

DESCRIZIONE TECNICA e
CAPITOLATO DELLE OPERE

RESIDENZA INTIMIANO

LEGNANO

Via Pascoli ang Via A. D'Intimiano

PALAZZINA RESIDENZIALE
A CINQUE PIANI FUORI TERRA

Immobiliare Altomilanese s.r.l.

PREMESSA

Si richiamano e saranno accettate e rispettate le seguenti norme e regolamenti:

- Prescrizione per le opere in c.a.;
- Regolamento Edilizio e di Igiene del Comune di Legnano e norme regionali relative;
- Legge ex 373 sui risparmi energetici, legge 10/91 e successive modifiche e/o integrazioni;
- Legge 46/90 e successive modifiche e/o integrazioni;
- Prescrizione inerente all'impianto acustico;
- DPCM 05/12/97 per l'isolamento acustico
- Normativa vigili del fuoco.

UBICAZIONE

Il fabbricato sito nel **Comune di Legnano (MI) con accesso pedonale da Via Pascoli e accesso carraio da Via Ariberto di Intimiano 31** sarà costituito da una palazzina a cinque piani fuori terra ad uso abitativo e un piano interrato destinato a locali accessori e boxes. I giardini al piano terra direttamente prospicienti le unità abitative saranno ceduti in proprietà con i rispettivi appartamenti al piano terra.

OPERE STRUTTURALI

Il sistema costruttivo adottato risponderà alla normativa vigente in materia di sicurezza e il dimensionamento delle strutture sarà calcolato e verificato in base alle prescrizioni di Legge.

Le opere di fondazione, le strutture di elevazione quali travi e pilastri, saranno realizzati in conglomerato cementizio armato gettato in opera di sezione e qualità secondo i calcoli statici eseguiti. Le solette saranno realizzate in latero-cemento a nervature parallele, esclusa quella di copertura boxes che sarà in lastre di cls alleggerite tipo predalles.

MURI E DIVISORI

I muri di tamponamento perimetrale esterno saranno realizzati con muratura isolata con sistema a cappotto spessore idoneo costituita da: Cappotto esterno costituito da pannello isolante spess. 12 cm con rivestimento di finitura granulato di colore chiaro a scelta del progettista; Muro interno in laterizio Termoblock spess. 30 cm posato su striscia di materassino fonoassorbente.

Le murature perimetrali esterne del piano terra saranno realizzate in c.a.; i tamponamenti in blocchi di cls di adeguato spessore.

Le murature interne di divisione tra i locali saranno realizzate con mattoni in laterizio forato dello spessore di 8 cm., ad eccezione della parete attrezzata dei bagni che sarà eventualmente realizzata con mattoni forati dello spessore di 12 cm se necessari.

Le murature di divisori tra gli alloggi saranno realizzate con doppio tavolato in termoblocco 12 cm con interposto pannello in lana tipo Ursa Fdp 12 cm e saranno appoggiate su materiale fonoassorbente.

Tutte le pareti dei boxes saranno realizzate in blocchi di cls a vista tipo "Vibrapac" colore grigio dello spessore adatto a garantire la eventuale resistenza REI necessaria.

Tutti i locali, rampe scala compresi, ad eccezione dei boxes e delle cantine verranno intonacati con materiali cementizi finiti a pronto gesso, senza lisciatura con verifica sotto incidenza di lampade, compresi di paraspigoli metallici. I locali bagni e cucine saranno intonacati con prodotti premiscelati cementizi con finitura al civile, atte a ricevere materiale di rivestimento.

TETTO, CANALI, MANTO DI COPERTURA

Il tetto sarà del tipo piano la struttura sarà eseguita in latero-cemento e nervature parallele della sezione adeguata impermeabilizzata con guaine in PVC termosaldate e relative pendenze. Doppia guaina impermeabilizzante verrà utilizzata anche sui terrazzi, al di sotto del pavimento galleggiante. Le lattonerie ed i canali di gronda ove necessari saranno eseguiti in lamiera preverniciata 8/10 o lamiera di alluminio 10/10, opportunamente saldate e posate, così come gli esalatori dei bagni e cucina saranno sormontate da cupoline in lamiera preverniciata o lamiera di alluminio con colori e disegni a scelta D.L.

