

**BUILDING
VIA LIGURIA 45**

MAGABRI

Costruire il futuro, abitare oggi.

IL PALAZZO

Il palazzo è stato realizzato nei primi anni '30 ed è costituito da un immobile su strada ad uso abitativo si sviluppa con tre piani fuori terra, un seminterrato e un sottotetto, il tutto collegato da una scala interna con gradini in pietra a sbalzo.

L'immobile si presenta attualmente con una rigorosa facciata su strada scandita secondo un'orditura orizzontale caratterizzata dalla presenza di differenti rivestimenti, cemento finta pietra, intonaco e lastre in pietra; tale divisione identifica già al primo impatto da strada i differenti piani del palazzo.

A spezzare la rigidità della facciata del primo e secondo piano, sono presenti delle larghe cornici in cemento finta pietra a contorno delle finestre e, al primo piano, due balconi aggettanti con massicce balaustre in cemento finta pietra articolate in colonnine squadrate e solidi piedritti angolari. La facciata interna si presenta invece molto più semplice di quella esterna ed è rivestita in intonaco liscio con leggere cornici in cemento finta pietra intorno alle finestre e balconcini con ringhiere in metallo.





Il palazzo si presenta attualmente diviso internamente in differenti unità immobiliari caratterizzate da una poco funzionale disposizione interna dei locali ma dalla presenza di soffitti alti oltre i 3 metri.

L'intervento edilizio ha come obiettivo quello di portare il palazzo nel Ventunesimo secolo mantenendone però tutte le caratteristiche dell'epoca in cui è stato edificato e realizzando un terzo piano mansardato alla francese.

L'immobile sarà dotato di un impianto di videosorveglianza con telecamere di ultima generazione, è inoltre prevista illuminazione esterna con led, in ogni appartamento sarà prevista la predisposizione allarme.

Il progetto prevede il totale recupero delle facciate; quella su strada attraverso la pulitura dei materiali lapidei e in cemento finta pietra, il ripristino delle superfici ad intonaco con tinteggiatura in una cromia differente e l'installazione di faretti di design, quella sull'interno attraverso il semplice ripristino delle superfici ad intonaco con tinteggiatura in una cromia differente e recupero dei balconcini.

GLI INTERNI

All'interno invece il palazzo subirà una riqualificazione radicale, verranno rinforzate le solette, recuperata la bella scala originale e inserito un corpo ascensore a servizio dei vari piani.

L'intervento riguarderà anche tutta la parte tecnologica del palazzo con la posa di impianti ex novo, la realizzazione di un impianto centralizzato di riscaldamento/raffrescamento a pompa di calore e l'installazione di una unità centralizzata per la fornitura dell'acqua calda sanitaria; verranno infine cablati in fibra ottica tutto il palazzo.

A completamento del tutto verranno sostituiti tutti gli infissi esterni con dei nuovi ad alte prestazioni, verrà invece recuperato il bel portale di ingresso in legno; installato un nuovo portone blindato all'interno della palazzina; verrà infine realizzato un cappotto termico, interno in facciata su strada ed esterno in facciata interna.

Tali interventi verranno messi in piedi per rendere le abitazioni poco energivore e garantire una classe energetica A.



Qualità e Eleganza

Ultimo ma non meno importante verrà totalmente ridisegnato il layout interno dei vari piani. Le pareti saranno in cartongesso super performante indicato per l'isolamento acustico di alto livello.

Ogni appartamento sarà dotato di pavimentazione in parquet (fornito dalla Silpa sita a Paderno Dugnano); i rivestimenti dei bagni e parti comuni saranno in Gress porcellanato dalla rinomata azienda Refin, sinonimo di grande qualità.

La linea scelta per quanto riguarda i sanitari è Ideal Standard come per la rubinetteria. Le placchette scelte per l'impianto elettrico sono le LivingLight Bticino modello bianco.

Le porte interne previste saranno definite in base all'appartamento, raso muro o battente con pannello bianco liscio, mentre la porta blindata è una classe 3 con serratura a clinindro dotata di Defender, pannello interno bianco, pannello esterno vecchia Milano.

Saranno infatti realizzate nuove unità immobiliari principalmente bilocali e trilocali con elevata redditività in caso di investimento; verranno poi ottimizzati gli spazi interni garantendone comunque un eccellente grado di abitabilità interna e gestione per quanto riguarda l'arredamento.

