

RESIDENZA SAN GIOVANNI BOSCO BARLASSINA

DESCRIZIONE DELLE
OPERE

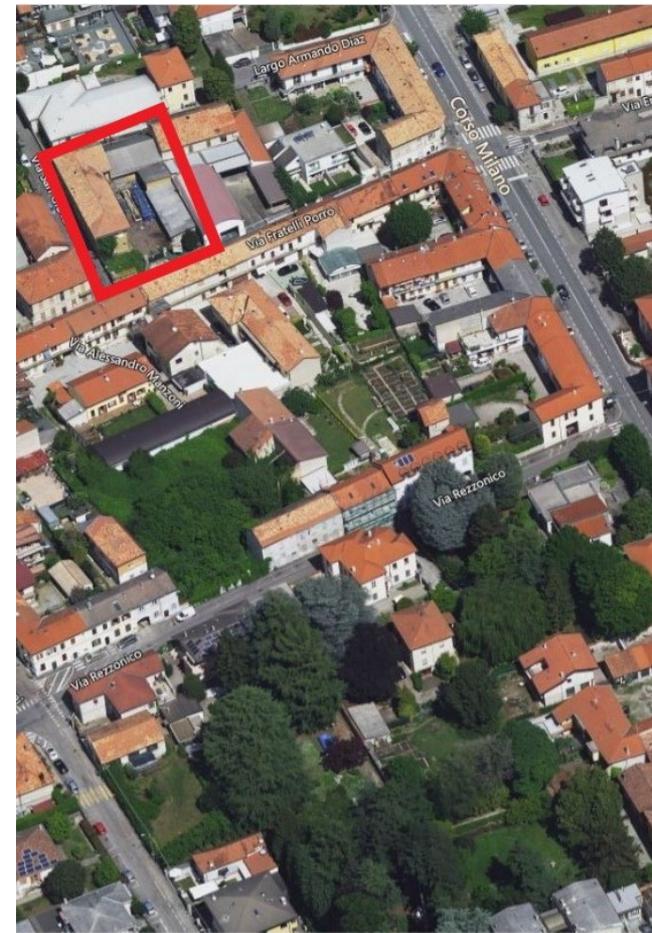


UBICAZIONE DELLA RESIDENZA

La palazzina sarà realizzata a Barlassina in via San Giovanni Bosco angolo Via F.lli Porro, a due passi dal centro.

E' una zona tranquilla, in una via secondaria poco trafficata, ma vicina ad attività commerciali e di servizio, sia pubblico che privato, dista solo 400 m dalle scuole.

Barlassina è un piccolo centro molto vissuto e vivace scenario di diverse iniziative culturali e artistiche. Offre la possibilità di praticare le più svariate discipline sportive, sede di un prestigioso campo da golf, palestre e centri sportivi, strategico per l'accesso al Parco Groane con le sue piste ciclabili e le attività ippiche.





Premessa generale

La presente descrizione delle opere ha lo scopo di indicare, nelle linee essenziali e generali, le caratteristiche del fabbricato, gli elementi di finitura e gli impianti previsti e consente la formulazione di un'idea concreta sul come saranno realizzate le opere interne ed esterne.

Tali descrizioni si intendono sempre comprensive di tutto ciò, che pur non essendo specificato, risulta necessario, per dare l'opera finita secondo le buone regole d'arte costruttiva.

L'edificio sarà realizzato in osservanza a quanto previsto dalle normative vigenti in materia di isolamento termico, acustico e di requisiti/obblighi impiantistici delle abitazioni ed in rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico.

Legge 10/1991 e s.m.i.

Legge Quadro 447/95 e D.P.C.M. 05.12.1997

D.L. 19.08.2005 n. 192 e D.L. 09.12.2006 n. 311, recepimento della Direttiva della CE 2002/91, D.G.R. 22.12.2008 N. 8/8745 e s.m.i. D.D.U.O. n. 18546 del 18.12.2019, E D.G.R. 11.06.2009 N. 5796, D. Lgs N: 28/2011

La scelta dei materiali che verranno utilizzati, unitamente alla tipologia degli impianti, garantirà un elevato confort abitativo ed un notevole contenimento del consumo energetico che porterà l'edificio ad essere certificato dal CENED (Ente Certificatore della Regione Lombardia) in classe A4.

