

“RESIDENZA LE TERRAZZE DI CUSANO”

Via Isonzo,3, Cusano Milanino



L'edificio sarà realizzato con le più moderne tecnologie costruttive in classe energetica A3/A 4 per garantire un'elevata qualità dell'abitare e sarà costituito da un unico corpo con cinque piani fuori terra, per complessive 26 unità immobiliari di varie tipologie, **dagli ampi trilocali agli esclusivi attici con terrazze**, così che ogni esigenza trova la sua migliore espressione grazie alla varietà di tipologie planimetriche disponibili, oltre a una sala polifunzionali a disposizione con **area Coworking, organizzata e funzionale**, dove poter lavorare in tutta tranquillità e al piano interrato saranno realizzati ampi box auto, abbinati a tutti gli appartamenti e direttamente collegati con gli ascensori ai vari piani

La struttura si contraddistingue per i materiali e le tecnologie d'avanguardia, garantendo uno standard antisismico superiore alle richieste normative.

In particolare le facciate saranno rivestite in parte in lastre di gres porcellanato di grande formato e in parte in intonachino Venezia colorato, ottenendo così un risultato elegante e raffinato.

Oltre a ciò, materiali isolanti e fonoassorbenti di alta qualità contribuiscono ad un assoluto isolamento termico ed acustico.

Inoltre con l'ausilio di impianti tecnologici di ultima generazione si raggiungeranno i seguenti obiettivi:

- **Riduzione dei costi di energia** primaria utilizzata per l'alimentazione degli impianti grazie alle fonti gratuite di energia rinnovabile prodotte dal sole (evitando così l'installazione negli appartamenti sia delle caldaie tradizionali che degli split per il condizionamento estivo);
- **Assenza di emissione di anidride carbonica;**
- **Impianto di riscaldamento e di raffrescamento centralizzato a pannelli radianti** a pavimento con pompa di calore alimentata da energia rinnovabile prodotta mediante impianto fotovoltaico;
- **Serramenti interni con coefficiente termico-acustico ad elevate prestazioni;**
- **Ventilazione meccanica** degli ambienti con recupero di calore.
- **Predisposizione prese per la ricarica delle auto elettriche nei box privati**

INTRODUZIONE

Tranquillità, benessere visivo, innovazione nel design architettonico, confort termico-acustico ed elevato risparmio energetico sono le parole cardine del progetto “Le Terrazze di Cusano”

CLASSE ENERGETICA A3/A4

Il consumo, l’efficienza energetica, le energie rinnovabili ed il benessere abitativo della Residenza “Le Terrazze di Cusano” sono temi ai quali è stata prestata enorme attenzione durante la fase di progettazione e concepito per un intervento residenziale proiettato nel futuro.

PIÙ VALORE DELL’ABITAZIONE

Il notevole isolamento termico consente una minore dispersione termica, con un conseguente risparmio dei consumi. Infatti si stima che un’abitazione in classe A4 per il riscaldamento consuma circa il 80% in meno di una casa tradizionale in classe G.

Gli edifici in classe A3/A4 hanno indubbiamente un valore molto più elevato rispetto ad altri simili ma in classi energetiche più basse, poiché nel mercato immobiliare attuale la valutazione di un immobile è basata, oltre che sui parametri conosciuti, per di più sulla classificazione energetica. L’efficienza energetica, dunque, protegge e incrementa il valore dell’investimento nel tempo.



DESCRIZIONE DELLE OPERE

STRUTTURE E FONDAZIONI

Gli edifici saranno realizzati con struttura in cemento armato su fondazioni a platea.

La progettazione della struttura è conforme “Norme Tecniche per le Costruzioni NTC 2018 ” e successiva Circolare applicativa contenenti i nuovi provvedimenti relativi al rischio sismico per zona sismica di categoria 4.

