

GI&GI srl

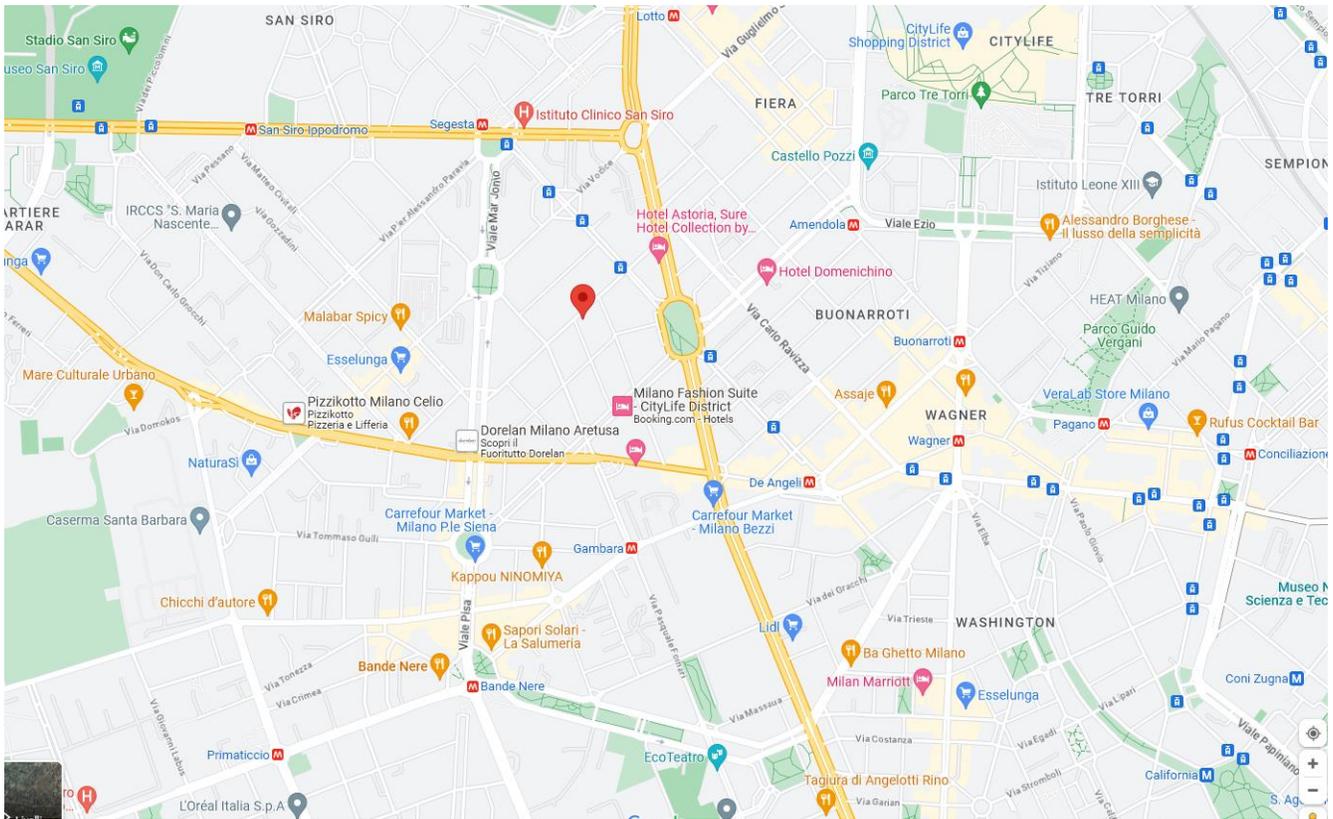
Via Marco Polo 13
20124 Milano (MI)
P.IVA 07203940965
REA MI - 1942911

INTERVENTO DI FRAZIONAMENTO E CREAZIONE DI 3 UNITA' RESIDENZIALI VIA DANIELE RICCIARELLI 13



LA ZONA

Descrizione



All'interno del cortile del palazzo di Via Daniele Ricciarelli 13, a 300 metri da Piazzale Brescia, un vecchio edificio per il terziario, sta per essere trasformato in un piccolo condominio residenziale.

Via Ricciarelli 13 si trova nel quartiere San Siro, a breve distanza dal quartiere CITY LIFE e dalla MM fermata AMENDOLA FIERA E MM SEGESTA.

Varie linee di autobus, TRAM e filobus, gestite da ATM, collegano San Siro ai quartieri limitrofi e a tutti gli altri quartieri che sorgono lungo la circonvallazione.

A San Siro si trovano lo stadio "Giuseppe Meazza", struttura polifunzionale e campo di gioco dei club cittadini Milan e Inter, e gli ippodromi del trotto e del galoppo, oltre a numerose altre strutture ippiche. L'area è residenziale ed è inoltre ricca di servizi ed infrastrutture.

