

Milano Costruzioni Srl



***DESCRIZIONE LAVORI PER LA
REALIZZAZIONE DI N. 5 VILLETTE
BAREGGIO VIA MONTE ROSA***

CLASSE A3

SETTEMBRE 2023

L'intervento edilizio in oggetto comprende tre corpi di fabbricati articolati in una villetta singola e due coppie di villette bifamigliari.

L'edificio è inserito in un contesto già urbanizzato nel Comune di Bareggio, in prossimità delle principali vie di comunicazione e servizi pubblici.

Le finiture sia interne che esterne sono di ottima fattura con l'impiego di materiali che richiedono un basso consumo di energia, quindi, con un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.

Gli edifici ad uso residenziale verranno così realizzati:

1. STRUTTURE PORTANTI

- Le costruzioni saranno realizzate con struttura portante in cemento armato, articolata in platea, travi, pilastri, solai e muri portanti con le caratteristiche di resistenza previste dalle vigenti norme in materia;
- I solai di boxes saranno in lastre tipo predalles;
- L'accesso al piano primo di ogni villetta sarà consentito da scala interna;
- La struttura di copertura sarà con tetto piano opportunamente isolato, impermeabilizzato, finitura con ghiaietto e muretto di gronda perimetrale;
- Muratura portante esterna, interna e zona vani scala sarà realizzata in C.A.;
- Muro divisorio fra i box con blocchi vibrocompressi in cemento a vista da 12 cm di spessore, REI 120 certificato;
- Tamponamenti esterni piani abitabili: muratura in poroton e cappotto esterno;
- Divisori tra villette: fornitura e posa di muratura a cassetta, costituita da muratura in mattoni doppio UNI di cm 12 compreso intonaco interno in malta-cemento e muratura in forati spessore cm 8.
- Divisori locali appartamenti: in tutti i locali, con forati da 8x24x24 cm.

2. FINITURE ESTERNE

- La lattoneria, canali, scossaline e pluviali saranno in alluminio verniciato, colore a scelta della D.L.;
- Sui tetti è prevista l'installazione di apposita linea vita certificata per effettuare gli interventi di manutenzione in completa sicurezza;
- Le facciate esterne saranno con rivestimento lamato, traspirante a grana fine, intonaco colore a scelta della D.L.; zoccolatura esterna al piede del fabbricato, realizzata con piastrelle antigelive a scelta della D.L.;
- Le soglie e i davanzali saranno realizzati in granito sardo lucido, Serizzo o similari a scelta D.L., spess. 3 cm (soglie) e 3 cm (davanzali), in analogo materiale verranno realizzati anche i controdavanzali all'interno;
- I parapetti di balconi e terrazzi saranno in cemento e vetro a scelta della D.L.;
- Il corsello dei box sarà pavimentato con autobloccanti in cemento, colore e forma a scelta della D.L.;

- I camminamenti dell'ingresso pedonale di ogni villa, i portici (ove previsti) ed i marciapiedi perimetrali ai fabbricati saranno pavimentati con piastrelle antigelive per esterni, colore a scelta della D.L, con lo stesso materiale verrà realizzato anche lo zoccolo perimetrale ai fabbricati;
- Le aree destinate a verde privato saranno sistemate e pronte per la predisposizione della semina del prato (questa esclusa dal contratto). Si precisa che la committente si riserva di realizzare a suo insindacabile giudizio i camminamenti, le aree cortilizie di manovra autoveicoli e le zone a verde delle parti comuni;
- Irrigazione aree verdi: numero adeguato di punti acqua per le aree verdi private, predisposizione dell'impianto di irrigazione automatica con n. 1 punto energia elettrica ove sono collocati i punti acqua, n. 1 punto acqua per ogni balcone/terrazzo;
- La recinzione lato sud verrà realizzata con muretto cls e pannelli rete rigida verde;
- Le recinzioni dei lati nord ed est verranno realizzate con muretto di fondazione in ca e pannelli in ferro verniciato;
- Le recinzioni tra le singole ville saranno realizzate con pannelli rete rigida verde;
- Il cancello d'ingresso carrabile di accesso al box della villa E, ad apertura automatica, sarà in ferro verniciato con tipologia e tinta a discrezione della D. L.

3. FINITURE PARTI COMUNI

- Il corsello dei box sarà pavimentato con autobloccanti, colore e forma a scelta della D.L. e saranno previsti punti luce, comprensivi di corpi illuminanti, nel numero indicato dalla D.L.