In fase esecutiva, la Società Costruzioni Edili Monieri Armando Srl, si riserva la facoltà di apportare eventuali variazioni per ragioni sia di tipo estetico che tecnico. In ogni caso si impegna e presta garanzia nel senso che le varianti di progetto non comporteranno nessuna diminuzione estetica e funzionale dell'edificio e che le eventuali sostituzioni dei materiali e finiture, avverrà soltanto con materiali e finiture di valore e pregio pari o superiore rispetto a quelli descritti.

OPERE AL RUSTICO

A.1 FONDAZIONI E STRUTTURA

Fondazioni continue o plinto, a seconda del terreno (previa indagine geologica) e delle risultanze dei calcoli strutturali.

Struttura portante costituita da travi e pilastri realizzata in calcestruzzo armato gettato in opera, con calcestruzzo di adeguate caratteristiche di resistenza ed adeguata classe di esposizione ambientale.

Solaio intermedio realizzato con travetti prefabbricati con fondelli in laterizio, blocchi in laterizio interposti e getto in calcestruzzo armato.

Copertura in legno lamellare di abete con sovrastante perlinatura spess. mm. 25, barriera al vapore, telo traspirante antistrappo, areazione, isolamento con pannelli di lana di roccia spess. cm. 8+8, manto di copertura in pannelli in lamiera.

Canali, converse, scossaline e pluviali in alluminio pre-verniciato a caldo di adeguati spessori.

I sottofondi saranno realizzati con uno strato avente spess. di circa 10 cm. in calcestruzzo alleggerito additivato a rasatura degli impianti tecnologici ed un sottofondo finale dello spess. di circa 5 cm. in sabbia e cemento pronto per la posa delle pavimentazioni. Sarà interposto tra i due sottofondi un tappetino anticalepestio tipo Isolmant Underspecial spess. mm. 8.

Scala interna condominiale con struttura in cemento armato e rivestimento in pietra o marmo.

Corpo ascensore in cemento armato.

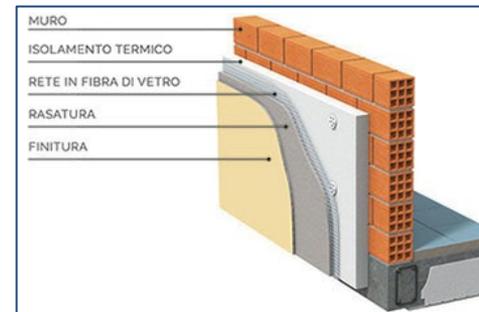
A.2 MURATURE

Murature di tamponamento costituite da: Acoustic block spess. cm 25 e cappotto termico EPS additivato con grafite spess. cm. 12, doppia rasatura con interposta rete e finitura ai silicati.

Le pareti divisorie interne nelle unità immobiliari abitative saranno realizzate con tecnologie costruttive "a secco" con elevate prestazioni acustiche costituite da un doppio strato di lastre in gesso rivestito e fibrorinforzato con interposto idoneo strato di materiale isolante.

Tutte le murature perimetrali ed interne poggeranno su materassino fono isolante.

Divisori tra unità immobiliari con blocco in laterizio e controparete su entrambi i lati in lastre in gesso rivestito con interposto strato di materiale isolante.



A.3 FOGNATURA

Colonne di scarico verticale in polipropilene grigio.

Tubazioni interrate in pvc. rivestite di calcestruzzo comprese ispezioni, sifoni e curve.

Pozzetti di raccolta in cemento prefabbricato con sigillo.

Allacciamento proprio alla pubblica fognatura.

IMPIANTI TECNOLOGICI

B. 1 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Impianto di riscaldamento autonomo con pompa di calore elettrica aria-acqua atta a soddisfare la richiesta di energia per il riscaldamento dell'appartamento. L'impianto sarà inoltre dotato di un bollitore ad accumulo per acqua calda sanitaria.

