

# SILVA 27

DESCRIZIONE LAVORI E CAPITOLATO FINITURE



# RESIDENZE SILVA 27

## DESCRIZIONE LAVORI

### Strutture

La struttura portante in elevazione dell'edificio sarà realizzata in cemento armato costituita da fondazione, pilastri, travi e solai, vaniscale e ascensori in calcestruzzo eseguita nel rispetto della vigente normativa secondo progetto firmato da tecnico abilitato.

### Murature perimetrali e pareti divisorie

L'intero involucro edilizio è protetto da ulteriore cappotto termico con differenti finiture, ovvero: intonachino e placcaggio in gres porcellanato al piano terra.

Dal lato interno pareti e soffitti sono integralmente contro-placcati in doppia lastra di cartongesso con interposto pannello per coibentazione termo-acustica.

Le pareti divisorie interne agli appartamenti saranno realizzate in cartongesso con doppia lastra e isolamento acustico interposto, rinforzate in cucina e Hydro nei bagni.

Le coperture piane saranno coibentate all'estradosso con idoneo pacchetto coibente e guaine di impermeabilizzazione protetti da massetti con sovrapposti pavimenti per la finitura ad incollaggio. In corrispondenza dei terrazzi è inoltre prevista integrazione della coibentazione all'intradosso per prevenire fenomeni di ponte termico verso l'interno delle unità. I terrazzi saranno interamente rivestiti in gres porcellanato.



## ZONE COMUNI

### Atrio principale

L'atrio principale da accesso al corpo scala e ascensore, vi è collocato il casellario della posta riservato agli appartamenti dell'edificio e uno spazio portineria.

### Spazi comuni

Il complesso residenziale è dotato di due spazi comuni ad uso esclusivo condominiale. Posti al piano terra dell'edificio, gli spazi comuni godono di luce naturale e si affacciano in parte su via Silva e via Albani e in parte sull'area a giardino interna.

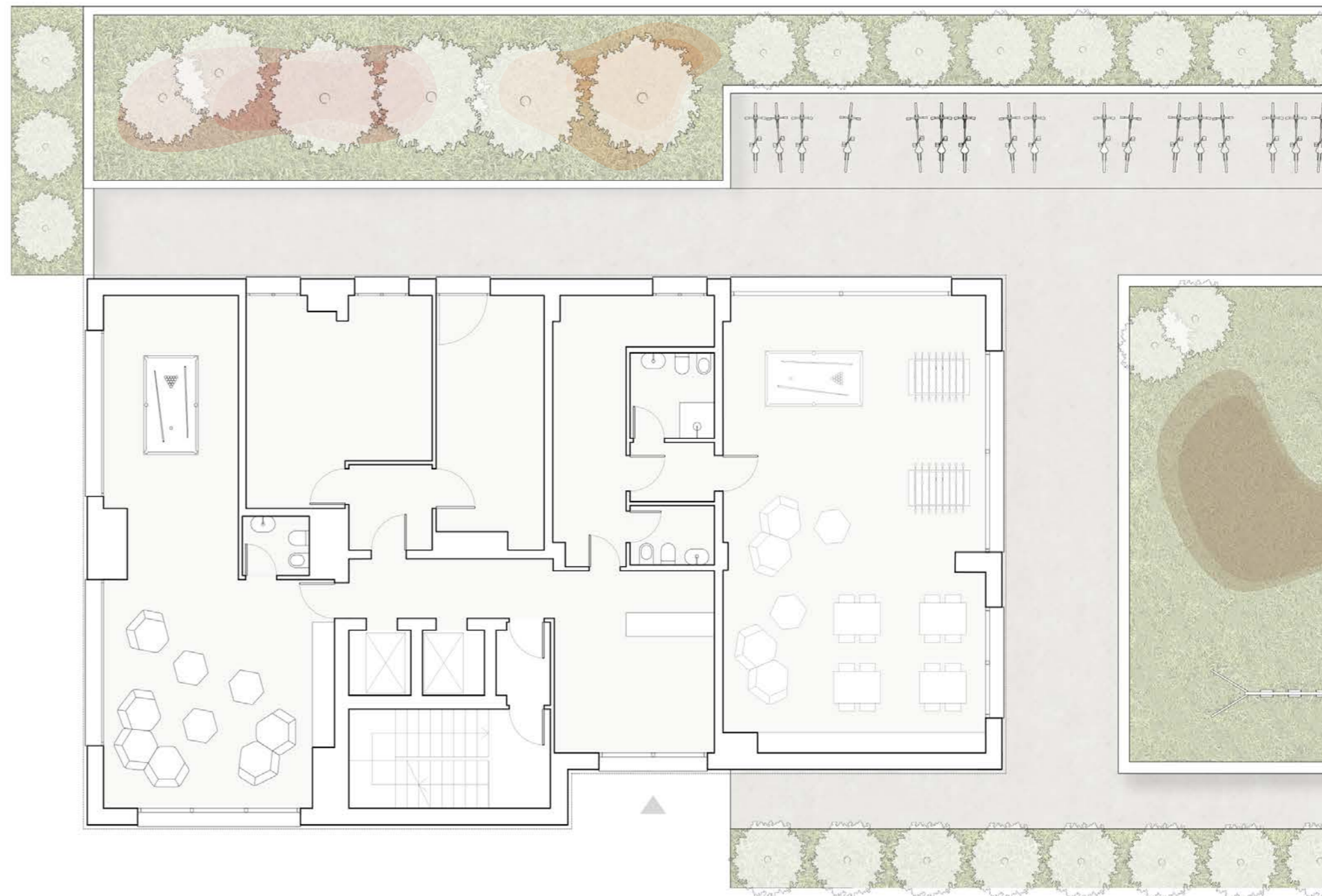
Atrii, scale e pianerottoli saranno interamente pavimentati in gres porcellanato o pietra naturale colore chiaro

