Dimora Verde
Lissone

CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE

Via Augusto Murri, 56 | Lissone MB

www.naturalbiogroup.net

1. PREMESSA

La presente descrizione delle opere ha la finalità di indicare, nelle linee essenziali e generali, le caratteristiche del fabbricato, gli elementi di finitura e gli impianti previsti per illustrare al meglio gli immobili in oggetto di ristrutturazione.

La società NaturalBioGroup srl si riserva la facoltà di variare il progetto e i suoi particolari sia dal lato estetico sia da quello tecnico. In ogni caso si impegna e presta garanzia che le eventuali varianti di progetto non comporteranno nessuna diminuzione funzionale dell'edificio.

La progettazione viene curata dalla stessa società immobiliare che, vista la tipologia residenziale insediata nella zona, ha deciso di sviluppare un edificio su due piani fuori terra.

2. IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO ENERGETICO

L'immobile è realizzato con caratteristiche qualitativamente superiori alla media degli edifici presenti sul mercato. La classe energetica A4 (certificazione Cened2) garantisce l'elevato standard di contenimento energetico e si traduce in effettivo e immediato risparmio economico, oltre che nella riduzione delle emissioni inquinanti ed un concreto rispetto dell'ambiente.

In prospettiva, questo standard qualificativo assicura una maggiore facilità nel reinserimento dell'unità abitativa nel mercato immobiliare, senza perdita di appeal commerciale.

Usando la nuova tecnologia l'immobile non avrà utilizzo di gas contribuendo al miglioramento del impatto ambientale.

3. L’EDIFICIO

L’edificio è ottimamente esposto e sarà composto da n° 6 appartamenti così di seguito suddivisi :

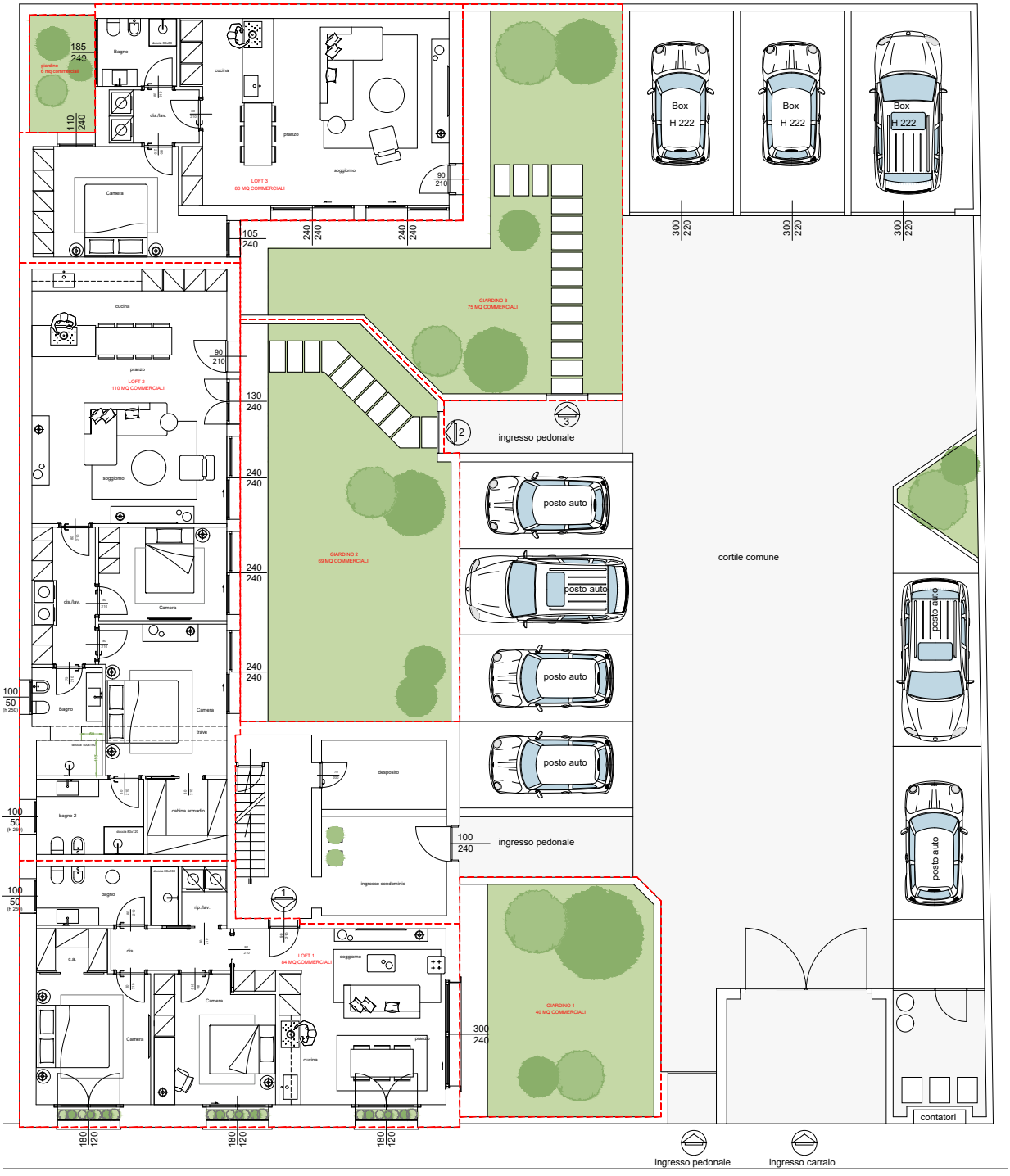
Piano terra
- Loft 1 n°1 bilocale o trilocale con giardino privato da mq 95
- Loft 2 n°1 trilocale con giardino privato da mq. 125
- Loft 3 n°1 bilocale con giardino privato da mq. 95

Piano primo
- App. 4 n° 1 quadrilocale con terrazzo e balconi da mq. 172

Piano secondo
- App.5 n° 1 bilocale con terrazzo loggiato e balcone da mq. 82
- App.6 n° 1 bilocale con terrazzo loggiato e balcone da mq. 69