I pluviali esterni se a vista verranno realizzati in lamiera preverniciata di adeguate dimensioni, eventuali pluviali incassati saranno realizzati in PVC di adeguate dimensioni.

ISOLAMENTI TERMICI ED ACUSTICI

Nella realizzazione dell'immobile si porrà particolare cura all'isolamento termico ed acustico al fine di garantire i parametri previsti dai Decreti Legge n°192 del 19/08/2005 e successiva integrazione n° 311 del 29/12/2006 attuativi della Legge 10/'91 per quanto riguarda l'isolamento termico e dal DPCM 05/12/97 per l'isolamento acustico; in particolare si provvederà:

- A realizzare le murature perimetrali esterne con blocchi LS Thermoblock sp.30
- ad isolare perimetralmente le pareti esterne con sistema a cappotto spessore cm.12 in Eps con grafite o similari ;
- ad isolare la soletta piana di copertura con doppio strato incrociato di pannelli di stiferite stesi superiormente alla soletta piana spessore come da calcoli;
- ad isolare tutti i solai di piano con massetto alleggerito di calcestruzzo cellulare a densità 450 kg/mc. e interposto materassino ad alto potere fonoisolante.
- ad isolare contro parete il 2° massetto sottopavimento con strisce di stiferite o similare;

MATERIALI DI FACCIATA

Le facciate esterne saranno finite con: intonaci premiscelati cementizi o con rivestimento a cappotto; rivestimento ai silicati colore a scelta del progettista (salvo miglior definizione in fase di progetto esecutivo).

TINTEGGIATURA

Viene prevista la tinteggiatura lavabile del vano scala e dei corridoi comuni nei piani fuori terra mediante vernici lavabili colori a scelta del Progettista. I sottobalconi ed i soffitti del vano scala saranno tinteggiati a due mani previa stesura di isolante. Le tonalità dei colori saranno comunque a scelta del Progettista.

SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti finestra e porta finestra delle singole unità abitative saranno in PVC a battente ad una o più ante (oppure scorrevoli o basculanti dove previsto in base al disegno sottoscritto ed allegato alla presente), completi di vetri termoisolanti 4/18 gas bassoemissivo/4 , guarnizione, coprifili interni, cerniere per anta finestra e anta porta finestra, ferramenta di chiusura adeguata, apertura con doppio meccanismo ad anta e vasistas nei bagni e nelle cucine.

L'oscuramento di finestre e porte finestre sarà con tapparelle in PVC pesante o alluminio bassa densità in tinta chiara, motorizzate e con cassonetti coibentati ispezionabili.

La basculante del box sarà in lamiera zincata completa serratura "Yale" e di opportune feritoie di areazione come da legge. Verrà predisposta al posizionamento di uno o più motori di adeguata potenza.

L'accesso al corsello verrà garantito mediante una porta Rei 120 a chiusura automatica opportunamente coibentata completa di serratura come da disposizione VV.FF.

PORTE INTERNE

Le porte d'ingresso alle singole unità abitative saranno del tipo **blindato di sicurezza tipo Dierre a battente in lamiera d'acciaio, rivestita in legno** completa di maniglia, dotata di serratura di sicurezza alle frazioni, cilindro di servizio e spioncino. Sarà garantito un elevato isolamento acustico come da calcolo.

Pannello di rivestimento esterno sarà laccato in tinta a scelta del Progettista;

Pannello di rivestimento interno sarà di colore bianco;

Agli acquirenti saranno consegnate almeno due copie delle chiavi di ingresso.

Le porte interne saranno a battente o a scorrere tamburate con impiallacciatura in tinta noce o bianco. Telaio e coprifili tinta noce o bianco. Luce ml.0.70/0.80 battente cieco.

Le porte di accesso alle cantine saranno in lamiera zincate preverniciata del colore a scelta del Progettista complete di serratura. Agli acquirenti verranno consegnate due chiavi di accesso.

Maniglie tonda/quadrata in alluminio bronzo e o ottone.

