

VIVICASA srl
BUSTO ARSIZIO - VIA BRUNICO



DESCRIZIONE DELLE OPERE

Da allegare al preliminare di vendita



PREMESSE

Nota Bene: La presente descrizione delle opere verrà completata, integrata e meglio specificata in sede di allegazione al contratto preliminare di compravendita; talune opere qui descritte potrebbero essere variate, senza ridurre la qualità generale dell'immobile, ma per scelta tecnica o estetica o di funzionalità abitativa.

NORMATIVE

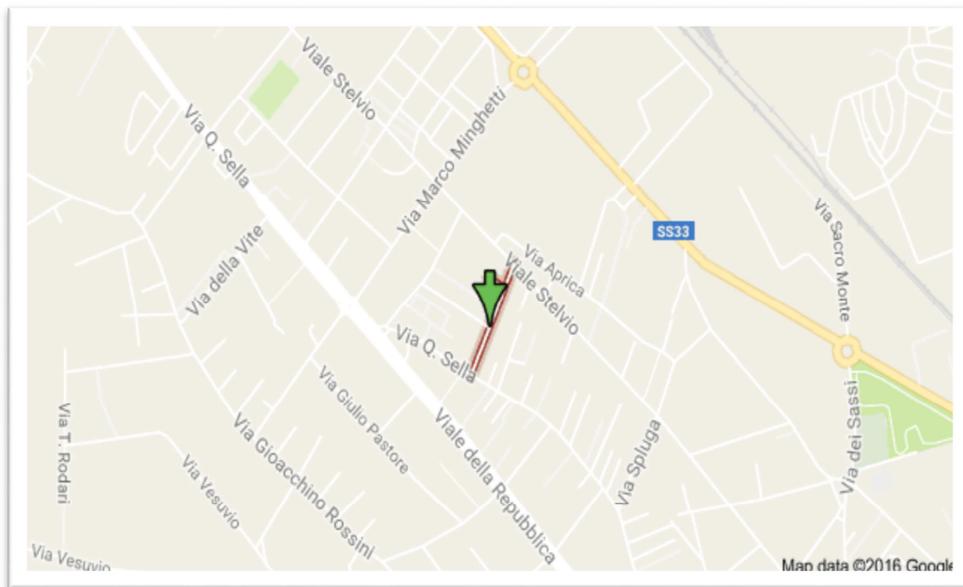
Ogni particolare tecnico descrittivo non specificato in questo documento è stato realizzato secondo normative vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire da parte del comune di Busto Arsizio.

Si richiamano e saranno accettate e rispettate le seguenti norme e regolamenti:

1. norme UNI per ogni opera e fornitura.
2. norme CEI per gli impianti elettrici e leggi vigenti in materia.
3. prescrizione per le opere in C.A. e precompresso.
4. regolamento edilizio e di igiene del Comune di Busto Arsizio e norme regionali relative.
5. Legge del 9.01.1991 N. 10- Digs. 19.08.05 N.192 —D.lgs 311/2006-DGR Lombardia VIII 5018/2007 e s.m.i.
6. D.M. 37/2008 e s.m.i. per impianti elettrici ed idro — termo - sanitari.
7. D.lgs. 81/2008 sulla sicurezza del luoghi di lavoro.

UBICAZIONE

L'intervento è da realizzarsi in Busto Arsizio - Via Brunico



CONSISTENZA

Ristrutturazione di un complesso edilizio esistente trasformato in Loft a destinazione residenziale e uffici composto da piano terra, piano primo e/o soppalchi, oltre a piano interrato destinato a box-cantine e locali di servizio, come da Permesso di Costruire e successive eventuali varianti che la Direzione Lavori (da qui D.L.) si riserva di effettuare qualora vi si presenti la necessità.

CERTIFICATI, DOCUMENTI E VARIE

Ad ogni acquirente, in fase di rogito verranno consegnati:

- fornitura delle chiavi per unità immobiliare, box, cantina e parti comuni;
- un telecomando per il funzionamento a distanza del cancello carraio per ogni unità immobiliare;
- Attestato di prestazione energetica
- documentazione dello schema impiantistico per ogni alloggio e relativa certificazione di corretta posa degli impianti
- polizza indennitaria decennale postuma ai sensi art. 3 Legge 210/2004 e suo Decreto attuativo art. 4 D.Lgs, 122/2005;

DESCRIZIONE DELLE OPERE

1. STRUTTURA

Tutte le opere in cemento armato (da qui C.a.) e/o in ferro necessarie alla costruzione saranno redatte da tecnico abilitato conformi alla Legge sulle norme tecniche per le costruzioni e antisismica in vigore nell'area di edificazione.

