



CORSINI
PORTO **22**

L'INTERVENTO



«» è un progetto edilizio situato nel comune di Milano, posto a poca distanza dal quartiere universitario di Bicocca e posto nelle immediate vicinanze di Viale Monza, che permette un facile accesso al centro della città di Milano.

L'intervento rappresenta un'opera di recupero dei volumi esistenti di un fabbricato residenziale risalente ai primi anni '60. Nella progettazione si è voluta mantenere la linea delle facciate rendendo uniformi i fronti ma passando da una copertura a padiglione ad una copertura piana che permettesse il recupero di spazi abitabili al livello del sottotetto nei quali sono stati ricavati i nuovi appartamenti.

Le scelte cromatiche adottate hanno ulteriormente permesso di mantenere l'uniformità dei fronti rendendo i nuovi spazi un elemento unitario con l'edificio sottostante non oggetto di intervento; mentre la scelta della copertura piana, con il cornicione di chiusura, dona quella nota di monumentalità all'insieme.

Il Progetto Architettonico è stato sviluppato dallo studio ACME Milano che ha curato, oltre all'aspetto stilistico dell'intervento complessivo anche la supervisione delle finiture e delle scelte impiantistiche interne alle unità immobiliari.





L'INTERVENTO

Tutte le unità hanno ottenuto la certificazione energetica in **classe A** garanzia di una costruzione progettata e realizzata con i migliori criteri di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica. La certificazione energetica classe A non solo attesta e garantisce la riduzione dei consumi energetici, ma assicura anche la creazione di un microclima ottimale all'interno degli edifici, studiato per garantire comfort e benessere a chi vi abita, attraverso la presenza di diversi fattori concomitanti come l'isolamento dell'involucro dell'edificio e l'efficiente impianto di riscaldamento



Tutti gli alloggi in fase di acquisto usufruiscono dell'agevolazione fiscal prevista dal D.L. n°83/2012 per gli acquirenti di immobili ristrutturati.

Consiste in una detrazione dall'IRPEF, in dieci rate annuali, in quota variabile dal 36% al 50% del prezzo di acquisto, comprensivo di IVA, fino ad un'importo Massimo di €96.000



DESCRIZIONE DELLE OPERE

STRUTTURE

L'intervento, andando ad aggiungere aggravo all'edificio esistente necessita di essere unito alla struttura portante saldamente al fine di ricreare un corpo unico.

A tal fine si è proceduto con la realizzazione di un adeguamento dell'ultimo solaio esistente mediante l'esecuzione di un elemento di congiunzione in calcestruzzo armato e si sono eseguite delle giunzioni a livello delle strutture portanti verticali (pilastri e setti) in modo da prolungarli e supportare in nuovo solaio di copertura in legno lamellare.

Tutte la struttura è stata sottoposta alla verifica ed al collaudo previsti dalle normative vigenti.



Esempio di realizzazione di rinforzo strutturale di solai



Esempio di prolungamento dei pilastri

DESCRIZIONE DELLE OPERE



COPERTURE

La copertura esistente verrà completamente demolita nella fase preparatoria dei lavori per poi essere ricostruita in sede di realizzazione.

Il nuovo manto sarà realizzato con una lamiera grecata dotata di leggera pendenza, non accessibile se non per le manutenzioni periodiche, dotata di linea vita.

La superficie esterna sarà protetta da una lamiera grecata preverniciata che rallenterà il degrado degli strati sottostanti costituiti da una guaina impermeabilizzante e dallo strato di isolante realizzato in polistirene espanso.

Lo strato portante sarà costituito da un solaio in legno lamellare che sarà lasciato a vista all'interno delle unità abitative.