Sistema di riscaldamento a pavimento a pannelli radianti a bassa temperatura realizzati con tubazione in polietilene reticolato. Collettori completi di flussometri, testine elettrotermiche per gestione di ogni singolo locale in temperatura e cassette di ispezione.

Per i bagni sarà prevista l'installazione di uno scaldasalviette in acciaio tubolare per integrazione di potenza alimentato a bassa temperatura.

Predisposizione per impianto di climatizzazione per l'installazione di split a parete per camere e soggiorno, complete di vaschette da incasso e scarico condensa.

B. 2 IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

Rete principale e colonne di carico e scarico sia di acqua calda che fredda saranno in tubo in polipropilene tipo fusiotherm, atossico, inattaccabile dagli acidi, anticalcare, con saracinesche di intercettazione nei bagni e/o cucina.

Cucina: predisposizione per lavello ed attacco e scarico per lavastoviglie.

Bagni: un piatto doccia in acrilico 100/80-90/70 o, se possibile, una vasca in acrilico 170/70, un bidet sospeso, un vaso sospeso con cassetta ad incasso marca Geberit mod. Combifix placca a 2 tasti, un attacco e scarico per lavabo (questo escluso).

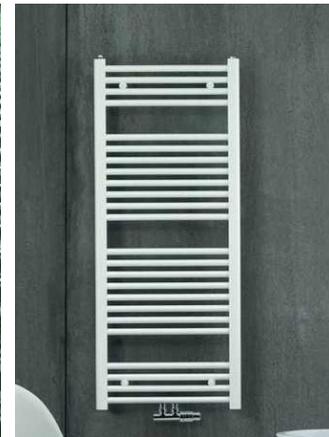
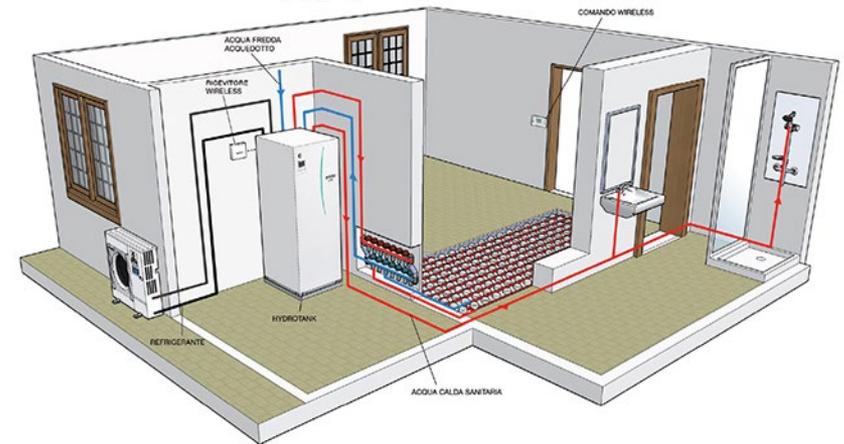
Un attacco e scarico per lavatrice sarà predisposto in uno dei bagni o in lavanderia, qualora presente.

Gli apparecchi sanitari saranno del tipo sospeso con possibilità di scelta tra

- ditta DURAVIT colore bianco, vaso e bidet serie Architec (1)
- ditta GEBERIT colore bianco vaso e bidet serie iCon oppure Smyle (2-3)

La rubinetteria sarà del tipo cromata a miscelatore monocomando Marca Hansgrohe, a scelta tra serie Redris E o Redris S.

Solo per i terrazzi una presa d'acqua.



IMPIANTI TECNOLOGICI



B.3 IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

Ogni appartamento sarà dotato di un sistema decentralizzato di ventilazione meccanica controllata con recupero di calore e filtrazione dell'aria.

Verrà realizzata una VMC puntuale a doppio flusso con l'utilizzo di scambiatori di calore di tipo «entalpico» in grado di scambiare e bilanciare sia l'energia termica, che il tenore di umidità tra il flusso d'aria immesso in casa rispetto a quello estratto. Questo garantisce che l'aria che entra in casa ha una temperatura vicina a quella interna, l'umidità relativa è costante ed il comfort assicurato. Il dispositivo è dotato di un filtro per eliminare il 98% delle polveri sottili di 2.5 μm e la totalità del PM10, unitamente a pollini, acari, spore e anche batteri superiori a 0,4 μm . Garantisce un'efficienza termica dell'82%.