Premessa:

Le descrizioni delle lavorazioni, riportate nel presente documento, si intendono sommarie e schematiche ed hanno il solo scopo di individuare e fissare gli elementi fondamentali caratterizzanti per il progetto. Tali descrizioni si intendono sempre comprensive di tutto ciò che, pur non essendo specificato, risulta necessario, secondo le buone regole dell'arte, a dare le opere e le forniture finite e funzionanti.

Pareti di separazione degli alloggi:

Le pareti divisorie tra unità contigue saranno realizzate con muratura in blocchi di laterizio porizzati, strati rinzaffo, e contro pareti in lastre di cartongesso e/o laste di fibro cemento con interposto pannello isolante termo-acustico per l'isolamento tra i diversi alloggi.

Controsoffitti:

In corrispondenza di tutti gli alloggi saranno realizzate delle controsoffittature interne ribassate in lastre di gesso rivestito (cartongesso). Per quanto riguarda i locali umidi, come bagni e lavanderie, è previsto un controsoffitto con lastra in gesso rivestito resistente all'acqua. Infine all'interno degli alloggi sono previsti dei ribassamenti puntuali per consentire il passaggio degli impianti; mentre nei pianerottoli è prevista l'installazione di faretti incassati nel controsoffitto.

Sottofondi pavimenti

Saranno realizzati i sottofondi per tutti i pavimenti con un primo strato a cemento alleggerito per passaggio impianti ed un secondo strato in cemento e sabbia (caldana) su cui verrà posata la pavimentazione.

Massetto di pendenza

In corrispondenza delle terrazze, portici e balconi verrà eseguito un massetto per la formazione delle pendenze, tipo lecacem.

ISOLAMENTI TERMO-ACUSTICI

La coibentazione rispetta i requisiti minimi di rendimento energetico di isolamento termico imposti dal D.lgs. N° 192 del 19/08/2005 aggiornato e corretto con D.lgs. N° 311 del 29/12/2006 e Delib. 8/5773 Regione Lombardia relativi alla certificazione energetica degli edifici in materia di Risparmio Energetico.

L'attestato di rendimento energetico sarà messo a disposizione in fase di costruzione o compravendita.

Isolamento acustico:

L'isolamento acustico delle solette fra i piani sarà realizzato con un pannello termoisolante anticalpestio, pensato appositamente per gli impianti di riscaldamento a pavimento, che abbina le caratteristiche di isolamento termico a quelle di isolamento acustico. Gli scarichi, posizionati in appositi cavedi e staccati dalle murature, saranno realizzati con tubazioni specifiche per attutirne il rumore.

IMPERMEABILIZZAZIONE: BALCONI, TERRAZZE E COPERTURA

L'impermeabilizzazione sarà realizzata con doppia guaina bituminosa armata poliestere da 4kg/mq, fissata a caldo, previa stesura di primer bituminoso.

OPERE IN PIETRA

Soglie, copertine, davanzali e imbotti:

Le soglie di ingresso alle singole unità immobiliari, le soglie delle porte finestre, i davanzali e le copertine di parapetti e gli imbotti dei portoncini d'ingresso saranno in lastre di marmo Botticino classico.

