

DESCRIZIONE LAVORI

Via Tullo Morgagni 19

La Descrizione dei Lavori illustra le caratteristiche dei sistemi costruttivi, degli impianti e delle finiture previste per le parti esterne ed interne, del nuovo complesso residenziale di via Tullo Morgagni 19.

Gli elaborati grafici che saranno allegati al contratto preliminare hanno carattere informativo ed indicativo, giacché nella fase di realizzazione dell'opera, potrebbe emergere la necessità di apportare modifiche al progetto, dovute a motivi strutturali, tecnico-realizzativi, funzionali o estetici, fermo restando il pieno rispetto della qualità costruttiva e delle norme di legge in materia.

In particolare, gli ingombri effettivi delle strutture portanti e delle colonne degli impianti, saranno quelli risultanti dai calcoli dei progetti esecutivi specialistici e saranno inseriti nelle posizioni designate in fase di realizzazione delle opere.

È intenzione della società venditrice adoperarsi per consentire al promissario acquirente la personalizzazione delle unità abitative, in accordo con la parte venditrice e la direzione lavori per la necessaria verifica di compatibilità con gli strumenti urbanistici e le norme igieniche ed edilizie vigenti.

Opere strutturali

Le opere strutturali saranno eseguite nel rispetto delle normative di settore ed antisismiche vigenti.

Il fabbricato sarà realizzato con struttura in cemento armato per fondazioni, pilastri e travi, setti e muri portanti e sismici interrati e fuori terra, scale.

I solai dei piani abitabili saranno del tipo misto laterocementizio.

Il solaio di copertura del piano interrato sarà realizzato con lastre predalles a vista.

Impermeabilizzazioni

Le impermeabilizzazioni dei lastrici e dei terrazzi ai vari livelli saranno realizzate con doppio strato di guaina bituminosa, previa formazione di pendenze e successiva loro copertura con massetto cementizio protetto da superiore strato di malta impermeabilizzante tipo "*Mapelast*" o similari e pavimento incollato o galleggiante in gres ceramico.

Sulla copertura si eseguirà un doppio strato di guaina bituminosa di cui la superiore ardesiata in colore chiaro per limitare l'effetto isola di calore sarà a vista nella zona tecnica di posizionamento dell'impianto fotovoltaico mentre nelle porzioni di terrazze in copertura unite alle abitazioni sottostanti sarà realizzato un pavimento di tipo galleggiante in lastre di gres fine porcellanato in formato 60x60 spessore 20 mm con dischi di supporto regolabili in materiale plastico.

Isolamenti e coibentazioni

Tutte le strutture opache, verticali ed orizzontali ed i componenti finestrati saranno realizzati nel rispetto degli obblighi normativi in materia di risparmio energetico ed in particolare in conformità alla DGR 17.07.2015 n. 3868, DGR 30.07.2015 n.6480 e successivi aggiornamenti ed in conformità agli stringenti requisiti prescritti per il conseguimento a fine lavori della certificazione energetica in classe A3.

Le prestazioni acustiche dei vari componenti saranno preventivamente verificate in fase progettuale ai sensi del D.P.C.M. 05/12/1997.

Murature

Le murature perimetrali esterne di tamponamento saranno realizzate in blocchi di laterizio semipieno tipo Poroton, intonacati al rustico sui due lati, protetto sul lato esterno con sistema a cappotto del tipo autoestinguente in polistirene espanso sinterizzato (EPS) con aggiunta di grafite.

Le facciate, secondo il disegno architettonico finale, saranno finite parte con rasatura a base di resine acril-silossaniche colorata in pasta e stesa a spatola e parte con rivestimento in listelli di laterizio trafiletti faccia a vista, di produzione Fornace di Fosdondo o similare, con applicazione del ciclo termoisolante di incollaggio su cappotto previsto dal produttore.

Sul lato interno della parete di tamponamento sarà disposto un ulteriore strato coibente in lana minerale con barriera al vapore ed una controparete in doppia lastra di cartongesso fibrorinforzato, supportata da apposita struttura metallica.

La controparete sarà finita sul lato interno con strato di rasatura sull'intera superficie.

Si determina in questo modo una doppia coibentazione con strato esterno in polistirene, ottimo a fini termici e strato interno in lana minerale, con elevate prestazioni acustiche oltre che termiche.