STRUTTURA PORTANTE ANTISISMICA



La struttura portante dell’edificio, dal piano di fondazione alla copertura sarà eseguita in calcestruzzo armato in opera, solai ai piani e solaio di copertura saranno eseguiti in cemento armato con solette piene. Su tutti i solai sarà posato un materassino ad elevata prestazione acustica tipo Underplus black della ditta Isolmant o similare, con il relativo nastro perimetrale, per abbattere il rumore di calpestio tra un locale e l’altro dello stesso piano e/o di piani sovrapposti.

ISOLAMENTO TERMO-ACUSTICO SOLAIO PIANO PRIMO

Il piano terreno normalmente nasconde due nemici per chi abita al piano soprastante, il freddo ed il rumore di transito.

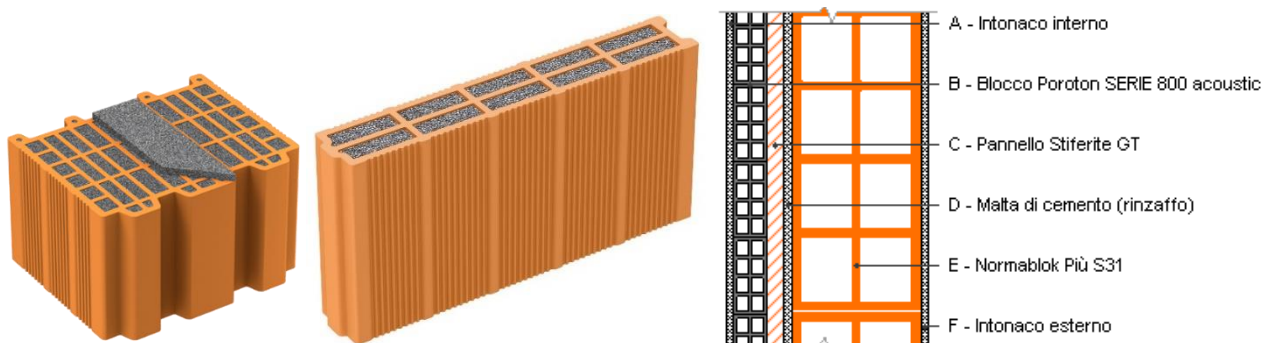
In questo intervento, grazie ad un attenta progettazione e messa in opera, viene utilizzato all’interno del solaio a copertura del piano terra l’isolamento ideale che combina l’efficacia termica ed acustica necessaria a farvi vivere nel pieno comfort.

COPERTURA



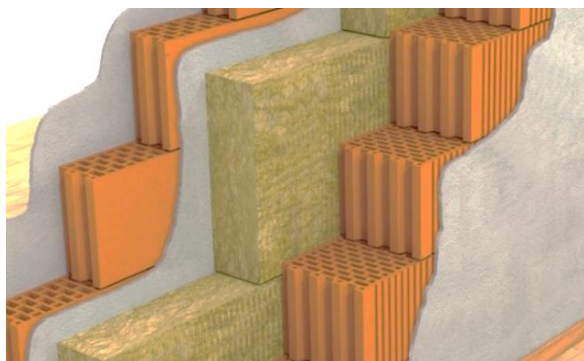
Il solaio di copertura sarà composto da solette piene con calcestruzzo a resistenza caratteristica RCK 35 N\mm², armate con doppia rete di acciaio B450C con pacchetto isolante di copertura costituito da pannelli di polistirene additivato con grafite o di materiale similare. La gronda sarà realizzata con struttura in CA gettato in opera a soletta piena, secondo le dimensioni e i materiali previsti nel progetto strutturale.

FACCIATE



Le murature esterne di tamponamento saranno eseguite bassa trasmittanza termica e ad alto isolamento acustico con blocchi isolanti in laterizio con polistirene additivato di grafite, tipo Normablock Più e con incastro verticale a secco, marca DANESI o simile, come prescritto da specifica relazione ex. L.10/91 redatta da tecnico abilitato. Tale soluzione permette di ridurre le spese di riscaldamento e di condizionamento, migliorare il comfort interno riducendo la manifestazione di fenomeni quali muffe, condense e infiltrazioni ed aumentare la durabilità delle facciate.