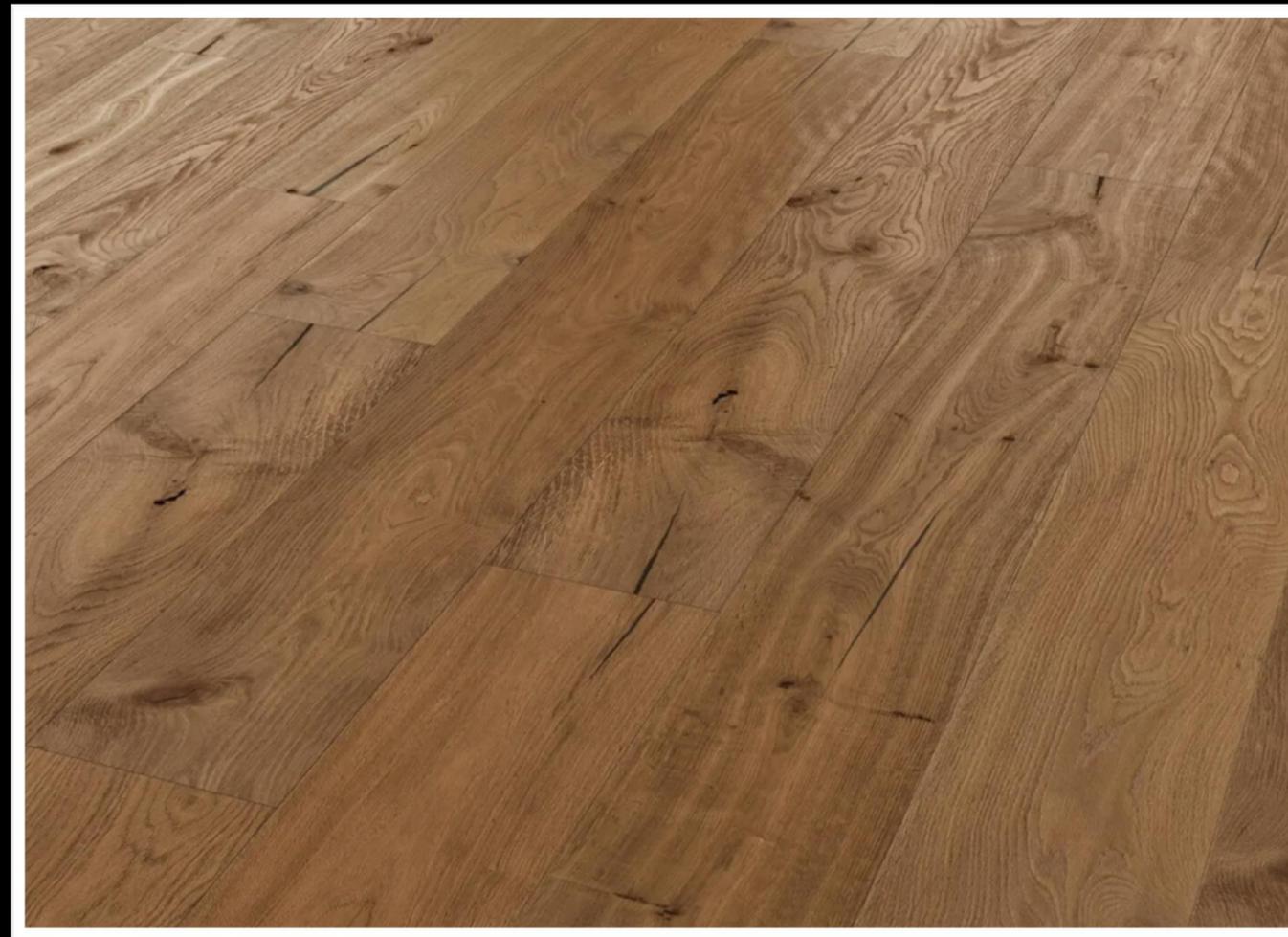


SCALE E VANO ASCENSORE

La scala interna e il vano ascensore saranno realizzati con struttura portante in carpenteria metallica. Le pedate saranno realizzate in lamiera con vasca per contenimento gradino in gres porcellanato, mentre l'alzata sarà metallica. Il vano ascensore sarà infine rivestito in lastre di gesso rivestito.