In questo modo la qualità e la salubrità dell'aria all'interno della casa sono controllate e garantite limitando nel contempo sia le dispersioni eccessive di energia dovute all'apertura delle finestre, sia la formazione di concentrazioni troppo elevate di inquinamenti domestici responsabili della formazione di muffe e funghi.

Per ogni stanza sarà presente uno scambiatore doppio flusso incassato nei muri perimetrali o in base allo spazio disponibile all'interno di cassonetti o monoblocchi, per i bagni sarà presente un mono flusso in uscita.

Tutte le funzioni della VMC puntuale saranno gestibili con un semplice telecomando o tramite App, che consentiranno di impostare differenti velocità di funzionamento di ogni singola unità, di gestire la portata d'aria per ogni singola stanza e di monitorare costantemente la temperatura interna ed esterna, così come il tasso di umidità.

La VMC decentralizzata ha il vantaggio di una manutenzione semplice e in autonomia, basta la pulizia dei filtri o la sostituzione quando non sono più pulibili.

IMPIANTI TECNOLOGICI

B. 4 IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà di tipo tradizionale con percorso sotto pavimento e verticale sottotraccia nelle pareti d'ambito e nei tavolati. Sarà eseguito secondo le norme CEI Livello 1, con linea a partire dal contatore, questo escluso. Sarà predisposto per un'eventuale domotica. Saranno utilizzate placche Bticino LIVINGLIGHT colore bianco I contatori saranno installati in luogo indicato dall'Azienda erogatrice.

Ingresso:

- 1 Pulsante con campanello
- 1 Centralino d'appartamento

Soggiorno:

- 1 Punto Luce invertito
- 1 Punto Luce deviato
- 4 Punti Presa bivalente 10/16 A
- 1 Punto Presa TV
- 1 Punto Presa Telefonica
- 1 punto termostato

Cucina/angolo cottura:

- 1 punto luce deviato
- 6 P.P bivalente 10/16 A
- 1 presa TV
- 1 punto allacciamento cappa

Disimpegno notte:

- 1 Punto Luce deviato
- 1 Punto Presa 10/16A
- 1 Punto termostato

Bagno:

- 1 Punto Luce interrotto
- 1 Punto Luce interrotto lavabo
- 1 Punto Presa 10 A lavabo
- 1 Punto tirella + ronzatore
- 1 Punto Presa 16 A (con interruttore bipolare)
- 1 Punto presa 10/16

Camera matrimoniale

- 1 Punto Luce invertito
- 3 Punto Presa 10 A
- 1 Punto Presa Telefonica
- 1 Punto Presa TV

Camerette

- 1 Punto Luce deviato
- 3 Punto Presa 10 A
- 1 Punto Presa telefonica
- 1 Punto Presa TV

Balconi:

- 1 Punto Luce interrotto
- 1 Punto Presa 10 A

Cantina:

- 1 Punto Luce deviato

Box:

- 1 Punto Luce deviato

Impianto di videocitofono completo di telecamera esterna ed un video interno.

Impianto televisivo tipo banda larga composto da canalizzazione discendente con derivazione ad ogni piano.

Impianto TV satellitare

L'impianto dei servizi di comunicazione elettronici (dati/fonia/servizi internet) rispetterà la LEGGE N°164 del 11 Novembre 2014, e avrà le tubazioni predisposte per la FIBRA OTTICA permettendo la bidirezionalità con arrivo sia da strada che da etere e prevede complessivamente n. 1 presa a muro principale di arrivo linea e una predisposizione in ogni scatola tv per collegamenti Voip o analogici, le tubazioni convergeranno radiali in una scatola che sarà l'ubicazione e la predisposizione del QDSA

Illuminazione a led per parti esterne (balconi), cantina e box.