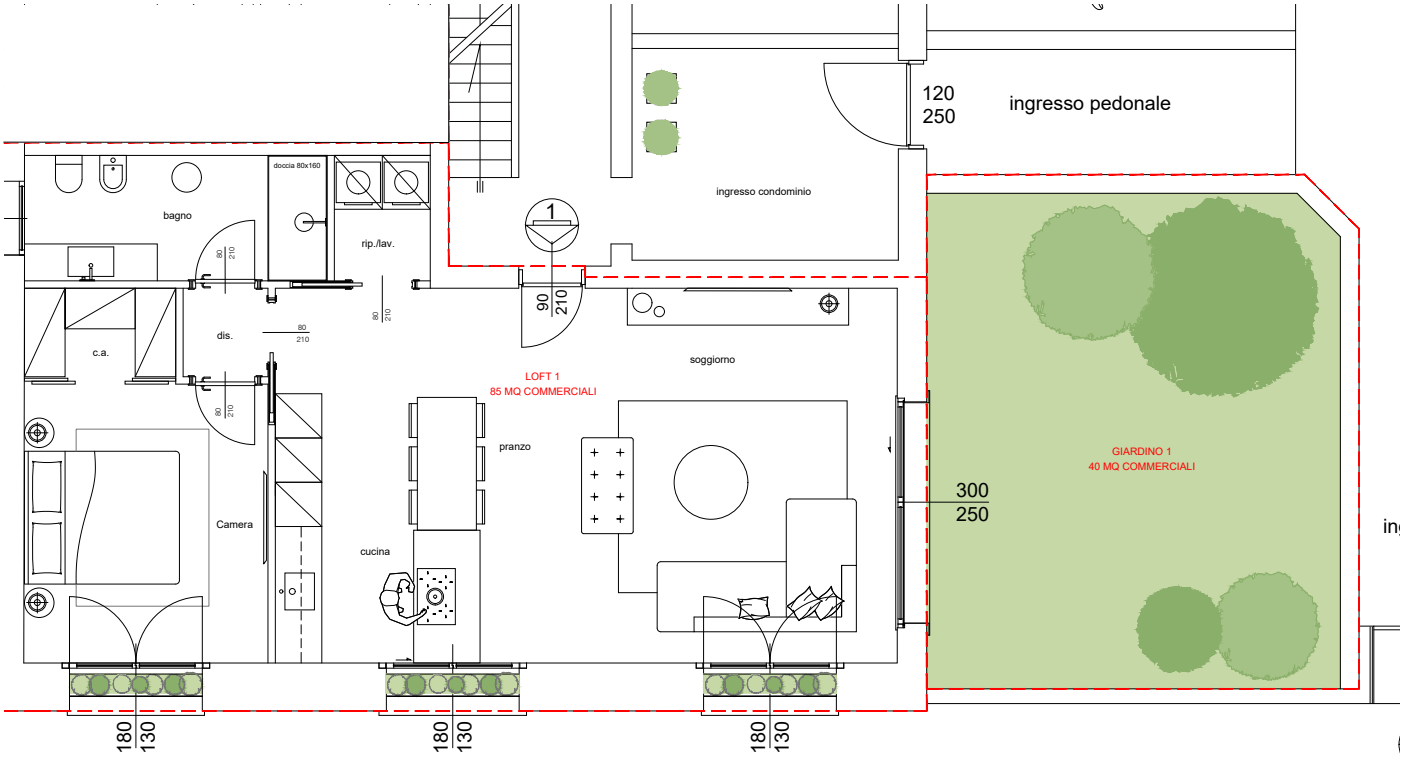
PIANO TERRA

1 Loft bilocale o trilocale con giardino privato da mq. 95
1 Loft trilocale con giardino privato da mq. 125
1 loft bilocale con giardino privato da mq. 95

