



ORIANI GREEN LIVING

DESCRIZIONE DELLE FINITURE

Committente	L-Quaranta S.p.A.
Progettista Architettonico	Carlo Conti Architetto
Direzione dei Lavori	Carlo Conti Architetto
Direzione Artistica	ContiArchitetti
Progettista strutturale	Ing. Matteo Fiori
Progetto impianti ed efficienza energetica	Studio Mandelli
Progetto impianti elettrici	Ing. Angelo Assi
Impresa esecutrice dei lavori	Impresa Coemi

CARATTERISTICHE del complesso

- Certificazione energetica edifici “classe A1”.
- Il nuovo progetto prevede la costruzione di n. 2 edifici di 5 e 7 piani fuori terra collegati con un corpo di fabbrica di un solo piano con funzione di servizio ad entrambi gli edifici
- Al piano interrato -1 si trovano i box.
- Al piano terra è prevista una zona adibita e predisposta ad uso “ portineria” completa di arredi coordinati alle finiture dell’ingresso.
È previsto inoltre uno smart locker attrezzato per deposito pacchi, così come uno spazio attrezzato a dispenser acqua naturale (casetta dell’acqua), oltre che spazi multi funzione — gioco bimbi.
E’ previsto un locale deposito biciclette che sarà realizzato nel rispetto delle normative comunali .
- La copertura degli edifici sarà inclinata a falde ove alloggeranno gli impianti fotovoltaici ed in parte a terrazzo /piana.
- Ogni piano sarà servito da un vano scala e da 2 ascensori.
- Le coperture piana e/o inclinata, saranno adeguatamente coibentate all’estradosso mediante posa di pannelli isolanti di spessore adeguato e alto potere isolante.
- E’ prevista la tinteggiatura dei soffitti, dei controsoffitti e delle pareti interne nelle parti comuni, con idropittura di colore bianco data in due mani successive.
- La parete attrezzata della cucina sarà rivestita con pittura lavabile a smalto sino ad una altezza di 180 cm.

FONDAZIONI E STRUTTURA GENERALE

- Le strutture saranno calcolate secondo i D.M. 17.01.2018 (NTC 2018) e la circolare 21 gennaio 2019, C.S.LL.PP
- La fondazione sarà costituita da una platea avente spessori adeguati
- Le strutture di elevazione saranno costituite da pilastri e muri in cls armato
- Il solaio di copertura del piano -1 (solaio del piano terra) avrà caratteristiche antincendio REI 120 con spessore pari a cm 30/40. I restanti solai saranno in soletta piena in c.a..
- In ogni caso le strutture avranno dimensionamento ed armatura metallica quali risulteranno da progetto strutturale redatto dall’ing. Matteo Fiori e saranno atte a sopportare i carichi sopra di esse gravanti

- Gli appartamenti saranno di diverse metrature, e disporranno di ampi balconi e terrazzi.
- Le murature esterne di tamponamento ove non previsti serramenti, saranno realizzate in laterizio avente un’elevata massa volumica, questo influirà positivamente sul fabbisogno di energia nella stagione estiva per il raffrescamento. Per contenere il fabbisogno energetico nella stagione invernale, si realizzerà un isolamento a cappotto avente tipologia e spessori idonei alla normativa vigente (circa 12 cm.); in alternativa verranno utilizzati laterizi coibentati a taglio termico. I divisori interni saranno realizzati in forati di laterizio o con sistemi a secco nel rispetto delle indicazioni contenute nella Relazione 10/91 redatto dal Progettista Energetico.
- SOLAI FRA UNITA’ IMMOBILIARI

All’estradosso dei solai strutturali in C.A. a separazione fra unità immobiliari sovrapposte, la stratigrafia di progetto prevede la posa di sottofondo in calcestruzzo (Cls) alleggerito per copertura dell’impianto idrico ed elettrico; posa di materassino fonoassorbente con funzione di isolante acustico contro la trasmissione dei rumori da calpestio; posa di fascia verticale perimetrale in corrispondenza delle murature con funzione di isolante acustico contro la trasmissione del rumore; posa di pannello bugnato termoformato atto alla posa dell’impianto di riscaldamento a tubi radianti con funzione di isolante termico; posa di massetto realizzato con miscela di inerti selezionati e cemento con finitura superficiale a frattazzo per formazione del piano di posa della pavimentazione.