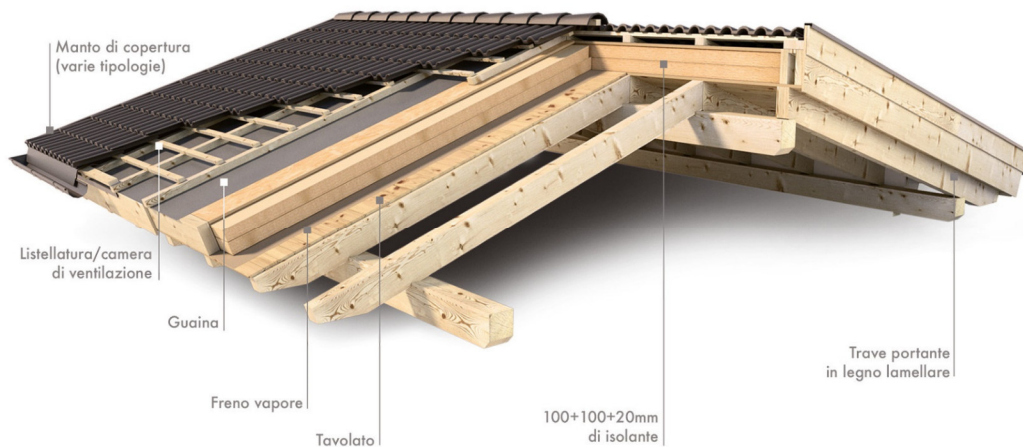
Sulla medesima copertura saranno posizionati alcuni velux che permetteranno l'accesso alla copertura in modo sicuro oltre che donare luminosità ai locali interni senza finestre.



Esempio di velux per coperture in lamiera



Esempio di realizzazione di una copertura simile a quella prevista



Particolare costruttivo della soluzione tecnica adottata



DESCRIZIONE DELLE OPERE

PARETI ESTERNE

I tamponamenti esterni saranno costituiti da doppie pareti affiancate in cartongesso con doppia lastra dello spessore 12,5 mm sul lato esterno e singola lastra tra le due pareti accoppiate e sostenute da strutture in alluminio dello spessore di 100 mm con interposto pannello in lana minerale di spessore adeguato.

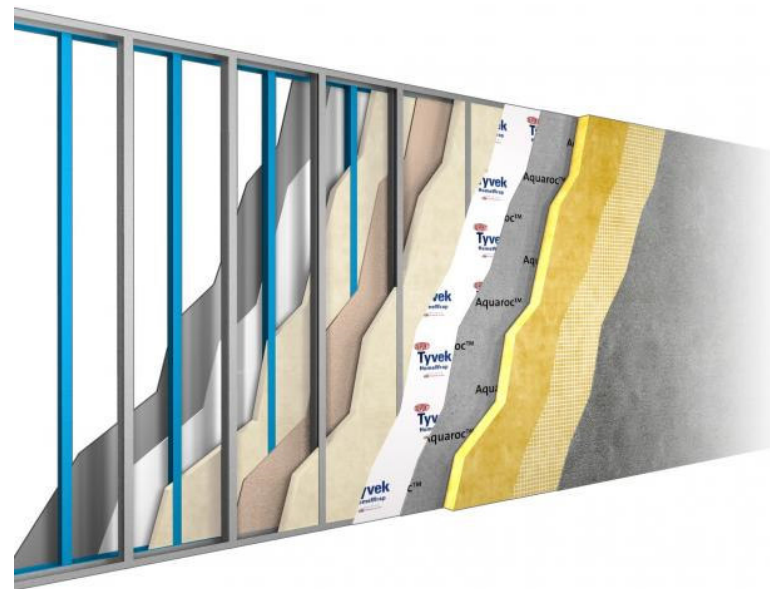
Esternamente saranno rivestite con uno strato di isolamento a cappotto costituito da lastre di EPS dello spessore di 120 mm completato con strato di finitura ai silicati a spessore.

