

“Descrizione Generale dei Lavori”

CARUGATE
VIA MONTEGRAPPA 1

È UNA REALIZZAZIONE

SPRINT SRL



EDIFICIO IN CLASSE ENERGETICA “A3” VALORI COME DA PROGETTO

ESCLUSIVA RESIDENZA CON APPARTAMENTI DI VARIA METRATURA 2/3/4 LOCALI. GIARDINI PRIVATI - AMPI E PROFONDI TERRAZZI ESPOSTI A SUD OVEST - BOX - CANTINE. CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE AI FINI DEL MASSIMO RISPARMIO ENERGETICO.



PROGETTAZIONE
MAURI & GRIMALDI ASSOCIATI
Via Italia 8 - 20061 Carugate (MI)
Tel. 02 92151343
www.mgassociati.eu



INFO VENDITE: HABITAT SOLUTION - UFFICI: VIA ITALIA, 8 - 20061 CARUGATE

02.92157271 | CELL: 392 - 2794500

PREMESSA

La presente descrizione generale si riferisce al Permesso di Costruire relativo alla “ristrutturazione edilizia con parziale demolizione e ricostruzione, ampliamento, recupero del sottotetto e cambio destinazione d’uso” di una palazzina sita nel Comune di **Carugate (MI) in Via Montegrappa al civico 1**.

La forma e le principali dimensioni delle opere risultano dai disegni di progetto e da quanto verrà meglio precisato dalla D.L. in sede esecutiva.

Si precisa che la descrizione dei lavori riportata nel presente documento s’intende schematica, ed ha lo scopo di individuare e fissare gli elementi fondamentali.

L’immobile risulterà costituito da una palazzina di quattro piani fuori terra con box e cantine al piano interrato. Ogni piano è composto da appartamenti (da due, tre oppure quattro locali), come meglio indicato nelle tavole di progetto.

FONDAZIONI, STRUTTURA VERTICALE E SOLAI

Le fondazioni armate saranno in calcestruzzo così pure l'ossatura portante sarà in c.a.

I solai saranno realizzati in laterocemento con struttura a travi in c.a. con l'inserimento di adeguati materiali isolanti secondo le prescrizioni della D.L.

COPERTURE

La struttura del tetto sarà in legno lamellare proveniente da coltivazioni certificate coibentato come da stratigrafia da Relazione Tecnica di cui all'Art 28 della Legge 9 Gennaio 1991 N. 10.

Sono fatte salve eventuali prescrizioni e disposizioni dell'Amministrazione Comunale.

Il manto di copertura del tetto verrà realizzato in materiale metallico, con pannelli di lamiera preverniciata, con colore scelto dalla D.L. così come i canali di gronda; le acque piovane verranno raccolte in appositi canali di discesa realizzati con il medesimo materiale e saranno immesse nel condotto di scarico generale come da progetto, per il conferimento nel sistema separato di recupero delle acque meteoriche per usi irrigui.

RISPARMIO ENERGETICO ED ISOLAMENTO

Tutte le superfici disperdenti del fabbricato saranno realizzate al fine di soddisfare le migliori prestazioni energetiche al fine di soddisfare ben oltre i limiti minimi di legge e con riferimento alle stratigrafie della Legge n. 10 del 09.01.1991, nonché successive integrazioni e modificazioni, sia per quanto concerne il comportamento termico nella fase invernale che in quella estiva.

Le unità immobiliari previa simulazione eseguita dal Certificatore Energetico autorizzato prevedono una **classe energetica in "A3" che sarà comunque verificata e confermata solo a fine lavori.**

Sul tetto verrà installato un **impianto fotovoltaico** costituito da pannelli ad elevate prestazioni per la produzione di energia elettrica destinata agli usi condominiali a beneficio delle parti comuni. L' impianto della potenza di circa 10,64 Kwp e comunque come indicato nella tavola di progetto "Impianto Elettrico parti Comuni" sarà dotato di batterie di accumulo per lo stoccaggio dell'energia prodotta e non consumata istantaneamente.