PAVIMENTI

Nella zona giorno, disimpegno e zone notte, verranno posati pavimenti in parquet prefinito spazzolato verniciato, scelta rustica, (legno nobile 3,5mm), posato diritto a tolda di nave con collante, dimensioni spess. 10m/ largh 120 mm/ Lungh 600/1600 mm).

In cucina, bagni o locali lavanderia, verranno posati pavimenti in piastrelle di Grès porcellanato con proposte di grandi dimensioni 15x90, 30x60 e 60x60, primarie marche e con diverse scelte colore. Posa dritta e fugata, con collante e stucco grigio medio.

I pavimenti di balconi e terrazzi saranno galleggianti in piastrelle di gres ceramico spessore 2 Cm, posati su supporti in PVC, dimensione 60x60 a scelta della DL.
I pavimenti di balconi e terrazzi saranno in piastrelle di gres ceramico spessore 2 cm, dimensione 60x60 o altra a scelta della DL.

RIVESTIMENTI

Nei bagni e nella parete attrezzata della cucina/angolo cottura verranno posati fino ad una altezza di 180 cm rivestimenti in piastrelle di Grès ceramico con proposte di grandi dimensioni 15x90, 30x60 e 60x60, primarie marche e con diverse scelte colore. Posa dritta e fugata con crocette da 2-3 mm, collante e stucco grigio medio.

ZOCCOLINO

Gli zoccolini verranno forniti e posati in legno inchiodati e incollati, per i balconi ed il vano scala invece saranno realizzati con lo stesso materiale della pavimentazione, ma con spessori e colori a scelta della DL.

Piano interrato e parti comuni:

La pavimentazione dei boxes e delle aree di manovra saranno realizzate con battuto di cemento leggermente armato e spolvero antiusura al quarzo.

La rampa di accesso al piano interrato sarà realizzata in battuto di cemento con finitura e disegno a lisca di pesce sarà fornita serpentina antineve elettrica, con sensori per l'azionamento automatico.

I pavimenti nei corridoi a piano interrato saranno in grès ceramico in massa, colore e formati a scelta D.L.

Vano scala:

Il rivestimento delle pedate e alzate della scala ed i relativi corridoi e pianerottoli verranno rifiniti con **lastre di pietra naturale**, a scelta della D.L., compresi zoccolini da cm. 10x1.

OPERE IN MARMO

Il rivestimento della scala di collegamenti ai piani verrà eseguito con marmo o pietra naturale (come precedentemente descritto). I davanzali per finestre e soglie, porte finestra, porta d'ingresso oltre alle copertine con doppio gocciolatoio e per i balconi saranno realizzate anch'esse in **Pietra naturale a scelta della DL; dello spessore di 2 e 3 cm.**

Le porte dell'ascensore e le porte blindate di accesso agli alloggi saranno contornate con decorazione nel medesimo materiale del rivestimento su disegno fornito dal Progettista.

OPERE IN FERRO

Il cancello di ingresso pedonale sarà in acciaio su disegno del Progettista **dotato di serratura elettrica** e dato in opera completo di tutti i meccanismi.

Il cancello carraio sarà pure in acciaio su disegno del Progettista apribile **a battente o scorrevole**, completo di motorizzazione e dotato di due punti chiave.

La recinzione lungo Via Resegone sarà realizzata in acciaio a disegno semplice su zoccolo in c.a. h 50 cm per una altezza totale di ml 1.80.

L'accesso pedonale sarà provvisto di copertura eseguita come da particolari del Progettista completa di cassette per lettere e pulsantiera videocitofono. Ad ogni posto auto verrà assegnato un telecomando ed una chiave per apertura cancelli.

IMPIANTO ELETTRICO

Parti comuni:

L'impianto elettrico sarà previsto ad incasso per quanto riguarda i piani fuori terra, mentre nel piano interrato verrà disposto a canaline esterne in materiale idoneo e debitamente ancorate.

L'impianto comprenderà l'illuminazione di tutte le parti comuni, del corsello boxes, dei corridoi, dei locali comuni oltre alle aree verdi ed i percorsi pedonale e carraio di accesso.

Verrà inoltre realizzato un **impianto di video citofoni** ed un **impianto di antenna centralizzata per digitale terrestre e satellitare**.

