



RESIDENZA MAGNOLIA



VIA MAZZINI, BRESSO (MI)

DESCRIZIONE SINTETICA DEI LAVORI

APRILE 2011



LA CLASSE ENERGETICA

La classificazione energetica degli edifici è stata introdotta con decreto legislativo nel 2006.

Alle abitazioni viene attribuita una classe, dalla più efficiente alla più dispendiosa.

La classe energetica "A" rappresenta il miglior risultato di un edificio sotto il profilo delle prestazioni energetiche. Si contraddistingue per un limitato spreco di energia con valori inferiori a 30 Kwh/mq anno.

Essa garantisce vantaggi in materia di risparmio energetico e perciò risparmio economico e determina altresì un valore di mercato dell'immobile destinato ad aumentare col tempo.



PRINCIPALI CARATTERISTICHE TECNICHE E PARTICOLARI DI PREGIO DELL'INTERVENTO IMMOBILIARE

- possibilità di personalizzazione interna degli alloggi;
- classe energetica "A"; confort dell'abitare e massimo risparmio energetico;
- possibilità di realizzazione impianto elettrico in domotica;
- strutture verticali e orizzontali con isolante termico e acustico (pannelli in stiferite, rockwool altro con medesime prestazioni);
- serramenti esterni in legno/alluminio con triplo vetro basso emissivo ad elevato potere fono isolante;
- camminamenti esterni con pavimento in gres porcellanato;
- scale ed i ripiani comuni con alzate e pedate in gres porcellanato superiore graniti fiandre (o altro di medesima qualità);
- pavimentazioni interne in gres porcellanato e parquet prefinito;
- impiantistica elettrica secondo i più recenti criteri della tecnica impiantistica;
- gestione dell'illuminazione delle parti comuni con orologi e sensori per ottimizzazione del prelievo di energia e risparmio energetico;
- dotazione di contaltri d'acqua fredda e calda sanitaria, per migliore gestione economica dei consumi e maggior controllo dei consumi;

- contabilizzazione personalizzata dei consumi idrici;
- predisposizione impianto di condizionamento;
- pannelli solari per produzione acqua calda sanitaria; confort ambientale ottimale e controllo dei consumi reali;
- impianto di riscaldamento a pavimento con gestione autonoma dei consumi;
- impianto di ventilazione meccanica controllata atto a garantire il ricambio costante mediante immissione di aria pulita e estrazione di aria viziata garantendo salubrità e confort per l'alloggio;
- elementi di pregio quali rivestimento di facciata in gres porcellanato superiore graniti fiandre (o altro materiale del medesimo valore) cornici alle finestre, gronda in cls sagomata;
- giardini privati al piano terra e ampie logge ai piani superiori;
- in tutti gli alloggi cassaforte a murare, con combinatore elettronico;



1. STRUTTURE E OPERE IN C.A.

Le fondazioni saranno realizzate in cemento armato con formazione di plinti o travi rovesce. Le strutture sia verticali che orizzontali saranno realizzate in cemento armato con travi e pilastri. I solai saranno in laterizio gettato in opera o con travetti prefabbricati. Il solaio di copertura del piano interrato sarà realizzato con lastre del tipo "Predalles" con sovraccarichi da normative vigenti e caratteristiche di resistenza al fuoco ove prevista.

Dimensionamento delle strutture e qualità dei materiali saranno comunque subordinati a scelte e decisioni del Direttore dei Lavori e dello strutturista calcolatore dei Cementi Armati.

2. MURATURE

Murature perimetrali

Le pareti dei piani fuori terra saranno realizzate con paramento esterno in laterizio spessore cm. 12 con intonaco esterno, isolante termoacustico con intercapedine d'aria, paramento interno in laterizio spessore 8 cm con intonaco interno.

Murature interne

I tavolati, a formazione dei locali dei piani di abitazione saranno realizzati in mattoni forati di spessore cm 8 e, ove necessario di spessore cm 12.

I paramenti divisorii tra le unità immobiliari saranno realizzati in doppio tavolato (uno di spessore 8 cm e l'altro di spessore 12 cm) con intonaco interno ed esterno e isolante termoacustico.

I divisorii dei vani al piano interrato (box, cantine ect. ect.) saranno realizzati con blocchi di calcestruzzo vibrocompresso, di opportuno spessore, stilati a vista.