TAVOLATI



I tavolati divisori interni saranno in mattoni forati da cm. 8x12x24 o 8x24x24 con base d'appoggio sulla soletta di cm 8 su strato fonoisolante. Base d'appoggio cm. 12 per i divisori dei bagni.

Le pareti divisorie interne tra le unità abitative hanno una doppia valenza: isolare termicamente ed isolare acusticamente. L'isolamento termico è necessario in quanto, pur trattandosi di un ambiente riscaldato, la regolazione autonoma prevista in ogni unità immobiliare può determinare differenze di temperatura tra le diverse abitazioni. L'isolamento acustico è necessario per aumentare il comfort abitativo interno alle abitazioni.

Lo spessore di queste pareti è di cm 28,2 e prevede la seguente stratigrafia: Malta di calce e gesso con inerti, Blocco Poroton SERIE 800 acoustic spessore cm 8, Pannello di isolante termoacustico ISOSYSTEM Acoustic RC02, Intercapedine d'aria spessore Cm 3, Blocco Poroton SERIE 800 acoustic spessore cm 12, Malta di calce e gesso con inerti.

PARETI E RIVESTIMENTI



Tutte le pareti interne, orizzontali e verticali, dei locali, saranno finite con intonaco premiscelato tipo Pronto con rasatura a gesso. Nei bagni e nelle cucine, le pareti nelle parti non rivestite, saranno finite

VALEFRA s.r.l.
Immobiliare
PROGETTAZIONE - COSTRUZIONI
CIVILI e INDUSTRIALI

con intonaco premiscelato a base cementizia e finitura a civile con stabilitura di calce. Le pareti dei bagni di tutte le unità immobiliari saranno rivestite per un'altezza di 200 cm..

PAVIMENTI



I locali dei vari appartamenti, con la sola esclusione delle camere da letto, saranno realizzati con posa in opera di pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato di primaria marca, posate dritte fugate, come da campionatura predisposta presso la sala mostra  CERAMICHE SPERETTA via Manzoni, 35 Cusano Milanino; Nei locali bagni è prevista la posa di pavimento in piastrelle in gres a pavimento e a rivestimento dimensioni come da campionatura. I pavimenti delle camere da letto saranno in parquet prefinito tipo Doussie, Iroko o Rovere di dimensioni 500/600x70 mm spessore mm 11 posati a colla su sottofondo opportunamente stagionato. I pavimenti dei balconi e terrazzi saranno in gres porcellanato antigelivo e resistenti allo scivolamento, colore effetto pietra.

ISOLAMENTO ACUSTICO



Isolamento Acustico

I materiali isolanti impiegati nelle nostre case attenuano considerevolmente i rumori di calpestio tra i vari piani, oltre a quelli provenienti dall'esterno e dagli altri alloggi, ottemperando a quanto prescritto dalle severe normative e permettendovi un comfort acustico a livelli eccellenti.

VALEFRA s.r.l.
Immobiliare
PROGETTAZIONE - COSTRUZIONI
CIVILI e INDUSTRIALI

Particolare cura viene riposta anche nella realizzazione degli impianti di scarico che sono realizzati con particolari tubazioni silenziate e fissaggi alle murature realizzati in gomma per ridurre il più possibile i fastidiosissimi rumori prodotti dagli scarichi dei bagni.

FINITURA TERRAZZI E BALCONI



Pavimento sarà realizzato in piastrelle monocottura antigeliva e antisdrucciolo, piletta per raccolta acqua con scarico in fognatura. Presa di corrente stagna collegata all'interruttore interno all'appartamento. Punto luce. Punto adduzione acqua con idrantino, portagomma e cassetta di contenimento. I parapetti saranno realizzati come da progetto, in parte in muratura e in parte in vetro a disegno semplice a scelta della D.L.

PAVIMENTI E CORSELLO BOXES

I pavimenti ai piani interrati saranno realizzati in calcestruzzo con spolvero al quarzo di tipo industriale, colorato in pasta colore a scelta del DL.