Realizzazione **impianto fotovoltaico Kwp trifase** per sopperire in parte al fabbisogno di energia elettrica degli impianti di riscaldamento e raffrescamento e del funzionamento/illuminazione delle parti comuni dimensionato come da previsione di Legge.

Singole unità immobiliari:

L'impianto elettrico sarà realizzato con frutti della ditta **BTicino serie Living International** con **placca in resina antracite o bianca** a scelta dell'acquirente.

Il contatore verrà posizionato all'esterno come da normative. Verrà prevista l'installazione di una quadro equipaggiato con interruttore magnetotermico bipolare per la protezione della linea di alimentazione del quadro di appartamento e di un interruttore magnetotermico differenziale detto anche "salvavita" bipolare per la protezione della linea di alimentazione della cantina e del box.

In ogni unità abitativa verrà posizionato un quadro modulare da incasso completo di portello trasparente dove verranno alloggiati gli interruttori di protezione dell'appartamento.

L'impianto sarà realizzato ad incasso e comprenderà la seguente dotazione comunque tale da essere classificato di livello 1 ai sensi delle Norme CEI 64-8 capitolo 37:

Soggiorno:

- n. 1 punti luce;
- n. 5 prese;
- n. 1 presa TV;
- n. 1 presa TV satellitare;
- n. 1 presa telefono.

Cucina:

- n. 1 punti luce;
- n. 6 prese;
- n. 1 presa TV.

Bagni:

- n. 2 punti luce;
- n. 2 prese.

Ingresso:

- n. 1 punto luce;
- n. 1 presa.

Disimpegni:

- n. 1 punti luce,
- n. 1 presa.

Camere matrimoniale:

- n. 1 punto luce;
- n. 3 prese;
- n. 1 presa TV;
- n. 1 presa telefono.

Camere:

- n. 1 punto luce;
- n. 3 prese;
- n. 1 presa TV;
- n. 1 presa telefono;

Studio:

- n. 1 punto luce;
- n. 3 prese;
- n. 1 presa TV;
- n. 1 presa telefono.

Lavanderia:

- n. 1 punto luce;
- n. 3 prese.

Cabina armadio:

- n. 1 punto luce;
- n. 1 presa.

Ripostigli:

- n. 1 punto luce.

Balcone:

- n. 1 punto luce;
- n. 1 presa esterna.

Box:

- n. 1 punto luce;
- n. 1 presa.
- n. 1 predisposizione per attacco ricarica auto elettrica

Oltre alle dotazioni sopra elencate verranno fornite:

- termostato/sonda ambiente per il controllo della temperatura;
- campanello per porta d'ingresso;
- campanello d'emergenza dei bagni in corrispondenza di doccia o vasca;
- Ogni appartamento sarà collegato direttamente con il videocitofono posto sulla strada.

Sull'ingresso principale sarà installata una serratura elettrica azionabile dai singoli appartamenti.

La ripetizione del suono in più locali sarà oggetto di extra.

Gli impianti saranno forniti da ditte primarie e risponderanno a tutte le esigenze e normative del caso.

Impianto allarme:

Ogni unità immobiliare sarà dotata di predisposizione per **impianto di antifurto di tipo perimetrale**. Ogni serramento esterno sarà predisposto con l'incasso di tubazioni per la **protezione perimetrale**.

Impianto di ventilazione meccanica:

Verrà realizzato per ogni unità abitativa un **impianto di ventilazione meccanica controllata (VMC)** a doppio flusso con **recupero di calore** del tipo puntuale posizionato sul cassonetto o a scomparsa sulla spalla del serramento, con un punto per ogni locale, esclusi bagni e le cucine.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto idrico sanitario verrà realizzato con tubazioni multistrato posate sottopavimento ed incassate nelle murature divisorie il tutto opportunamente coibentato.