DAVANZALI, SOGLIE E IMBOTTI

I davanzali delle finestre saranno realizzati in lastre di pietra naturale con materiale, finitura e colori a scelta della D.A.

Le soglie delle portefinestre saranno realizzate in lastre di pietra naturale con materiale, finitura e colori a scelta della D.A.

Gli imbotti delle finestre e delle portefinestre saranno rifiniti con intonaco plastico colorato in pasta secondo le indicazioni di progetto della D.A. in coordinato con le facciate.

SERRAMENTI e porte

- I portoni di ingresso all'edificio saranno in alluminio e vetro secondo disegno di progetto e saranno dotati di serratura di sicurezza. I portoni di ingresso delle varie scale saranno realizzati in alluminio.
- I portoncini di primo ingresso agli appartamenti saranno del tipo blindato di primaria marca (modello "Dierre" o equivalente a scelta della D.L.), classe antieffrazione 3 completi di spioncino panoramico d'ispezione e lama para-aria.
- Le porte interne saranno in legno tamburato, laminato bianco venato, ad una anta o scorrevoli a scomparsa ove previsto in progetto, complete di cerniere a scomparsa e maniglia cromo satinata.
- I serramenti esterni saranno in legno a taglio termico dotati di doppia guarnizione, laccati di colore secondo indicazione della D.L. e della D.A. conformi a quanto previsto dalla Relazione Tecnica prevista dalla ex Legge 10/91. I serramenti oltre i 2 mt di larghezza saranno scorrevoli; i serramenti dei bagni saranno dotati di apertura a ribalta.
- Le porte dei box saranno del tipo basculante, predisposte per sistema di apertura motorizzato radiocomandato, e saranno realizzate in lamiera di acciaio pressopiegata e pre-verniciata, colori a scelta della D.L., complete di fori/alette di ventilazione/areazione a norma. Alcune porte basculanti potranno essere totalmente grigliate in base alle indicazioni previste negli elaborati grafici di progetto esecutivi.
- Il sistema di frangisole/oscuramento per gli appartamenti sarà del tipo esterno a lamelle fisse in alluminio, comandate elettricamente per il movimento di sali e scendi, ottenendo così un oscuramento idoneo per la residenza. Il colore sarà definito dalla D.L.
- I serramenti esterni degli alloggi, saranno predisposti per le zanzariere a molla con movimentazione verticale per le finestre ed orizzontale per le portefinestre a battente.



PORTE CANTINE

- Le porte delle cantine saranno costituite da anta in lamiera zincata a nervature verticali, corredata di doppia fila di fori di aerazione con profili trasversali di rinforzo; cerniera in lamiera d'acciaio zincate stampate; serratura con cilindro tipo Yale; maniglie e placche in poliammide colore nero.

PARAPETTI—RINGHIERE—GRIGLIE

- I parapetti dei balconi, dei terrazzi e delle portefinestre prive di balcone, delle unità immobiliari avranno un'altezza di 110 cm. e saranno realizzati in profilati in ferro saldati e verniciati con finitura e colori a scelta della D.L.
- I corrimani, le ringhiere e le balaustre delle scale condominiali avranno un'altezza di cm 110 e saranno realizzati in profilati di ferro e verniciati con finiture e colori a scelta della D.L..
- Le griglie di aerazione del piano interrato saranno di tipo "keller" realizzate in acciaio zincato elettrosaldato.

Tutte le opere in ferro saranno realizzate secondo le indicazioni contenute negli elaborati grafici di progetto esecutivo e secondo le particolari prescrizioni che saranno date all'atto esecutivo dalla D.L