4. FINITURE INTERNE

- I pavimenti di tutti i locali saranno in gres porcellanato formati 15x60, 30x60, 60x60 di prima scelta, prezzo listino 42,50 iva inclusa; per eventuali altri formati delle piastrelle, l'impresa fornirà il maggior costo del materiale e della relativa posa;
- I rivestimenti delle pareti verticali dei bagni verranno eseguiti fino ad una altezza di 2.00-2.10 mt con piastrelle di gres porcellanato, materiale di prima scelta, mentre il rivestimento delle pareti delle cucine ed angoli cottura del soggiorno sarà realizzato fino ad un'altezza di 1.60 mt., formati dei rivestimenti di bagni e cucine cm 25x75, 30x60, 20x50 per tutti i rivestimenti prezzo listino al metro quadro 42,50 € IVA inclusa; per eventuali altri formati dei rivestimenti, l'impresa fornirà il maggior costo del materiale e della relativa posa;
- Sono esclusi decori e greche da pagarsi a prezzo di listino;

- Per i balconi, terrazzi e portici sono previste piastrelle e zoccolino in gres antigelivo per esterni, materiale e colore a scelta della D.L.;
- Le pareti ed i soffitti di tutti i locali saranno finiti con intonaco tipo Pronto, rasatura a gesso;
- Le pareti ed i soffitti di bagni e cucine, dove non sono rivestite, saranno finite con intonaco civile;
- Lungo il perimetro di tutti gli ambienti con pavimento in ceramica (con esclusione delle pareti rivestite in piastrelle), sarà applicato uno zoccolino in legno laccato bianco, fissato con chiodini e colla;
- I serramenti saranno in PVC bianco ad ante e vetri, con tapparelle esterne in alluminio, colore a scelta della D.L.;
- Tutte le tapparelle saranno motorizzate;
- Tutti i serramenti saranno dotati di zanzariere avvolgibili a scomparsa;
- I portoncini di ingresso delle unità immobiliari saranno blindati di ottima fattura, con blindatura in acciaio all'interno e serratura di sicurezza, catenaccio a più punti, sezione 90 x 210 cm. Il pannello esterno sarà in alluminio elettrocolore ed il pannello interno sarà abbinabile alle porte interne scelte dal cliente;
- Le porte interne saranno in legno, impiallacciate con essenza di Noce Tanganika e/o similari, ante cieche, complete di maniglie in ottone, di buona qualità. Per ogni appartamento, a richiesta, saranno fornite ed installate tre porte a scomparsa;
- Per le ville A-B-C e D, le porte di accesso ai box dalle unità abitative saranno tipo REI, come prescritto dalla normativa antincendio vigente;
- Qualora per esigenze tecniche, strutturali, impiantistiche ecc., nel corso della costruzione si formassero lesene, nicchie o sporgenze, o variassero le posizioni delle apparecchiature degli impianti, (purché valutate necessarie dalla direzione lavori), esse dovranno essere accettate dall'acquirente senza eccezione alcuna.

5. FINITURA DEGLI ACCESSORI

- I box saranno con murature in C.A. e blocchi di cls facciavista;
- Le porte basculanti dei box saranno motorizzate, in lamiera verniciate a fuoco e dotate di regolamentari fori di aerazione;

La rifinitura di alcuni locali accessori o di singole parti delle unità immobiliari, potrà avvenire dopo la consegna e comunque dopo l'agibilità dei locali.

6. IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà realizzato a norma della normativa vigente CEI 64/8 del tipo incassato con frutti e placche ditta BTICINO serie LIVING NOW (colore bianco, nero o sabbia) con dotazioni di livello 2, dimensionato con potenza impegnabile fino a 6kW, con sistema di controllo dei carichi con relè di massima corrente e comprenderà per ogni villetta le seguenti dotazioni:

Quadro generale ville:

- n. 1 centralino da incasso da 24 moduli (36 moduli per appartamento al PT)
- n. 1 interruttore generale quadro
- Differenziale classe F per elettrodomestici
- Interruttore 16 A linea impianto condizionamento
- Interruttore 20 A linea piano cottura
- Interruttore 16 A linea lavatrice e asciugatrice
- Interruttore 16 A linea prese elettrodomestici cucina
- Interruttore 16 A linea presa casa
- Differenziale classe AC per luce e servizi
- Interruttore 10 A linea luce
- Interruttore 10 A linea tapparelle
- Interruttore 10 A linea termostati collettore idraulico
- Ronzatore 12v segnalatore acustico bagni
- Lampada emergenza da incasso 5W
- Cablaggio quadro, linea piano cottura dedicata da 4mmq e collegamenti derivazioni.