### Percorsi esterni e verde condominiale

Il verde condominiale è elemento qualitativo che completa e arricchisce l'architettura del complesso residenziale. Il progetto prevede la nuova piantumazione di 33 alberi composti in un filare di carpini a copertura del muro perimetrale e un piccolo gruppo di aceri a completamento del giardino.

I percorsi a terra e in quota saranno valorizzati da una illuminazione scenografica radente. ▲

All'interno dell'area giardino è prevista un'area coperta per il ricovero delle biciclette raggiungibile dal cancello carrabile e da quello pedonale



## SERRAMENTI

### Serramenti esterni

I serramenti esterni degli appartamenti saranno a battente o scorrevoli realizzati in alluminio, completi di vetrocamera di serie basso emissivo, conforme alla normativa vigente in materia di contenimento del consumo energetico e del rumore, secondo le specifiche del progetto ex Legge 10, dotati di doppia guarnizione, con chiusura scorrevole o a battente.

Verniciatura interna bianca, esterna marrone. Accessori e maniglie in alluminio cromo satinato.

I serramenti dei bagni finestrati e delle cucine avranno in aggiunta l'apertura a ribalta. Sono previsti sistemi di oscuramento elettrificati del tipo Griesser



### Portoncini di ingresso agli appartamenti

I portoncini di primo ingresso agli appartamenti saranno del tipo Tablet 8 marca Dierre o similare, dimensione 90x210cm, corazzato, struttura in acciaio elettrozincato, anta isolata acusticamente. La finitura interna laccata opaca colore a bianco, esterno in colore deciso dalla Direzione Lavori/ Artistica. Classe antieffrazione 3. Maniglia interna ed esterna in alluminio cromo satinato.

### Porte interne

Le porte interne degli appartamenti saranno porte a battente Lualdi del tipo Filo Muro o scorrevoli e avranno dimensione 80x210cm o 70x210cm come da progetto, cieche, con finitura laccata opaca, colori bianco; munite dei relativi accessori alluminio cromo satinato.





## PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

### Pavimenti in Parquet

La pavimentazione degli appartamenti, nei locali soggiorno, camere da letto, ripostigli e disimpegni, sarà realizzata in parquet di prima scelta di marca primaria spessore 14 mm incollato al sottofondo lunghezza 200 cm, larghezza 19 cm, prefinito, maschiato e incollato in essenza rovere posato a correre.