Predisposizione impianto allarme comprendente un punto per ogni apertura esterna ed un punto per radar in ogni locale (bagni esclusi).

Motorizzazione delle tapparelle.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO: ogni appartamento sarà dotato di impianto fotovoltaico autonomo di potenza 2 KW.

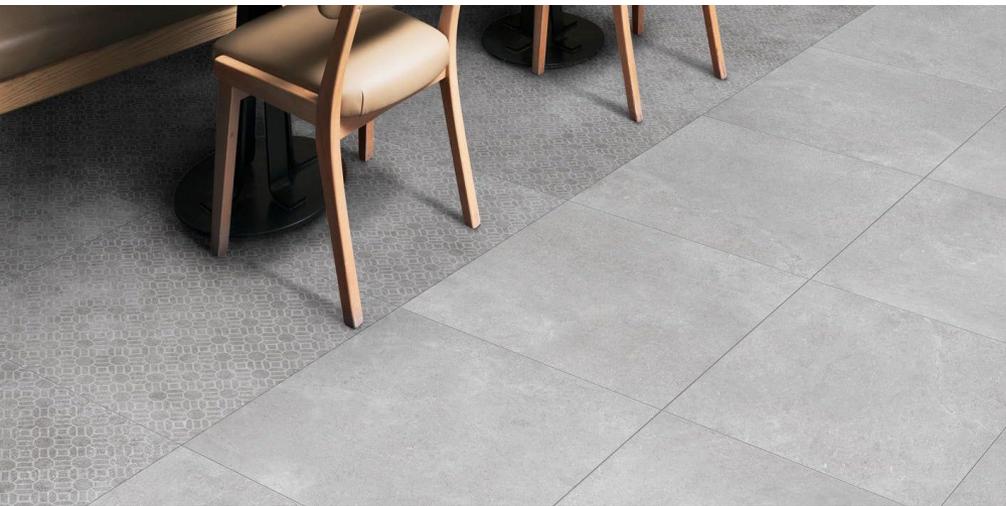




OPERE DI FINITURA

C. 1 INTONACI INTERNI

Sulle pareti interne intonaco tipo pronto premiscelato tirato in piano a frattazzo, successivamente rasato con finitura speculare a gesso. Sugli spigoli delle pareti verticali è previsto parapigolo in lamiera zincata posto in opera contemporaneamente all'intonaco.



C. 2 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

PAVIMENTI INTERNI in ceramica monocottura/grès porcellanato di prima qualità, a scelta tra il ns. capitolato:

- ceramiche Ermesaurelia serie Timber 20x60, colori ghiaccio, acero, faggio (effetto legno), o equivalenti
- grès Ragno serie Creek 45x45 colore grigio o avorio, o equivalenti
- In alternativa, per le camere parquet prefinito incollato dimensioni 70x490 mm spess. 10 mm, essenza rovere.

RIVESTIMENTO BAGNI posato fino ad un'altezza di m 2,00, a scelta tra ceramica Ragno serie Creek o serie Land 20x50, o ceramica Ermesaurelia serie Crossover 20x50, o equivalenti.

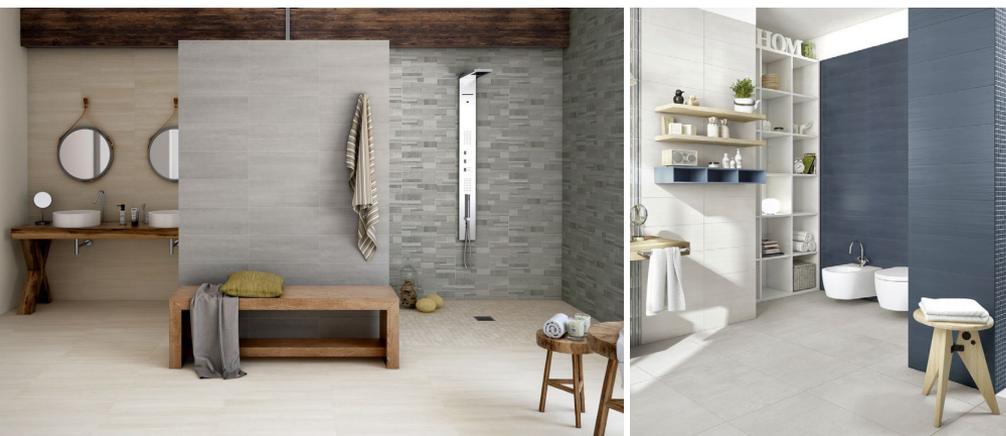
RIVESTIMENTO CUCINA in ceramica sulla parete attrezzata fino ad un'altezza di m. 1,60.