La dotazione di apparecchiature sanitarie sarà indicativamente la seguente:

Bagno padronale:

- Lavabo sospeso GEBERIT mod.SMYLE;
 - Bidet sospeso GEBERIT mod.ICON;
 - Vaso sospeso GEBERIT mod.ICON con cassetta da incasso;
- Tutti di colore bianco e corredati di rubinetteria NOBILI Mod.
- Piatto doccia IDEAL STANDARD da 140x75 Ultraflat rubinetteria BOSSINI con soffione Diam.CM 20 TWIGGY e doccetta ZEN tonda o VASCA DA BAGNO IDEAL STANDARD 170X70, con Miscelatore ACQUAVIVA

Eventuale Bagno di servizio:

- Lavabo sospeso GEBERIT mod.SMYLE;
 - Bidet sospeso GEBERIT mod.ICON;
 - Vaso sospeso GEBERIT mod.ICON con cassetta da incasso;
- Tutti di colore bianco e corredati di rubinetteria NOBILI Mod.
- Piatto doccia IDEAL STANDARD 75x90 ULTRAFLAT, rubinetteria BOSSINI con soffione Diam.CM 20 TWIGGY e doccetta ZEN tonda
 - attacco lavatrice

Cucina:

- Attacco lavello;
- Attacco lavastoviglie.

Balconi/ Terrazzo:

- Attacco acqua su ogni balcone o terrazzo principale.

IMPIANTO TERMICO RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà realizzato con pompe di calore elettriche condensate ad aria o con allacciamento alla rete teleriscaldamento ed avranno efficienza energetica certificata in classe A, con produzione di acqua calda sanitaria.

Corpi scaldanti a bassa temperatura in pannelli a pavimento opportunamente posati su elementi di polistirene.

Non è previsto il riscaldamento dei: boxes, cantine ed altre parti comuni.

Ogni unità abitativa sarà dotata di contatori per : acqua di riscaldamento, acqua calda sanitaria ed acqua fredda.

Il raffrescamento sarà predisposto tramite tubazioni e scarico condense.

IMPIANTO ASCENSORE

Sarà a funi senza locali, conforme alla Direttiva Europea ascensori 95/16/CE, almeno kg 480 per n.6 persone, velocità 1 m/s.

Cabine e porte ai piani rivestite con materiali e colori a scelta del Progettista.

La cabina sarà dotata di porta di accesso per tutti i piani, ad eccezione del piano quarto che sbarcherà su altra porta adiacente a quella utilizzata negli altri piani.

TUBI CANNE E COLONNE MONTANTI (da verificare uscite su terrazzo ultimo piano)

Tutte le canne di esalazione saranno raccordate alle coperture dei fabbricati con comignoli in lamiera preverniciata o lamiera di alluminio.

Le canne saranno realizzate in materiale impermeabile e refrattario resistente alle temperature ed alle condensazioni dei prodotti delle combustioni, di debole conducibilità termica.

Le canne saranno poste in apposite casso nettature, prevedendo idonea coibentazione.

La tipologia e dimensionamento degli elementi prefabbricati di condotti-fumari e tutte le canalizzazioni saranno conformi alle norme vigenti, alle prescrizioni, ai regolamenti e a tutte le disposizioni emanate dagli Enti preposti.

Le tubazioni delle colonne di scarico verticale di bagni e cucine, saranno realizzate con materiale ad alta attenuazione acustica.

OPERE ESTERNE

Ingresso ed accesso da via Resegone sarà realizzata in autobloccanti carrabili sp. 6 cm.

ESCLUSIONI

Quanto non esplicitamente e dettagliatamente riportato nella presente Descrizione Tecnica non è compreso nel prezzo delle unità immobiliari. Fatti salvi errori e/o omissioni palesi.

AVVERTENZE

L'immobiliare Altomilanese s.r.l., e/o il Progettista si riservano la facoltà esclusiva di modificare previa opportuna informazione da rendere nota alla parte acquirente, la presente Descrizione Tecnica ed il progetto edilizio per qualsivoglia motivo o ragione (tecnica, strutturale, adeguamento a nuove normative, funzionale, commerciale, estetico architettonica, ecc.) ferme restando, nel caso di modifica di forniture (prodotti e ditte fornitrici), la sostanziale qualità iniziale prevista.

LETTO E CONFERMATO PER ACCETTAZIONE

Legnano, Li _____

PROMITTENTE VENDITRICE

PROMISSARIO ACQUIRENTE