RICAMBIO ARIA INTERNA

Ogni singolo locale dell'appartamento (escluso ripostigli) sarà dotato di un impianto di ventilazione meccanizzata mediante **sistema "Kers"**, allo scopo di garantire un costante e naturale ricambio mantenendo un corretto equilibrio termico e igroscopico indoor, favorendo le migliori condizioni di confort abitativo nel rapporto tra il tasso di umidità e la temperatura.

Il sistema "Kers" è dotato di recuperatore entalpico termico ad elevata efficienza (scambiatore che sottrae calore dall' aria in espulsione per cederla a quella rinnovata in emissione) e un efficiente sistema di filtraggio che blocca sostanze nocive e polveri provenienti dall'esterno.

Costantemente l'intera aria contenuta in ogni ambiente viene interamente sostituita senza necessità di un intervento manuale (apertura di finestre) e quindi evitando grandi sprechi energetici.

MURATURE PERIMETRALI

Il pacchetto murario perimetrale previsto da progetto sarà in blocchi portanti di laterizio pesante (tipo Poroton) necessari per conferire alla parete la necessaria massa, indispensabile per un corretto comportamento termico nel corso del ciclo estivo.

All' esterno verrà realizzato un isolamento con sistema a cappotto, per la riduzione dei ponti termici, tramite pannelli di Polistirene EPS 100 con grafite. All'interno sarà realizzata una contro parete a doppia lastra di cartongesso fissata ad apposite strutture metalliche e con interposto altro materiale isolante in lana di roccia, migliorando ulteriormente la prestazione energetica

Le aperture avranno i davanzali e le soglie in bianco sardo o similari.

La finitura esterna prevede una rasatura ai silicati che consente la realizzazione di "prospetti" di notevole valore estetico.

TAVOLATI INTERNI

Tutti i divisori interni dei singoli locali saranno eseguiti con strutture metalliche con doppia lastra di cartongesso su entrambe i lati (interno/esterno) con all'interno idoneo pannello isolante; tale soluzione ad alta resistenza meccanica permette di appendere carichi alle pareti (quadri mensole pensili da cucina tv ecc); questa tipologia di divisori interni rispetto al tradizionale risulta molto piu' performante sotto il profilo acustico e termico.

I divisori tra appartamenti verranno realizzati con doppio lastra di cartongesso sul lato interno, pannello isolante spessore cm 6, Poroton spessore 12 cm., altro pannello isolante sempre cm 6 e nuovamente doppia lastra di cartongesso sul lato esterno.

SCALE

La rampa delle scale ed i pianerottoli saranno in c.a. con gradini in opera.

SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI

Tutti i serramenti saranno realizzati secondo le previsioni ed indicazioni delle tavole di progetto.

Le porte interne di comunicazione tra i vani degli appartamenti saranno del tipo cieco a battente piano tamburato con ferramenta cromo satinata.

Anche se indicate nelle tavole di progetto a puro titolo esemplificativo le porte a scomparsa verranno calcolate come extra a carico del cliente.

Le finestre e le porte finestre saranno in PVC, con spessori e grado di isolamento previsti dalla Legge 10, con profili multicamere rinforzati di colore bianco, dotati di vetrocamere ad elevate prestazioni termiche e acustiche con canalina (warm age) calda, e tenuta all' acqua e all'aria certificata. La meccanica

limitatamente alle grandezze dei serramenti, avrà oltre all' anta battente anche l'apertura a vasistas.

Ogni serramento perimetrale sarà protetto con opportune tapparelle motorizzate in alluminio coibentato.

VETRI: Saranno stratificati a norma antinfortunistica tipo termophan con doppia vetrocamera a basso emissivo ad elevate prestazioni energetiche.

PORTE DI PRIMO INGRESSO AGLI APPARTAMENTI

Le porte di primo ingresso agli appartamenti saranno ad un battente del tipo blindato, con chiusure perimetrali su tre lati. Il pannello a vista sarà a disegno semplice pantografato.