Soletta pavimento piano cantina e rampe scivolo

Il pavimento della zona adibita a box e cantine verrà finito con massetto in cls lisciato al quarzo colore a scelta della DL. Il pavimento della zona adibita a taverna sarà realizzato su vespaio aerato tipo IGLOO.

Strutture in cemento armato a vista

Per tutti i cementi armati a vista la superficie esterna sarà curata secondo canoni strutturali ed estetici propri delle migliori opere del genere.

Solai di copertura dei piani soppalcati

In ferro e cls con pilastri a vista con portata secondo normative.

Solai di copertura gettati in opera

In cls e laterizio gettato in opera a nervature parallele e con elementi forati in cotto con massetto in calcestruzzo con portata secondo normative.

Tetto

Il tetto esistente verrà mantenuto allo stato attuale rifinito all'intradosso con rasatura a gesso e/o civile

Parapetti balconi

I parapetti dei balconi saranno realizzati in ferro su particolare costruttivo della D.L. Il colore sarà a scelta della D.L.

Scala comune

Rampa scala condominiale compreso pianerottoli saranno in cls. armato secondo particolari costruttivi forniti dalla D.L.

Ascensore

Fossa ascensore e muri di delimitazione vano corsa ascensore in cls. armato secondo particolari costruttivi forniti dalla D.L.

2. Murature divisori e tavolati

Muratura a cassa vuota per chiusure perimetrali

La muratura perimetrale esistente verrà completata con opportuno isolante "a cappotto" sulla parte esterna dello spessore fornito dalla D.L.

Muratura cantina

I muri di divisione tra i box cantine e locali parti comuni al piano interrato saranno in blocchetti in cls prefabbricato a vista spess. cm. 12.

Tavolati interni

Pareti di distribuzione interna alle unità abitative

Le pareti di distribuzione interna alle unità abitative saranno realizzati con pannelli in cartongesso e/o mattoni forati spess. cm. 8/12.

Divisori tra appartamenti

I divisori fra le unità abitative saranno realizzati in doppia muratura di blocchetti faccia a vista in cls da spess. cm 12, con interposto strato isolante termoacustico.

3. Canne fumarie, scarichi ed esalazioni

Esalazione fumi cucine

Esalazione fumi cucine di tipo singolo in pps. Comignolo per condotto a norma delle vigenti Leggi, sia per altezza che per dimensioni

Scarichi bagni e cucine

Esalazione scarichi bagni e cucine in P.V.C. serie pesante antirumore. Comignolo per condotto a norma delle vigenti Leggi, sia per altezza che per dimensioni

Ventilazione bagni ciechi

Canne di ventilazione di tipo singolo in P.V.C. sfocianti al tetto e idoneo torrino.

Apparecchio per aspirazione forzata con funzionamento atto a garantire il corretto ricambio d'aria.

Esalazione locale scoviglie

Canna in PVC sfociante al tetto in apposito torrino. Griglia in alluminio o PVC con rete parainsetti all'imbocco del locale.

4. Isolamenti

L'edificio sarà isolato conformemente alle norme previste dalla legge 10 del 09.01.1991, D.L. 19.08.05 N.192 e DGR 311/06 e successive modifiche ed integrazioni. Si attueranno tutti gli accorgimenti necessari per garantire che le singole unità immobiliari rientrino nell'ambito della classificazione energetica di tipo "A".

Struttura esterna

Per evitare i ponti termici delle strutture esterne, verrà posato idoneo isolamento "a cappotto" di spessore e materiale adeguato incollato complanare alle murature esterne al fine di garantire un ottimo isolamento termico e acustico.

Tavolati Interni

Divisori tra unità abitative

Isolamento con l'interposizione nella doppia muratura di uno strato di isolante acustico di adeguato spessore

Tetto

L'isolamento della copertura sarà realizzato con doppio pannello isolante termoacustico di adeguato spessore, barriera vapore e listellatura adeguata a dare una copertura ventilata.

Vetri

Serramenti con vetri aventi prestazioni e tipologia certificata, con abbattimento acustico, termico e vetro interno basso emissivo.