3. COPERTURA

La copertura sarà in legno del tipo ventilato con manto in lamiera coibentata.

Sarà costituita da orditura principale in travetti, assito in legno, isolante termico, orditura ventilata e manto di copertura in lamiera.

Sul perimetro del tetto è prevista una gronda in cemento armato (o altro materiale che fornirà il medesimo effetto estetico) finita con rasatura.

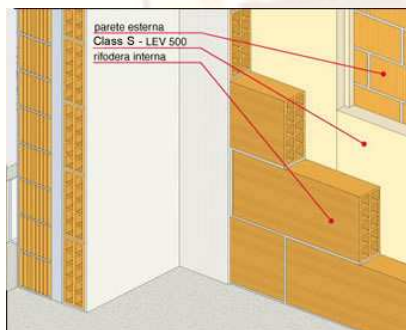
4. COIBENTAZIONI TERMO-ACUSTICHE

L'edificio sarà termicamente isolato in ogni sua parte a contatto con l'esterno.

Le coibentazioni saranno realizzate in conformità alla Legge 09/01/1991 n°10 e successive integrazioni, Decreto Regione Lombardia VIII/8745 del 22 dicembre 2008.

L'immobile sarà realizzato in classe energetica "A", che garantisce un elevato comfort abitativo e un alto livello di risparmio energetico.

I muri perimetrali, saranno provvisti di isolante a pannelli di Stiferite GT di spessore adeguato (o altro prodotto con le medesime prestazioni termoacustiche).



I muri a divisione delle unità immobiliari saranno provvisti di isolante Rockwool di spessore adeguato (o altro prodotto con le medesime prestazioni termoacustiche).



ROCKWOOL
BRANDESIKKEK ISOLERING

Le solette saranno provvisti di isolante termico a pannelli di Stiferite BB di spessore adeguato (o altro prodotto con le medesime prestazioni termoacustiche).

5. FACCIATA

L'edificio sarà rivestito completamente in lastre di pietra di gerusalemme graniti fiandre levigata spessore cm 2 incollata su intonaco rustico, altezza cm 30 (dimensioni della lastra cm 60x30), sia per le parti di facciata esterna che per le parti interne al piano pilotis, su tutti i muri e pilastri ad esclusione dei setti in c.a. che chiudono i balconi della facciata che verranno intonacati a civile sia sulla parte esterna che interna.

La facciata sarà eseguita secondo le indicazioni della D.L.
Sono possibili eventuali cambiamenti di materiale e di formato che dovranno però avere lo stesso risultato a livello estetico e il medesimo valore.



6. INTONACI

Le pareti interne di tutti i locali di abitazione saranno rifinite con intonaco pronto rasato a gesso, ad eccezione dei bagni e delle cucine, che saranno rifinite con intonaco rustico. Il soffitto dei boxes, che sarà realizzato in lastre "Predalles", non sarà intonacato.

7. INFISSI DAVANZALI E SOGLIE

I serramenti esterni saranno in legno, con guarnizione in battuta doppia su tutto il perimetro, per garantire un buon isolamento acustico. Saranno previsti vetri tripli ad elevato potere fono isolante. Il serramento ed il contro davanzale saranno realizzati in essenza di abete o similare (a scelta della D.L.). Le tapparelle saranno realizzate con avvolgibili in alluminio coibentato antigrandine.

Le caratteristiche tecnico-commerciali del serramento potranno subire variazioni rispetto a quanto qui descritto ma dovranno garantire i livelli prestazionali termoacustici previsti nelle relazioni termoacustiche di progetto.



Il portoncino di ingresso alle unità immobiliari sarà del tipo blindato.

Le porte interne alle unità di abitazione saranno del tipo cieche impiallacciate con noce tanganika.



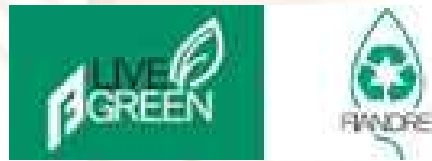
Sono comprese porte scorrevoli a scomparsa del tipo "a scrigno" o similari, solo dove espressamente indicato nelle tavole di progetto iniziali.

Le Basculanti dei boxes ai piani interrati saranno in lamiera di acciaio zincato con alette di areazione.

I davanzali e le soglie delle finestre saranno in cemento prefabbricato spessore 3 cm. Le porte di ingresso alle unità immobiliari saranno dotate di spalle laterali e voltino del medesimo materiale.

8. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI COMUNI

I camminamenti esterni al piano terra e i pianerottoli dei vari piani dell'edificio, comprese le scale comuni saranno in graniti fiandre grey ground o altro materiale del medesimo valore economico e qualità estetico tecniche.



Boxes e corsello avranno pavimento in cemento e quarzo liscio.

9. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI APPARTAMENTI

Tutti i locali delle zone giorno degli alloggi (ingressi, soggiorni, cucine, cotture), saranno pavimentati con gres porcellanato formato cm 33x33 di prima scelta, posato a colla, a correre o in diagonale, con fughe da 3 mm.

Tutti i bagni saranno pavimentati con gres porcellanato o ceramica formato cm 20x20 di prima scelta, posato a colla con fughe da 2 mm.

Le camere da letto e il corridoio di disimpegno della zona notte, saranno pavimentate con parquet prefinito a listoncini di iroko o rovere prima scelta (dimensione cm 5/6 x 25/30 spessore 1 cm) posato a correre.



I locali sottotetto, ad eccezione delle lavanderie, saranno pavimentati con parquet come le camere da letto

Nei balconi e nelle logge saranno posate piastrelle in gres porcellanato con colore a scelta della D.L. (compreso zoccolino coordinato).

I rivestimenti dei bagni e delle lavanderie, fino ad una altezza massima di cm 200 (in queste ultime, data la copertura inclinata, fin dove è possibile), saranno realizzati con piastrelle in ceramica, coordinate con quelle dei pavimenti, di prima scelta da cm 20x20. La parete attrezzata delle cucine, fino ad una altezza massima di cm 160, sarà rivestita con piastrelle in ceramica di prima scelta da cm 20x20.

In tutti i locali, bagni e cucine esclusi, saranno posati zoccolini in legno duro di sezione mm 70x10.

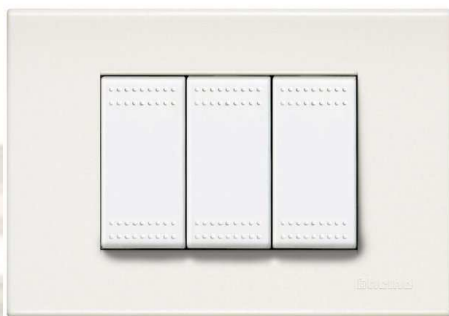
10. IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico è stato progettato e sarà realizzato secondo i più recenti criteri della tecnica impiantistica e con l'osservanza delle Norme e Leggi vigenti in materia.

L'allacciamento ad ogni singola unità sarà realizzato mediante tubazione e conduttori dedicati, che andrà dal vano contatori fino al quadro elettrico principale. L'interruttore generale, sarà posizionato nel locale contatori.

E' previsto un quadro elettrico per ogni unità interna, composto da sezionatore generale, interruttori magnetotermici differenziali per circuiti separati luce e F.M. per le varie zone e per l'esterno con linee di alimentazione ai singoli punti di comando e prese.

La serie civile utilizzata sarà della ditta "BTicino" serie Light o Living International con placche metalliche o serie equivalente



a) Dotazione impianti elettrici appartamenti

Gli apparecchi si combineranno in modo da ottenere gruppi funzionali in scatole da incasso rettangolari atte al recepimento di almeno tre frutti modulari. La dotazione per ogni unità abitativa sarà:

Ingresso (a sé stante o integrato al soggiorno)

- n°1 centralino alloggio

- n°1 pulsante esterno con targa portanome
- n°1 videocitofono con pulsante apertura cancello e porta scala
- n°1 ronzatore
- n°1 suoneria
- n°1 presa 10/16A

Soggiorno

- n°1 punto luce a soffitto con 2 o 3 punti di comando in funzione della distribuzione dell'alloggio
- n°3 prese 10A
- n°1 presa antenna TV terrestre
- n°1 presa antenna TV satellitare
- n°1 predisposizione presa telefono/trasmissione dati RJ45
- n°1 punto termostato
- n°1 presa comandata e relativo comando

Locale cucina (o spazio di cottura qualora integrato nel soggiorno)

- n°1 punto luce a soffitto interrotto
- n°1 punto luce a parete interrotto per alimentazione cappa
- n°4 prese UNEL (Frigo, lavastoviglie, forno e Piano cottura)
- n° 2 prese UNEL piano H 110 cm
- n°1 punto alimentazione cappa
- n°2 prese 10/16A con interruttore M.T. di comando (Forno e Lavastoviglie)

