RESIDENZA

“Le Case di Alice”

Pavia

GUIDA ALL’ACQUISTO

Appartamenti due – tre - quattro locali e ville

Classe Energetica A1

PREMESSA

La descrizione dei lavori, riportata nel seguente fascicolo, è uno schema esplicativo, con lo scopo di indicare le linee essenziali e le caratteristiche tipologiche dell'intervento edilizio e più in generale delle abitazioni in progetto, delle sistemazioni esterne ed interne e il grado di finitura di queste.
In sede esecutiva delle opere, potranno essere apportate varianti, unitamente per esigenze tecniche o eventuali modificazioni progettuali riguardanti i particolari costruttivi, la scelta dei materiali e in particolar modo delle loro caratteristiche chimico/fisiche dovute appunto alla fase esecutiva di cantiere.
L'individuazione dei marchi o ditte di seguito elencate, per i motivi di cui sopra, potranno cambiare solo ed esclusivamente su indicazione del Direttore Lavori e dalla Proprietà.
La quale si impegna a far sì che tali ed eventuali modificazioni al progetto previsto, *non alterino comunque la consistenza tipologica, il carattere architettonico e la qualità delle unità immobiliari,* così come promesse di vendita.

RISPARMIO ENERGETICO E SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE

Le case saranno corredate della certificazione energetica rilasciata dal CENED (ente certificatore della Regione Lombardia) e grazie ai valori di consumo sopraccitati si collocano in **CLASSE A1**, un eccellente risultato se paragonato alla classe G dove si collocano mediamente gli edifici in cui abitualmente viviamo.

COSTRUIRE IN MODO RESPONSABILE, VIVERE IN MODO CONFORTEVOLE

A giudicare dall'esterno le nostre case si differenziano completamente dal resto e da quelle che il mercato offre, ma in realtà ciò che veramente ci distingue dagli altri si trova all'interno della casa.
Le stesse sono costruite a regola d'arte, attente al risparmio energetico, e rispettose dell'ambiente.

Dentro le nostre case troverete:

Isolamento termico.
Gli isolamenti impiegati nelle nostre costruzioni hanno spessori di circa l' 80% superiori alla media del mercato immobiliare, ad esempio impieghiamo nei perimetrali isolanti di spessore dai 10 / 15 cm quando la concorrenza offre solo cm. 6/7 . Gli isolanti impiegati nelle nostre case sono fibre minerali naturali o di roccia e sono prodotti, quali poliuretani estrusi ignifughi poliestere, intonaci in fibra nel rispetto dell'ambiente.

LE CASE DI ALICE SARANNO COSTRUITE COSI'…..

1.STRUTTURA PORTANTE Fondazioni
Saranno del tipo continue e/o a travi rovesce e/o a plinti isolati e/o a platea, realizzate mediante getto in opera di calcestruzzo armato di adeguate caratteristiche di resistenza, con aggiunta di materiale idrofugo impermeabilizzante per non permettere la risalita dell'acqua e dell'umidità.

Struttura verticale
Sarà costituita da pilastri, setti, travi e cordoli realizzati mediante getto in opera di calcestruzzo armato di adeguate caratteristiche di resistenza, con le caratteristiche come sopra. Muri portanti poroton e semiportanti in mattoni di laterizi certificati.

Struttura orizzontale
Il solaio a copertura del piano interrato e terra sarà realizzato in lastre predalle coibentate di adeguate caratteristiche di resistenza. La superficie del solaio, al piano terra, sarà lasciata a vista sia nel corsello di manovra, sia nei box, cantine e negli eventuali altri locali. Per i piani fuori terra, i solai saranno realizzati con solai in laterizio, gettati con calcestruzzo armato per la loro caldana.

2. ISOLAMENTO DEI PONTI TERMICI DELLE STRUTTURE "Eliminiamo i punti freddi sulle strutture, teniamo lontano le muffe"
La struttura in calcestruzzo armato gettata in opera, garanzia per la statica degli edifici, se non adeguatamente isolata dal punto di vista termico, è il nemico numero uno per la formazione delle muffe.
I pilastri, le travi, le corree dei solai ed in genere tutte le parti di calcestruzzo armato , vengono rivestite sulla parte esterna (dove non possibile sulla parte interna) con un pannello in fibre minerali in questo modo "correggiamo i ponti termici" evitando di avere le pareti perimetrali troppo fredde in corrispondenza delle parti in calcestruzzo armato (pilastri, travi ecc. ecc.), tenendo così lontano la formazione di muffe oltre a contenere il consumo energetico evitando inutili dispersioni di calore.

3. PARETI PERIMETRALI "Il caldo cappotto" che vi protegge dal freddo e…… dai rumori"

Paramento esterno laterizio POROTON e cappotto.