5. Impermeabilizzazioni

Saranno realizzate con guaine bituminose accostate e saldate a fiamma.

6. Intonaci e finiture di facciata

Facciata esterna

Parte della facciata sarà finita con silicati colore a scelta della D.L. parte sarà rivestita con mattoni a vista o similari

Muri dello scivolo e del corsello di manovra

In cemento armato a vista, compreso stuccatura delle imperfezioni.

Interni

Le pareti dei locali abitabili, ad esclusione di bagni e cucine, saranno parte finiti a gesso con paraspigoli a tutta altezza in lamiera zincata o similari parte saranno con blocchetti a vista. I soffitti dei soppalchi in ferro saranno lasciati a vista.

Bagni

Nelle parti libere da rivestimento sarà realizzata finitura a civile in malta di calce dolce su apposito sottofondo in intonaco rustico.

7. Sottofondi e pavimenti

Sottofondi abitazioni

Tutti i sottofondi delle pavimentazioni interne ai locali di abitazione saranno realizzati con: massetto alleggerito in cemento cellulare a rasatura del tubi; posa di pellicola antitacco risvoltante sino all'altezza zoccolino; posa di pannelli radianti sagomati; sottofondo in cls per incollaggio pavimenti.

Pavimenti abitazioni e taverne

Realizzati in laminato e/o piastrelle di gres porcellanato e/o altri materiali simili di prima scelta, formati, materiali e colori, a scelta tra i campioni sottoposti dall'Impresa su scelta della D.L. al giudizio degli acquirenti

Camminamenti esterni a piano terra

In gres antigelivo a antisdrucciolo di primaria marca dim. cm. 20x20 o 15x15

Cantine, disimpegno comune al piano cantina, locale scoviglie, box e corselli

Pavimento in cemento liscio con opportuni giunti di dilatazione

Rampa autorimessa con impianto automatico di scioglimento neve

Pavimento rigato a spina di pesce eseguito in DUROCRET armato spess. cm 15 con opportuni giunti di dilatazione. Colore grigio. La rampa sarà dotata di impianto automatico elettrico per lo scioglimento in caso di neve sulla zona di passaggio delle ruote dei veicoli

8. Opere in pietra

Scala condominiale

In pietra a scelta DL. Pedata scale a filo con scuretto. Zoccolino dello stesso materiale.

Soglie e Davanzali

Soglie e davanzali delle unità abitative in pietra a scelta DL

9. Lattoneria

Pluviali (esterni) canali di gronde, converso, scossaline, doccioni terrazzi, cappellotti, pezzi speciali in alluminio colore a scelta DL

10. Serramenti e porte

Serramenti

Serramenti in alluminio colore a scelta DL a taglio termico, con vetri basso emissivo, saranno dotati di guarnizioni di battuta e di tenuta, maniglie con finitura satinata, gocciolatoi e tutto quanto occorrente per il perfetto funzionamento. Per tutti i serramenti sarà prevista l'apertura di un'anta a vasistas.

Controtelai e tapparelle

Cassonetti coibentati e avvolgibili in alluminio coibentati con funzionamento motorizzato.

Finestre vano scala e porta d'ingresso al piano terra

Serramenti in alluminio colore a scelta DL, telaio in lamiera zincata dotati di vetrate antinfortunistiche certificate. La porta d'ingresso al piano terra sarà dotata di elettroserratura, chiudiporta di auto chiusura a braccio e accessori.

Porte interne

Porte interne con apertura a battente e/o a scomparsa finitura laminata colori da scegliere tra i campioni sottoposti dall'Impresa a scelta dell'acquirente, maniglia con finitura satinata.

Portoncini di ingresso appartamenti

Portoncino blindato di sicurezza Ditta di primaria marca, certificate ai sensi delle normative sull'acustica posati su falso telaio in ferro a premurare, maniglia con finitura satinata e spioncino di sicurezza, con finitura interna uguale alle porte interne e con finitura esterna a scelta della D.L.

Porte piano interrato di accesso alle cantine

Le porte di accesso alle cantine saranno del tipo multiuso verniciate a caldo con finitura simile alle porte REI.