Soggiorno:

- n. 2 punti luce invertito
- n. 4 punti presa 10/16 A (con linea da 16 A filo 2,5 mmq)
- n. 1 punto presa SHUKO UNI 16 A
- n. 1 punto presa TV digitale terrestre
- n. 1 punto presa TV digitale satellitare
- n. 1 punto presa telefonica

Cucina:

- n. 1 punto luce interrotto
- n. 1 punto luce per cappa aspirazione
- n. 3 punti presa 10/16 A (con linea da 16 A filo 2,5 mmq)
- n. 4 punti presa SHUKO UNI 16 A
- n. 1 punto presa TV digitale terrestre
- n. 1 punto presa telefonica

Camera matrimoniale:

- n. 1 punto luce invertito
- n. 5 punti presa 10/16 A (con linea da 16 A filo 2,5 mmq)
- n. 1 punto presa Tv digitale terrestre
- n. 1 presa telefonica

Camera da letto singola:

- n. 1 punto luce invertito
- n. 4 punti presa 10/16 A (con linea da 16 A filo 2,5 mmq)
- n. 1 punto presa Tv digitale terrestre

n. 1 presa telefonica

Bagno principale:

n. 2 punti luce interrotti

n. 2 punti presa 10/16 A n. 1 punto luce invertito

n. 1 punto pulsante a tirante per vasca o doccia

Bagno secondario:

n. 2 punti luce interrotti

n. 1 punto presa 10/16 A (con linea da 16 A filo 2,5 mmq)

n. 1 punto doppia presa per lavatrice e asciugatrice

n. 1 punto pulsante a tirante per vasca o doccia

Corridoio notte:

n. 1 punto luce invertito da 4 o punti

n. 1 punto presa 10/16 A (con linea da 16 A filo 2,5 mmq)

Balconi/terrazzi:

n. 1 punto presa stagna 10/16 A (con linea da 16 A filo 2,5 mmq)

n. 1 punto luce interrotto

Lampade da esterno nella quantità stabilita dalla D.L.

Impianto videocitofono:

n. 1 pulsantiera audio-video 4 chiamate con lettore BADGE

n. 1 pulsantiera audio 4 chiamate (portoncino ingresso palazzina)

dispositivo interno video Classe 100 (per ogni appartamento)

n. 1 pulsantiera audio-video 1 chiamata con lettore BADGE (appartamento PT)

Impianto TV digitale terrestre e satellitare:

Posa antenna completa per ricezione canali TV digitale terrestre DVB-T2 su palo telescopico, amplificatore e alimentatore impianto, partitori di piano;

Posa antenna parabolica per ricezione canali TV digitale satellitare DVB-S2, alimentatore impianto, inseritore tensione partitore di piano DCSS per impianto tradizionali e MY SKY.

Box auto:

Impianto elettrico da esterno con collegamento dedicato ad appartamento

n. 2 lampade lineare stagna a LED da 20W

n. 1 punto luce deviato

n. 1 punto presa 10/16 A

n. 1 presa Ce 2P+T da 16 A per ricarica auto elettrica

Differenziale classe Ac 16 A protezione linea box

- Messa in opera di pannelli fotovoltaici sulla sommità della copertura per integrare il fabbisogno elettrico;
- Per le unità abitative, predisposizione dell'impianto di allarme volumetrico esterno;
- Predisposizione dell'impianto di comunicazione elettronica per l'accesso ai servizi di rete banda larga in fibra ottica;

Ogni villetta sarà dotata di sistema SMART BTicino per comando luci, tapparelle e crono termostato (2 zone giorno e notte).

Inoltre, onde mantenere un carattere di continuità e d'immagine all'intero complesso, i punti luce sui terrazzi, balconi, portici e per tutte le parti comuni, saranno forniti completi di corpi illuminanti a scelta della D.L.

I punti luce per l'illuminazione del corsello box saranno collegati all'impianto elettrico delle singole ville prospicienti.

7. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

- L'impianto di riscaldamento sarà autonomo per ogni villetta, con pompa di calore.
- I terminali dell'impianto di riscaldamento di ogni villetta saranno pannelli radianti a pavimento;
- Ogni villetta sarà dotata di regolazione autonoma della temperatura ambiente mediante due valvole di zona (piano terra e piano primo).
Le due valvole sono comandate da due cronotermostati ambiente che consentono di effettuare la regolazione della temperatura ambiente e la programmazione in modo indipendente per ognuna delle due zone;
- Predisposizione impianto di condizionamento per ciascuna unità abitativa, con split nei locali soggiorno e camere da letto e unità esterna da posizionarsi all'esterno;
- Per ogni villetta, messa in opera di adeguati serbatoi per l'accumulo dell'acqua calda sanitaria.