BOXES: La porta di ingresso sarà del tipo basculante in lamiera grecata zincata.

BALCONI E TERRAZZI

I parapetti dei balconi saranno realizzati parte in c.l.s e parte in vetro temperato fissato su appositi profili metallici di tenuta come da prescrizione e scelta della D.L..

TINTEGGIATURE INTERNE

Le tinteggiature dei locali di abitazione, degli accessori e delle pertinenze saranno a carico degli acquirenti.

I plafoni e le pareti dell'atrio e del vano scala nonché le sottorampe saranno tinteggiate con idropittura bianca.

PAVIMENTI INTERNI

I pavimenti interni soggiorni/cucine saranno in Gres Porcellanato nei formati 30x30, 45x45, 30x60 o 60x60 corrispondenti di 1^a qualità, a scelta dell'acquirente in base alla campionatura prodotti da aziende leader del settore.

Nelle camere e nel disimpegno della zona notte sarà posato il parquet dritto a correre, a scelta tra l'essenza Rovere e Iroko dimensioni 65/70*500*10mm di spessore del tipo prefinito.

I rivestimenti in ceramica verranno eseguiti nei bagni per un'altezza di ml. 2,00 con ceramiche formati 20x50 o 25x38 e nella cucina, solo nella zona attrezzata di lavoro, per un'altezza di ml. 1,60.

ZOCCOLINI INTERNI

Tutti i pavimenti dei locali di abitazione, ad eccezione dei bagni, saranno finiti con zoccolino in legno lucidato colore delle porte interne debitamente fissato alle pareti.

PAVIMENTAZIONE ESTERNA DEGLI APPARTAMENTI

I pavimenti dei pianerottoli delle scale e di ingresso agli appartamenti saranno finiti in granito bianco sardo o simile.

I balconi ed i terrazzi saranno finiti in ceramica antigeliva formato a scelta della D.L.

I pavimenti dei boxes e delle cantine saranno realizzati con la posa di piastrelle a scelta della D.L..

Quello del corsello di manovra ai medesimi sarà in battuto di cemento con polvere di quarzo e lisciato a macchina.

OPERE DI GIARDINAGGIO E PAVIMENTAZIONE ESTERNA ALLA PALAZZINA

I vialetti saranno pavimentati in pietra o materiale di pari pregio come da indicazioni della D.L.. I giardini, che saranno quasi interamente ceduti agli acquirenti dei piani terra, verranno consegnati con semina di manto erboso; saranno muniti di rubinetto d' acqua per l'irrigazione, completi di misuratore d'acqua e dotati di corpi illuminanti (lampioncini), in numero adeguato alla metratura di ogni giardino, il tutto secondo la prescrizione della D.L. e nel rispetto del progetto illuminotecnico.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Saranno installati apparecchi sanitari tipo Ideal Standard, **tutti del tipo sospeso** con rubinetteria sempre ideal standard modello Ceramix New, anche nei bagni di servizio, ove e se previsti.

Bagno di servizio - Tipo Ideal Standard serie Tesi New

Vaso in ceramica con scarico a cassetta da incasso completo di sedile e coperchio;

lavabo in ceramica con semicolonna; termo-arredo di colore bianco dimensioni standard.

Piatto doccia "Ultra Flat"; attacco lavatrice completo di scarico a muro.

Bagno padronale: Tipo Ideal Standard serie Tesi New

Vaso in ceramica con scarico a cassetta da incasso completo di sedile e coperchio;

bidet in ceramica; lavabo in ceramica con semicolonna; termo-arredo di colore bianco dimensioni standard.

Vasca da bagno in vetroresina misura standard, gruppo vasca esterno, rubinetteria con miscelatori.

Cucina

Attacco di acqua fredda e calda con relativo scarico e posa di attacco per lavastoviglie.

