

RESIDENZA “PozzoDue”

Pozzo d’Adda (Mi) - Via Antonio Gramsci



DESCRIZIONE TECNICA DELLE OPERE

UBICAZIONE E CONSISTENZA DEGLI EDIFICI

Il complesso viene realizzato nel Comune di Pozzo d'Adda (Mi) in via Antonio Gramsci.

La residenza è costituita da 9 unità abitative, di cui un lotto composto da due ville ed un attico, il secondo lotto da due ville e quattro appartamenti, entrambi senza interrato e con box ad uso autorimessa al piano terra.

Particolare attenzione verrà posta all'isolamento, alla coibentazione ed all'impiantistica solare degli immobili: i muri ed i tavolati sono desolarizzati dai solai interponendo una barriera antirumore; le colonne di scarico sono di tipo insonorizzato; per l'eliminazione del rumore da calpestio viene posata su solaio e sotto la pavimentazione una membrana isolante risvoltata sui muri perimetrali; sistema di riscaldamento autonomo per ogni singola unità e con pannelli solari fotovoltaici privati in copertura.

STRUTTURE

Il fabbricato avrà una struttura portante antisismica – zona 3 - del tipo a telaio in calcestruzzo armato ed in particolare :

- . fondazioni del tipo a platea;
- . murature perimetrali di tamponamento dei piani in elevazione saranno costituiti da monoblocchi in termolaterizio o in calcestruzzo aerato;
- . pilastri in elevazione verticale in calcestruzzo armato;
- . travi, corree , ripiani scale , rampe scale , gronde ove previsto in calcestruzzo armato.

Le partizioni orizzontali saranno realizzate con solette in calcestruzzo armato.

Il tutto secondo gli elaborati grafici ed i relativi calcoli dimensionali forniti dal progettista e particolari dettati dalla Direzione Lavori .

BOX AUTORIMESSE



I pavimenti delle autorimesse saranno in battuto di cemento con finitura elicotterata al quarzo con relativi giunti di dilatazione, come da indicazioni della Direzione Lavori.

Per tutte le autorimesse è prevista la fornitura e posa di porta sezionale automatizzata con telecomando.

SOGLIE DAVANZALI E SCALE ESTERNE



Es. Davanzale

I davanzali delle finestre, portefinestre, le soglie delle porte dei balconi, le copertine di tutti parapetti saranno in pietra o similare a scelta della D.L.

Le scale comini e private avranno struttura portante in cemento armato.

I gradini ed i pianerottoli delle scale e tutti i relativi zoccolini saranno in pietra da campionare.

TETTO E COPERTURE

Le solette inclinate a doppia falda di copertura degli alloggi A, B, G ed H, sarà realizzato in legno sbiancato a vista, le gronde in travetti di legno "a vista" sbiancato.

Manto di tegole color grigio, canali di gronda – pluviali – elemento parapassero in lamiera preverniciata bianco/grigia, colmo ventilato, dispositivi fissi contro la caduta dall'alto (ganci di sicurezza e/o pali girevoli).



La copertura degli alloggi I ed L sarà a tetto piano, composta da struttura portante, barriera vapore, isolamento termico, doppio strato di membrane bituminose o sintetiche, massetto per le pendenze, scarichi e lattoneria. Su alcune parti della copertura verranno posizionati e predisposti i pannelli solari fotovoltaici.

MURATURE PERIMETRALI



I muri perimetrali degli alloggi saranno realizzati con termolaterizio, i tamponamenti dovranno poggiare su strisce tipo Isolgomma.

DIVISORI INTERNI

I tavolati divisori tra i locali di abitazione e dei servizi igienici saranno realizzati in mattoni forati posati con malta di cemento.

E' compresa la formazione di incassature e chiusure di canne fumarie e scarichi, spalle, nicchie, vani, porte, ecc.; i tavolati interni dovranno poggiare su strisce in polietilene espanso reticolato posate direttamente sulla soletta.

La divisione tra unità abitative sarà realizzata in muratura a doppia parete in laterizio con interposto coibente/fonoassorbente.

