie "Duraplus" . Le rubinetterie sono del tipo "IDEAL STANDARD" serie "Ceraplan". Il bagno principale dovrà comprendere le seguenti apparecchiature :

vasca da bagno, da rivestire 160x70 o doccia a parete completa di gruppo miscelatore monocomando.

N°1 lavabo in vitreous-china bianca completo di mensole di sostegno. Colonna in vitreous-china. Gruppo di erogazione miscelatore monocomando.

N°1 bidet sospeso in vitreous-china bianca completo di gruppo di erogazione miscelatore monocomando.

N°1 WC sospeso in vitreous-china bianca completo di sedile Inoltre sono previsti attacchi per lavatrice e lavapiatti.

N°1 scaldasalviette in acciaio di colore bianco.



## **IMPIANTO ELETTRICO**

### Prescrizioni Generali:

l'impianto, conforme alle norme CEI, correrà in tubi di pvc sottotraccia con circuiti distinti per punto luce e centralina/salvavita all'ingresso. Interruttori e prese tipo Bticino "Living" e placche su indicazione della D.L.. Locale box del tipo esterno in canalina a tenuta stagna e a norma di legge.

### Ingresso:

1 punto luce inv / 1 citofono / 1 campanello / 1 punto termostato / 1 scatoletta per presa telefono / 1 quadro generale / suoneria

### Cucina:

2 punti luce int / 3 prese 15a / 3 prese 10a / 1 presa 10 a per cappa. In cucina è prevista la predisposizione per piani di cottura ad induzione. L'allaccio alla rete gas non sarà previsto.

### Soggiorno

1 punto luce int / 1 presa comandata / 4 prese 10 a / 1 presa tv / 1 presa per allacciamento impianto tv satellitare

### Camera matrimoniale

1 punto luce inv / 4 prese 10A / 1 presa telefono / 1 presa tv

### Camere

1 punto luce deviato / 2 prese da 10A

### Bagni

2 punti luce inv / 1 presa 10A / 1 presa 15 A / 1 campanello

### Balcone

1 presa 10A stagna/ 1 punto luce int (compreso corpo illuminante a scelta della D.L.)

### Giardino

Pozzetto per lampioncino posto nei giardini.

L'impianto telefonico si intende senza cavi e prese che sono collocate dalla Telecom alla stipula del relativo contratto.

Sono esclusi i corpi illuminanti.

## **IMPIANTO TELEFONICO**

È prevista l'alimentazione della rete pubblica



Ogni appartamento avrà la predisposizione per due punti di arrivo. (canalizzazione vuota)

### **IMPIANTO TV - CENTRALIZZATO**

É installata una antenna centralizzata e un impianto TV, per la ricezione del digitale terrestre e del satellitare, con due punti d'arrivo.

### **IMPIANTO VIDEOCITOFONICO**

Installazione di impianto videocitofonico con pulsantiera esterna e terminale nell'appartamento.

### **IMPIANTO ASCENSORE**

Nei corpi scale, in prossimità degli ingressi principali del fabbricato è previsto un impianto ascensore, in grado di collegare tutti i vari livelli del fabbricato compreso il piano interrato.

L'impianto è del tipo oleodinamico o in alternativa ad azionamento elettrico, di primaria ditta. Cabina in lamiera di ferro rivestita con pannelli in acciaio, pavimento in gomma, porte di cabina di piano apribili a scorrimento con finitura in pannelli di acciaio o laccate su indicazioni della D.L., serrature elettromeccaniche di sicurezza, bottoniera di cabina e di piano con caratteri Braille, luci di emergenza e citofono, segnalazione luminose di allarme; linee elettriche nel vano in adatte canalizzazioni e cavo flessibile per collegamento alla cabina. Il tutto completo per dare l'impianto finito e funzionante, compresa mano d'opera per il montaggio.

### **ILLUMINAZIONE ESTERNA E PARTI COMUNI**

E' prevista la posa di punti luce a parete sugli ingressi e sulle scale condominiali, punti luce del tipo a lampioncino sui percorsi pedonali esterni e nelle aree a verde condominiale incluso corpi illuminanti a scelta della D.L..

Nel corsello box è prevista illuminazione mediante posa di tubazioni esterne a norma di legge. Nel corsello si prevede pulsante per sgancio generale energia come richiesto da normativa VV.F, punti luce con diffusori fluorescenti e lampade di emergenza, pulsanti luminosi di accensione.

### **IMPIANTO DI TERRA**

L'impianto di dispersione è realizzato mediante un anello perimetrale all'edificio costituito da



corda di rame, con interconnessi dispersori in acciaio ramato in numero tale da garantire il valore minimo di resistenza.

### **IMPIANTO ANTI-INTRUSIONE**

Predisposizione tubo corrugato per centralina e per sensori a finestre e porte finestre.