I singoli appartamenti non saranno dotati di impianto a gas e **le cucine saranno predisposte per le piastre elettriche o ad induzione.**

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E DI PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA

L'impianto di riscaldamento ed idrico sanitario sarà alimentato da un'unica caldaia centralizzata a condensazione, caratterizzata da un alto rendimento al fine di conseguire risparmio energetico e coordinata con una pompa di calore elettrica come fonte rinnovabile.

La spesa energetica dell'intero fabbricato sarà contabilizzata ripartendola in base ai consumi effettivi di ogni singolo proprietario tramite contatori volumetrici che quantificheranno sia il calore utilizzato per il riscaldamento che il consumo dell'acqua sanitaria.

L'acqua che arriva in centrale termica per servire ogni singola unità immobiliare viene sottoposta a un trattamento mediante addolcitore a sali che ha lo scopo di abbattere il residuo fisso e il relativo calcare e **quindi garantire una più elevata durata di impianti ed elettrodomestici.**

Il riscaldamento delle unità immobiliari sarà caratterizzato e soddisfatto tramite impianto a pannelli radianti, funzionanti a bassa temperatura ed integrati nel pavimento e dimensionato in modo da assicurare una temperatura costante interna invernale di + 20° anche quando la temperatura esterna è di - 5°.

Ogni locale sarà dotato di termostato ambiente, sebbene è opportuno e fondamentale segnalare che la gestione climatica di ogni appartamento deve avvenire evitando di agire continuamente e repentinamente sul termostato ma semplicemente mantenendo una temperatura costante; infatti l'impianto a bassa temperatura non si ferma immediatamente come un vecchio calorifero ma continua una fase latente anche dopo che il termostato ambiente ha chiuso le relative valvole.

I bagni avranno un'integrazione termica mediante scaldasalviette in acciaio bianco.

L'impianto sarà in ogni caso conforme alle norme di legge vigenti in materia e la Ditta Appaltatrice dovrà provvedere alla documentazione richiesta per l'approvazione dello stesso.

IMPIANTO ELETTRICO

Premesse

I lavori dell'impianto elettrico saranno realizzati secondo le Disposizioni di Legge e Regolamenti vigenti in materia.

Tutti i materiali impiegati nella realizzazione dei lavori dovranno essere provvisti di Marchio Italiano di Qualità. La Ditta Assuntrice fornirà una campionatura basata su **VIMAR Plana** con placca in tecnopolimero bianco.

a) Impianti per gli appartamenti:

verranno eseguiti in base alla NORMA A CEI 64-8/3, LIVELLO 1, Tabella prescrizioni Allegato A.

b) impianti telefoni

Verrà realizzata la predisposizione delle tubazioni in PVC rigido incassate per montanti e distribuzione all'interno dell'appartamento.

I montanti avranno origine dal piano interrato in vicinanza dei vani scala.

Per l'alloggio dovranno essere previste delle prese incassate, una in soggiorno, una in cucina (questa tranne per i mono-bilocali) ed una nelle camere da letto.

c) Impianto antenna TV satellitare centralizzata

L'impianto verrà eseguito secondo le norme stabilite dalla RAI e dovrà garantire la ricezione di canali delle onde lunghe, medie, corte e modulazione di frequenza nonché una audizione esente da disturbi locali mediante opportuna schermatura.

Inoltre sarà previsto l'impianto per la ricezione dal satellite. La presa per il satellitare ed il decoder sono a carico degli Acquirenti.

d) Illuminazione esterna

I percorsi pedonali e la zona a giardino saranno illuminati con appositi circuiti comandati da interruttore crepuscolare e corpi illuminanti e luci a risparmio energetico a Led.