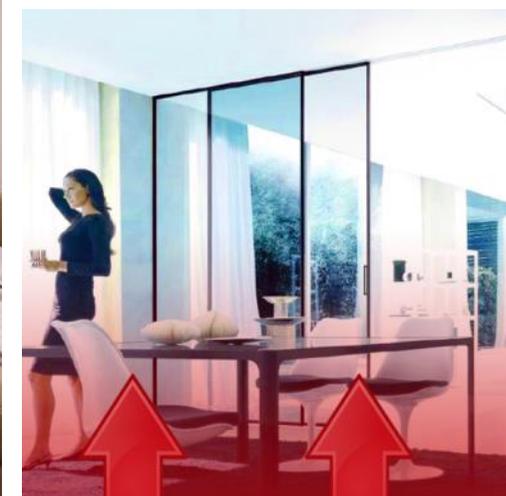
PAVIMENTI e rivestimenti

- I pavimenti di camere, ripostigli, disimpegni, soggiorno e cucina saranno realizzati in grès porcellanato effetto legno oppure gres 40x40, o in parquet prefinito di primaria marca, posato incollato essenza rovere naturale di prima scelta indicato dalla D.L., tono chiaro, medio, gray o brown spessore 10 mm, larghezza 70 mm, lunghezza 300/600 mm.
- I pavimenti e i rivestimenti dei bagni saranno realizzati in gres porcellanato di primaria marca, formato 30x60 cm o 40x40 cm posate a collante con disegno ortogonale e distanziatori da 2 mm.
- Le pareti interne alle unità immobiliari (escluse quelle rivestite in ceramica) saranno completate con la posa tramite idonei collanti e/o chiodi di fissaggio di profili battiscopa perimetrali (zoccolini), in legno colore bianco.
- I pavimenti delle logge e dei terrazzi saranno in piastrelle antigelive di primaria marca, posate dritte, colorate in pasta, secondo indicazioni D.L. Sarà inoltre posizionato uno zoccolino di materiale identico al pavimento e di altezza cm 10 circa. A discrezione della D.L. per una migliore ispezionabilità delle impermeabilizzazioni agli ultimi piani-potranno essere previsti piastrelloni con posa galleggiante di grès porcellanato con finitura effetto legno e/o pietra artificiale, indicata dalla Venditrice e/o dalla Direzione Lavori.
- I pavimenti delle cantine e box saranno realizzati in battuto di cemento liscio con spolvero al quarzo in ragione di 4kg/mq colore grigio naturale.
- Il pavimento del locale immondezzaio sarà piastrellato e rivestito in gres per permetterne il lavaggio; i pavimenti dei piani interrati, box e relativi spazi di manovra saranno realizzati in cls di tipo industriale, trattato con indurente al quarzo, battuto e liscio a macchina, con aggiunta di eventuale colorante secondo indicazioni della D.L.
- I pavimenti dell'atrio d'ingresso e delle zone comuni al piano terra saranno in lastre di gres porcellanato di grande formato (60x120 cm) secondo progetto e indicazioni D.L. e Direzione Artistica.
- Le scale saranno rivestite con materiale naturale marmo o granito spessore cm 2/3 complete di battiscopa spessore cm 1



IMPIANTO di riscaldamento e raffrescamento

- Dal punto di vista impiantistico il sistema di climatizzazione consente la gestione in modo autonomo per ogni singolo appartamento.
- Il fluido vettore termico sarà prodotto da un unico impianto che utilizzerà apposita pompa di calore per il riscaldamento e raffrescamento degli ambienti e la produzione dell'acqua calda sanitaria.
- E' prevista l'installazione di caldaia a condensazione ad altissimo rendimento di adeguata potenza per la garanzia del fabbisogno termico nei mesi più freddi.
- L'impianto sarà impostato con due opzioni, estate/inverno con gestione della conversione a cura del condominio secondo le tempistiche previste dalla legge.
- La progettazione dell'edificio e degli impianti è finalizzata ad ottenere una classificazione energetica non inferiore alla classe A1, ai sensi del DGR 30 Luglio 2015 n° 6480.
- Impianto a pannelli radianti utilizzati in fase invernale per la climatizzazione degli appartamenti . Nella fase estiva il raffrescamento dei locali è predisposto per climatizzatori ad acqua/ tipo split che consentono la gestione in modo autonomo ed indipendente per ogni camera e per il soggiorno .
- E' prevista l'installazione della VMC con la sola funzione di espulsione nel bagno e nella cucina, negli altri locali sarà completa. Il recuperatore di calore sarà integrato nei serramenti esterni di ciascun appartamento.
- E' prevista l'installazione di un impianto fotovoltaico condominiale progettato e dimensionato in ottemperanza alle vigenti normative, posizionato prevalentemente sulle coperture degli edifici secondo indicazioni della D.L.