PARETI INTERNE

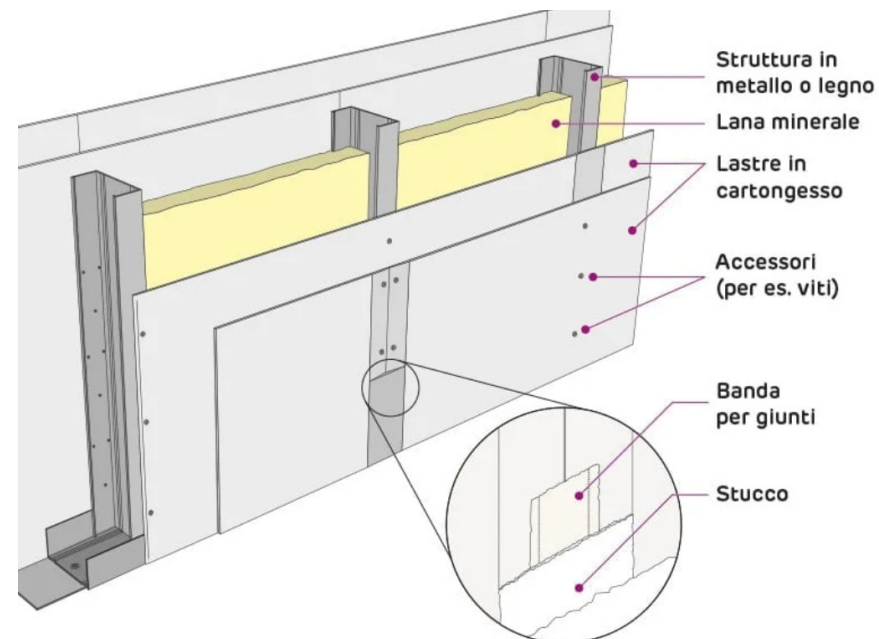
I divisori tra le diverse unità immobiliari saranno costituiti da doppie pareti affiancate in cartongesso con doppia lastra dello spessore 12,5 mm sul lato esterno e singola lastra tra le due pareti accoppiate e sostenute da strutture in alluminio dello spessore di 100 mm con interposto pannello in lana minerale di spessore adeguato.

I divisori interni degli appartamenti sono in pareti in cartongesso con lastre dello spessore 12,5 mm accoppiate e sostenute da strutture in alluminio dello spessore variabile da 50 a 100 mm con interposto pannello in lana minerale dello spessore adeguato.

Ove necessario la lastra in cartongesso verrà sostituita con idrolastra del tipo Knauf o similare.



Particolare della muratura esterna con cappotto



Particolare della muratura interna in cartongesso



DESCRIZIONE DELLE OPERE

BALCONI E TERRAZZI

Le pavimentazioni dei terrazzi ricavati al piano sottotetto è eseguita in piastrelle strutturate antiscivolo (R11) per esterni dimensioni 60x60 di prima scelta.





DESCRIZIONE DELLE OPERE

PARTI COMUNI

La sopraelevazione di un piano del fabbricato comporterà la realizzazione di due piccoli disimpegni comuni di accesso alle unità immobiliari in corrispondenza dell'arrivo delle scale al livello interessato dai lavori.

OPERE IN PIETRA

Le soglie sono in pietra Travertino dello spessore cm 3 con finitura a piano sega e leggera bisellatura delle parti a vista, nei davanzali è previsto il gocciolatoio.



Esempio Travertino



Esempio pavimentazione spazi comuni



DESCRIZIONE DELLE OPERE

Serramenti esterni: finestre in PVC a taglio termico con doppio vetro

Tutti i serramenti usano profili, sia di telaio che di anta, realizzati secondo il principio delle 3 camere, costituiti cioè da profili interni ed esterni tubolari dalla zona di isolamento, per garantire una buona resistenza meccanica e giunzioni a 45° e 90° stabili e ben allineate. Il collegamento tra la parte interna e quella esterna dei profili sarà realizzato in modo continuo e definitivo mediante listelli di materiale sintetico termicamente isolante.

I serramenti sono dotati di sistema di apertura a anta e ribalta o scorrevoli; l'anta a ribalta sarà regolabile su una posizioni.

Tutti i vani finestra hanno la predisposizione per l'elettrificazione di tende ombreggianti (queste escluse).



Particolare serramenti



Dettaglio maniglia



Esempio serramenti

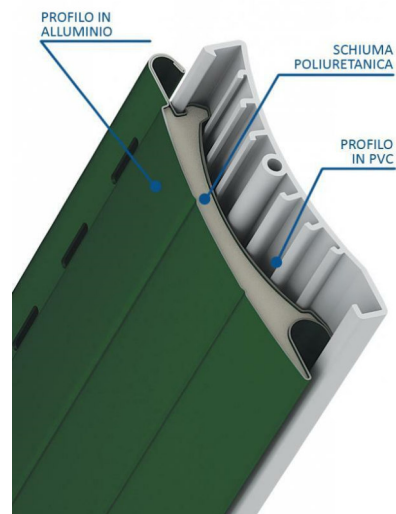
DESCRIZIONE DELLE OPERE



Serramenti esterni: tapparelle oscuranti in alluminio coibentato

Tutti i serramenti saranno dotati di sistema oscurante costituito da tapparelle a stecche in alluminio coibentato movimentate elettricamente che collaboreranno con l'infisso in PVC per fornire una migliore prestazione termica complessiva.