Le murature doppie divisorie fra appartamenti saranno realizzate per ogni lato con due lastre di cartongesso fibrorinforzato finite con strato di rasatura sull'intera superficie esposta. fissate su struttura metallica con interposto adeguato isolamento con doppio pannello di lana minerale (uno per lato) ed ulteriore doppia lastra interna centrale fibrorinforzata del tipo ad alta resistenza con incrementata densità del nucleo, tipo *Habito Forte* di *Gyproc* o similare.

Le partizioni interne alle unità abitative per la suddivisione dei locali saranno realizzate con due lastre di cartongesso fibrorinforzato per ogni lato fissate su struttura metallica con interposto adeguato isolamento con pannello in lana minerale con strato di rasatura sull'intera superficie esposta.

Solai

Il solaio di copertura con sottostanti unità abitative sarà del tipo misto laterocementizio con soprastanti barriera al vapore ed isolamento in polistirene estruso, massetto di pendenza e strati impermeabilizzanti con strato superiore in guaina ardesiata di colore chiaro per limitazione dell'effetto isola di calore nelle zone tecniche

e con pavimento in gres galleggiante su supporti in materiale plastico nelle porzioni di terrazza privata in copertura.

Il solaio di unità abitative soprastanti loggiati del piano inferiore e zone esterne sarà del tipo misto laterocementizio protetto all'intradosso da rivestimento a cappotto termico in lana minerale o EPS autoestinguento finito con rasatura acril-silossanica colorata in pasta, mentre all'estradosso saranno disposti il massetto di annegamento impianti in cemento cellulare, strato coibente acustico/anticalpestio, pannello coibente in polistirene espanso a supporto delle tubazioni dell'impianto di riscaldamento radiante a pavimento, sottofondo specifico per impianto radiante e pavimento interno.

Il solaio di unità abitative soprastante parti comuni e zone fredde sarà del tipo misto laterocementizio ai piani superiori e predalles al piano rialzato, con soprastanti primo strato coibente in polistirene, massetto di annegamento impianti in cemento cellulare, strato coibente acustico/anticalpestio, pannello coibente in polistirene espanso a supporto delle tubazioni dell'impianto di riscaldamento radiante a pavimento, sottofondo specifico per impianto radiante e pavimento interno.

Il solaio interpiano tra unità abitative sarà del tipo misto laterocementizio con soprastanti massetto di annegamento impianti in cemento cellulare, strato coibente acustico/anticalpestio, pannello coibente in polistirene espanso a supporto delle tubazioni dell'impianto di riscaldamento radiante a pavimento, sottofondo specifico per impianto radiante e pavimento interno.

Facciate

Le facciate saranno realizzate con paramento in blocchi di laterizio semipieno tipo Poroton, intonacati al rustico sui due lati, protetto sul lato esterno con sistema a cappotto del tipo autoestinguento in polistirene espanso sinterizzato (EPS) con aggiunta di grafite.

In conformità al disegno architettonico finale le facciate saranno finite in parte con rasatura a base di resine acril-silossaniche, colorata in pasta e stesa a spatola ed in parte con rivestimento in listelli di laterizio trafiletti faccia a vista di produzione Fornace di Fosdondo o similare, con applicazione del ciclo termoisolante di incollaggio su cappotto previsto dal produttore.

In fase di sviluppo della progettazione e previa verifica di compatibilità tecnico realizzativa si valuterà la possibilità di conservazione del paramento in laterizio di facciata esistente sulla via Arbe e del risvolto d'angolo nord verso l'incrocio in Largo Martiri delle Foibe, mediante ancoraggio alle nuove strutture sismiche retrostanti ed idropulizia / sabbiatura di finitura.

I cancelli di accesso pedonale e veicolare, saranno realizzati in profili metallici a disegno semplice preverniciati a polveri in officina.

I parapetti delle logge, balconi e delle porte finestre saranno realizzati in muratura e/o in profili metallici a disegno semplice preverniciati a polveri in officina.

Scale, atrio e percorsi condominiali

La pavimentazione dell'atrio, dei percorsi condominiali e delle scale sarà realizzata in lastre di pietra grigia levigata o similare previo assemblaggio in officina di gradini composti con alzate e pedate tra loro preincollate con giunto d'angolo a 45°.

Le pareti delle scale saranno finite con rasatura in gesso e successiva tinteggiatura a smalto murale opaco con cromia a scelta della direzione lavori.

Autorimessa

Il progetto prevede la formazione di una autorimessa al piano interrato/ seminterrato accessibile con rampa a senso unico alternato.

La pavimentazione del corsello veicolare dell'autorimessa, dei box e dei posti auto sarà realizzata con pavimento industriale in calcestruzzo armato, con manto di usura realizzato con spolvero di quarzo granulare e cemento finito con lisciatura meccanica.