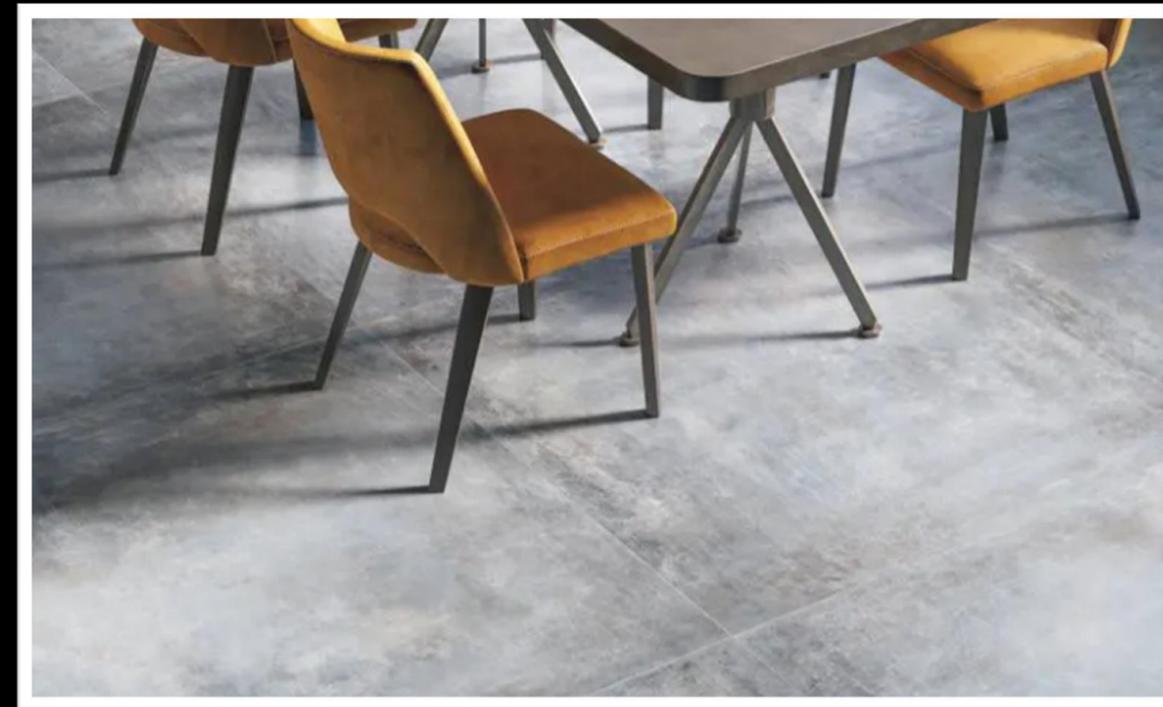
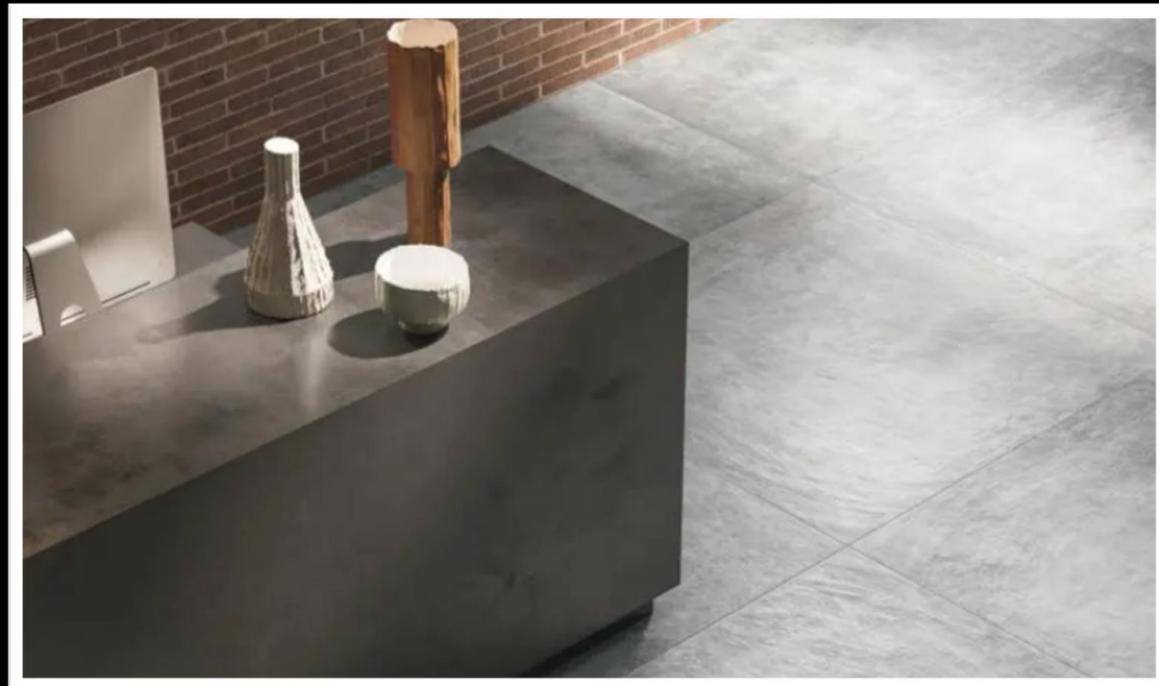
Pavimenti appartamenti:

Le pavimentazioni interne saranno realizzate con un Parquet prefinito in multistrato di Betulla con listelli da 14cm x 1.80cm prodotti in Italia e lavorati con trattamenti naturali.



Parti comuni:

Le pavimentazioni delle parti comuni saranno realizzate in gres porcellanato di prima marca, prodotte e fornite dall'azienda Italiana Refin, leader nel settore (oppure alternativa simile), con formati medi 30x60/60x60 cm, con finitura superficiale spazzolata refiticata R9. La colorazione sarà poi a scelta della DL.



Rivestimenti bagni:

I rivestimenti dei bagni saranno forniti da Refin (oppure alternativa simile), realizzati in piastrelle di gres porcellanato di prima marca e prima scelta, con grandi formati 60x60 cm, con finitura superficiale spazzolata e con medesima colorazione della pavimentazione. I rivestimenti avranno altezza 120 cm dietro ai sanitari e 240 cm nelle docce, e saranno comprensivi di opportuni pezzi speciali e angolari in alluminio.