Tutte le tapparelle saranno esterne al serramento e saranno dotate di cassonetto esterno in cui verranno alloggiati tutti i meccanismi di funzionamento.



Particolare tapparelle



Esempio con cassonetto filo muro



Esempio di oscuranti per finestre



Esempio con cassonetto tutto esterno



DESCRIZIONE DELLE OPERE

SERRAMENTI INTERNI

Portoncino blindato

Portoncino blindato di marca DIERRE delle dimensioni di 90x210 cm.

Il portoncino è in classe di effrazione 3, composto da telaio in profili estrusi da montare al telaio come copertura, a finire con anta in lamiera elettrozincata 15/10 con piastra a protezione serrature da 30/10, anta coibentata con materassino a taglio termico e lama parafreddo.

Serratura a cilindro europeo con sei rostri fissi e due deviatori laterali.

Pannello esterno e interno in piano laccato RAL 9010

Pannello coibentato per esterni (ove necessario)

Maniglione o pomolo fisso da esterno e maniglia interna.

PRESTAZIONI

Antieffrazione: Classe 3 UNI ENV 1627 con certificazione di prodotto

Acustica: -38dB

Trasmittanza Termica: $U = 1,3$



THE ITALIAN STYLE DOOR



YOUR HOME, YOUR LIFE



DESCRIZIONE DELLE OPERE

PORTE INTERNE

Porte interne a battente di primaria marca.

Le serrature e le maniglie sono in acciaio cromo-satinato.

Porta a battente con cerniere a scomparsa

Porta interna con stipiti e coprifili da montare su falso telaio in legno.

Anta piena tamburata con anima a nido d'ape, spessore 4,4 cm, apribile con movimento rotatorio su asse verticale, rivestita con finitura 3D.

Tre cerniere invisibili in acciaio resinato antiruggine, serratura magnetica patent, munita di relativa chiave.



Finitura MATRIX BIANCO



Finitura PALISSANDRO BIANCO



Finitura PALISSANDRO GRIGIO



OPZIONE 1



OPZIONE 2



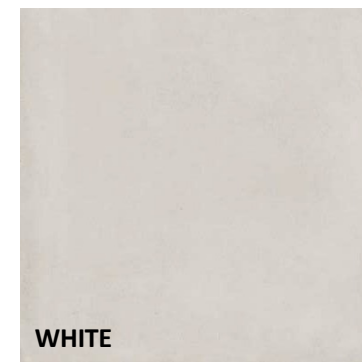
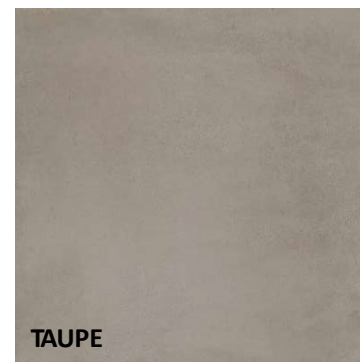
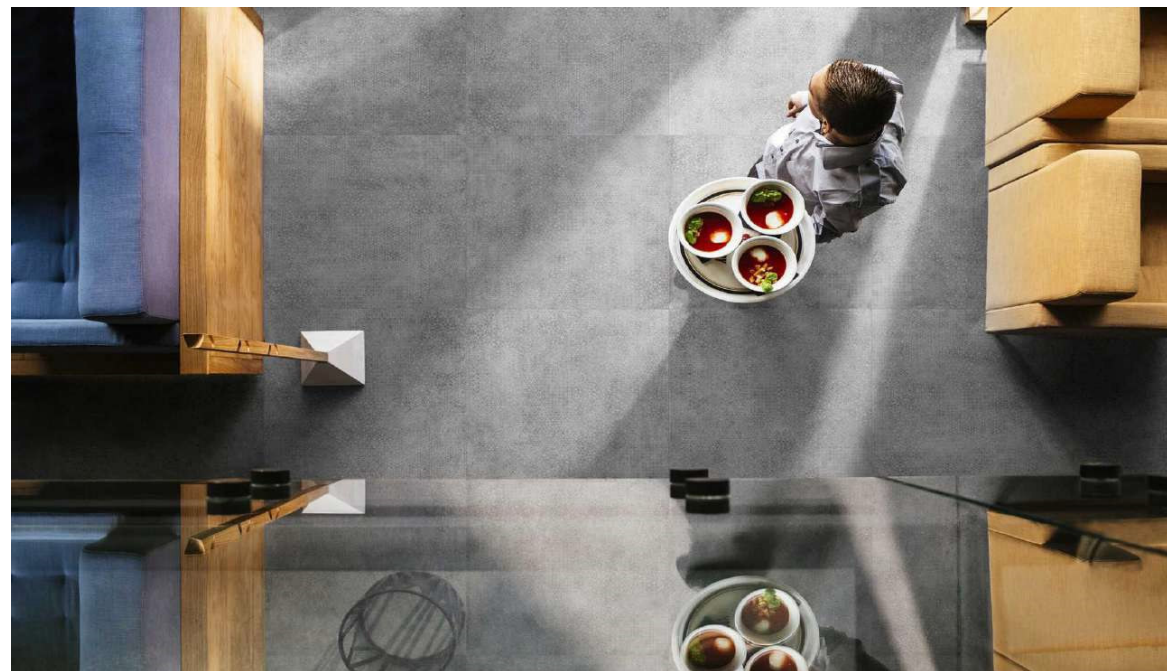