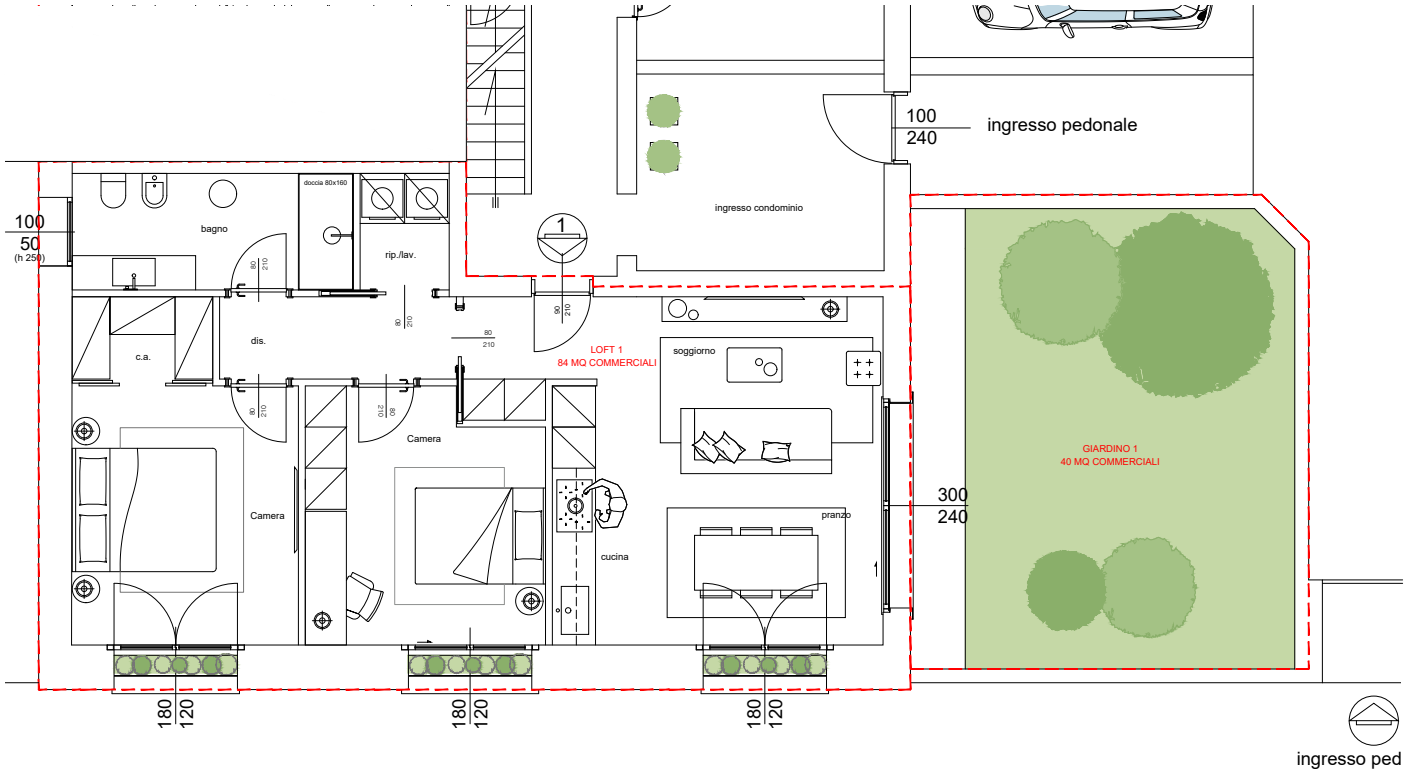


PIANO TERRA | LOFT N° 1 | VARIANTE BILOCALE

Loft 1 n°1 bilocale o trilocale con giardino privato da mq 95

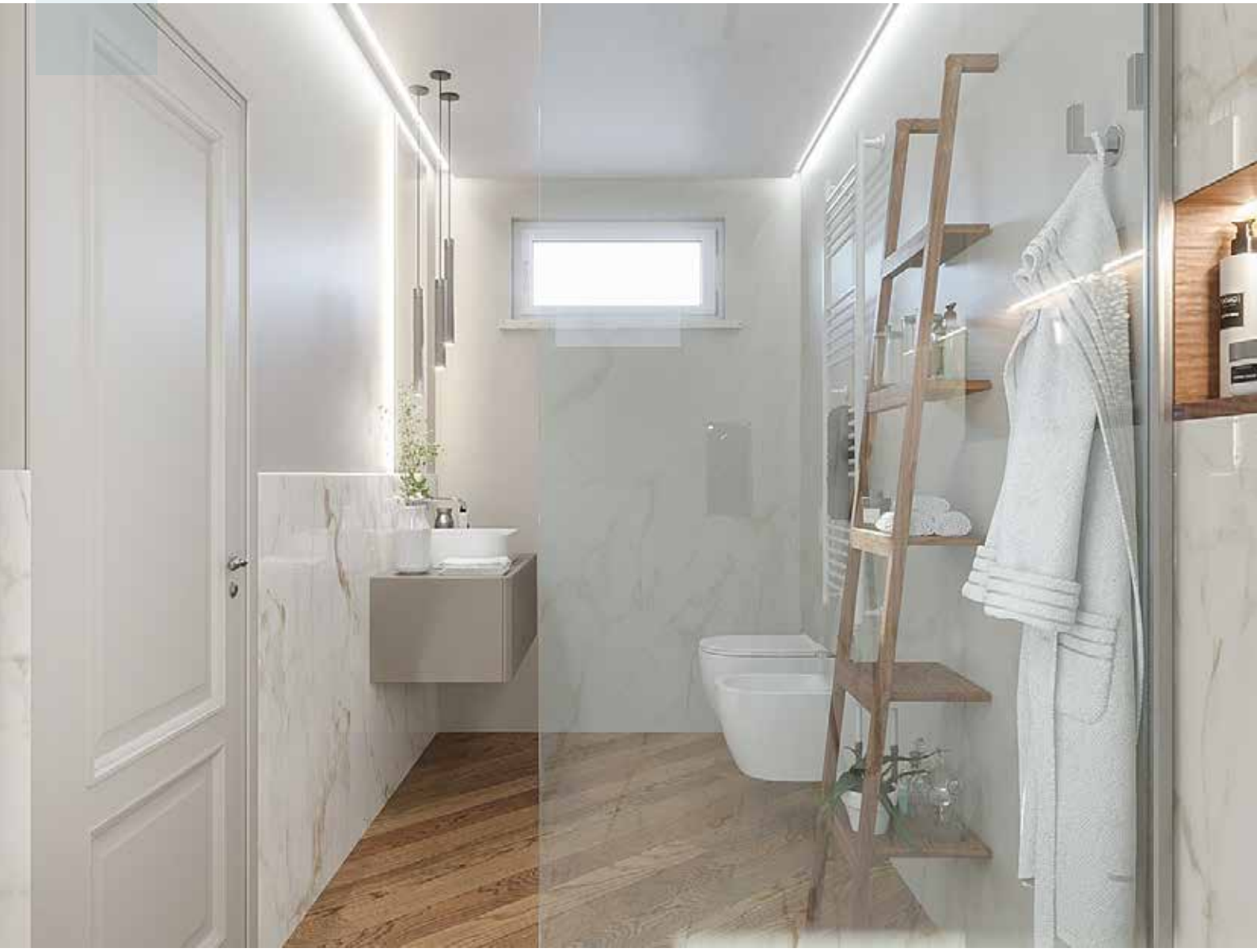


PIANO TERRA | LOFT N° 1 | VARIANTE TRILOCALE