11. IMPIANTO RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA

Impianto di riscaldamento AUTONOMO realizzato secondo Dlgs. 19-08.05 n° 192-D.lgs. 311/2006-GGR Lombardia VIII 5018 e s.m.i. sul risparmio energetico in attuazione della norma, realizzato secondo norme UNI CIG e secondo progetto redatto da termotecnico abilitato . Il tutto certificato in opera secondo normative vigenti all'atto del collaudo secondo parametri vigenti.

Il sistema sarà del tipo a Pompa di Calore reversibile per produzione di gas riscaldante e/o refrigerante e di un modulo da installare all'interno, per produrre acqua calda/fredda ad uso riscaldamento/raffrescamento e sanitario, con un rapido ed efficiente accumulo di acqua calda sanitaria a disposizione in un bollitore posto al suo interno. Il riscaldamento degli ambienti sarà composto per la stagione invernale da sistema a pannelli radianti con posa a pavimento. Per quanto riguarda il raffrescamento degli ambienti, verrà realizzata rete ad uso esclusivo a servizio dei futuri condizionatori a parete (solo predisposizione) e/o canalizzati del tipo idronico tali da ventilare gli ambienti al fine di raffrescarli. Tale sistema sarà in grado, ove specificatamente richiesto dal cliente, di realizzare anche un impianto di raffrescamento a pannelli radianti e deumidificatori. La termoregolazione sarà gestita da centralina di controllo con la quale si regolano in modo semplice ed intuitivo tutti i parametri di funzionamento e si imposteranno: le funzioni (timer settimanale, modo "vacanza", carico acqua sanitaria etc), nonché tutta la diagnostica e al monitoraggio dei consumi. Ad ogni zona di competenza, verranno installati dei cronotermostati. E' prevista la predisposizione per le regolazioni per singolo ambiente, attraverso testine termostatiche poste ad intercettazione sui singoli circuiti dei pannelli radianti.

Impianto adduzione gas

ASSENTE

12. Impianto idro-sanitario

L'impianto sarà costituito da rete generale di distribuzione acqua calda e fredda con tubazioni con partenza della linea dal contatore per acqua fredda e dalla centrale termica per acqua calda. Linee acqua calda coibentate. Fornitura in opera completo per ogni unità immobiliare di contatore per rilievo di consumi acqua .

Le rubinetterie saranno di primaria marca a scelta tra i campioni proposti dall'Impresa da parte dell'acquirente. Tutte le docce avranno gruppo miscelatore a parete da incasso con dotazione di saliscendi con doccia telefono a sgancio. Gruppo vasca esterno con doccia a telefono. Sanitari di colore bianco di tipo a pavimento filo muro.

Gli alloggi con doppi servizi saranno così dotati:

BAGNO PADRONALE

1 lavabo a colonna	1 cassetta di scarico ad incasso tipo GEBERIT con pulsante doppio scarico.
1 bidet	1 vasca in acrilico dim 170x70
1 vaso con sedile e coperchio in pvc bianco	RUBINETTERIA come sopra descritto

BAGNO DI SERVIZIO O BAGNI PER ALLOGGI CON UNICO SERVIZIO

1 lavabo a colonna	1 vasca in acrilico dim 170x70 oppure 1 piatto doccia da cm 80x80
1 vaso con sedile e coperchio in pvc bianco	1 attacco e carico/scarico lavatrice
1 cassetta di scarico ad incasso tipo GEBERIT con pulsante doppio scarico	RUBINETTERIA come sopra descritto
1 bidet	

CUCINE

Solo scarichi o attacchi acqua calda e fredda per lavello e lavastoviglie.

TERRAZZI E GIARDINI

Su ogni terrazzo e/o giardino sarà previsto un attacco acqua fredda a rubinetto

IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO

Predisposizione per ogni locale soggiorno, camere e camerette di tutte le tubazioni compreso lo scarico condense per impianto di raffrescamento così come sopra descritto.

13. Impianto elettrico

L'impianto sarà secondo norme CEI. Saranno comprese da parte dell'installatore le verifiche previste dalle norme e il rilascio a lavoro ultimato della dichiarazione di conformità in base alla Legge 37/08 e relativi decreti applicativi.

Caratteristiche generali

- **Impianto base domotico**

Comprende la fornitura in opera di un dispositivo con funzioni domotiche di primaria marca con le seguenti funzioni disponibili:

- Funzioni domotiche quali scenari (controllo luci con comando spegni tutto – controllo oscuranti con comando per alzamento/abbassamento tapparelle)
- Controllo carichi, ovvero stacco utenze su priorità scelte, se rilevato eccessivo assorbimento elettrico (tre carichi tipo: forno, lavastoviglie e lavatrice).