Nei box / posti auto, sarà installata porta basculante in acciaio zincato stampato, verniciata con polveri poliestere a forno in colore RAL a scelta della direzione lavori, completa di motorizzazione per l'apertura automatica e due telecomandi.

Nei box /posti auto sarà predisposto un punto di ricarica per veicoli elettrici con presa UNEL.

I cavidotti saranno predisposti in modo da consentire l'eventuale successivo inserimento di linea supportante carica veloce a cura degli acquirenti.

Locali tecnici

I locali tecnici saranno pavimentati in gres fine porcellanato nel formato 30*30 e zoccolino h 10 cm.

Il medesimo materiale sarà impiegato a pavimento e per il rivestimento delle pareti nel locale rifiuti condominiale.

Il locale rifiuti sarà dotato di punto acqua per lavaggio e pozzetto sifonato di raccolta collegato in fognatura e canna di esalazione condotta in copertura.

Le porte dei locali tecnici saranno in lamiera preverniciata, complete di tre punti di chiusura, maniglia e serratura Yale o similare e fori di areazione.

Ascensore

L'ascensore ad azionamento elettrico sarà di produzione *Schindler* o similari con specchio, porte con apertura automatica, riporto al piano più basso in caso di mancanza di energia, segnalazione di posizione sul portale di ogni piano.

Terrazze

I davanzali delle finestre e le soglie delle porte finestre saranno in pietra grigia levigata completa di gocciolatoi.

I parapetti dei balconi e delle porte finestre saranno realizzati in muratura e/o in profili metallici a disegno semplice preverniciati a polveri in officina.

I pavimenti dei balconi privati, portici e marciapiedi privati al piano terreno saranno eseguiti in grès porcellanato ingelivo o similari nella finitura bocciardata R11 antiscivolo, per uniformità in colore a scelta del progettista.

Nei lastrici in copertura si utilizzerà la posa galleggiante su supporti in materiale plastico con piastre in gres da 20 mm o similari per uniformità in colore a scelta del progettista. In tutti i terrazzi saranno installati punti acqua.

Serramenti

Finestre e portefinestre in legno-alluminio, con colore bianco all'interno e colore a scelta del progettista all'esterno, complete di avvolgibili in alluminio, cassette coprirullo ed avvolgibili posati sul lato esterno del serramento nello spessore del paramento.

Avvolgibili con apertura/chiusura del tipo motorizzata con comando a lato del serramento e complete di dispositivo di sicurezza anti-sollevamento.

Per le portefinestre con larghezza uguale e superiore a cm. 160 apertura con un'anta scorrevole traslante complanare ed un'anta fissa, per i restanti serramenti apertura con ante a battente.

Serramenti dotati di vetro camera altamente isolante.

Finestre a soffitto, ove presenti, del tipo Velux colore bianco con apertura a bilico motorizzata con comando per l'apertura a distanza, complete di oscuramento con avvolgibile e di sensore pioggia per la chiusura automatica

Le finestre saranno posate su monoblocco termoisolante, composto da cassonetto e spalle prefabbricati in poliuretano per l'alloggio di avvolgibili disposto a scomparsa totale nello spessore murario, rasato a gesso sul lato interno in continuità alla parete muraria ed ispezionabile dall'esterno mediante cielino brandeggiante, spalle laterali composte da lastra esterna in fibrocemento e pannello isolante in polistirene estruso.

I serramenti esterni della scala condominiale e delle parti comuni saranno realizzati con telaio in alluminio.

Porte

Portoncini di ingresso appartamenti del tipo blindato, pannello esterno per uniformità a scelta della DI nella gamma del produttore, maniglia interna cromosatinata, mezza maniglia esterna cromosatinata.

All'interno degli appartamenti si poseranno porte di produzione Errezeta, linea Essenza Zero, modello 66L, o similare con maniglia satinata

Pavimenti

I pavimenti delle unità abitative saranno realizzati in parquet multistrato prefinito di rovere con maschiatura d'incastro sui 4 lati, costituito da strato superiore in essenza nobile e strato inferiore in pannello multistrato in legno di latifolia, posato diritto a correre.

Il battiscopa sarà realizzato in legno in colore bianco.

I pavimenti in legno saranno posati in tutti i locali ad esclusione dei bagni dove saranno realizzati in gres fine porcellanato con piastrelle posate dritte con giunti fugati.