8. IMPIANTO IDRAULICO E SANITARIO

- La distribuzione di acqua per uso sanitario verrà derivata dall'acquedotto comunale;
- Le tubazioni di distribuzione dell'acqua calda e fredda saranno in GEBERIT o similari, con giunti a caldo di adeguato diametro, con saracinesca di intercettazione ai vari gruppi di servizi;
- Il bagno padronale avrà le seguenti apparecchiature:
 - vasca da bagno 70x170/160 cm, colore bianco, in materiale acrilico, marca IDEAL STANDARD, serie I. LIFE colore BIANCO, con gruppo miscelatore IDEAL STANDARD serie ALPHA finitura CROMO con doccetta a parete;

- lavabo a semi-colonna cm 75x75, colore bianco, IDEAL STANDARD, serie I. LIFE colore BIANCO, con gruppo miscelatore IDEAL STANDARD serie ALPHA finitura CROMO;
 - bidet, colore bianco, IDEAL STANDARD, serie I. LIFE colore BIANCO, con gruppo miscelatore IDEAL STANDARD serie ALPHA finitura CROMO;
 - vaso, colore bianco, IDEAL STANDARD, serie I. LIFE, con sedile;
- Il bagno secondario (ove previsto) avrà le seguenti apparecchiature:
 - piatto doccia, colore bianco, misura cm 80x80, IDEAL STANDARD, serie I. LIFE colore BIANCO, con gruppo miscelatore IDEAL STANDARD serie ALPHA finitura CROMO;
 - lavabo a colonna cm 75x75, colore bianco, IDEAL STANDARD, serie I. LIFE colore BIANCO, con gruppo miscelatore IDEAL STANDARD serie ALPHA finitura CROMO, in alternativa, lavabo a semi-colonna, colore bianco, IDEAL STANDARD, serie I. LIFE colore BIANCO, con gruppo miscelatore IDEAL STANDARD serie ALPHA finitura CROMO, (come bagno principale);
 - bidet, colore bianco, IDEAL STANDARD, serie I. LIFE colore BIANCO, con gruppo miscelatore IDEAL STANDARD serie ALPHA finitura CROMO,
 - vaso, colore bianco, IDEAL STANDARD, serie I. LIFE colore BIANCO, con sedile;
- In ogni villetta saranno inoltre previsti i seguenti attacchi idraulici;
 - attacco e scarico lavatrice (nel secondo bagno o terzo bagno);
 - attacco e scarico lavello cucina (il lavello è escluso);
 - attacco lavastoviglie in cucina (lo scarico sarà comune a quello del lavello);

9. IMPIANTO FOGNARIO

Per ogni villetta, l'impianto fognario è costituito da collegamento diretto alla fognatura comunale con pozzetti di ispezione prima dell'allaccio. Verranno create due reti separate: una per le acque nere ed una per le acque bianche, per queste ultime saranno realizzati appositi pozzi perdenti.

10. CONTATORI

Le singole ville saranno dotate dei seguenti contatori:

- contatore energia elettrica;
- contatore acqua potabile.

I contatori dell'energia elettrica saranno posizionati in un unico vano posto nel corsello box.

I contatori dell'acqua potabile saranno posizionati in appositi pozzetti collocati all'interno dell'ingresso pedonale delle singole ville.

11.VARIANTI

La D.L. si riserva di introdurre al progetto tutte le varianti necessarie per una migliore funzionalità e fruibilità dell'opera, nonché per eventuali adeguamenti di legge e/o regolamenti vigenti.

Potranno essere introdotte nei singoli alloggi quelle varianti che la parte acquirente ritenesse più opportune, purché fattibili nel rispetto di leggi e regolamenti vigenti, tempestivamente concordate per iscritto relativamente ad aspetti tecnici, qualità, modalità e prezzo, tali eventuali varianti potranno comportare uno slittamento dei fine lavori, in relazione alla maggiore tempistica necessaria alla loro realizzazione.

Ai fini del rispetto delle vigenti disposizioni in materia di visitabilità dei disabili, le posizioni dei sanitari nei bagni dovranno essere concordate ed autorizzate dalla D.L.

Bareggio, lì ____/____/____

La Proprietà_____

Letto approvato e confermato.

L'Acquirente_____