L'impianto elettrico potrà essere del tipo sotto traccia con tubo in PVC flessibile o rigido, mentre per box le condutture elettriche partiranno entro tubi PVC serie pesante, posate a vista a parete. Anche all'interno degli appartamenti l'impianto potrà essere posato a vista a parete o a soffitto.

Avrà inoltre un contatore parti comuni atto a portare il carico del cancello carraio automatico, delle luci delle parti comuni, dell'ascensore, del videocitofoni e del portiere elettrico e di quanto altro di utenza comune. I contatori delle singole utenze ed i contatori di servizio, troveranno collocazione in apposito vano realizzato all'esterno, sulla recinzione con apposito sportello di chiusura.

Fornitura e messa in opera completa di impianto DTV, comprensivo d'antenna anche per la visione dei canali Svizzeri. Sarà previsto inoltre, l'installazione completa di un sistema satellitare compreso posa di parabola e relativo collegamento ad una presa satellitare posta in soggiorno per ogni unità.

Le scale, i pianerottoli, gli atri, ed i disimpegni comuni avranno meccanismo di accensione temporizzata e accensione crepuscolare notturna di servizio, le luci esterne del giardino comune, i passaggi ed il corsello box avranno illuminazione regolata da meccanismo crepuscolare.

Inoltre, tutte unità abitative, così come disposto dal Decreto 28/11 allegato 3, saranno dotate d'impianto fotovoltaico ad uso esclusivo posto in copertura, predisposto per contribuire al soddisfacimento, congiuntamente all'energia aerotermica della pompa di calore, dei fabbisogni da fonti rinnovabili (FER) richiesti dalle normative Nazionali/Regionali

Impianti abitazioni

Comandi in numero adatto ai punti luce ed agli ambienti di progetto, fruttini e placche di primaria marca. Apparecchio videocitofono da porsi negli ingressi o nei soggiorni, design attuale ed ingombro ridotto collegato con la pulsantiera al cancelletto e alla porta d'ingresso alla palazzina. Sarà prevista l'elettrificazione di tutte le tapparelle e un punto centralizzato posto all'ingresso per l'apertura e la chiusura di tutte le tapparelle e per lo spegnimento di tutte le luci.

Ogni unità abitativa sarà così dotata:

Soggiorno

1-2 punti luce a soffitto o parete commutati	1 presa TV
5 prese da 10A	1 presa SAT
1 presa telefonica	

Zona Cucina

1 punto luce a soffitto interrotto	3 prese da 10A per piccoli elettrodomestici
1 punto a parete interrotto (cappa)	1 presa da 16A+T per lavastoviglie
2 prese 16A per grandi elettrodomestici	1 presa TV

Bagno con vasca

1 punto luce a soffitto interrotto	1 presa da 16A
1 punto a parete interrotto	1 suoneria allarme vasca
1 presa da 10A	1 presa 16A+T per lavatrice

Bagno con doccia (se presente)

1 punto luce a soffitto interrotto	1 presa da 16A
1 punto a parete interrotto	1 suoneria allarme doccia
1 presa da 10A	

Camera matrimoniale

1 punto a soffitto invertito	1 presa Telecom
3 prese da 10A	1 presa TV

Camerette

1 punto luce a soffitto invertito	1 presa Telecom
4 prese da 10A	1 prese TV

Disimpegni e ripostigli

1 punto luce a parete o soffitto commutato	1 presa da 16A
--	----------------

Balconi

1 -2 punti a parete interrotto	1 presa stagna per esterni 16A
--------------------------------	--------------------------------

Giardini privati appartamenti

2 punti luci a parete (sulla facciata dell'edificio su indicazione della D.LL.)	2 luci a paletto per giardino 1 presa stagna per ogni unità
---	--

Box

1-2 punti luce a parete interrotti (in serie)	1 presa 16A
---	-------------

Cantina

1 punto luce a parete interrotto	1 presa bivalente 10/16 A.
----------------------------------	----------------------------

Predisposizione impianto allarme

Tubazioni, scatole di derivazione vuote e punti di contatto per predisposizione impianto antintrusione per tutti i serramenti esterni e porta ingresso e predisposizione per due volumetrici per appartamento collegati a scatola per futura centralina ed ai futuri sensori per futura sirena all'esterno