Non mancano numerosi parchi e giardini come il parco pubblico di City Life e i giardini pubblici Brescia. La posizione degli appartamenti risulta ben collegata anche con le principali arterie autostradali e dista poco più di 10 minuti in auto dall'aeroporto di Milano Linate.

Gli appartamenti, due bilocali e un trilocale saranno caratterizzati da uno stile moderno e raffinato.

CAPITOLATO TECNICO

Descrizione dei lavori

La descrizione dei lavori, riportata nel seguente fascicolo si intende semplicemente sommaria e schematica, le immagini sono puramente illustrative, con il solo scopo d'individuare e fissare gli elementi fondamentali e più significativi.

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

L'individuazione dei marchi o ditte servono esclusivamente per meglio individuare le caratteristiche dei materiali prescelti. La D.L. a suo insindacabile giudizio, potrà provvedere a scelte diverse da quelle individuate.

La Società si riserva in corso d'opera o alla fine dei lavori, di approntare, discrezionalmente ed insindacabilmente qualsiasi modifica, variante e trasformazione alle parti generali e particolari del progetto /comprese finestre, terrazzi, 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. E' facoltà quindi della D.L. di apportare all'edificio in costruzione tutte le varianti e/o modifiche consentite dalle vigenti e/o future leggi indirizzate a modificare il numero delle unità immobiliari. Le superficie di vendita si intendono al commerciale, e l'unità abitativa è acquistata a corpo e non a misura.

INTERVENTO

Ristrutturazione dell'attuale manufatto e successivo frazionamento in tre unità abitative suddivise in due bilocali e un trilocale con giardino di pertinenza.

Vi è la possibilità di realizzare zone soppalco/ripostigli viste le dimensioni e le altezze dei singoli appartamenti.

1) Strutture dell'edificio

- Strutture di Fondazione in cemento armato del tipo a trave continua sottomuratura e a trave rovescia.
- Strutture in Elevazione in mattoni pieni tipo UNI mista a cemento armato
- Pavimento su vespaio areato
- Copertura in ferro

2) Pareti esterne

La muratura esterna di tamponamento, in mattoni pieni tipo UNI, sarà termicamente con rivestimento a cappotto interno, rispondente ai requisiti di conducibilità termica previsti nella relazione termotecnica redatta ai sensi del D.Lgs 311/06 e successive modifiche ed integrazioni, inoltrata unitamente al progetto al Comune

3) Pareti interne

I tavolati interni saranno realizzati in cartongesso. La finitura di quest'ultimi avverrà con intonaco base gesso o a civile per gli ambienti soggiorno, camere e base calce, stabilitura per gli ambienti bagni e cucine.

4) Pavimenti

Gli ambienti interni: cucina, living e camere da letto prevedono diverse scelte da capitolato di prima qualità, Gres porcellanato effetto legno e non **MODA POLIS/HUS MILANO**, parquet **GAIA** o similari.

- Parquet “**Gaia**” o similari a richiesta PL72 doge misura 14/150/1860 rovere prefinito 3 strati



- Gres porcellanato effetto parquet da capitolato.





- Gres porcellanato da nostro capitolato.

5) Rivestimenti

I pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in Gres porcellanato, **MODA POLIS/HUS MILANO** a vostra scelta da nostro capitolato. Fornitura e posa di parquet in extra capitolato.

6) Prestazioni isolamento termico-acustico intervento

Le nuove unità sono soggette al rispetto della più recente normativa in materia di risparmio energetico e verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici. In particolare, per quanto riguarda il risparmio energetico, l'involucro è essenzialmente costituito dalle pareti di elevazione e dalla copertura; la parete verticale sarà opportunamente stratificata ed isolata con pannelli isolanti termici di adeguato spessore; la copertura sarà dotata all'estradosso di pannelli isolanti a base di materiali coibenti dimensionati al fine di garantire elevate prestazioni termico-acustiche e di sfasamento dell'onda di calore estiva. In particolare la normativa impone in tal senso l'obiettivo di una alta prestazione energetica, secondo il protocollo di Regione Lombardia.

7) Impermeabilizzazione e manto di copertura

L'impermeabilizzazione sarà realizzata secondo quanto previsto nella relazione termotecnica redatta ai sensi del D.Lgs 192/05 e 311/06 e successive modifiche ed integrazioni, inoltrata unitamente al progetto al Comune.

Il manto di copertura, le grondaie e i pluviali saranno realizzati in alluminio preverniciato, RAL da definire dalla D.L.

8) Serramenti e infissi

- 8.1. Serramenti Esterni saranno in PVC ed aventi le seguenti caratteristiche: taglio termico, permeabilità all'aria classe A4, tenuta all'acqua classe E4, resistenza al vento classe V3. Vetri doppi isolanti basso emissivo secondo minimo normativa, con abbattimento acustico secondo normativa, composizione base antinfortunistico e antisfondamento spessore 3+3-12-3 mm nella parte bassa delle porte finestre. Trasmittanza 1.30 W/mqK.