DESCRIZIONE DELLE OPERE

FINITURE APPARTAMENTI - PAVIMENTAZIONI

Le pavimentazioni saranno realizzate con piastrelle in gres porcellanato di primaria marca con possibilità di scegliere la finitura da un'ampia selezione cromatica ed estetica.

Il prezzo di listino definito per la specifica fornitura di queste forniture è fissato in 50,00 €/mq, qualora il cliente scelga finiture, modelli e/o stili di posa con prezzo maggiore la differenza verrà applicata quale costo extra capitolato.





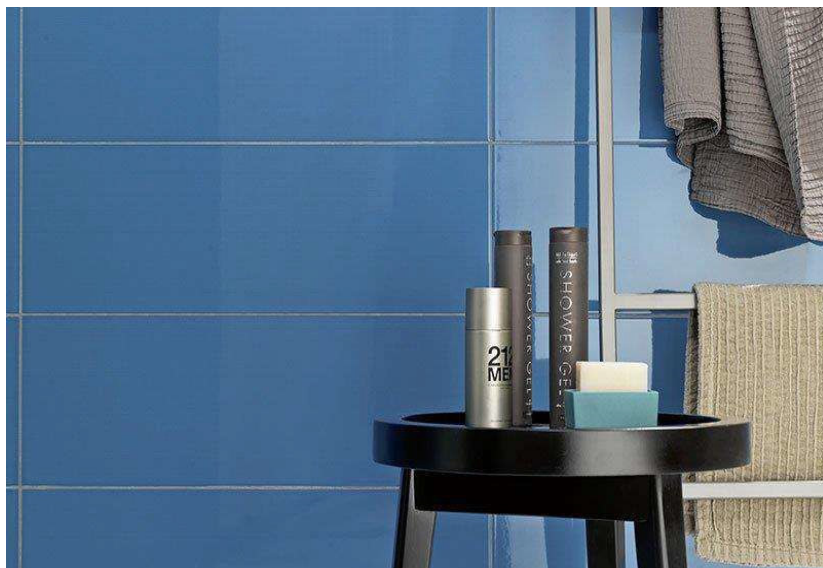
DESCRIZIONE DELLE OPERE

FINITURE APPARTAMENTI – RIVESTIMENTI

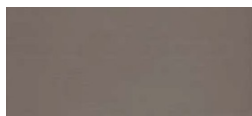
LA FORMAZIONE DEGLI SPIGOLI VERRA' EFFETTUATA CON L'UTILIZZO DI PROFILI DI ALLUMINIO COSTITUISCONO LAVORAZIONE EXTRA CAPITOLATO DIVERSI FORMATI, LISTELLI E DECORI

I rivestimenti saranno realizzate con piastrelle in gres porcellanato di primaria marca con possibilità di scegliere la finitura da un ampia selezione cromatica ed estetica, eventuali spigoli e contorni saranno rifiniti usando appositi profili in alluminio.