RAMPA CARRAIA DI ACCESSO AUTOMOBILI

Realizzata con pavimentazione a "spina di pesce" di colore grigio con quarzo e cemento su adeguato sottofondo di calcestruzzo armato con rete elettrosaldata.



SERRAMENTI ESTERNI



I serramenti esterni, finestre e portefinestre, (serramento del soggiorno è di tipo scorrevole) saranno realizzati del tipo 76 MD in PVC - GRUPPO B – con guarnizione centrale con ante apribili, doppia guarnizione in gomma, ferramenta Maico Silver , gocciolatoio sul traverso telaio per una corretta fuoriuscita dell'acqua.

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.

PORTE INTERNE



Porte interne alloggi saranno di ottima marca Italiana, in legno con cassonetto listellare di pioppo, tamburate con finitura laccata bianca su pannello liscio o finitura in legno tipo noce Tanganika.

Dove previsto da progetto saranno posate porte scorrevoli a scomparsa, nei cassoni predisposti, con medesime finiture delle porte a battenti.

Sede legale: Via Fucini,4 – 20092 Cinisello Balsamo (MI) TEL. 02.66.049.120 e-mail: info@valefra.it

P.IVA 00936700962 C.F.: 09011520153

PORTONCINI DI INGRESSO AGLI APPARTAMENTI

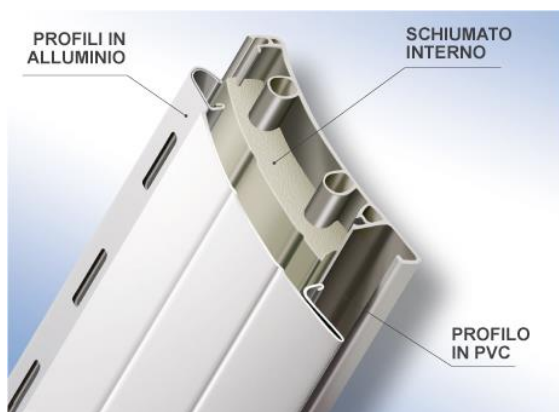
Il portoncino di
similare blindato,
esterna e interna in
protettiva di colore
maniglia e pomolo
cilindro europeo con



ingresso agli appartamenti sarà di tipo DIERRE o
Classe antieffrazione 3, con rivestimento delle facciate
pannelli di legno trattato con vernice impregnante
noce o laccate, completo della ferramenta necessaria con
esterno a scelta della D.L. Serratura di sicurezza e
defender antitrapano.

MONOBLOCCO COIBENTATO PER TAPPARELLE

Il monoblocco coibentato per tapparelle ci permette di migliorare l'isolamento acustico e termico, inoltre le tapparelle saranno in alluminio coibentato e verniciati a polvere per garantire una grande resistenza agli agenti atmosferici, interruttore di comando per sollevamento e abbassamento unificato.