### **IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO**

Predisposizione nelle camere da letto e nel soggiorno

### **IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA**

Le unità sono dotate di impianto di ventilazione meccanica controllata a semplice flusso.

### **IMPIANTO DI ASPIRAZIONE**

E' prevista la predisposizione per gli appartamenti dell'impianto di aspirazione delle polveri autonomo o centralizzato con due punti aspiranti per appartamento.

### **SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI**

Fornitura e posa di porte interne serie a battente cieche impiallacciate sulle due facce in pannelli di tangerina tinta noce chiaro, noce nazionale, bianco, ciliegio e varie essenze in laminato.



Fornitura e posa di portoncino di sicurezza per l'ingresso principale in acciaio formato da



doppia lamiera di adeguato spessore, con isolamento del battente, rivestito nella faccia esterna con pannello liscio di finitura indicata dalla D.L., con punto unico di chiave.

Fornitura e posa di serramenti esterni finestra e portafinestra in alluminio preverniciato o pvc a scelta della D.L., vetrocamera basso emissivo, con sigillatura, maniglia e cerniera anuba di color cromosatinato, completi di tapparelle avvolgibili in alluminio preverniciato o pvc, il tutto in tinta RAL indicato dalla D.L.

Porte basculanti per garages in lamiera d'acciaio zincata preverniciata stampata e profilata , completa di serratura.

Per l'interrato sono previste finestre in alluminio o materiale a scelta della D.L..

## **PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

### Zona giorno e bagni:

Ceramiche a pavimento in gres porcellanato di prima scelta di cm 45x45 con posa in squadra e con fuga, da campionatura.

### Nelle camere:

Finitura con parquet di essenza IROKO o ROVERE a scelta del cliente, di prima scelta in elementi multistrato con incastro, di formato 90x600/900 mm e spessore 10/11 mm.

### Rivestimenti bagni e cucine:

Ceramica a rivestimento in monocottura smaltata di prima scelta di formato cm 25x45 h max cm 180

### Zoccolini

Tutte le stanze hanno lo zoccolino in legno 7x1 in ramino tinto.

### Scale esterne:

Rivestimenti delle scale esterne e i relativi zoccolino sono in materiale lapideo lucido a scelta della D.L., spessore cm 3 per le pedate e i pianerottoli e spessore cm 2 per le alzate.

### Box

Pavimenti dei garages in battuto di cemento.

## **INGRESSI ALLA PROPRIETÀ**

In prossimità della rampa d' accesso carraio al corsello che disimpegna i box è prevista l'installazione di cancello carraio in ferro secondo disegno della D.L. dotato di impianto di automazione con comando a distanza apribile.

L'ingresso pedonale è caratterizzato da un cancelletto posto a protezione dei percorsi pedonali al servizio di tutti gli appartamenti. Detto cancello è dotato di chiusura elettrica



comandata dagli impianti citofonici presenti in ogni alloggio.

### **AREE ESTERNE A GIARDINO**

Sistemazione delle aree esterne da destinare a giardino privato con la stesura della terra di coltura ottenuta dallo scavo ed eventuale ricarica con terra di nuova fornitura per uno spessore medio totale di cm 30 compreso lo spianamento e la semina a prato.

I cordoli di contenimento dovranno essere in cemento e perfettamente complanari tra loro posati su massetto di cls.

### **PIANTUMAZIONI ED INERBIMENTO DELLE PARTI COMUNI**

Verranno piantumate siepi di gelsomino, pyracanta o lauro ceraso o altro a scelta DL, verranno inoltre posizionate piante (essenze locali: in numero e posizione a scelta D.L).

Le aree esterne a verde sono inerbite compresa la fresatura, rastrellatura, seminazione, rinterratura del seme e rullatura.

### **VARIE**

Sono a carico dell'acquirente tutti i necessari allacciamenti di impianti tecnologici, servizi alle reti pubbliche, relativi contributi e diritti di allacciamento.

### **AVVERTENZE GENERALI**

S'intendono comprese tutte le opere di competenza, anche se non richiamate o descritte ma necessarie per completare la realizzazione delle unità immobiliari.

E' facoltà della società venditrice e del D.L. l'apportare per scelta o necessità quelle variazioni alle voci che riterranno più opportune, purché le stesse non modifichino totalmente le caratteristiche delle unità immobiliari e loro pertinenze, e che siano peraltro tali da mantenere inalterato il risultato complessivo delle opere stesse, sotto l'aspetto qualitativo, della curabilità, funzionalità e sicurezza

Eventuali varianti alle opere di finitura sopra descritte, se possibili, potranno essere richieste alla società venditrice; la loro realizzazione e i relativi importi verranno preventivamente concordati.

Tutte le immagini inserite nella presente descrizione sono da intendersi puramente indicative.