SOTTOFONDI

Il sottofondo dei pavimenti dei locali di abitazione sarà realizzato con massetto in impasto di cemento cellulare a coprire gli impianti, pannello anticalpestio risvoltato, caldana in sabbia e cemento.

ISOLAMENTI

L'isolamento termoacustico verticale esterno degli edifici sarà assicurato con monoblocchi di calcestruzzo aerato tipo "Climagold" o a scelta della società costruttrice con cappotto termico costituito da lastre in polistirene eps, con caratteristiche calcolate dal termotecnico. L'isolamento termico e acustico delle solette sarà previsto con massetto di cemento cellulare e pannello in fibra di vetro ad alta attenuazione calpestio ripiegato su tutte le murature verticali, il tutto come da relazione acustica depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune.

IMPERMEABILIZZAZIONI

Tutte le impermeabilizzazioni verranno eseguite con membrana prefabbricata a base di bitumi e polimeri plastomerici armata con poliestere applicata a fiamma.

INTONACI INTERNI ED ESTERNI

Le pareti ed i soffitti in muratura di tutti i locali abitabili saranno a gesso o, a discrezione della società costruttrice, saranno placate da lastre in cartongesso.

I muri delle box e dei vani tecnici saranno in muratura di prismi stilati a mano ed in calcestruzzo a vista.

Tutti i muri esterni fuori terra saranno rivestiti con cappotto coibentante per esterni e successiva tinteggiatura per esterni.

ESALATORI E CAMINI

Sono previste canne fumarie singole e collettive in acciaio o refrattario per lo smaltimento scarichi caldaie mentre l'aspirazione delle cappe fumi cucina saranno in tubi hoodtherm o similare.

Tutte le canne fumarie saranno corredate, alla sommità, appositi di torrini prefabbricati e comignoli realizzati in opera.

CASSONETTATURE

Le tubazioni, gli scarichi, le canalizzazioni, ecc. ove non fossero alloggiate nella muratura, saranno rivestite con tavolati.

PLUVIALI E FOGNATURE

I pluviali e le colonne di scarico incassate saranno realizzate con tubazioni silenziate, compreso il raccordo agli apparecchi sanitari con diametro adeguato.

Ai piedi di ogni colonna è prevista l'ispezione completa di tappo e guarnizione.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Tutti i pavimenti delle unità al piano terra e primo saranno realizzati in gres porcellanato di primaria marca nazionale, come da campionature proposte nello Showroom designato. (Valore di listino pavimentazione, esclusa la posa, €/mq 40,00)

Di capitolato sono comprese le seguenti pose:

Formato 20x20 o 30x30 diritto unito e diagonale

Posa 20x20 o 30x30 diritto fugato e diagonale

Posa 30x60 o 45x45 diritto fugato non rettificato e rettificato

Posa gres effetto legno a correre 15x60 non rettificato

Posa Rivestimento con materiale non rettificato fino 30x60 e non gres effetto legno.

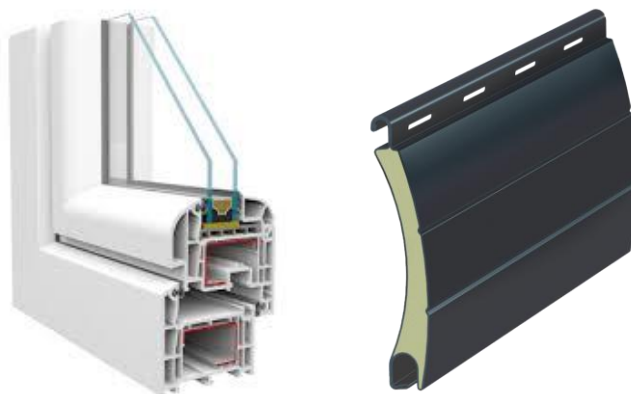
Altri formati saranno da verificare al momento della scelta in base al tipo di materiale e posa.

I pavimenti dei balconi, dei terrazzi e dei marciapiedi verranno eseguiti in piastrelle di grès porcellanato di prima scelta, con relativo zoccolino.