Pareti

Le pareti interne degli appartamenti saranno finite a gesso in tutti gli ambienti, compresi bagni e cucine, pronte per ricevere il trattamento di tinteggiatura a cura dell'acquirente.

Impianto idrico sanitario

L'edificio sarà dotato di impianto idrico-sanitario alimentato con acqua potabile mediante contatore installato dall'azienda erogatrice nella sottocentrale condominiale, stabilizzato in adeguata pressione mediante autoclave condominiale qualora non risulti adeguata la pressione di rete.

E' prevista la formazione di impianto addolcitore per riduzione calcare sul circuito acqua calda e fredda.

Le reti di distribuzione principale dell'acqua sanitaria fredda, calda e ricircolo saranno realizzate al piano interrato ed alimenteranno le colonne montanti che saranno realizzate in polietilene alta densità, posizionate in appositi cavedi tecnici nel vano scala, dalle quali saranno derivate le alimentazioni dei singoli moduli delle unità immobiliari, dove sarà alloggiato il contabilizzatore per la rilevazione dei consumi di ogni utenza.

La distribuzione dell'acqua calda e fredda agli apparecchi sanitari e nelle cucine sarà realizzata con tubazioni in Pexal o similare.

Per ogni singola unità immobiliare saranno predisposte l'intercettazione generale acqua calda ed acqua fredda sul vano scala e le intercettazioni acqua calda ed acqua fredda singole per ogni apparecchio sanitario, mediante installazione di rubinetti integrati sul collettore di distribuzione dell'impianto idrico.

Le reti di scarico saranno realizzate con tubazioni e raccordi in materiale silenziato *Geberit Silent PP, Valsir Silere* o similare.

Le dotazioni consistono in:

- Bagno: lavabo, vaso, bidet, doccia
- Lavanderia: attacco e scarico per lavatoio (lavatoio escluso)
- In ogni appartamento: attacco e scarico per lavatrice
- Cucina: attacco e scarico per lavello/lavastoviglie
- Terrazzi ai vari piani, portici al piano terra e solarium in copertura: n. 1 attacco acqua
- Giardini privati al piano terra: 1 attacco per ogni giardino

Edificio gas free

In coerenza con l'impostazione ad alta efficienza energetica ed a fini di sicurezza per i residenti, l'immobile sarà privo di impianto di distribuzione del gas metano per riscaldamento. Nelle cucine si prevede alimentazione per piani cottura ad induzione.

Impianto elettrico

Appartamenti

L'impianto elettrico per l'illuminazione e la forza motrice sarà costituito da linee elettriche incassate sottotraccia negli appartamenti e nelle zone comuni e da linee esterne in tubazioni in pvc pesante nelle cantine e nelle autorimesse.

Le dotazioni consistono in:

- Automazione di ogni singola tapparella con comando locale a lato del serramento
- Apparecchio videocitofonico a colori
- Impianto espandibile con altre funzioni tipo: controllo carichi, automazione luci, controllo temperature e i dispositivi dell'offerta sicurezza Netatmo. Le eventuali espansioni sono a carico dell'Acquirente così come la rete ADSL/Fibra, il collegamento, la personalizzazione del router, il download dell'applicazione, la programmazione degli scenari, la configurazione degli account e quant'altro necessario allo start up dell'applicazione.

Dotazione impianto elettrico

Con la seguente dotazione e comunque nel rispetto delle norme CEI 64/8 V3 Livello 1:

- Ingresso : 1 punto pulsante ingresso, 1 punto suoneria ingresso, 1 centralino completo di circuito luce e circuito forza motrice
- Cucina o angolo cottura : 1 punto luce interrotto, 2 prese UNEL sopra il piano di lavoro, 3 prese UNEL comandate da interruttore bipolare NA, 1 presa 10/16 A per cappa (se non a vista, comandata da interruttore bipolare NA), linea dedicata per piastra d'induzione con relativa protezione nel quadro generale
- Soggiorno : 2 punti luce invertiti, 5 prese 10/16°
- Disimpegno notte : 1 punto luce invertito, 1 presa da UNEL, 1 lampada d'emergenza estraibile
- Camere : 1 punto luce invertito, 4 prese da 10/16°
- Lavatrice (posizione a scelta acquirente) : 1 presa UNEL con interruttore bipolare per lavatrice
- Bagno con finestra : 1 punto luce interrotto a soffitto, 1 punto luce interrotto a parete, 1 presa 10/16 A, 1 punto pulsante tirante, 1 punto suoneria, alimentazione per termoarredo elettrico
- Bagno senza finestra o con velux: 1 punto luce interrotto a soffitto, 1 punto luce interrotto a parete, 1 presa 10/16A, 1 punto pulsante tirante, 1 punto suoneria, 1 punto aspiratore con Vortice temporizzato, alimentazione per termoarredo elettrico
- Lavanderia senza finestra o con velux: 1 punto luce interrotto a soffitto, 1 punto luce interrotto a parete, 1 presa 10/16A, 1 punto aspiratore con Vortice temporizzato
- Ripostiglio : 1 punto luce interrotto
- Cabina armadio : 1 punto luce interrotto
- Portici piano terra, terrazzi piani superiori, solarium in copertura : 1 punto luce interrotto (2 ove necessario) completo di plafoniera, 1 presa in custodia stagna
- Giardini privati al piano terra : 1 punto luce comandato da un punto completo di paletti