Il prezzo di listino definito per la specifica fornitura di queste forniture è fissato in 50,00 €/mq, qualora il cliente scelga finiture, modelli e/o stili di posa con prezzo maggiore la differenza verrà applicata quale costo extra capitolato.



BLUE



BROWN



GREY



IVORY



ORANGE



TAUPE



TURQUOISE



DESCRIZIONE DELLE OPERE

SANITARI

Sono del tipo a pavimento in porcellana vetrificata, colore bianco.
Marca prevista Hatria, modello Bianca.



RUBINETTERIA

La Rubinetteria ha finitura cromata completa di maniglia, miscelatore, comando scarico, raccordi flessibili e guarnizioni.
Marca prevista IdealStandard, modello Ceraline.



DESCRIZIONE DELLE OPERE



DOCCIA E SCALDASALVIETTE



COLONNA DOCCIA FINITURA CROMATA IN OTTONE ALIMENTARE 50-930



LE DOCCE SONO IN RESINA EFFETTO PIETRA DIMENSIONI VARIABILI IN BASE AL BAGNO LARGHEZZA FINO A 80CM. E FINO A 120CM DI LUNGHEZZA



SCALDASALVIETTE IN ALLUMINIO VERNICIATO DI COLORE BIANCO., MARCA ZEHNDER

VENTILAZIONE

Nei bagni non finestrati è prevista la ventilazione forzata con canna di esalazione in PVC ed estrattore d'aria a parete temporizzato.

Le cucine sono provviste di una canna di esalazione per la cappa aspirante.

Le cucine sono provviste, ove necessario, di foro di aerazione esterno/interno tramite la posa passante in parete di uno scatolare, in materiale plastico ad elevata resistenza, con griglia e silenziatore integrato



DESCRIZIONE DELLE OPERE

IMPIANTISTICA

IMPIANTI MECCANICI

Idrico sanitario

La produzione dell'acqua calda sanitaria sarà autonoma grazie all'installazione di un boiler elettrico ad accumulo di marca Ariston della capacità di 80 lt. L'impianto sarà caratterizzato da un elevato rendimento con conseguenti basse spese gestionali.

Riscaldamento

L'impianto di riscaldamento sarà anch'esso autonomo. Nelle singole unità abitative il riscaldamento sarà garantito da un sistema di fan coil alimentati da una pompa di calore esterna, di marca Gree, modello Console, posizionata in copertura. Tale sistema permette di avere spazi climatizzati sia in inverno (modo caldo) che in estate e di ottenere garantire il raggiungimento della temperatura di comfort in minor tempo rispetto ai metodi tradizionali. Nei servizi igienici sarà installato, in ausilio al riscaldamento a pavimento, un radiatore del tipo "scalda salviette".



BOLLITORE ELETTRICO PER ACS



RISCALDAMENTO AD ARIA



DESCRIZIONE DELLE OPERE

IMPIANTI ELETTRICO ED AUSILIARI

Premessa

Ogni unità abitativa è collegata ad un contatore di energia dedicato posto in zona protetta, tipicamente all'interno dell'atrio del piano terra in prossimità dell'accesso principale dell'edificio. A valle del contatore di ogni unità abitativa è installato un interruttore magnetotermico a protezione della linea generale di alimentazione del quadro di appartamento. La linea è dimensionata per una potenza massima di 6kW con contatore da 4,5kW.

La dotazione standard per l'impianto elettrico dell'unità abitativa corrisponde a quella prevista dalle Norme CEI 64-8 settima edizione, atta a garantire il livello prestazione L1 con predisposizione a L2.