Camera matrimoniale

- n°1 punto luce comandato da 2 deviatori e 1 invertitore
- n°2 prese 10A alla testata del letto
- n°1 presa UNEL
- n°1 presa telefono/ trasmissione dati RJ45
- n°1 presa antenna TV terrestre/TV Sat
- n°1 termostato
- n°1 presa comandata e relativo comando

Camera singola

- n°1 punto luce comandato da 2 deviatori
- n°1 prese 10A alla testata del letto
- n°1 presa UNEL
- n°1 presa telefono/ trasmissione dati RJ45
- n°1 presa antenna TV terrestre/TV Sat
- n°1 termostato
- n°1 presa comandata e relativo comando

Locali da bagno

- n°1 punto luce a soffitto interrotto
- n°1 punto luce a parete interrotto

- n°1 presa 10A lato lavandino
- n°1 presa UNEL lavatrice
- n°1 presa UNEL
- n°1 pulsante a tirante (sopra ad ogni vasca o doccia)
- (la presa da 16A completa di interruttore magnetotermico di protezione, per lavatrici, verrà installata dove previsto dalle predisposizioni idrauliche)

Corridoi/disimpegno

- n°1 punto luce a soffitto con 2 o 3 punti di comando in funzione della distribuzione dell'alloggio
- n°1 ronzatore per servizi

Sottotetto

- n°1 punto luce a parete deviato (scale)
- n°1 postazione videocitofonica
- n°3 punti luce a parete interrotto
- n°5 prese 10A
- n°2 prese UNEL
- n°1 presa telefono / trasmissione dati RJ45
- n°1 presa TV terrestre/TV Sat
- n°2 termostati
- n°1 punto di comando per ciascun lucernario

Lavanderia

- n°1 punto luce interrotto
- n°1 presa 10A
- n°1 presa UNEL lavatrice

Balconi

- n°1 punto luce comandato da 2 o 3 punti (in funzione delle porte finestre esistenti).
- n°1 presa UNEL in scatola da esterno

E' prevista la predisposizione con gestione centralizzata dell'apertura e chiusura delle tapparelle dell'unità abitativa (motorizzazione esclusa, eventualmente installabile come extra capitolato)

Box

- n°1 punto luce interrotto con lampada a fluorescenza tubolare 18W
- n°1 comando interrotto
- n°1 presa 10°/16A in scatola da esterno

b) Predisposizione impianto telefonico unità abitative

Le tubazioni esterne previste per il collegamento della varie unità con il punto di arrivo delle linee telefoniche all'interno del complesso, permetteranno l'infilaggio sia dei cavi telefonici che dei cavi in fibra ottica. All'interno delle unità le tubazioni saranno sufficientemente dimensionate per garantire l'infilaggio di più cavi per ogni singolo punto di utilizzo.

c) Predisposizione impianto di antintrusione

In ogni unità immobiliare sarà realizzata la predisposizione per l'impianto di antifurto di tipo volumetrico e perimetrale: saranno predisposte tubazioni di polivinile incassate per l'alimentazione della centralina di comando interna alle unità immobiliari e per l'alimentazione della sirena esterna. Inoltre, saranno previste tubazioni dalla centralina alla porta di ingresso, ad ogni finestra, ad ogni porta finestra ed ai rilevatori volumetrici, da sistemare uno in prossimità delle porte di ingresso, uno in ogni soggiorno (in posizione diversa dall'ingresso), ed uno in ogni corridoio/disimpegno.

d) Impianto elettrico parti comuni

Per l'intero complesso è prevista la realizzazione dell'impianto di messa a terra. L'impianto elettrico delle parti comuni alimenterà tutte le utenze al servizio del complesso. E' prevista l'installazione di un contatore e di un quadro elettrico generale con interruttori per tutti i servizi necessari, quali illuminazione esterna e dei percorsi, illuminazione degli androni di ingresso, ascensori, quadri per i locali tecnologici, forza motrice di servizio, impianti speciali (sicurezza, accessi, centrali TV/SAT , cancelli). Tutti i corpi illuminanti delle parti comuni quali androne di ingresso, passaggi carrabili e giardino interno saranno regolati da crepuscolare e orologio.