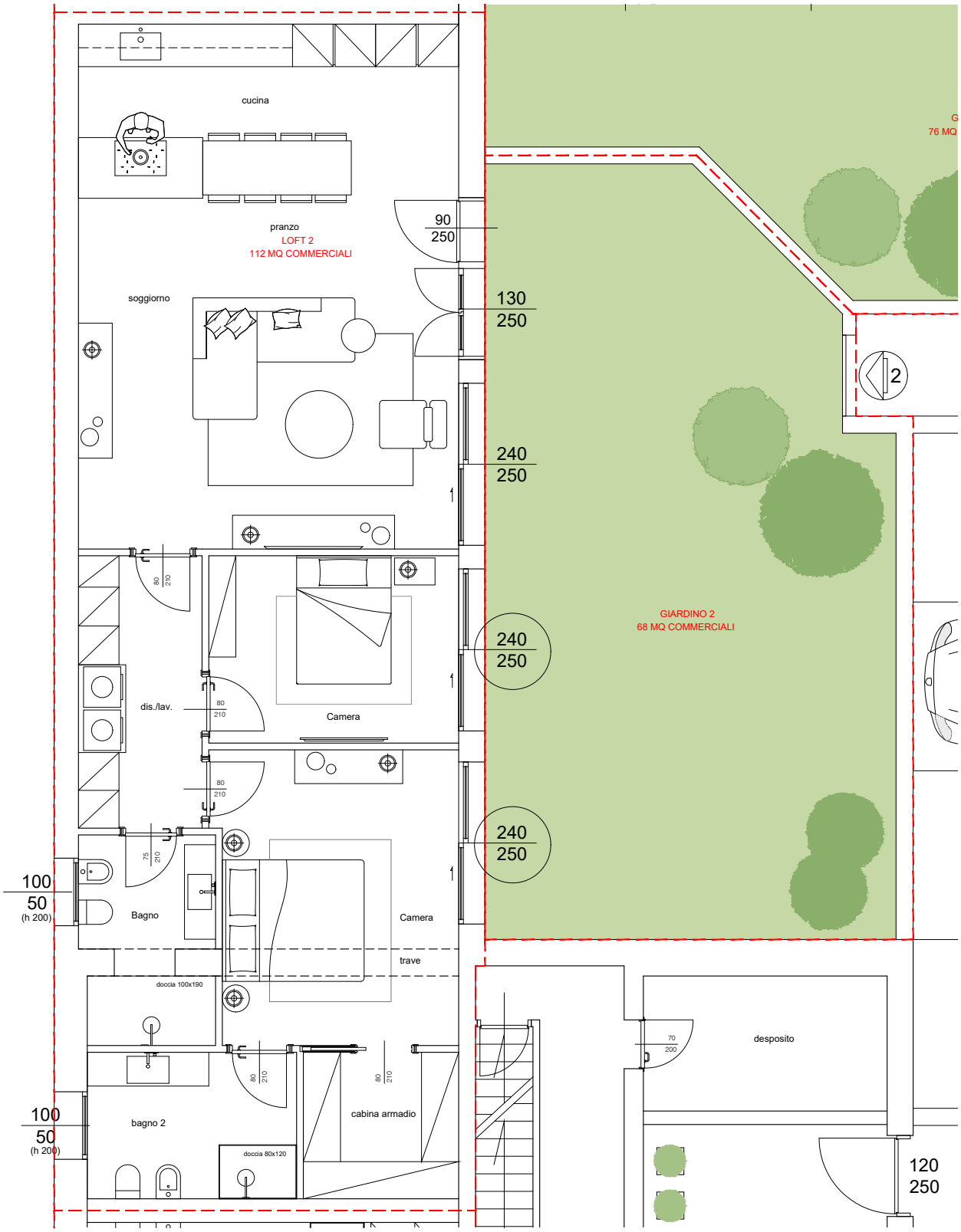
SOGGIORNO | LOFT N° 1 | PIANO TERRA

BAGNO



PIANO TERRA | LOFT N° 2 TRILOCALE

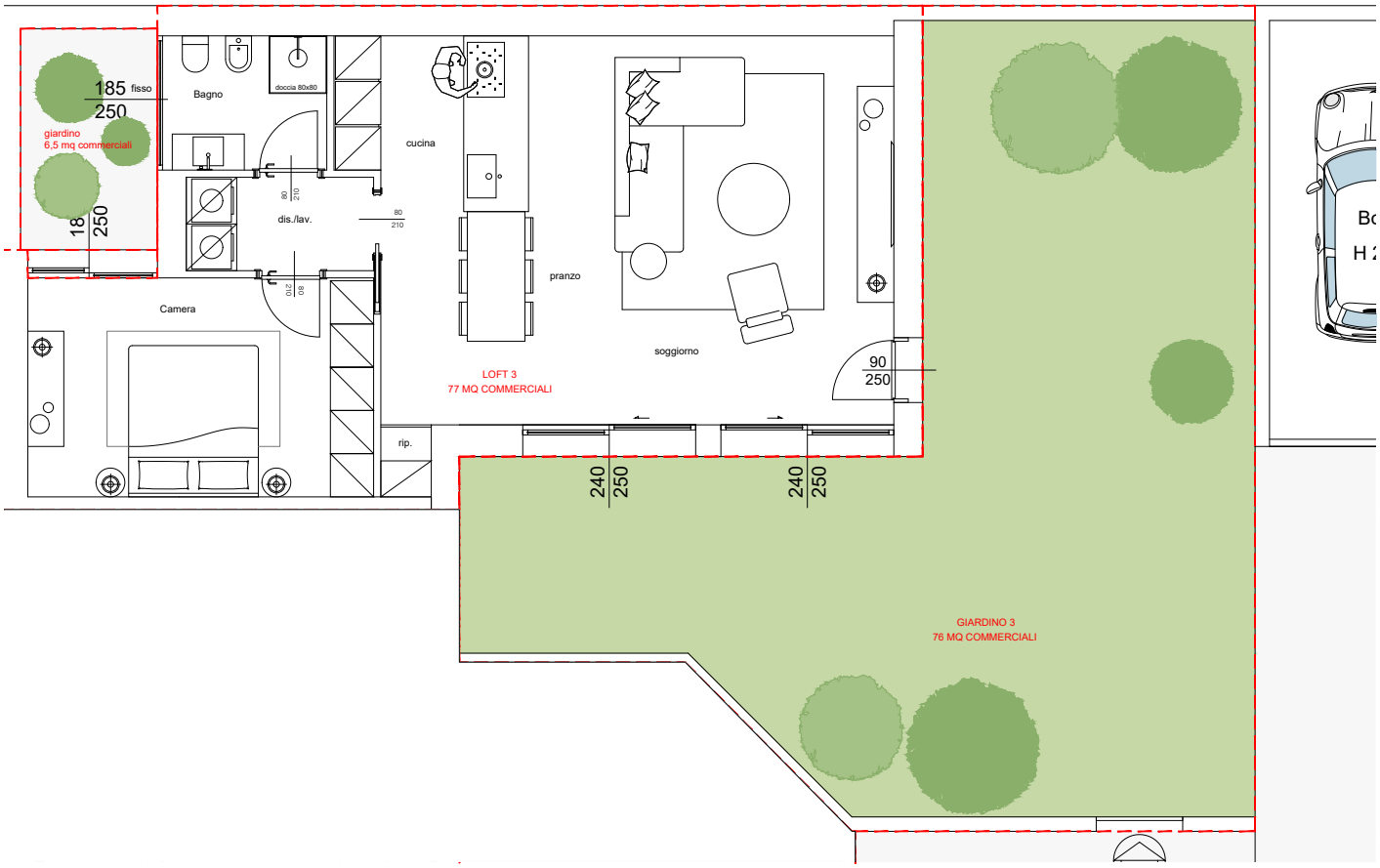
Loft 2 n°1 trilocale con giardino privato da mq. 125