### Bagni e cucine

I locali cucine e bagni saranno rivestiti in gres porcellanato finitura naturale o effetto cemento/resina di azienda primaria posato fugato, dimensioni 60x60cm o 40x80 a pavimento e 30x60 o 20x80 a rivestimento, in tinta unita, colori a scelta.

### Loggiati e terrazzi

I loggiati e i terrazzi saranno pavimentati in gres porcellanato antigelivo e resistenti allo scivolamento, colore effetto pietra.



## IMPIANTI ELETTRICI

### Impianti interni alle unità immobiliari

Ogni unità sarà dotata di impianto elettrico conforme alla variante V3 della normativa CEI 64-8, che ha regolamentato per la prima volta le prestazioni dell'impianto elettrico nelle abitazioni.

La classificazione dei livelli prestazionali mira a garantire, non solo la sicurezza, ma anche la funzionalità dell'impianto, la nostra scelta è stata quella di realizzare un impianto di "LIVELLO 3" con dotazioni impiantistiche ampie e innovative (domotica) che permette:

- Gestione comando luci
- Gestione temperatura
- Gestione automazioni (tapparelle)
- Controllo remoto;

Ogni appartamento avrà impianto dimensionato per un allacciamento monofase di potenza pari a 6kW; l'utente potrà poi scegliere se fare un contratto di tale potenza o di potenza inferiore; i contatori dell'energia elettrica saranno centralizzati in un vano tecnico interno.

In ogni appartamento è previsto un centralino elettrico da incasso con portella semi trasparente che conterrà gli interruttori di protezione dei circuiti terminali di alloggio e le apparecchiature per le funzioni domotiche. In ogni centralino, in linea con quanto richiesto dalle vigenti norme, sarà installato un interruttore generale per il sezionamento di tutto l'appartamento.

Gli alloggi saranno dotati di componenti innovativi sia esteticamente che dal punto di vista funzionale.

I frutti elettrici e le placche di comando saranno del tipo LIVING NOW della Bticino, serie che si è aggiudicata recentemente il prestigioso riconoscimento internazionale IF Design Award 2019 per la capacità coniugare tecnologia e design, ha inoltre ottenuto la Menzione d'onore dalla giuria del "Premio Compasso d'Oro ADI 2020"

La serie LIVING NOW è inoltre dotata di comandi FULL TOUCH, l'accensione o lo spegnimento della luce avviene premendo qualsiasi punto della superficie dei tasti. Una volta azionati ritornano in posizione restando sempre perfettamente allineati. I dispositivi avranno cover di colore bianco.



## Impianto domotico

All'interno di ogni unità si è prediletto l'uso di un impianto SMART HOME e sono previsti:

**COMANDO GENERALE:** un dispositivo che permettere di spegnere tutte le luci ed abbassare tutte le tapparelle quando esci di casa o di attivare il tuo scenario preferito.

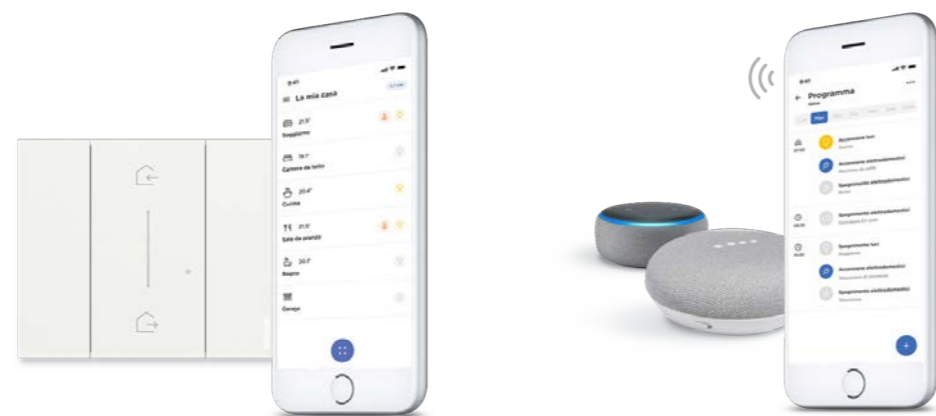
**COMANDO CON SMARTPHONE:** dal tuo smartphone puoi visualizzare e controllare ovunque ti trovi lo stato di luci, tapparelle e prese energia connesse.