L'impianto elettrico di appartamento

Comprende circuito per i punti luce e per i punti prese di corrente per uso ordinario, circuito per i punti prese per elettrodomestici, circuito per modulo riscaldamento di zona, derivazioni ai punti luce, punti di comando, punti prese tv digitale terrestre, satellitare, telefono, derivazioni per predisposizione alimentazione sistema di condizionamento. L'impianto di protezione di messa a terra di appartamento comprende conduttori di protezione di sezione pari a quella di fase nei circuiti e nelle derivazioni; detto impianto è collegato al montante di protezione condominiale; il coordinamento con l'impianto di terra è assicurato dai dispositivi differenziali "salvavita" installati nel quadro d'utenza.

Tutto l'impianto è di tipo sfilabile, le tubazioni posate ad incasso sono costituite da materiale protettivo termoplastico pesante, le giunzioni sono eseguite mediante morsetto a vite e poste esclusivamente nelle cassette di derivazione; gli isolanti dei conduttori hanno colorazione rispondente alle prescrizioni delle tabelle UNEL.

I circuiti di illuminazione, prese ordinarie, blocco cucina e lavatrice, ecc. saranno protetti sia contro le sovracorrenti, sia contro i guasti a terra, dalle protezioni installate sul quadro di appartamento, farà comunque riferimento alle specifiche norme C.E.I. vigenti in materia.



SERIE LIVING NOW NERA



SERIE LIVING NOW BIANCO



SERIE LIVING NOW SABBIA



DESCRIZIONE DELLE OPERE



Impianti unità abitativa

Elektrico

L'impianto elettrico è realizzato per alimentazione monofase 230V. L'esecuzione è completamente sottotraccia utilizzando allo scopo tubazione flessibile e scatole di derivazione con coperchio a filo parete. Esso comprende un interruttore generale posizionato nei pressi del punto di fornitura elettrica posizionato in idoneo spazio comune ed il quadro generale, dislocato all'interno dell'unità immobiliare nei pressi dell'ingresso che è dotato di protezione magnetotermica e differenziale a protezione dei circuiti interni.

Telefonico

L'impianto telefonico è realizzato tramite tubazioni dedicate terminate in apposite scatole frutto in cui sono collocate le prese telefoniche. Dall'appartamento la tubazione principale telefonica si raccorda nel cavedio tecnico di piano per poi connettersi all'armadio telefonico TELECOM posto in posizione protetta nell'atrio al piano terra dell'edificio, nella stessa zona in cui sono ubicati i contatori dell'energia elettrica.

Videocitofonico

L'impianto videocitofonico è costituito da posti esterni dotati di telecamera a colori installati agli ingressi pedonali dell'edificio. In ogni singola unità abitativa è collocato il posto videocitofonico interno dotato di pulsante apri porta, microfono, monitor a colori, ingresso per collegamento pulsante esterno campanello fuoriporta, suoneria elettronica con due segnali sonori distinti per riconoscimento chiamata da posto esterno edificio o chiamata esterna porta ingresso appartamento. Il sistema audio/video è realizzato in modo da garantire la segretezza delle immagini e delle conversazioni. La chiamata dai posti esterni verso un posto interno è del tipo a pulsante associato ad un modulo portanome illuminato.

Impianto TV e Satellitare

L'impianto TV è costituito da un sistema di antenne poste in copertura idonee per la ricezione e distribuzione del segnale TV digitale terrestre e satellitare (13° est)

Le antenne in copertura sono collegate alla centrale di amplificazione collocata nel locale tecnico di piano interponendo dei dispositivi per la protezione delle apparecchiature elettroniche contro le sovratensioni di origine atmosferica.

Dalla centrale tramite dei distributori di segnale di piano "multiswitch", si raggiungono varie prese d'utente terminali poste internamente alle unità abitative.

La visualizzazione delle immagini TV SAT richiede l'utilizzo di decoder dedicato (non fornito) per ogni presa d'utente.

Impianto Fotovoltaico

L'impianto fotovoltaico sarà composto da pannelli posti in copertura collegati con linea dedicata fino all'inverter opportuno pulsante di sgancio di sicurezza posto all'interno del contatore dell'unità abitativa.

Avrà potenza nominale di 2,5 kW che permetterà di supplire ai consumi elettrici dell'appartamento andando così a incrementare l'efficienza energetica riducendo i consumi di rete ed abbassando i costi di gestione.