e) Impianto elettrico corselli boxes

L'impianto elettrico dei corselli boxes interrati comprenderà illuminazione della rampa, corsie e posti macchina, pianerottoli scala e disimpegni mediante corpi illuminanti di tipo stagno. E' prevista la gestione dell'illuminazione con orologi e sensori in modo da ottimizzare il prelievo di energia. E' prevista la realizzazione di un impianto di illuminazione di sicurezza con apparecchi autoalimentati con autonomia 60 minuti. Tutte le soluzioni applicate seguiranno le indicazioni ricevute dal locale comando dei Vigili del Fuoco.

f) Impianto TV/SAT condominiale

E' previsto un impianto condominiale TV/SAT per ricezione canali terrestri e satellitari con antenna posizionata su palo strallato e collegata a terra, posta sulla copertura, centrale di amplificazione segnali, montanti di collegamento con partitori per ogni unità abitativa.

g) Impianto videocitofono condominiale

E' prevista la realizzazione di impianto videocitofonico con le seguenti caratteristiche:

- postazione esterna al lotto per l'ingresso pedonale con modulo fonico, telecamera e pulsantiera;
- per ogni interno, videocitofono da parete con cornetta di risposta e pulsante apertura serrature.

h) Impianto cancelli elettrici

Per la motorizzazione del cancello elettrico saranno forniti, installati e collegati le seguenti apparecchiature:

- n°2 radiocomando per ogni unità immobiliare
- n°2 chiavi per l'apertura elettrica per ogni per ogni unità immobiliare

l) Impianto di protezione contro le scariche atmosferiche

Sarà realizzato anche un impianto interno (SPD) che ha lo scopo di evitare il verificarsi di scariche pericolose all'interno della struttura durante eventuali passaggi della corrente di fulmine;

11. IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto idrico partirà dal contatore di acqua fredda comune e sarà costituito da tubazioni in acciaio zincato senza saldature o in PEAD, con colonne montanti complete di saracinesche di intercettazione e barilotto di ammortizzazione alla sommità.

Ogni unità immobiliare, considerato che la fornitura avverrà da impianto centralizzato, sarà dotata di contaltri d'acqua fredda e calda sanitaria, al fine di garantire un migliore controllo dei consumi riferiti allo specifico utente. La contabilizzazione dei consumi idrici avverrà pertanto, sull'effettivo consumo di ogni unità immobiliare. All'interno degli appartamenti sarà realizzata una rete di distribuzione di acqua calda e acqua fredda ai singoli apparecchi di utilizzazione, dei bagni e delle cucine con l'isolamento delle tubazioni mediante guaine, complete di rubinetti di intercettazione, collettori di scarico e collegamento dei singoli apparecchi

sanitari alle colonne della fognature, realizzate in Geberit insonorizzato o similare. La dotazione dei sanitari comprenderà:

Bagni e lavanderie

La fornitura degli apparecchi sanitari prevede il tipo Dolomite, serie Clodia Sospeso, di colore bianco, completa di rubinetteria Dolomite serie NewBase.

Piatti doccia 90x70 cm e/o vasche pannellabili 170x70 cm di colore bianco (in base a quanto previsto nelle tavole di progetto iniziali) completi di miscelatori con deviatore per 2 punti di erogazione acqua (per le docce soffione ed asta doccia, per le vasche bocca di erogazione e doccetta)

In ogni unità immobiliare sarà previsto un attacco per carico e scarico della lavatrice, con relativa saracinesca di intercettazione.



Cucine

In ogni locale cucina sarà realizzata la rete di carico e scarico per lavello e lavastoviglie completa di rubinetto di intercettazione.

Balconi e logge

Nei balconi sarà realizzato un punto di erogazione acqua fredda con scarico collegato al più vicino montante di fognatura.

Gli impianti idraulici saranno completi di tutti gli elementi necessari al buon funzionamento dell'impianto stesso e degli isolanti complementari necessari, previsti dalla Legge.

12. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo centralizzato con caldaia posizionata al piano interrato. L'impianto di riscaldamento sarà integrato da pannelli solari a servizio della produzione di acqua calda centralizzata (con copertura parziale del fabbisogno annuale) e contabilizzazione del calore sia in centrale termica che per singolo alloggio, con misurazione dell'energia di riscaldamento, al fine di garantire una necessaria e corretta

gestione dei consumi. L'impianto garantisce un confort ambientale ottimale e controllo dei consumi reali.