**PIANIFICAZIONE PROGRAMMATA:** Programma in funzione delle tue esigenze l'attivazione delle luci, delle tapparelle e dei carichi collegati alle prese.

**GESTIONE DELLA TEMPERATURA:** verifica e gestisci anche da remoto la temperatura della casa utilizzando lo smartphone e il termostato connesso

**NOTIFICHE ALLARMI:** Ricevi una notifica sul tuo smartphone in caso di mancanza di rete o di connessione ad Internet.

Sono inoltre predisposte le tubazioni per eventuali realizzazioni di comando vocale, controllo dei carichi e controllo consumi energetici



## Impianto televisore terrestre e satellitare

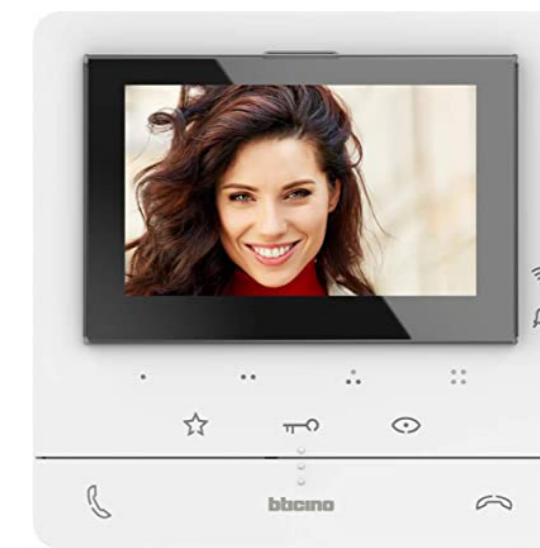
In soggiorno e nelle camere da letto sono previste una presa TV e una presa rete dati fonia CAT6 per permettere il collegamento in rete di eventuali PC o smart TV; nel soggiorno verrà realizzato anche un punto TV satellitare; l'impianto TV sarà derivato dall'impianto condominiale.

## Impianto anti-intrusione

E' prevista in ogni unità immobiliare la predisposizione per l'impianto di allarme antintrusione.

## Impianto videocitofonico

Ogni appartamento sarà dotato di un videocitofono a colori a parete BTicino collegato con la porta di ingresso dell'edificio e i cancelli pedonali.



Nell'abitazione in accordo con il cliente verrà scelto dove realizzare un "punto router" dove verranno collegati i vari apparati connessi e le prese di rete dati fonia. (la linea telefonica e gli apparati attivi quali router e/o eventuali switch saranno a carico del cliente)

L'impianto di illuminazione delle aree comuni prevede l'accensione dei corpi illuminanti mediante pulsanti con temporizzatore crepuscolare.

Nelle aree autorimessa verranno installati apparecchi illuminanti con lampade led. Nell'androne e nell'accesso pedonale comune saranno installati corpi illuminanti come da tavole di progetto.

I box saranno dotati di presa per eventuale ricarica auto elettriche con contabilizzatore.

### **Impianto fotovoltaico**

In copertura verranno posizionati pannelli fotovoltaici, destinati alla produzione di energia elettrica a parziale copertura dei consumi delle utenze condominiali.



### **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO**

Gli alloggi sono dotati di impianto di riscaldamento invernale, di raffrescamento estivo e di produzione dell'acqua calda sanitaria di tipo centralizzato.

Ogni unità immobiliare è dotata di proprio modulo autonomo per la contabilizzazione e ripartizione delle spese per la climatizzazione e la produzione di acqua calda sanitaria.

Per la produzione dei fluidi caldi e refrigerati si prevede l'utilizzo di pompe di calore elettriche che preleveranno l'energia geotermica dal terreno attraverso opportune sonde della profondità di circa 100 m.

I terminali interni saranno costituiti da pannelli radianti a soffitto di ultima generazione, a bassa temperatura.