Tutti i pavimenti degli alloggi saranno isolati dal solaio portante con telo speciale, trasbordante per tutta l'altezza dei pavimenti contro i tavolati e da massetto alleggerito cellulare.

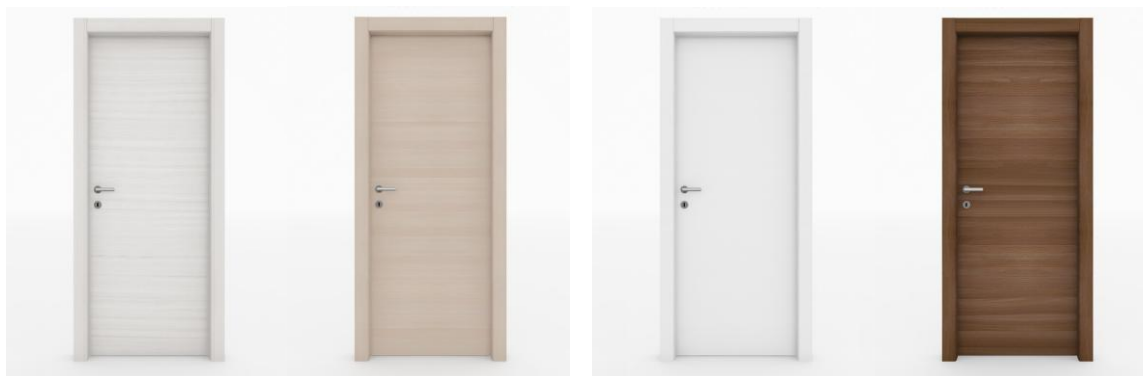
La pavimentazione esterna del corsello box sarà rifinita con pavimentazione tipo porfido.

PORTE E SERRAMENTI



Le finestre e le porte finestre saranno in PVC, a scelta della D.L., di colore bianco per gli alloggi A,B,E,E,F,F1,G,H e di colore grigio scuro per alloggi C,D,I,L, **con aperture ad anta e ribalta**, complete di vetrocamera doppio vetro basso-emissivo, con maniglia in cromo-satinata.

Il sistema oscurante delle finestre e porte finestre sarà con tapparelle motorizzate in alluminio color grigio.



Le porte interne saranno in laminato ad un'anta a battente (o scorrevoli dove previsto da progetto) nella finitura bianca o matrix, come da campionario.

Le maniglie saranno cromo satinata.

I portoncini d'ingresso saranno del tipo blindato con pannello interno liscio della tinta analoga alle porte interne; maniglie cromo satinata.

Le porte Rei tagliafuoco di collegamento diretto tra box e abitazione privata saranno in acciaio, maglia con serratura antincendio a tre punti di chiusura, della ditta Dierre modello New Idra di colore grigio.

SCALE INTERNE

Le scale interne di collegamento ai piani pertinenziali saranno in muratura con parapetti in ferro da verniciare, ove previsti. Le scale interne saranno rivestite con pietra come da campionatura proposta dalla società di costruzione.

TINTEGGIATURE E VERNICIATURE PARTI COMUNI

La tinteggiatura delle facciate verrà realizzata con rasatura colorata acrilica di colore a scelta della D.L.

Tutte le opere in ferro esterne verranno zincate e verniciate a fuoco di colore da campionario.

Tutte le tinte e gli abbinamenti cromatici del fabbricato verranno selezionati e scelti dalla Direzione Lavori.

Non è prevista la tinteggiatura interna dei locali delle abitazioni.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E IDROSANITARIO

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMPIANTO

Ogni unità immobiliare verrà riscaldata con impianti del tipo autonomo.



Tubazione in multistrato isolata per adduzione acqua calda e fredda, tubazione in polipropilene per convogliamento scarichi, distribuzione con collettori, cassette di risciacquo ad incasso, fornitura e montaggio di sanitari in ceramica colore bianco serie a terra o **sospesa** Sanibold o URB.Y di Sanindusa o similari, rubinetteria cromata Monocomando serie City Plus di Alpi rubinetterie o similari, piatto doccia in resina in più colorazione, modello Shave

di Agha o simili fino a 80x100 cm, oppure vasca in acrilico ad incasso 170x70 cm, attacco cucina, attacco lavatrice e n. 1 punto acqua fredda esterno.