Saranno rispondenti ai requisiti di conducibilità termica previsti nella relazione termotecnica redatta ai sensi del D.Lgs 192/05 e 311/06 e successive modifiche ed integrazioni, inoltrata unitamente al progetto al Comune. I falsi telai saranno di tipo monoblocco con tapparelle in alluminio coibentato colori da definire a cura della D.L.

- 8.2. Porte interne

Le porte interne saranno ad anta cieca, laccate bianche, con maniglia cromo satinata e cerniere in acciaio, tipo marca **BRAGA** o simili.

- 8.3. Portoncino primo ingresso alloggi porta blindata del tipo di "sicurezza" (marca **METALWORK** o similare) costituiti da telaio e controtelaio in acciaio elettrozincato, scocca con doppia lamiera spessore mm2 rinforzata all'interno con omega in acciaio, serratura a chiave con cilindro europeo pannello interno di colore bianco e pannello esterno di colore da definire a cura della D.L.

9) Colori e verniciature

Gli interni saranno tinteggiati con due mani di Idropittura traspirante bianca o colori tenui a scelta, previa idonea predisposizione delle superfici mediante strato di fissativo e impregnante.

Tutte le opere in ferro saranno verniciate con mano di fondo e/o antiruggine al minio e due colori a smalto nelle tinte scelte.

10) Apparecchi Igienici - sanitari e rubinetterie

I bagni saranno composti con i sanitari **RAK**, collezione "METROPOLITAN", dal design essenziale e pulito, con sedile soft o di analoga marca e qualità.



Miscelatori **FRATTINI** collezione **VITA** o similari.



11) Impianto idrico sanitario

L'impianto idrico comprenderà:

- Condotta di alimentazione principale realizzata con tubi in polietilene
- Rete di distribuzione interna di acqua calda e fredda del tipo a collettore eseguita sottotraccia con tipo alupex di adeguate dimensioni.

I collettori saranno posti dentro apposite cassette con coperchio estraibile da incassare a parete, dotati di attacchi occorrenti per alimentare separatamente ciascuna utenza nonché di rubinetti per l'eventuale intercettazione.

L'acqua calda sarà erogata a tutti gli apparecchi igienico - sanitari e l'impianto sarà collegato ad un serbatoio di accumulo per ACS autonomo per singola unità.

12) Impianto di riscaldamento e climatizzazione.

Le unità abitative sono dotate di impianto termo-autonomo con pompa di calore elettrica aria-acqua per produzione di riscaldamento e acqua sanitaria, con riscaldamento a pavimento.

Gli appartamenti saranno dotati di predisposizione di impianto di raffrescamento mediante split a espansione diretta.

13) Impianto elettrico

- 13.1 L'impianto degli alloggi è dimensionato con contatori individuali di potenza pari a 3Kw installati in apposito ed attrezzato locale ubicato nelle parti comuni. Ogni alloggio è dotato di:
 - Un quadro in esecuzione di incasso di capacità 12 moduli contenente un interruttore differenziale puro a protezione degli interruttori magnetotermici posti a valle.
 - Interruttore magnetotermico a protezione delle **due linee prese da 16A, delle linee prese da 10A e delle linee luce.**
 - Trasformatore con suoneria per impianto campanello ingresso ed una emergenza bagno. Il quadro dell'alloggio è installato in posizione tale da poter essere manovrato con facilità ma fuori dalla portata dei bambini.
- 13.2. Nei locali contenenti bagni o docce sono rispettate le prescrizioni particolari inerenti le regole di installazione nelle zone di pericolosità 1,2 e 3 individuate nelle norme CEI. Nel caso di bagni ciechi sono installati estrattori meccanici costruiti da ventilatori centrifughi.
- 13.3. La lavatrice è dotata di prese con interruttore bipolare.
- 13.4. I frutti dell'alloggio sono della serie **BTicino Matix**.
- 13.5. L'impianto telefonico è costituito da colonne montanti di piano, punti di presa dei singoli alloggi, da tubazioni di distribuzione in PVC flessibile pesante posato sotto tracci e da cassette portafrutta con placche di chiusura. I frutti ed i conduttori sono di fornitura dell'azienda telefonica.
- 13.6. L'impianto TV è costituito da antenna del tipo terrestre centralizzato e satellitare.

18) Parti comuni e facciate.

Lo stabile è un edificio anni 70 in klinker e presenta un ingresso unico da via Daniele Ricciarelli 13.

Le pavimentazioni delle parti comuni verranno eseguite con Gres porcellanato e con colori scelti dalla D.L.

Per quanto concerne gli immobili oggetto di intervento, l'accesso avverrà dal cancello del civico 13 direttamente collegato con il cortile interno. In prossimità della facciata della porzione immobiliare interessata dalla ristrutturazione, vi saranno gli ingressi con le corti/cortili di proprietà. E' possibile progettare e realizzare un impianto fotovoltaico su richiesta. Basse spese condominiali.