SOGGIORNO | LOFT N° 2 | PIANO TERRA

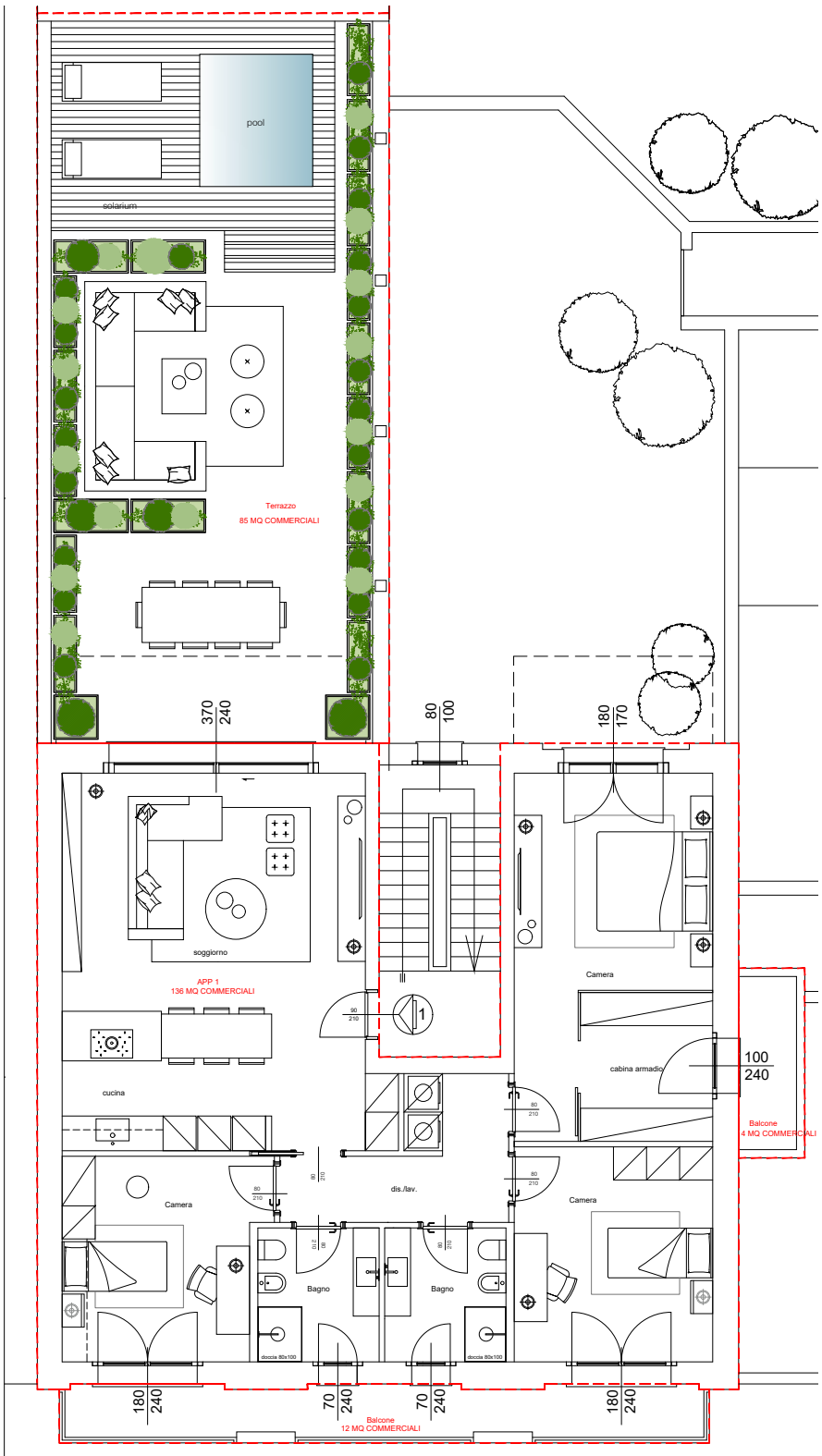
PIANO TERRA | LOFT N° 3 BILOCALE

Loft 3 n°1 bilocale con giardino privato da mq. 95



PRIMO PIANO | APPARTAMENTO N° 4
QUADRILOCALE CON TERRAZZO

1 quadrilocale con terrazzo e balconi da mq. 172



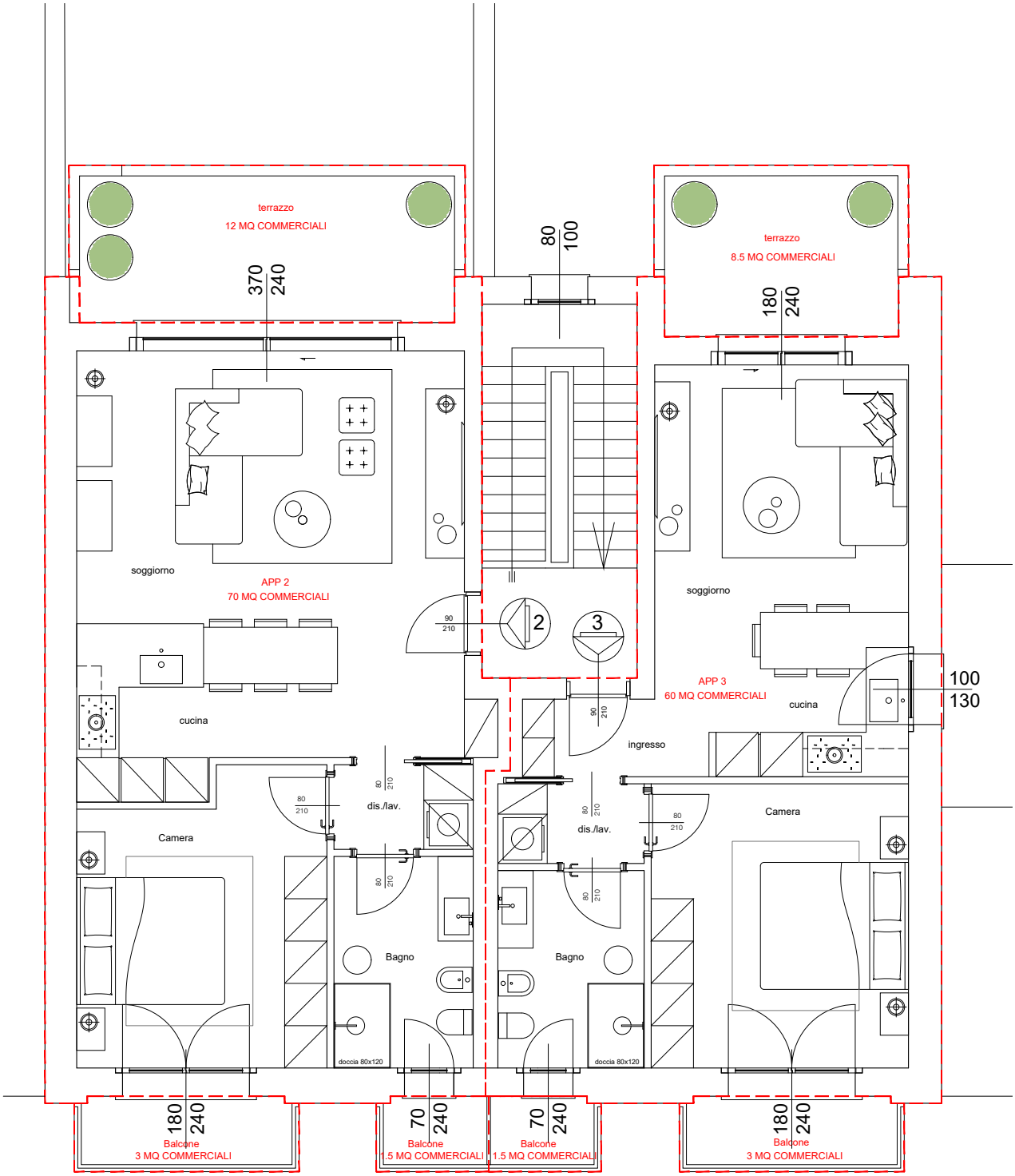
SOGGIORNO | APPARTAMENTO N° 4

TERRAZZO | APPARTAMENTO N° 4

SOGGIORNO | APPARTAMENTO N° 4

SECONDO PIANO | APPARTAMENTO N° 5 E N° 6

App.5 n° 1 bilocale con terrazzo loggiato e balcone da mq. 82
App.6 n° 1 bilocale con terrazzo loggiato e balcone da mq. 69



CAMERA PADRONALE

CAMERA PADRONALE

BAGNO

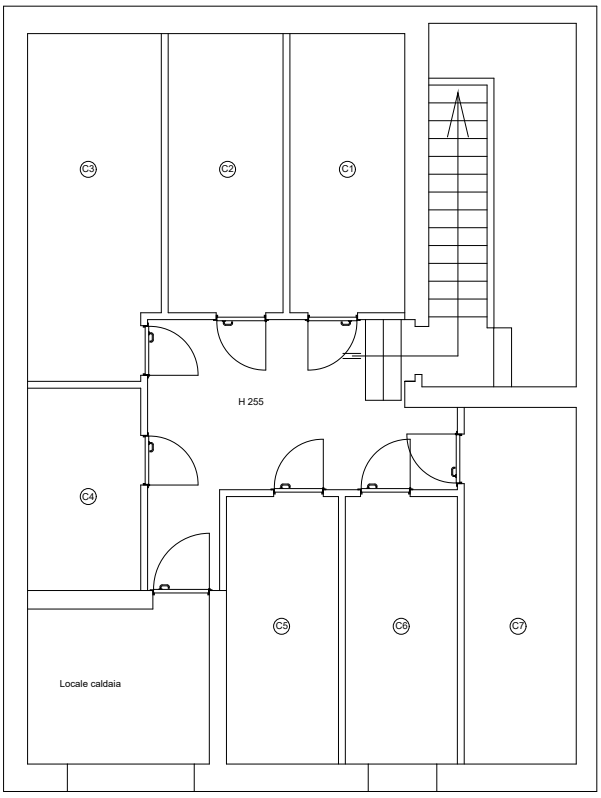
I tre loft al piano terra avranno un giardino privato con ingresso indipendente e grandi finestre scorrevoli che si affacciano sul verde.