L'**intonaco delle facciate** esterne degli edifici sarà realizzato in colore come da disegni in tonachino per esterni come indicazione della D.L.

Le murature perimetrali saranno così realizzate :

- intonaco esterno di facciata
- Pannello in polistirene spessore 10/15 cm
- intonaco di "rinzaffo" parziale per ottenere una complanare superficie di posa dei pannelli isolanti termo-acustici
- rete porta intonaco
- tonachino colorato per esterno
- paramento esterno in laterizio POROTON spessore cm. 25 portante
- intonaco interno, realizzato a spruzzo con apposite macchine; tipo gesso.

4. MURATURE DIVISORIE INTERNE ALLE UNITA' ABITATIVE
Tutte le tramezze interne a divisione dei locali abitativi saranno realizzate con pannelli di cartongesso spessore cm. 8. Le pareti attrezzate con impianti idrici e di scarico dei bagni e delle cucine, verranno invece realizzate con l'impiego di lastre verdi apposte, squarci e mazzette integrative dove richiesto dalla direzione lavori.

5. COPERTURA
Il solaio ultimo di copertura, verrà realizzato in secondo quanto prescritto dal progetto esecutivo delle strutture.
L'isolamento termoacustico verrà realizzato mediante la posa in opera al di sopra della struttura in Legno.

6. PROSPETTI
L'intonaco delle facciate eterne degli edifici sarà realizzato in colore come da disegni con la finitura in tonachino come da specifiche tecniche.
Gli inserti parapeti balconi e protezione scale saranno in legno e saranno realizzate in ferro, materiale che richiede manutenzioni.

7. PORTONCINI D'INGRESSO Caratteristiche estetiche
Tutte le unità abitative saranno dotate di portoncini blindati.
Al fine di soddisfare i requisiti termo-acustici richiesti i portoncini sono dotati di coibentazione all'interno dell'anta in polistirolo ad alta densità, oltre che di una lama parafreddo a ghigliottina con discesa automatica nella parte inferiore dell'anta. Inoltre i portoncini sono dotati di guarnizioni hig-tech sui tre lati (laterali e superiore) con funzione di isolare dagli spifferi e di barriera acustica ai rumori.

8. PORTE INTERNE
Le porte interne saranno della ditta ERREZETA modello come in foto o similari equivalenti, ad una sola anta a battente reversibile, saranno corredate da cerniere e maniglia in alluminio cromo-satinate.
La scelta potrà essere fatta fra tre diversi colorazioni : Bianco Matrix, Tranchè Noce, Rovere Grigio
Le maniglie saranno della ditta ERREZETA srl modello FENIX color cromo satinata o similari.

9. ACCESSI CARRAIO E PEDONALE, PERCORSI, BALCONI E MARCIAPIEDI
Le pavimentazioni dei percorsi comuni, dei marciapiedi sono state realizzate con piastrelle in gres porcellanato con finitura strutturata antisdrucciolo, di colore a scelta della Direzione dei Lavori o autobloccanti.
La pavimentazione dei balconi/terrazzi sarà realizzata con la posa in opera di piastrelle, in grès porcellanato opaco, con superficie ruvida serie 20x40 o similari equivalenti.

10. INTONACI INTERNI

Le pareti ed i soffitti di tutti i locali ad eccezione dei bagni e delle cucine saranno finiti con pannelli in cartongesso o con intonaco del tipo pronto premiscelato con finitura a gesso, eseguito direttamente sul laterizio. Si precisa che per le zone cottura "open space" con i soggiorni, l'intonaco sarà del tipo pronto premiscelato con finitura a gesso.

Si esclude e quindi resterà a carico del cliente, qualsiasi opera di tinteggiatura interna delle murature degli alloggi.

11. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Le pavimentazioni di tutti gli ambienti ad esclusione di bagni e cucina chiuse, saranno gres porcellanato della ditta RONDINE – RAGNO 15x60 o 30x60 o similare equivalente.

Per la pavimentazione viene selezionata una linea di piastrelle in gres porcellanato con effetti Pietra e Legno.

Per le pareti delle pareti attrezzate di si propone fino ad un'altezza di 90cm nella fascia intermedia una piastrella monocottura 25x38 o 20x50 disponibile in svariate colorazioni, idem per i rivestimenti dei bagni.

Tutti gli appartamenti saranno finiti con la posa di zoccolino il legno nei colori tinto-noce altri materiali verranno computati extracapitolato.

12. IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto sarà alimentato direttamente dall'acquedotto comunale tramite tubazioni in polipropilene a norma di legge, con contatore singolo posto in apposito pozzetto posizionato al piano terra uno per alloggio, posti all'interno di un apposito locale o sottoscala di uso comune o a terra in pozzetti apposti .