IMPIANTO DI VIDEOSORVEGLIANZA

Fornitura e posa di impianto di videosorveglianza funzionante attraverso telecamere posate in posizioni e numero adeguato per il controllo di tutte le parti comuni condominiali

14. Cancelli automatici

Gruppo monoblocco a tenuta stagna con bracci meccanici applicato sulle ante del cancello, composto da motoriduttore con vite reversibile a bagno d'olio, cellule di sicurezza con pilastro di supporto, ricevitore radiocomando, selettori a chiave, lampeggiatore, pulsantiera alla base della rampe. Dotazione di un telecomando per unità immobiliare.

15. Impianto ascensore

Fornitura in opera di impianto ascensore elettrico, rispondente alle vigenti norme in materia. Dimensionato per 6 persone; Porte ai piani rivestite in laminato colore a scelta della D.LL., interno in alluminio e cristallo. Pavimento in linoleum.

16. Tinteggiature e verniciature

Verniciatura di tutte le parti metalliche non zincate mediante mano di antiruggine e verniciatura a smalto colore e tipo a scelta della D.LL. Trattamento di tutte le parti in cls armato a vista con vernici speciali protettive per cemento armato.

17. Opere metalliche

Scale interne

Saranno a vista in metallo

Serranda boxes

del tipo bilanciato fornita in opera completa di telaio in metallo, guide di scorrimento e relativi contrappesi, rivestimento in lamiera grecata e nervata zincata preverniciata predisposta per la motorizzazione, fori di aerazione come da normativa vigente serratura a scatto con chiave.

Porta locali comuni piano interrato

in ferro a disegno semplice dotate di serratura Yale e, ove prescritto, resistenza al fuoco REI 120 con maniglione antipanico e serratura;

Serramenti locali interrati

in alluminio, ancorate alla muratura, parte con telaio fisso e rete di aerazione permanente e parte apribile a battente. Vetro retinato stampato.

18. Recinzione e pensiline

Recinzione verso strada: zoccolo di recinzione in cemento armato a vista spess. 25 cm. h = 50 –60 cm. fuori terra con soprastante recinzione in ferro verniciato come tutte le opere in ferro colore e disegno a scelta D.L.

Recinzione di divisione dei giardini tra diverse unità immobiliari: in rete metallica zincata a maglia sciolta plastificata di colore verde di altezza max 120 cm. sostenuti da paletti metallici zincati plastificati.

Posa all'ingresso di telecamera e pulsantiera e casellario postale ad incasso per esterni in alluminio anodizzato, dimensioni portariviste con targhetta nominativa. Realizzazione di nicchie in muratura per incasso contatori come prescritto dalle Società erogatrici. Sportelli in ferro con chiusura e verniciatura tinta RAL.

19. Verde

Stesa di coltura, rullatura e seminatura prato su tutte le aree verdi delle parti condominiali previo ciclo diserbante.

Stesa di sola coltura su tutte le aree verdi private.

NOTE ED OSSERVAZIONI

Ad integrazione di quanto specificato nelle premesse, la DL si riserva di apportare tutte quelle varianti di carattere tecnico che ritenesse opportuno al fine di migliorare l'aspetto statico ed estetico. Agli acquirenti è fatto obbligo di richiedere per iscritto alla D.L. entro 30 giorni dalla sottoscrizione del preliminare di acquisto tutte quelle varianti o modifiche o migliorie che intendesse apportare. Ogni opera in variante richiesta dagli acquirenti delle unità immobiliari, dovrà essere preventivata e sottoposta alla preventiva accettazione. Gli acquirenti prendono atto che qualora intervenissero modifiche e/o integrazioni di legge in materia di impianti e di norme igienico-sanitarie o di sicurezza, le modifiche derivanti saranno opportunamente apportate dalla D.L. senza che questo costituisca per l'acquirente motivo di rivendicazione alcuna. La Direzione Lavori, si riserva altresì di apportare modifiche alla scelta dei materiali riportati nel presente scritto se per ragioni di mercato le stesse uscissero di produzione o subissero modificazioni. Alla data odierna si intende il tutto salvo diverse disposizioni comunali.

Letto, compreso, confermato e sottoscritto

Busto Arsizio, lì.....

LA PARTE VENDITRICE

LA PARTE ACQUIRENTE

.....

.....