Il riscaldamento dei locali avverrà mediante la realizzazione di impianto radiante a pavimento dotato di termostati (uno in ogni soggiorno o soggiorno-cottura e in ogni camera da letto, due in ogni sottotetto), atto al controllo della temperatura ambientale nei locali. Il benessere prodotto dall'impianto, deriva dalla temperatura dell'acqua che scorre nei circuiti di distribuzione, alla temperatura corporea.

L'impianto sarà dimensionato sia per il fabbisogno termico sia per la coibentazione in conformità a quanto previsto dalla Legge 09/01/1991 n°10 e successive integrazioni, Decreto Regione Lombardia VIII/8745 del 22 dicembre 2008.



13. IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

All'interno di ogni unità abitativa, sarà prevista la predisposizione alla futura realizzazione di impianto di condizionamento, mediante posa sotto traccia di tubazioni in rame, per apparecchi del tipo split (esclusi) in soggiorno, camere, cucine. Dette tubazioni verranno alloggiare in apposita cassetta murata, nella quale convoglierà anche tubazioni in plastica per lo scarico della condensa e guaina elettrica di collegamento segnale ed alimentazione elettrica tra le unità.

14. IMPIANTO GAS METANO

L'impianto gas metano sarà realizzato mediante una rete di distribuzione, composta da colonne verticali e orizzontali, che dall'area contatori arriverà sino ad ogni singola unità immobiliare; in tale impianto sono esclusi gli apparecchi contatori;

15. IMPIANTO VENTILAZIONE CONTROLLATA

Lo stabile sarà dotato di impianto di ventilazione controllata centralizzata atto a garantire il ricambio d'aria negli ambienti costantemente 24h/24h attraverso delle bocchette di immissione aria "pulita" dai locali soggiorno e camere ed estrazione aria "viziata" dai locali cucina e bagni. Tale

ventilazione comporterà importanti benefici di confort ambientale, e di risparmio energetico. Infatti la soluzione prevista, insieme ad altri accorgimenti tecnici, costituisce indispensabile requisito per l'ottenimento della Classe A energetica previsto dal DGR VIII/8745 e s.m.i. della Regione Lombardia.

16. ASCENSORE

Il progetto prevede la realizzazione di un impianto ascensore del tipo idraulico ad azione indiretta con pistone laterale oleodinamico (conforme alle normative vigenti, in particolare superamento delle barriere architettoniche). La cabina sarà realizzata in lamiera di ferro, rivestita interamente in acciaio inox antigraffio.

17. CASSAFORTE

In tutti gli alloggi verrà fornita e posata una cassaforte a murare, con combinatore elettronico, mis. 36x24x20 cm marca Mottura o Cisa.



18. RECINZIONE ESTERNA

La recinzione esterna del lotto condominiale sarà formata da pilastri intonacati con copertina in alluminio preverniciato e pannelli metallici verniciati.

In corrispondenza dell'ingresso pedonale sarà realizzata una struttura di protezione del cancello costituita da setti collegati ai muretti con finitura uguale ai pilastri.



NOTE

Materiali, opere ed impianti potranno variare in qualsiasi momento, anche senza il consenso dell'acquirente, e sostituiti con altri di uguale valore intrinseco o commerciale a discrezione della Direzione Lavori.

A tal proposito, in caso di variazione delle norme edilizie vigenti, potranno altresì essere modificati senza il consenso dell'acquirente le volumetrie dell'edificio, le sue parti comuni, gli impianti elettrici e di riscaldamento.

Eventuali modifiche interne agli appartamenti potranno essere commissionate dagli acquirenti alla società venditrice, le opere e le forniture differenti dal capitolato dovranno essere effettuate dalle medesime ditte fornitrici o appaltatrici dell'edificio. I disegni allegati sono da ritenersi indicativi, in quanto gli ingombri dovuti ad esigenze tecniche o strutturali potrebbero apportare delle modifiche. Le immagini riprodotte, marche e modelli riportati, sono da ritenersi puramente indicativi. A richiesta dell'acquirente è possibile richiedere variazioni al presente capitolato (limitatamente alle opere ricadenti sulle parti private) mediante accordo preventivo, da sottoscrivere con la Società Venditrice.

Caronno Pertusella, _____

Parte Acquirente

Parte Venditrice

immobiliare **DELTA** s.r.l.