IMPIANTO elettrico

- L'impianto elettrico sarà dimensionato dal Progettista degli Impianti nel rispetto delle prescrizioni di legge, delle normative sugli impianti e in conformità alla norma CEI 64-8, livello di prestazione 1.
- Per le unità residenziali l'impianto è dimensionato per una potenza impegnata di almeno 6 kW.
- All'interno dell'appartamento sarà posizionato il quadro elettrico di consegna energia, realizzato in materiale plastico completo di portella semi-trasparente, con installati gli interruttori magnetotermici generali differenziali a valle dei quali saranno installati i seguenti interruttori magnetotermici a servizio delle seguenti utenze:
forza motrice — prese cucina — luci — VMC—piastre a induzione — dispositivo di controllo carichi
- La distribuzione interna all'appartamento avverrà mediante tubazioni sottotraccia in PVC flessibile corrugato diametro minimo 20mm, con colorazioni diverse a seconda del tipo di impianto asservito.
- Tutte le prese di energia saranno del tipo bipasso 10/16A+T o UNEL 2P+T 16A (standard tedesco) a seconda delle indicazioni del progettista degli impianti.
- E' previsto un interruttore bipolare di sezionamento (1/0) per la lavatrice, il forno, la lavastoviglie e il frigorifero.
- Per le piastre a induzione è prevista una linea di alimentazione indipendente dedicata derivata direttamente dal Q.E.G.
- E' previsto 1 punto luce ogni 25 mq completo di corpo illuminate per ogni balcone privato.
- Tutti i comandi e le prese di corrente saranno alloggiati in specifiche scatole da incasso con frutti e placche della ditta BTICINO / LIVING LIGHT o altra ditta a scelta della venditrice, colore bianco, nero e sabbia. Per l'ottimizzazione dei consumi è prevista la funzione di controllo dei carichi di potenza.
- I punti luce degli alloggi saranno posizionati a parete o, dove presenti secondo le indicazioni di progetto, nei controsoffitti realizzati in gesso rivestito. Non sono realizzabili punti luce a plafone dove non presente il controsoffitto.
- E' previsto un impianto per una gestione domotica base (di alcuni servizi quali: gestione luci e oscuranti) con apparecchiature BTICINO o altra ditta a scelta della venditrice.
- L'impianto videofonico, a servizio di tutte le unità immobiliari, sarà di tipo digitale, modello BTICINO 100X, con monitor da 3,4" a colori; la relativa alimentazione è prelevata dal quadro elettrico servizi condominiali.
- E' previsto per ogni appartamento la predisposizione per un impianto di antifurto composto da sensori volumetrici per la zona giorno e disimpegno e sensori perimetrali sui serramenti e sul portoncino blindato.
- E' prevista l'installazione di impianto di videosorveglianza (con registrazione video) delle zone comuni dell'edificio ai piani terra e boxes, composto da 12 telecamere.
- E' previsto impianto TV derivato dall'impianto condominiale. All'interno di ciascun alloggio sono previste prese TV e SAT secondo normativa.
- E' prevista l'installazione di un punto rete dati domestico costituito da cavo ethernet



SANITARI E RUBINETTERIE e box doccia

UNITA' IMMOBILIARI

- Per i bagni saranno realizzati gli attacchi idrici di acqua calda e fredda per gli apparecchi idrosanitari: lavabo, bidet e vasca o doccia secondo le indicazioni di progetto; attacco idrico di sola acqua fredda per il wc e per l'attacco lavatrice (uno per ogni unità immobiliare ove indicato da progetto).
- Per le cucine saranno realizzati gli attacchi idrici di acqua calda e fredda per il lavello e solo acqua fredda per l'attacco lavastoviglie.
- Per i balconi o terrazzi sarà realizzato un attacco idrico di sola acqua fredda posizionato a parete, completo di rubinetto portagomma per irrigazione manuale delle piante (senza scarico).
- Per i giardini privati sarà realizzato un attacco idrico di solo acqua fredda posizionato a terra in apposito pozzetto in PVC, completo di rubinetto portagomma per irrigazione manuale delle piante (senza scarico).
- Ogni servizio igienico, gli attacchi del lavello cucina e il punto acqua esterno sul terrazzo/giardino saranno sempre intercettabili indipendentemente tramite apposite chiavi di arresto per acqua calda e acqua fredda posizionate a discrezione della D.L.
- I sanitari saranno della marca **IDEAL STANDARD** modello "Tesi"
- Il piatto doccia sarà della marca **IDEAL STANDARD** modelli "Ultraflat New" dimensioni 80x80
- La vasca da bagno sarà della marca **IDEAL STANDARD** in acrilico, dimensioni 70x170 (da rivestire)
La rubinetteria dei bagni sarà della marca **IDEAL STANDARD** modello "Ceramix"
- La rubinetteria della doccia è composta da miscelatore monocomando , asta saliscendi completa
- Tutti i bagni saranno dotati di scaldasalviette marca IRSAP modello "ARES" (o similari) colore bianco dimensionato secondo indicazioni del progettista degli impianti.