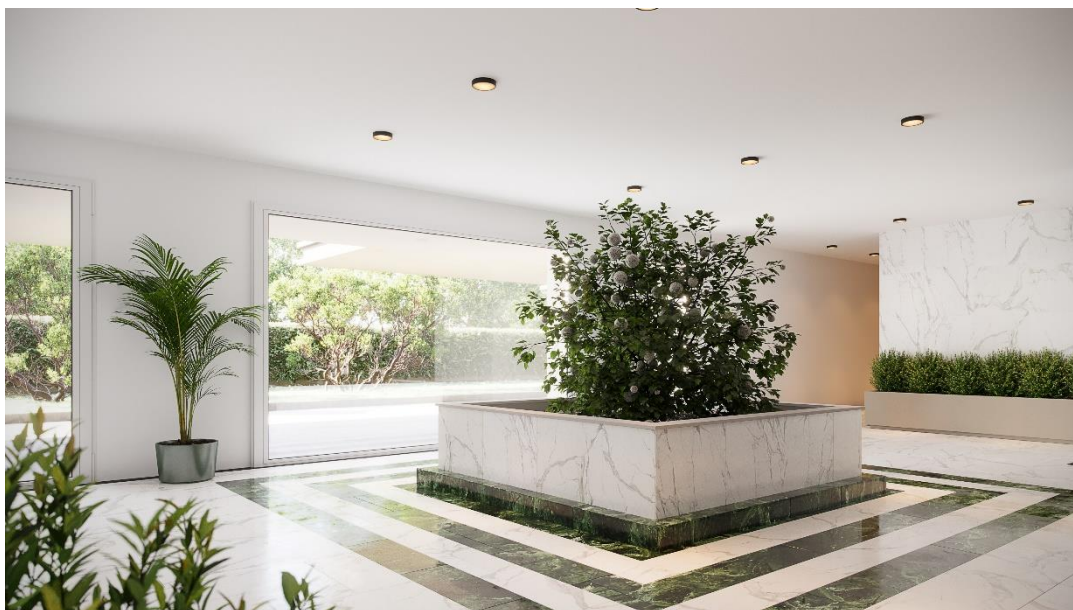


PORTE SEZIONALI PER AUTORIMESSE



Porta sezionale, composta da pannelli sandwich profilati con doppia lamiera in acciaio zincato a caldo, coibentati con schiuma poliuretana esente da CFC., con areazioni secondo le normative vigenti con marcatura CE, completa di organi di movimento e chiusura, predisposta per essere motorizzata per l'apertura automatica telecomandata a distanza.

ANDRONE CONDOMINIALE



L'androne e gli atrii condominiali avranno pavimenti bordati in pietra tipo Carrara o simile o pavimentati con piastrelle di gres porcellanato tipo Ariostea in grande formato o simile. Le pareti saranno composte, per una parte, da una boiserie in pietra tipo Carrara o simile, a scelta della DL, e, per l'altra parte, saranno tinteggiate a contrasto.

IMPIANTO ASCENSORE



Sarà realizzato l'impianto ascensore di primarie marche con fermate in numero adeguato a servire tutti i piani compreso l'interrato. Dovrà essere montato un ascensore idoneo anche per disabili in edifici residenziali (D.M. 236 del 14/06/89); portata Kg.625.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO



In copertura verranno posizionati pannelli fotovoltaici, destinati alla produzione di energia elettrica a parziale copertura dei consumi delle utenze condominiali con potenza Elettrica prevista da installare di 27,75 kW

IMPIANTO ELETTRICO



Tutte le reti di distribuzione e gli apparecchi elettrici, sia privati che condominiali, saranno conformi alle norme vigenti (in particolare CEI 64-8) e relativi aggiornamenti.

Ogni appartamento sarà dotato di impianti quali antenna TV - SAT - videocitofono e telefonia. Il numero di punti luce verrà adeguato alle dimensioni degli appartamenti ed alle funzionalità delle stanze e gli interruttori e le placche saranno ad incasso rettangolari modello B-TICINO serie LIVING INTERNATIONAL O VIMAR serie PLANA (colore, serie e materiale di finitura da campionare). 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.

IMPIANTO ANTI INTRUSIONE

E' prevista la sola predisposizione di un impianto di allarme con tubazioni vuote per la successiva posa (questa esclusa) dei rilevatori volumetrici uno per ogni locale.

VALEFRA s.r.l.
Immobiliare
PROGETTAZIONE - COSTRUZIONI
CIVILI e INDUSTRIALI

IMPIANTO DI VIDEOSORVEGLIANZA CONDOMINIALE:



A servizio del complesso residenziale sarà installato un impianto di videosorveglianza, costituito da numero 3/4 telecamere posizionate lungo l'edificio; il monitor ed il videoregistratore saranno poi collocati in apposito locale protetto, secondo le indicazioni del Progettista e Direttore dei Lavori

IMPIANTO DI TELEVISIONE



Sarà realizzata la tubazione di tipo incassato collegante le varie prese TV poste a muro alla condotta dell'impianto centralizzato montante fino al tetto nei locali per i quali sono previste. Sono comprese le opere di rifinitura inerenti al collegamento dei montanti dell'antenna stessa, questa compresa. Sarà effettuato un impianto con antenna parabolica satellitare.