PAVIMENTAZIONE BALCONI in ceramica monocottura antigeliva o grès porcellanato.

BATTISCOPIA a pavimento in legno bianco liscio altezza cm. 7.

Pavimentazione box, cantine e corsello dei box in pastina di quarzo sferoidale e cemento su massetto di calcestruzzo.

N.B.: L'Impresa inviterà gli acquirenti alla scelta dei pavimenti e rivestimenti c/o un rivenditore di Sua fiducia.





OPERE DI FINITURA

C. 3 INFISSI E SERRAMENTI

Serramenti in Abete Lamellare spessore mm. 80x92, a doppia guarnizione, finitura Laccato di colore bianco, completo di vetrocamera a "Basso Emissivo" antisfondamento, in regola con le norme vigenti.

Cassonetti a contenimento avvolgibili realizzati in poliuretano espanso a cellula chiusa ad alta densità ad ispezione frontale interna, a scomparsa raso muro, ad elevato potere fono isolante e coibenza termica.

Esternamente avvolgibili motorizzati in pvc serie pesante.

Porte interne a battente/scorrevole di tipo tamburato cieche ad anta unica dimensioni 80x210, finitura bianco, maniglia cromo-satinata.

Portoncino di ingresso all'appartamento di tipo blindato antieffrazione classe 3, con serratura principale con chiavi a doppia mappa "Cambio Facile" e serratura di servizio con cilindro sfilabile con pomello lato interno, completa di maniglia, spioncino, para aria, controtelaio ed accessori cromo satinati. Pannello esterno colore grigio, pannello interno bianco.

Porta basculante per autorimesse in struttura metallica zincata, predisposta per la motorizzazione.

Porta cantina in lamiera di acciaio verniciata a fuoco.



OPERE ESTERNE e COMUNI

D. 1 FACCIATE

Le facciate saranno finite intonaco.

Davanzali e soglie in serizzo o similare.

Parapetti balconi in vetro e in muratura.

D. 2 CHIUSURE - SERRAMENTI PARTI COMUNI

Porte a vetri in alluminio, d'accesso all'atrio di ingresso condominiale e finestra in alluminio nel corpo scala.

Portoni sezionali motorizzati in lamiera microforata per l'accesso ai 2 corselli box.

D. 3 IMPIANTO ASCENSORE

Ascensore di tipo elettrico a frequenza variabile con controllo digitale, portata 480 Kg. 6 persone.

Dotato di dispositivo automatico di ritorno al piano in caso di mancata corrente con apertura automatica delle porte di cabine.

Impianto citofonico bidirezionale incorporato nel pannello di cabina, collegato con apparecchio posto nel quadro di manovra in apposito armadietto.

Rivestimento interno cabina in laminato colore chiaro.

Impianto conforme al DPR n. 162/99 e alla Direttiva Ascensori 95/16/CE.

D. 4 IMPIANTO ELETTRICO

Illuminazione a led per parti comuni: ingresso condominiale, corpo scala, cortile, corselli box, corridoi cantine.

CONDIZIONI GENERALI

La presente descrizione riproduce i principali dettagli che possono interessare e consente la formulazione di un'idea concreta sul come saranno realizzate le opere in generale interne ed esterne.

E' facoltà del Venditore apportare eventuali variazioni per ragioni tecniche costruttive ed architettoniche.

Restano esclusi:

- opere di verniciatura interna
- corpi illuminanti interni e telefoni.

N.B. Le immagini del presente capitolato hanno esclusivamente carattere illustrativo e indicativo.