N.B.: La D.L. potrà a suo insindacabile giudizio sostituire i materiali impiegati con prodotti equivalenti e modificare gli impianti descritti per esigenze tecniche.

IMPIANTO ANTINCENDIO

L'impianto antincendio verrà progettato in conformità al DM 01/02/1986 (Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili), Regola tecnica verticale di Prevenzione incendi del 21/02/2017 e 16/05/1987 (Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione) e sarà previsto a protezione dell'autorimessa interrata. L'impianto idrico antincendio sarà distinto ed indipendente dalla rete dei servizi idrico-sanitari, derivato subito a valle del contatore generale, prima della saracinesca o, nei casi ammessi dalle norme comunali, direttamente dalla rete di distribuzione civica. Le cassette degli idranti saranno in alluminio, complete di sportello con lastra safe crash. Nei corselli dell'autorimessa saranno posizionati presso gli ingressi o comunque in posizione ben visibile e di facile accesso, in funzione del numero dei posti auto, estintori portatili omologati, di adeguata capacità estinguente, con idonei cartelli segnalatori, secondo le prescrizioni dei Vigili del Fuoco. Il progetto esecutivo dell'impianto antincendio verrà preventivamente sottoposto ad approvazione da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Milano.

ASCENSORE

L'edificio sarà dotato di impianti di elevazione per il trasporto delle persone di tipo a funi ad azionamento elettrico con portata 6 persone/480 kg, che garantiranno il trasporto dal piano interrato fino all'ultimo piano, realizzati in conformità alla Legge n. 6/89, Legge n. 13/89, articolo n. 77 del Regolamento Edilizio del Comune di Milano e direttive comunitarie. La cabina di trasporto sarà dotata di porte al piano, pulsantiera e finiture interne con materiali, finiture e colori a scelta della D.L..

RECINZIONI E CANCELLI

- Le recinzioni prospicienti la via Barnaba Oriani saranno realizzate in profilati di ferro saldati e verniciati, con disegno, finitura e colori a scelta della D.A.
- I muri di confine con le proprietà adiacenti saranno intonacati e tinteggiati con idropittura acrilica per esterni pigmentata al quarzo, con finitura e colori a scelta della D.A.
- L'accesso pedonale all'edificio sarà garantito da cancello con apertura ad anta battente realizzato in profilati di ferro saldati e verniciati, posizionati nelle vicinanze dell'atrio di ingresso.
- Per l'ingresso principale su via Barnaba Oriani è prevista l'installazione della postazione esterna del videocitofono; la finitura e i colori saranno a scelta della D.A..
- L'accesso carraio al piano interrato comune sarà garantito da un cancello posizionato su via Barnaba Oriani con apertura ad anta/e battente realizzato in profilati di ferro saldati e verniciati, e dotato di meccanismo di apertura motorizzata con selettore a chiave e radiocomando a distanza (che sarà fornito agli acquirenti in ragione di n. 1 per ogni box auto); la finitura e i colori saranno a scelta della D.A.

SISTEMAZIONI ESTERNE

- Lo spazio esterno sarà rifinito con piantumazione a verde costituita da tappeto erboso, essenze arbustive, siepi ed essenze arboree di medio fusto; all'interno del giardino troveranno collocazione spazi/percorsi pavimentati secondo le indicazioni di progetto.
- L'illuminazione dei percorsi pedonali sarà garantita da corpi illuminanti dotati di lampade con tecnologia LED.
- Per l'innaffiamento del giardino condominiale è prevista la realizzazione di un impianto di irrigazione automatica con centralina di comando dotata di sensore pioggia.