Il quadrilocale al primo piano sarà dotato di ampi balconi sul fronte principale dell'edificio e una terrazza di 91 mq. che potrà essere attrezzata con vasca idromassaggio, zona pranzo, zona salotto ed ampio solarium. L'affaccio sul retro dell'edificio garantirà una completa privacy.

I due bilocali saranno dotati di terrazzi e ampi balconi loggiati, con affaccio sul retro dell'edificio e vista sull'ampio giardino.

L'edificio è servito da un vano scala che serve il piano terra, il primo e il secondo piano delle unità abitative.

PIANO CANTINE



Al piano interrato sono ubicate le cantine di ampia metratura, frazionate per ogni singolo appartamento.
Ogni unità immobiliare sarà infatti dotata di cantina con dimensione minima mq.10 cad., box e posti auto dotati di colonnine per ricarica auto con alimentazione proveniente dall'impianto fotovoltaico.

Cantine
- n° 2 da mq. 6,5
- n° 1 da mq. 7,0
- n° 4 da mq. 10
-
- Poiché il numero delle cantine è superiore al numero degli appartamenti, nella prima fase di costruzione sarà possibile personalizzarne le dimensioni.

Al piano terra è disponibile uno spazio adiacente l'ingresso di mq. 13 che può essere utilizzato come magazzino, palestra, locale hobby ...

4. GREEN BUILDING

Questa residenza è stata progettata per offrire una vera esperienza di casa ecosostenibile. Il nostro concetto di “casa green” è un’abitazione non solo costruita nel rispetto dell’ambiente circostante ma anche concepita come luogo in cui ottimizzare i consumi, massimizzare l’efficienza e limitare gli sprechi.

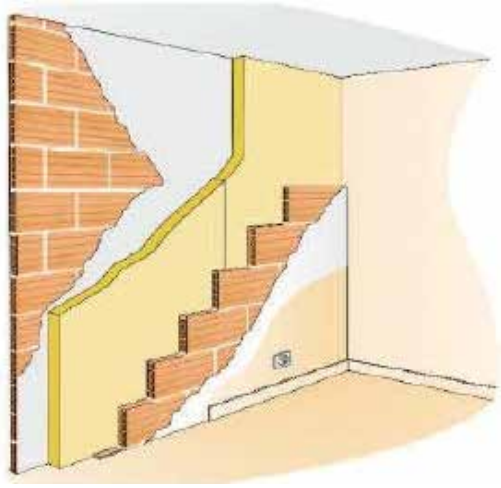
Inoltre gli spazi sono progettati per dare a chi le abita serenità e privacy, con spese condominiali assolutamente contenute e spazi molto particolari, caratterizzati da una originalità che li rende generalmente introvabili sul mercato.

L’edificio è servito da un vano scala che serve il piano terra il primo e il secondo piano delle unità abitative, al piano interrato sono ubicate le cantine di ampia metratura frazionate per ogni singolo appartamento.

Particolare cura viene data nella scelta dei materiali che caratterizzano le facciate e i percorsi pedonali interni, garantendo la totale assenza di manutenzione per molti anni.

Parte delle facciate sarà rivestita in pietra o similare e in intonaco ai silicati, impreziosita con marcapiani in IPS ad alta densità, così come i contorni delle finestre e i sottogronda.

5. STRUTTURA



Le fondazioni esistenti sono di tipo continue, le murature perimetrali del piano interrato in C.A.
Solaio del piano terreno e dei restanti solai in latero cemento.
I pluviali saranno di spessore 10/12 in alluminio/lamiera preverniciata colore naturale.

Murature

Le murature di divisorio tra appartamenti saranno costituite da doppio strato di muratura in laterizio forato con interposta in un'apposita intercapedine lana di roccia di roccia tipo "GeolanB60".
I due tavolati costituenti la muratura divisoria saranno di spessore cm 8 e 12, il che garantirà il fono isolamento su un più ampio spettro sonoro ed evitare fenomeni di risonanza in corrispondenza di determinate frequenza.

Per differenziare ulteriormente la massa delle due pareti, ed evitare ogni fessurazione acusticamente dannosa, verrà realizzato all'interno del tavolato il cosiddetto "terzo intonaco", verrà inoltre posato uno strato di materiale fono isolante tipo "Index Top Silent".

Inoltre per migliorare ulteriormente l'isolamento acustico, le pareti verranno desolidarizzate dalle strutture rigide circostanti sia verticalmente che orizzontalmente, tramite apposite Fasce Tagliamura poste alla base, delle murature stesse.

Intonaci e rivestimenti

Tutti i locali saranno rifiniti a gesso
Intonaco a civile per bagni, cantine e sottobalconi.

Pavimenti e rivestimenti

Pavimenti cantina in piastrelle di gres monocottura.

Pavimenti locali zona giorno con piastrelle in ceramica gres porcellanato di vari formati e colori nelle dimensioni 20x120 cm, di primarie ditte.

Pavimenti locali zona notte in parquet, del tipo prefinito in essenza Iroko, Rovere mm.10 in alternativa al legno, gres porcellanato smaltato effetto legno nelle dimensioni 20x120 cm, di primarie ditte.

La posa dei pavimenti in gres effetto legno sarà ortogonale rispetto alle pareti dei locali con giunto massimo di 5 mm.

Rivestimenti balconi con piastrelle in grès antigelivo.