VENTILAZIONE MECCANICA CON RECUPERATORE DI CALORE



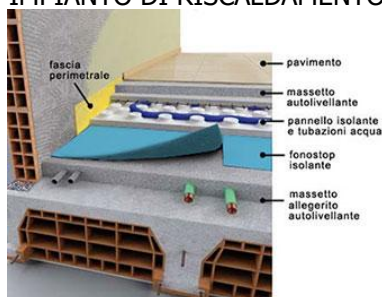
Fornitura e installazione di sistemi per ricambio d'aria autonomo negli ambienti previsti dal termotecnico.

PREDISPOSIZIONE CONDIZIONAMENTO



Sola predisposizione di impianto di condizionamento del tipo IDRONICO o tradizionale per split a parete, comprensivo di tubazioni per acqua refrigerata, tubazione scarico condensa, collettore di partenza (previsto un attacco per ogni ambiente esclusi i bagni e le cantine).

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO



Fornitura e installazione di impianto di riscaldamento a pannelli radianti con tubazione in Pe-Xa 17, banda perimetrale, giunti di dilatazione, graffette, additivo fluidificante, collettori in acciaio inox con relativa cassetta da incasso a muro. Fornitura e installazione di scaldasalviette colore bianco elettrico termostatato (previsto uno per ogni bagno).

LINEA ADDUZIONE ACQUA

Adduzione acqua da contatore fino all'interno dell'appartamento con tubazione in polietilene interrata e tubazione in multistrato, compresi giunti di transizione e valvole necessari.

COLONNE DI SCARICO

Fornitura e installazione di tubazione in polipropilene tipo silenziata, per convogliamento degli scarichi in verticale fino a filo esterno dell'edificio.



Fornitura e installazione di sistema in pompa di calore di idonea potenza per gestione impianto di riscaldamento, raffrescamento a split ed acqua calda sanitaria, comprese tubazioni, raccorderia, valvolame, vasi di espansione e quanto necessario per dare l'opera finita e collaudata, di primaria marca (Samsung, Baxi, Beretta,...).

IMPIANTO FOTOVOLTAICO



Ogni abitazione sarà dotata di impianto fotovoltaico autonomo, di potenza dimensionata dal termotecnico, con l'obiettivo di privilegiare l'autoconsumo dell'energia elettrica prodotta e ridurre il fabbisogno energetico dell'alloggio.

L'impianto sarà fornito completo di inverter e di ogni accessorio per dare l'opera completa a norma di legge, la cui attivazione resta a cura e carico dell'acquirente.

PREDISPOSIZIONE IMPIANTO ANTINTRUSIONE



Es. Predisposizione antifurto

In ogni alloggio è prevista la predisposizione dell'impianto antintrusione, consistente nella fornitura e posa delle sole tubazioni vuote ai punti sui contatti serramenti esterni, porta d'accesso, punto interno centralina e un punto per sirena esterna.

ASCENSORE

E' prevista la fornitura e posa di piattaforma elevatrice elettrica, a 220v con cabina, a servizio dei soli alloggi "G" ed "H" e la sola predisposizione, senza la fornitura dell'impianto, per gli alloggi "I" ed "L".

IMPIANTO ELETTRICO - TV - CITOFONICO – TELEFONICO



Es. Parabola satellitare



Es. Biticino Living Now



Es. Videocitofono Biticino

L'impianto elettrico viene calcolato, dimensionato ed eseguito completo di messa a terra, secondo le dotazioni impiantistiche previste della norma CEI 64-8 all'art. 37 di livello 1.

L'elenco delle forniture a norma di legge, sarà consegnata in sede di tracciamento dell'impianto elettrico.

I frutti sono della ditta "Biticino" modello "Living Now" color bianco, nero o sabbia.

Impianto standard.