Le linee saranno completamente interrate con tubazioni in PVC.

e) Impianti vari

Saranno previsti appositi circuiti per l'alimentazione del cancello carraio motorizzato e di eventuali elettropompe di impianti di sollevamento acque basse.

f) Impianto ascensori

L'impianto comprenderà la linea di alimentazione dal quadro servizi al quadro ascensore, il quadro elettrico ascensore, la linea di alimentazione al motore, l'illuminazione normale e di emergenza della sala macchine e del vano corsa, la linea per l'illuminazione della cabina.

g) Apparecchi illuminanti

Gli apparecchi illuminanti compresi nell'appalto saranno forniti in opera collegati e completi di lampade con luci a risparmio energetico a Led.

h) **impianto video-citofonico**

L'intero edificio sarà dotato di impianto video-citofono, collegato agli appartamenti con la pulsantiera di chiamata posta all'ingresso del lotto a lato del cancello pedonale.

L'impianto apri-porta sarà costituito da un comando elettrico, incorporato nel video-citofono, che azionerà la serratura elettrica del cancello pedonale e della porta sul vano scala.

Tale serratura elettrica potrà aprirsi anche a chiave dall'esterno e dall'interno.

i) **Domotica**

Gli appartamenti saranno dotati di un impianto domotico semplificato, costituito da un sistema cosiddetto TASTO DI USCITA centralizzato posto in prossimità della porta di ingresso, in grado di agire simultaneamente per l'abbassamento di tutte le tapparelle.

Il sistema è espandibile a richiesta per altri servizi.

L'attivazione dei contatori di energia elettrica dovrà essere richiesta a cura e spese di ogni singolo proprietario e posti dove indicherà la Ditta Erogatrice.

La messa a terra di protezione contro i contatti diretti ed indiretti sarà realizzata da un impianto generale di terra realizzato come da normativa vigente.

SOTTOTETTI (Esclusivamente agibili e senza permanenza fissa di persone)

Potranno essere realizzati dei sottotetti, agibili e non abitabili a norma delle disposizioni comunali vigenti, ad uso di deposito.

L'intonaco del sottotetto sarà finito con intonaco "pronto" e rasatura a gesso.

I pavimenti saranno finiti con la posa di piastrelle in ceramica.

Saranno predisposti gli attacchi di derivazione per l'acqua sanitaria, gli scarichi per il servizio, e l'elettricità.

Il riscaldamento potrà essere attivato a cura degli acquirenti mediante la installazione della pompa di calore come precisato in seguito al capoverso "**Predisposizione Impianto di Condizionamento**".

PREDISPOSIZIONE IMPIANTO DI ANTIFURTO

Verranno predisposte tubazioni vuote sottotraccia per l'installazione dell'impianto d'allarme del tipo a contatti nelle finestre e portefinestre compreso blindata.

Il completamento e l'attivazione dell'impianto con contatti, centralina e cablaggi restano a carico degli Acquirenti.

IMPIANTO GAS / ELETTRICO

E' prevista la rete di allacciamento al pubblico servizio del gas solo per la centrale termica.

PREDISPOSIZIONE IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Per ogni alloggio verranno eseguite le predisposizioni (tubazioni vuote) per l'impianto di condizionamento-raffrescamento, con derivazioni a servizio del soggiorno e delle camere.

Per gli alloggi del secondo piano, che hanno annesso il sottotetto, la predisposizione per l'impianto di condizionamento-riscaldamento sarà estesa anche al sottotetto per la successiva attivazione con il gruppo refrigerante anche della pompa di calore.

L'attivazione dell'impianto con gruppo refrigerante (unità esterna - motore) e i dispositivi di ventilazione e convogliamento (unità interne - split) sono a totale carico degli acquirenti così come tutta la parte riguardante il cablaggio elettrico.

DISPOSIZIONI GENERALI

La parte venditrice si riserva il diritto di cambiare o sostituire materiali o forniture descritte nella presente "Descrizione Lavori Generale", con altri similari di valore equivalente, per motivi tecnici o comunque ritenuti opportuni dalla Direzione Lavori.

Non si effettuano detrazioni per materiali da capitolato non richiesti dal cliente.

Non si effettuano compensazioni.