I pannelli radianti garantiscono il riscaldamento invernale ed il raffrescamento estivo; il controllo dell'umidità ambiente, in estate, sarà affidato a sistemi di deumidificazione, autonomi per ogni unità immobiliare, installati nei controsoffitti dei disimpegni/ingressi. Le unità saranno di tipo maggiorato in grado di integrare l'energia prodotta in estate dall'impianto a pannelli radianti a soffitto

Con il sistema descritto si potrà ottenere la climatizzazione ambiente, estiva e invernale, con un unico impianto.

Ogni ambiente sarà dotato di termostato per il controllo della temperatura che agirà sulle elettrovalvole dei collettori di distribuzione all'interno di ogni alloggio.

Ad integrazione dell'impianto radiante a soffitto, di cui sopra, nei bagni sarà installato un radiatore tipo scaldasalviette elettrico di colore bianco standard completo di termostato ambiente.

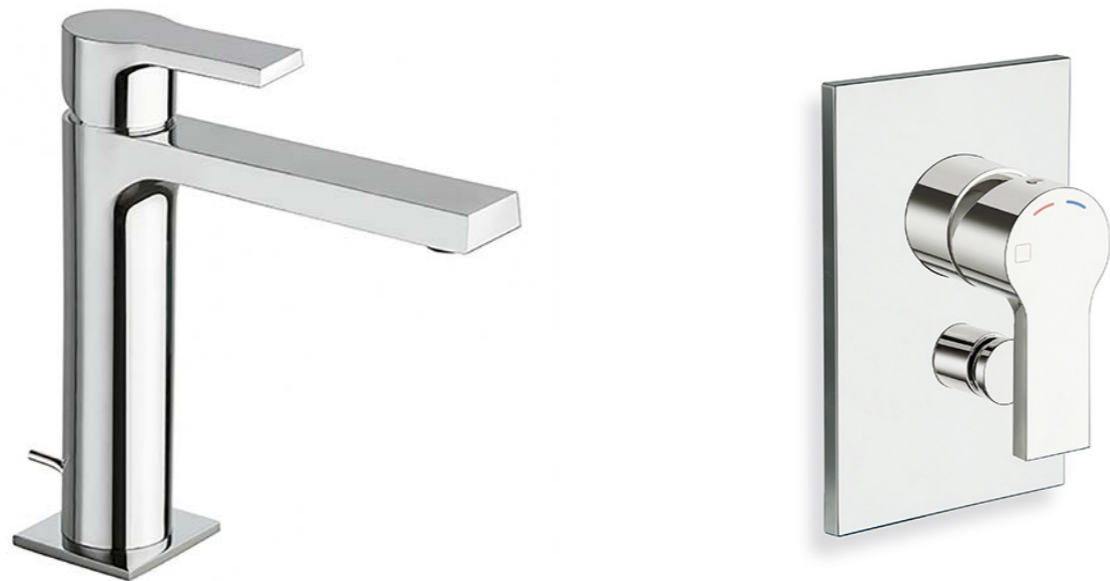


## IMPIANTO SANITARIO

Rubinetteria CRISTINA OMEGA

Lavabi, bidet e vasi della ditta Villeroy&Boch di tipo sospeso modello AVENTO con cassetta ad incasso a doppio pulsante e completi di sedile rallentato

Piatti doccia e vasche da bagno ad incasso



### NOTE:

Questo documento ha fini puramente illustrativi e non costituisce alcun presupposto contrattuale. La Direzione Lavori e il Venditore si riservano la facoltà di apportare modifiche alle soluzioni tecniche e ai materiali indicati a causa di sopravvenute disposizioni normative e regolamentari, per cause impreviste e per scelte tecniche ed estetiche.





San Siro



FIERA

CITYLIFE  
TRE TORRI



Corso Sempione



Arco della Pace

PORTA GARIBALDI

CENTRALE

ZONA BUENO  
AIRES



Giardini Indro  
Montanelli

PORTA VENEZIA

Via Senato



Castello Sforzesco



DE ANGELI

Milano

WASHINGTON



Basilica di Sant'Ambrogio

Teatro San Lorenzo  
alle Colonne



Arco di Porta Ticinese

EGGIO

Mudec • Museo  
delle Culture



Armani/Silos



Morfeo Milano