I dispositivi Living Now consentono di realizzare l'impianto elettrico con comandi tradizionali oppure in extracosto, mediante comandi della serie Living Now with Netatmo, con caratteristiche "Smart" per la casa connessa.

Per entrambe le soluzioni non occorre cambiare le proprie abitudini perché si installano con le regole dell'impianto tradizionale.

Impianto elettrico Smart, è la nuova generazione di Living, linea civile di ultima generazione che unisce il meglio dell'estetica alla tecnologia Smart adatta a tutti.

Gli impianti luce e i servizi domestici saranno protetti, al loro inizio, subito a valle del contatore, da valvole automatiche.

L'impianto TV sarà costituito da antenna centralizzata, a cui sarà connesso un amplificatore di segnale e satellitare.

Ogni alloggio sarà dotato di impianto di videocitofono a colori, con possibilità di connessione wifi a smartphone.

INGRESSI e RECINZIONI

Gli alloggi C, D, I ed L avranno accesso carraio autonomo ed indipendente, gli alloggi A, B, E, F, F1, G ed H avranno accesso carraio da cancello e cortile comune.

Gli alloggi A, B, C e D avranno ingresso pedonale indipendente, gli altri alloggi avranno accesso pedonale da unico cancelletto comune, gli appartamenti a piano primo avranno accesso da vano scala comune della rispettiva palazzina.

La recinzione tra le proprietà è prevista con pannelli modulari in rete metallica elettrosaldata di altezza non inferiore a m. 1,20.

La recinzione principale perimetrale è prevista in ferro verniciato, di altezza non inferiore a m 1,80.

I cancelli carrai saranno automatizzati e telecomandati.

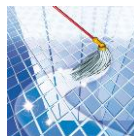
GIARDINI PRIVATI

Dove espressamente previsti dal progetto e dal preliminare di compravendita, saranno realizzati giardini privati abbinati all'alloggio, per i quali saranno previsti un pozzetto elettrico, un punto acqua e la sola sistemazione del terreno di coltivo.

PULIZIA FINALE PRIMA DELLA CONSEGNA



Pulizia finale



Le unità abitative saranno consegnate già pulite da imprese di pulizie specializzate.

ALLACCIAMENTI ALLE PUBBLICHE UTENZE

Le pratiche per ottenere gli allacciamenti (collegamento dal fabbricato alla strada per fogna, energia elettrica, acqua, telefono) saranno espletate tempestivamente dalla società di costruzione.

Il costo forfettizzato per tali allacciamenti è posto a carico dell'acquirente.

VISITE IN CANTIERE

Saranno organizzate visite al cantiere e specialmente: al tracciamento tavolati divisori interni, al tracciamento impianti e alla scelta pavimenti e rivestimenti di capitolato e/o extra scelta e comunque sempre previa l'autorizzazione dell'impresa esecutrice/proprietà/D.L. .

GARANZIE

La società venditrice si obbliga a rilasciare:

- le certificazioni degli impianti e l'attestato di prestazione energetica in classe A riferito alla parte abitabile dell'alloggio (con esclusione delle parti accessorie pertinenziali);
- quanto previsto a norma dell'art. 4 del decreto legislativo n. 122 del 20 giugno 2005 (fidejussioni L210, polizza decennale postuma con effetto dalla data di ultimazione dei lavori).

NOTA GENERALE

I rendering in 3D e le immagini del presente documento sono indicative a scopo esplicativo, non costituiscono elemento contrattuale.

La Direzione Lavori/Proprietà si riserva la facoltà di apportare tutte le modifiche che riterrà necessarie ed opportune per quanto riguarda parti comuni, elementi di finitura esterne, colori, materiali, particolari di finitura generale, anche a seguito di richieste dagli enti o dalle vigenti normative in materia di sicurezza.

Per mancanza di approvvigionamento è consentita la sostituzione di materiali indicati in capitolato purché i sostituti non siano di valore inferiore.

Le strutture esterne contenenti i contatori delle utenze (corrente elettrica, acqua, ...) saranno collocate insindacabilmente secondo le disposizioni, modalità e caratteristiche indicate dagli enti erogatori e dalla D.L.