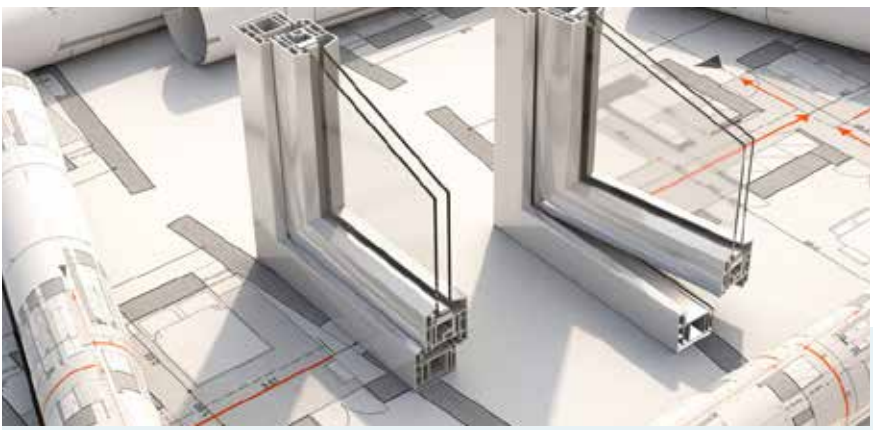
Rivestimento parete attrezzata cucina e pareti bagno con piastrelle in ceramica di vari formati (20x20, 20x45,20x25, 30x60) fino ad altezza di cm.180.

6. SERRAMENTI E OPERE DI FABBRO

Tutti i serramenti esterni, sia finestre che porte finestre degli appartamenti, vano scala e cantine, così come da disegni, saranno n PVC 70, 5 camere di isolamento, 2 guarnizioni, colore bianco in massa, UF :1.2 .
Vetro camera 24 (4ESG +15 +4ESG) con gas Argon, Ug :1,0,Uw<1.3.

Tapparelle elettrificate (ove necessario) in alluminio coibentato colore antracite chiaro. Avvolgibili in alluminio coibentato media densità complete di guide in alluminio con spazzola e Kit per motorizzazione completo.

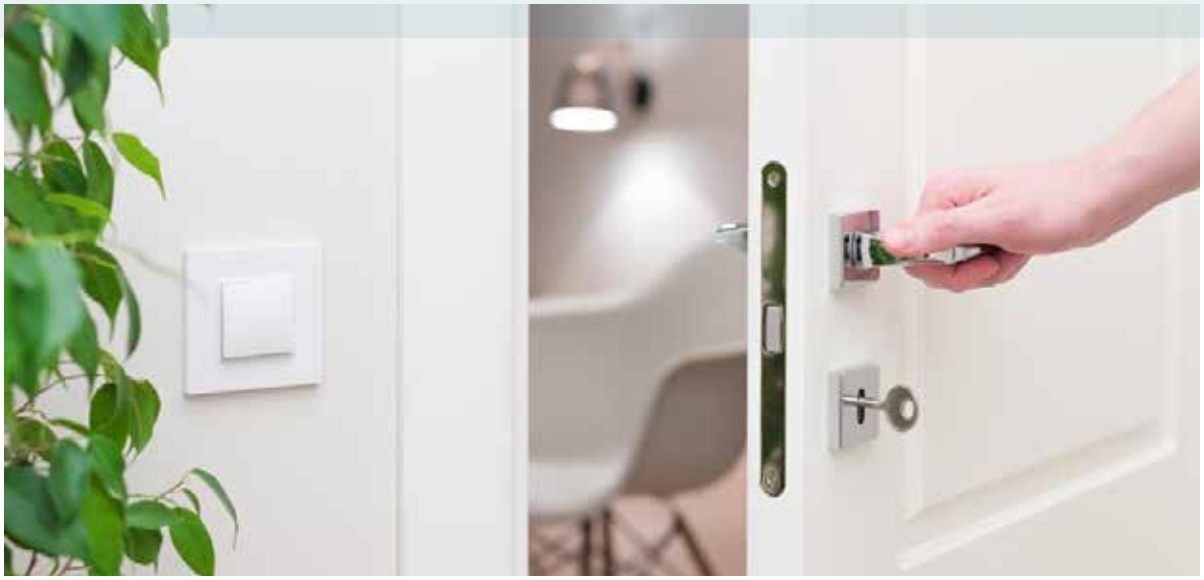
Cassonetti in PVC due camere di isolamento, pannello 24 coibentato e chiusura a pressione per maggiore tenuta termica.



Porte interne

Porte interne saranno in laminato bianco o rovere, complete di guarnizioni e serratura con profilo tondo e maniglia.

Ove previsto, come da disegno, scorrevoli con telaio interno in acciaio modello tipo Scrigno.



Porte esterne

Portoncino ingresso blindato completo di doppia serratura di servizio
Spioncino della Venerota

Porte cantine in lamiera zincata completa di serratura

Porta ingresso principale vano scala blindata con serratura elettrica, pannello esterno in legno colore bianco pantografato .

Corrimano scala principale e ringhiere balconi in ferro verniciato colore antracite anticato

7. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO PRODUZIONE ACQUA CALDA

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo autonomo e sarà costituito da un generatore di calore, dalle tubazioni per la distribuzione del fluido termovettore e dai terminali da installare in ambiente.

Il generatore di calore sarà costituito da una pompa di calore da posizionarsi esternamente all'edificio e un accumulatore posizionato in una parte comune delle cantine. Tutte le apparecchiature saranno di primarie marche e posizionate dopo progetto del nostro ingegnere termotecnico.

Tutte le tubazioni, posate sottotraccia a pavimento e a parete, saranno coibentate con guaine in elastomero negli spessori indicati dalle vigenti normative. Sui punti alti dovrà essere prevista l'installazione di valvoline sfiato aria dotate di valvola d'intercettazione.

Il sistema di riscaldamento a pavimento prevede una guaina termoformata in PS

La lastra ha un'altezza di soli 14 mm, dimensioni 1125x625 mm (superficie guaina 1150x650 mm) e a seconda delle esigenze di fabbisogno termico permette di utilizzare una tubazione di diametro esterno da 12 mm e interassi multipli di 50 mm posabili a 90° e a 45°. La bugna è stata concepita per massimizzare l'area di contatto del tubo con il massetto, aumentare la resa dell'impianto e consentire l'aggancio senza l'ausilio di clip. Inoltre la specifica geometria della bugna insieme all'elevato spessore della guaina termoformata, pari a 1 mm, permettono di fornire una elevata resistenza meccanica al calpestio.

Le guaine presentano sulla zona perimetrale degli incastri in modo da unirle per parziale sovrapposizione e evitare che possano spostarsi dopo la loro posa.

Il sistema prevede una striscia perimetrale in polietilene espanso a cellule chiuse con foglio in polietilene di altezza opportuna per la lastra scelta, sollevabile e dotata di fascia autoadesiva sul retro a tutta altezza.

Impianti acqua calda sanitaria e fotovoltaico con accumulo

All'ingresso dell'acqua a monte di ogni singola caldaia sarà installato un filtro costituito da materiale sintetico trasparente e setto filtrante a rete sintetica.

Nell'apposito vano tecnico, posizionato in una parte comune al piano cantine, saranno posizionati dei bollitori ad accumulo di adeguata capacità a seconda della superficie dell'appartamento.

8. IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Le distribuzioni saranno eseguite in acciaio zincato a norma UNI 8863 corrente in vista all'esterno e sotto traccia.
All'interno del fabbricato ed alimenteranno sia le caldaie ed i piani cottura.
Ogni apparecchio sarà corredato di valvola di intercettazione gas metano conforme alla
vigente UNI 7129/92 e successiva integrazioni e modificazioni.

Ove necessario dovranno essere realizzate a filo pavimento e a filo soffitto 2 aperture protette da griglie per l'ingresso dell'aria comburente aventi superficie netta minima di 100 cm^2.

Impianto idrico sanitario

- Colonne montanti distribuzione allacci acqua in p.v.c. AQUATERM o similare.
- Scarichi fognature verticali e orizzontali in p.v.c. tipo GEBERTIT saldate a caldo.
- Bagno Principale piatto doccia 100x100 o piatto doccia 90x90, lavabo, vaso e bidet modello Globo, attacco per scarico e alimentazione lavatrice, rubinetteria con miscelatori tipo BLU di PAFFONI realizzati interamente in ottone cromato, sui miscelatori vengono dati 5 anni di garanzia.

9. IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto verrà realizzato a norme CEI, sotto traccia in tubi in p.v.c. circuiti distinti per luce con magnetotermici automatici e centralina comando all'ingresso. Interruttori e prese della BTicino Living.

Impianto generale composto da : n°1 interruttore automatico magnetotermico generale quadro, n°1 interruttore magnetotermico differenziale citofono e TV, n°1 dispositivo a tempo regolabile per luci notturne, n°1 dispositivo a tempo regolabile luci scale, n°1 differenziale magnetotermico differenziale cancello elettrico e luci esterne.

Negli appartamenti sono previsti i seguenti punti per singoli locali:

- Quadro generale da incasso 18 moduli
- Int. 2x32 Generale Quadro
- Int. Differenziale magnetotermico 2x10 Amp. Generale Luce
- Int. Differenziale magnetotermico 2x16 Amp. Generale Forza Motrice
- Int. Differenziale magnetotermico 2x16 Amp. Generale Forza Motrice Cucina
- n°1 Trasformatore con suoneria – Circuito di bassa tensione per Emergenza bagno

Elenco dotazione punti luce

Cucina
n°1 punto luce interrotto
n°1 punto luce cappa
n°3 prese bipasso di cui 1 h=100/100
n°1 Presa forza motrice protetta per alimentazione forno
n°1 Presa forza motrice protetta per alimentazione piastra ad induzione

Soggiorno
n°1 punto luce comandato da 2/3 punti
n°2 punti applique
n°3 prese bipasso
n°2 Presa TV
n°1 Presa telefonica

Bagno
n°1 punto luce “centro” comandato da 1 punto
n°1 punto luce a specchio comandato da 1 punto
n°1 pulsante tirante (emergenza bagno)
n°1 prese bipasso
n°1 Presa 2x16 Amp. Per lavatrice

Disimpegno
n°1 punto luce comandato da 2/3 punti
n°1 prese bipasso

Camera
n°1 punto luce comandato da 3 punti
n°4 prese bipasso
n°1 Presa TV
n°1 Presa telefonica

Balcone
n°1 punto luce a parete compreso corpo illuminante in ogni balcone
n°1 Presa stagna

Giardino
n°2 punto luce a parete compreso corpo illuminante
n°2 Punto luce con corpi illuminanti
n°1 Presa stagna

Cantina
n°1 Punto luce comandato da 1 punto compreso corpo illuminanti per ogni unità con tubazione a vista
n°1 Presa stagna

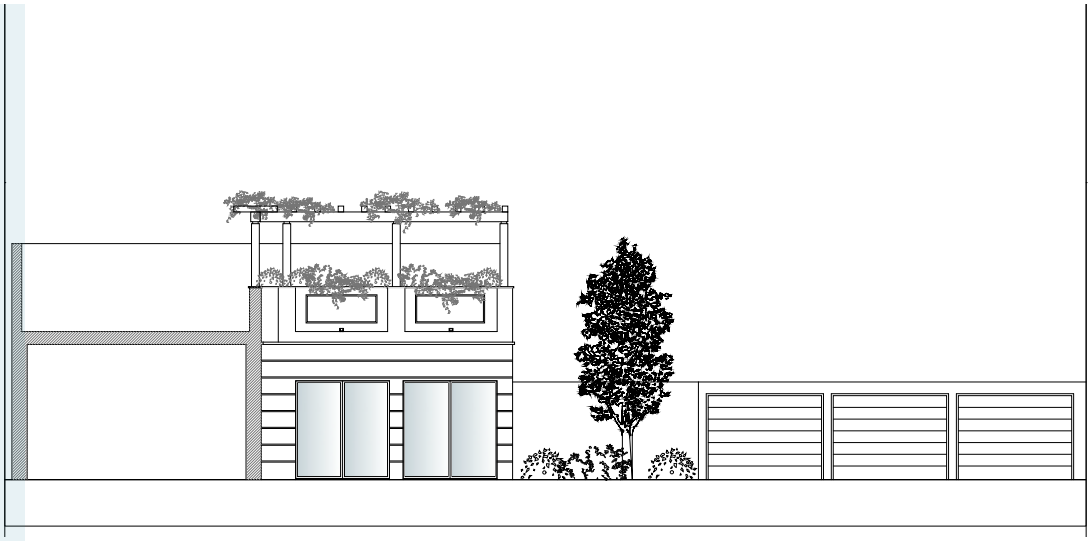
Inoltre sono compresi :
Impianto antenna TV Terrestre con insilaggio del cavo coassiale ad ogni unità

Predisposizione impianto aria condizionata con n°2 split per unità e n°1 motore esterno
- Int. Differenziale magnetotermico 2x16 Amp. Generale Forza Motrice Cucina
- n°1 Trasformatore con suoneria – Circuito di bassa tensione per Emergenza bagno.

Impianto Videocitofono

L'impianto di videocitofono di alta qualità sarà completo di pulsantiera esterna 6 appartamenti a lato ingresso pedonale con comando simultaneo alla serratura degli ingressi.

10. SISTEMAZIONI ESTERNE



Come da disegni i vialetti verranno realizzati camminamenti, ingresso pedonale, ingresso zona servizi con pavimentazione in beola posata ad opus incertum realizzata su massetto in cls con rete elettrosaldata, con cordoli in serizzo squadrato ove necessario.

La parte comune solo ingresso principale sarà impreziosita con illuminazione a fibra ottica a pavimento, siepe laterale e frontale in vasi in cemento.

Casellario postale

All'ingresso pedonale verrà fornito e posato un casellario postale del tipo portariviste.

Pensilina portoncino ingresso

Il portoncino d'ingresso sarà protetto da pensilina in allumino e policarbonato con luce sopra portoncino ingresso.

NOTE

La Direzione Lavori, a suo insindacabile giudizio, si riserva di apportare alla presente descrizione quelle varianti o modifiche ritenute necessarie durante lo svolgimento dei lavori.

Il Progetto srl è un marchio di proprietà della NaturalBioGroup srl