IMPIANTO IDRICO-SANTARIO



I bagni saranno dotati di bidet e vaso con sedile in legno plasticato bianco, della Ideal Standard serie TESI DESIGN – ESEDRA – D-CODE/DURAVIT, con rubinetterie monoforo miscelatore serie CERAMIX BLU – CERAPLAN – LOGOS MAMOLI, e vasca in resina bianca con miscelatore da esterno, o con piatto doccia, con miscelatore ad incasso.

IMPIANTO 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

VALEFRA s.r.l.
Immobiliare
PROGETTAZIONE - COSTRUZIONI
CIVILI e INDUSTRIALI

produzione di acqua calda sanitaria. Per la produzione dei fluidi caldi e refrigerati si prevede l'utilizzo di pompe di calore aria/acqua. I terminali interni saranno costituiti da pannelli radianti a pavimento 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 pavimento. 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. Per ridurre i consumi di energia elettrica sarà installato un impianto fotovoltaico.

ALLACCIAMENTI

Gli allacciamenti alle reti pubbliche degli impianti fotovoltaici (allaccio e consegna ENEL), acqua potabile, telefono e fognatura e denuncia e registrazione schede catastali, saranno eseguiti a cura della Venditrice, **le relative spese sono a carico dell'Acquirente**, che provvederà al rimborso mediante versamento da effettuarsi alla consegna della abitazione.

GARANZIE

Personale competente e preparato vi seguirà dal primo contatto sino al rogito e alla consegna dell'unità immobiliare senza nessun costo di intermediazione. I pagamenti saranno personalizzabili in funzione delle vostre esigenze. Per condurvi all'acquisto della vostra nuova casa sono state definite condizioni particolari con un istituto di credito che vi assisterà direttamente in cantiere con possibilità di accollo del mutuo fondiario. Tutti gli importi versati saranno garantiti da fideiussione emessa da primario istituto assicurativo e la vostra casa sarà garantita per dieci anni per i gravi vizi strutturali con polizza decennale postuma. Comprando direttamente dal costruttore avrete la possibilità di beneficiare di importanti detrazioni fiscali.

VALEFRA s.r.l.
Immobiliare
PROGETTAZIONE - COSTRUZIONI
CIVILI e INDUSTRIALI

NOTA BENE

Nel sottolineare il fatto che la presente descrizione delle opere svolge un ruolo puramente indicativo, la promittente venditrice si riserva espressamente la facoltà di apportare eventuali modifiche, varianti e/o trasformazioni alle parti generali e particolari del progetto dell'intervento edilizio, per quanto riguarda, a mero titolo esemplificativo e non tassativo, le finestre, i terrazzi, gli impianti tutti e le finiture delle parti comuni e ciò anche in caso di difficoltà di approvvigionamento di alcuni materiali o per motivi di ordine tecnico, garantendo comunque la medesima qualità di quanto descritto.

E' espressamente pattuito che tali varianti al progetto, eventualmente necessarie al fine di adeguare lo stesso alle norme di legge, o, comunque, per assicurare il buon esito e la migliore realizzazione dell'intervento Edilizio, non costituiranno un inadempimento, da parte della Promittente Venditrice, delle obbligazioni previste dal contratto preliminare sottoscritto e che il Promissario Acquirente sarà tenuto ad adempiere a tutti gli obblighi dallo stesso assunti, senza che la Promittente Venditrice sia tenuta a corrispondere alcunché, per qualsivoglia titolo o ragione, al Promissario Acquirente, rinunciando fin d'ora quest'ultimo a far valere pretese di qualsiasi natura, anche risarcitoria, per indennizzi, sconti e/o riduzioni del prezzo pattuito.

I testi e le immagini presenti in questa Descrizione Opere hanno valore promozionale e non contrattuale.