Impianto telefonico:

- Punto telefonico con presa RJ11 nel soggiorno, camere e cucina.

Impianto centralizzato TV terrestre e TV satellitare

- Presa TV terrestre nel soggiorno, camere e cucina

- Presa TV satellitare nel soggiorno

Predisposizione impianto di allarme

- Predisposizione per impianto di allarme con tubazioni vuote per punto centrale, punto inseritore, punto sirena, punto sensore volumetrico nei vari locali, contatti sulle finestre, portefinestre, velux e portoncino di ingresso.

Parti comuni

I terminali dell'impianto elettrico delle parti comuni saranno posati in apposito armadio tecnico al piano terreno.

L'impianto di illuminazione delle scale, degli sbarchi degli ascensori sarà dotato accensione temporizzata.

L'atrio di ingresso ed il corsello dell'autorimessa saranno dotati di illuminazione di base con punti luce con accensione automatica crepuscolare e ulteriori punti luce con propria accensione temporizzata.

Il cancello veicolare sarà dotato di impianto di motorizzazione per apertura elettrica.

I box saranno dotati di 1 punto luce interrotto, con tubazioni a vista e corpo illuminante di tipo stagno.

In ogni box sarà predisposto un punto di ricarica per veicoli elettrici con presa unel.

I cavidotti saranno predisposti in modo da consentire l'eventuale successivo inserimento di linea supportante carica veloce a cura degli acquirenti.

Impianto Termico

Impianto termico centralizzato per la climatizzazione invernale ed estiva, con controllo degli ambienti climatizzati.

In ogni appartamento trasmissione del caldo in inverno mediante pannelli radianti a pavimento e del freddo in estate mediante pannelli radianti a pavimento oppure split idronici.

Regolazione della temperatura riscaldamento e raffrescamento in ogni locale soggiorno, cucina, bagno e camera, mediante termostato digitale.

Generatore di calore centralizzato a pompa di calore con unità interne ed esterne multiple modulari, per il circuito dell'impianto di riscaldamento e di raffrescamento.

Sulla copertura saranno installati fotovoltaici policristallini, per la produzione di energia elettrica da impiegare per il fabbisogno energetico parziale dell'impianto di riscaldamento delle unità immobiliari a copertura parziale del fabbisogno annuo dell'edificio.

Impianto di ventilazione meccanica controllata

Impianto di ventilazione meccanica controllata (VMC) con deumidificazione estiva per ogni singola unità immobiliare, opportunamente mascherato con controsoffitto in cartongesso, completo di griglie di transito, espulsione aria in copertura e funzione di integrazione al raffrescamento.

Impianto esalazione cappe cucine

Impianto esalazione fumi cappe cucine resistente a temperature sino a 120°

Impianto di contabilizzazione consumi

Per una adeguata e regolare suddivisione dei consumi di riscaldamento, raffrescamento, acqua fredda e acqua calda previsto un sistema di contabilizzazione per ogni appartamento completo di sistema per centralizzazione dati consumi di tutte le unità immobiliari.

La Proprietà della palazzina residenziale in Milano (MI) – Tullo Morgagni 19 - si riserva la facoltà di apportare, in qualsiasi momento tutte le varianti che si dovessero rendere necessarie per migliorare l'agibilità della stessa per meglio adeguarla alle disposizioni delle competenti autorità

La Proprietà si riserva il diritto di apportare modifiche e varianti ai materiali ed alle modalità costruttive, per esigenze organizzative, per difficoltà di reperimento di materiali, per richieste delle autorità competenti e della direzione lavori, fermo restando la qualità del prodotto e la finitura a regola d'arte.