CONFORMITA' IMPIANTI

Gli impianti tecnologici comuni e privati a servizio dell'edificio e delle singole unità immobiliari, saranno realizzati in base alle indicazioni contenute negli elaborati grafici di progetto esecutivo redatto da tecnico abilitato in conformità al D. M. n° 37 del 22/01/2008 e secondo le particolari prescrizioni che saranno date all'atto esecutivo dal progettista degli Impianti e dalla D.L.; gli impianti verranno realizzati da ditte professionalmente qualificate, che rilasceranno adeguata dichiarazione di conformità come previsto dall'art. 7 del citato decreto.

AVVERTENZE

Le parti riconoscono che, nonostante i progressi tecnologici, l'edilizia rimane un prodotto artigianale e quindi soggetto a presentare imperfezioni costruttive praticamente inevitabili che, nei limiti delle abituali tolleranze, vanno accettate. Pertanto le parti dichiarano di prenderne atto.

Ai fini della accettabilità di ogni unità residenziale sono ritenuti difetti di piccola entità e come tali non pregiudizievoli all'accettazione del bene o al suo deprezzamento:

- stuccature di piccola entità delle pareti verticali;
- imperfezioni superficiali e piccoli graffi delle opere in pietra (soglie, davanzali, gradini, ecc.);
- imperfezioni superficiali e piccoli graffi di serramenti e porte;
- lievi ondulazioni delle piastrelle

Nel caso di varianti e personalizzazioni che includono particolari cure nel mantenimento del bene, i maggiori oneri per la protezione contro i danneggiamenti del bene saranno a carico del promissario acquirente. Nel caso in cui le varianti e le personalizzazioni includano la posa di prodotti per i quali si rendessero necessari tempi di posa o di installazione diversi da quelli di consegna, la mancata posa nei tempi della consegna non è ragione per sottrarsi alla stessa ed ai relativi adempimenti.

Il promissario acquirente dà atto ed accetta che le tubazioni (orizzontali e/o verticali) degli impianti (acqua, fognatura, energia elettrica, etc.) potranno essere collocate in vista nelle cantine, nei box, nei corridoi della zona cantine, nei corselli box ed ove altro opportuno; così come accetta che nelle stesse zone possano trovarsi elementi strutturali a vista.

NOTE FINALI

Nei casi in cui la presente Descrizione Tecnica preveda in alternativa diversi tipi e qualità di materiali e/o lavorazioni, diverse qualità di manufatti, diversi sistemi di impianti ecc., è facoltà della Direzione Lavori, a suo insindacabile giudizio, decidere i tipi, le qualità, le lavorazioni ed i sistemi di impianto che ritiene più adatti; il Direttore dei Lavori ha facoltà di apportare alla presente descrizione ed agli elaborati grafici di progetto, in sede esecutiva ed a suo insindacabile giudizio, quelle variazioni o modifiche che ritiene necessarie per motivi tecnici, funzionali od estetici, purché non comportanti una riduzione del valore tecnico e/o economico dell'immobile e/o delle unità immobiliari. Si precisa che i render, le immagini e la documentazione commerciale sono puramente indicativi e non costituiscono elemento contrattuale.

AGENCY

Abitare co.[®]

la tua sicurezza nel tempo

UN'INIZIATIVA



L-QUARANTA S.p.A.

La presente pubblicazione costituisce esclusivamente una base illustrativa. Una parte delle immagini riportate nel documento è sviluppata con tecniche di computergrafica (rendering fotorealistico), con riferimento a particolari di facciata e prospetti, parti comuni, parti private ed interni degli appartamenti, al solo fine di prospettare un'ipotesi di futura realizzazione e/o potenzialità delle diverse soluzioni a seguito di personalizzazione degli utenti. Ragion per cui tutte le informazioni, descrizioni e immagini sono puramente indicative e soggette a variazioni. Questo documento non ha valenza contrattuale e non è vincolante per la società che ne detiene i diritti e le informazioni riportate. Si precisa che opere e materiali descritti nel presente capitolato possono subire modifiche e/o variazioni con interventi equivalenti e/o superiori pe qualità e funzioni a discrezione della D.L.. Sono vietati, senza preventiva autorizzazione, la riproduzione e l'uso anche parziale dei testi e delle immagini.