L'acqua calda sarà erogata dalla caldaia autonoma (vedi descrizione Pannelli + solare termico impianto riscaldamento).

Consistenza e distribuzione degli apparecchi igienico sanitari per ogni unità abitativa:

cucina

- Attacco carico/scarico lavastoviglie; -Attacco carico/scarico lavello cucina (lavello escluso);

bagno padronale

- 1 lavabo a semicolona - 1 vaso igienico a sedere a terra - 1 bidet di tipo a terra - 1 piatto doccia cm. 75x75 - 1 attacco carico/scarico lavatrice

bagno di servizio

- 1 lavabo a semicolonna - 1 vaso igienico a sedere - 1 piatto doccia cm. 75x75 - 1 bidet.

L'attacco lavatrice potrà a scelta essere posizionato in altro locale dell'alloggio e sarà corredato da presa per forza motrice.

Termoregolazione ambiente :

Ogni appartamento sarà dotato di termostato per garantire una temperatura uniforme in tutte le stanze. Quando sarà raggiunta la temperatura impostata all'interno dell'alloggio si spegnerà tutto l'impianto tramite l'intercettazione generale posta nella cassetta di contabilizzazione.

LA FONDAMENTALE IMPORTANZA DEL RISPARMIO ENERGETICO

Le soluzioni adottate per l'impianto di riscaldamento sono pensate decisamente nella direzione del risparmio energetico e del comfort di qualità abitativa superiore, infatti:
a. il sistema di distribuzione radiante a pavimento impiega acqua a bassa temperatura e non ad alta come gli impianti tradizionali;
b. tutti gli elementi costituenti le tubazioni di distribuzione dell'acqua ed i vasi di accumulo/stoccaggio dell'acqua sono attentamente coibentate per evitare al massimo le dispersioni di calore;
c. la caldaia impiegata è del tipo a condensazione ad alto rendimento, con consumi contenuti e rese molto elevate rispetto alle caldaie tradizionali della Ditta Blasi ;
d. la temperatura di esercizio dell'acqua di riscaldamento viene modulata in funzione delle temperature esterne, evitando esercizi ad alta temperatura quando non servono; e. l'integrazione dell'impianto di produzione dell'acqua calda con la pompa di calore consente di ripartire l'energia per integrare il fabbisogno, ottenendo così un ovvio e considerevole risparmio energetico;

f. possibilità comunque di spegnere l'impianto di riscaldamento all'interno di ogni singolo appartamento in qualsiasi momento;
g. contabilizzazione immediata e certa dell'energia consumata da ogni utenza;

13. IMPIANTO ELETTRICO

Ogni alloggio sarà dotato d'impianto elettrico a doppio circuito, per corpi illuminanti e per elettrodomestici; costituito da condotti in tubo plastico incassato e conduttori in filo di rame isolato di adeguata sezione.
Impianti elettrici saranno certificati, collaudati e dotati di documentazione.
Ogni impianto di ricezione e distribuzione centralizzata dei segnali televisivi sarà realizzato

IMPIANTO ELETTRICO unità abitativa : 30 punti luce

NOTA BENE:

- *SI INTENDE ESCLUSO TUTTO QUANTO NON ESPRESSAMENTE RIPORTATO NELLA PRESENTE DESCRIZIONE.*
- *LE FOTOGRAFIE CONTENUTE NELLA PRESENTE DESCRIZIONE HANNO IL SOLO SCOPO ILLUSTRATIVO DEI MATERIALI CHE VERRANNO IMPIEGATI, CHE NON SONO IN OGNI MODO VINCOLANTI AI FINI REALIZZATIVI, E POSSONO ESSERE SOSTITUITI CON ALTRI DI SIMILE EFFETTO E CARATTERISTICHE*
- *TUTTE LE OPERE IN VARIANTE CHE L'ACQUIRENTE RITENESSE DI APPORTARE, DOVRANNO ESSERE PREVENTIVAMENTE CONCORDATE E DEFINITE CON IL GEOMETRA O ARCHITETTO DI CANTIERE SIA PER QUANTO ATTIENE ALLE MODALITA' DI ESECUZIONE CHE DI PAGAMENTO.*
- *SARANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE LE SPESE NOTARILI CONSEGUENTI ALL'ACQUISTO DELL'ALLOGGIO, LA DENUNCIA CATASTALE, L'I.V.A. E GLI ONERI PER GLI ALLACCIAMENTI PERSONALI*

La parte venditrice e la Direzione Lavori per tutto quanto sopra esposto e per quanto riguarda principalmente la parti esterne si riservano a loro insindacabile giudizio di poter sostituire con prodotti similari in base alle forniture sopra esposte con gli artigiani e le ditte che si aggiudicheranno i vari appalti.