IMPIANTI OPZIONALI –non inclusi -

In presenza di connessione internet fissa il termostato connesso Bticino consente la gestione smart della temperatura della casa tramite app, assistente vocale anche da remoto



TERMOSTATO CONNESSO WIFI

Impianto di sicurezza Bticino filare e mista filare/radio con impiego delle tecnologie IP, GSM e PSTN in presenza di connessione internet fissa. Controllo anche tramite app smartphone con:

- Contenitore con alimentazione
- Centrale
- Comunicatore telefonico
- Modulo di espansione
- Antenna GSM
- Sensore volumetrico
- Sirena interna
- Contatti magnetici sui serramenti
- Inseritore a tastiera
- Vano per batteria a tampone



SISTEMA DI ALLARME

bticino





NOTE GENERALI

TOLLERANZA DIMENSIONALI DEI VANI INTERNI

A migliore individuazione degli immobili vengono approvate e separatamente sottoscritte le planimetrie che restano depositate presso la società Immobiliare Brianzola con il cenno che la superficie totale dell'unità immobiliare o l'altezza dell'interpiano, non può risultare inferiore di oltre il 5%, nel mentre possono variare sempre con il suddetto limite tutte le misure relative a lunghezza e larghezza dei locali interni in cui risulta suddiviso l'immobile. Rimane tuttavia inteso che, solo per necessità tecnico-costruttive, la Direzione Lavori può autorizzare l'inserimento di cassonetti, setti, ovvero cavedi tecnici per il passaggio degli impianti, all'interno degli alloggi anche se non preventivamente indicati nelle planimetrie sottoscritte. In tale eventualità la parte promissaria acquirente non ha diritto ad alcuna forma di indennizzo né tantomeno esercitare azioni di rivalsa nei confronti della parte venditrice. Prende espressamente atto la parte promissaria acquirente che, nelle planimetrie e grafici illustrati, i disegni raffiguranti sanitari, mobili od altro sono solo indicativi di un'ipotetica e non impegnativa utilizzazione degli ambienti.

NOTE

Sono escluse tutte le opere e finiture non espressamente descritte nel presente capitolato; in particolare sono esclusi:

- A) Controsoffitti (ove questi non espressamente indicati sulle piante);
- B) Cablatura di impianti telecom (telefono, dati, allarme, ecc.);
- C) Corpi illuminanti (negli appartamenti);

La Direzione Lavori si riserva, durante tutta l'esecuzione dei lavori, la facoltà di apportare varianti al progetto approvato dal Comune.

L'Immobiliare Brianzola si riserva la facoltà di apportare varianti e modifiche agli elementi descritti nel presente capitolato, purchè ciò non ne diminuisca il valore oppure le caratteristiche prestazionali.

Tutti gli impianti sono realizzati a norma delle vigenti disposizioni in materia di sicurezza e verranno rilasciate le dichiarazioni di conformità nei casi previsti dalle normative stesse.

Non sono da ritenersi valide le misure prese in scala da disegni, brochure e pubblicità, anche se tale documentazione viene fornita da Immobiliare Brianzola.

Nel caso in cui venissero accettati gli scorpori dei seguenti materiali di finitura: pavimenti, rivestimenti, porte interne, sanitari, questi saranno computati detraendo al prezzo di costo di Immobiliare Brianzola il 20% per mancata fornitura.

Nel caso venissero accettate varianti ai seguenti materiali di finitura: pavimenti, rivestimenti, porte interne, sanitari, questi saranno computati detraendo il nostro prezzo di costo al costo della nuova fornitura.

Tutte le eventuali varianti all'interno dell'appartamento saranno preventivamente verificate, dal punto di vista urbanistico e normativo, dall'ufficio tecnico incaricato dall'Immobiliare Brianzola.

Gli eventuali scorpori e/o varianti saranno computati dall'ufficio tecnico incaricato dall'Immobiliare Brianzola e dovranno essere accettati e controfirmati prima dell'esecuzione di tali opere.

RIFERIMENTI

Per quanto non precisato o non previsto nelle antecedenti descrizioni delle opere si fa riferimento alle tavole di progetto e alle disposizioni della Direzione Lavori.

N.B. Le immagini presenti nel capitolato sono PURAMENTE INDICATIVE.

LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO

.....

Milano (MI),