Zoccolino battiscopa:

Tutti i locali di abitazione, ad eccezione delle pareti rivestite in gres nei bagni, saranno dotate di battiscopa in legno duro, in coordinamento con le porte interne. I pianerottoli del vano scala saranno dotati di zoccolini in gres porcellanato coordinati con la piastrella di gres e avranno altezza 6 cm.



SERRAMENTI

Soglie, copertine, davanzali e imbotti:

I serramenti saranno realizzati nel rispetto dei requisiti minimi di rendimento energetico di isolamento termico imposti dal D.lgs N° 311/06 relativi alla certificazione energetica degli edifici in materia di Risparmio Energetico.

Finestre e porte finestra:

I serramenti degli alloggi saranno in PVC, ad una o più ante, con o senza parti fisse. La trasmittenza del serramento sarà $U_g \leq 1 \text{ W/M}^2\text{K}$ con vetrocamera basso emissivo e abbattimento acustico 42 Db. Le caratteristiche saranno resistenza al vento classe C4.

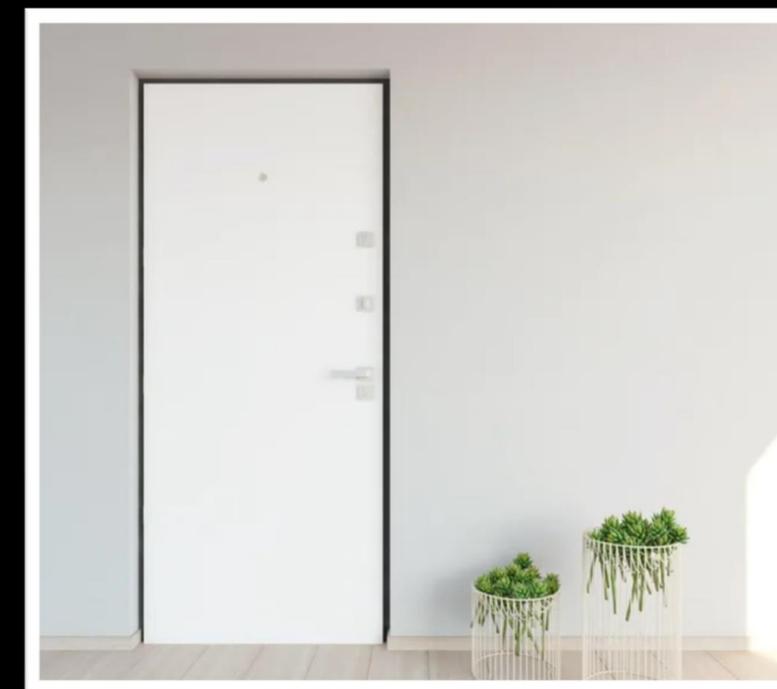
I serramenti esterni saranno muniti di persiane avvolgibili in alluminio motorizzate.

Portoni ingresso:

Tutti i portoni di ingresso saranno del tipo corazzato con struttura portante in PVC, dotati di cilindro codificato e anti riproduzione, vetri antisfondamento e chiusura automatica.

Porte ingresso:

Tutte le porte d'ingresso alla singole unità immobiliari saranno di tipo blindato a due mandate con cilindro codificato, prodotte da Italblindo (o di pari livello).



Porte interne:

Le porte interne saranno in alcuni casi raso muro , con struttura interna cellulare a nido d'ape (Matrix), finitura in laminato materico e maniglia cromata satinata.
Tutte le superfici in vista (battenti, stipiti, cornici ecc.) avranno stessa finitura del battente.



OPERE DA PITTORE

Tinteggiature interne:

Tutte le superfici verticali ed orizzontali (pareti e soffitti) saranno tinteggiate con due mani di idropittura traspirante super-lavabile. Le pareti dei bagni non rivestite saranno tinteggiate con idropittura a base di resine adatte a frequenti lavaggi.

Tinteggiature esterne:

Tutte le superfici esterne saranno tinteggiate con pitture a base di resine acriliche e inerti di quarzo finissimi.

Verniciatura opere in ferro:

Tutte le opere in ferro saranno verniciate con smalto bicomponente.

Impianto ascensore:

E' prevista la realizzazione di un impianto ascensore con cabina, l'impianto ascensore di tipo elettrico avrà le seguenti caratteristiche: portata 300kg, n.3 persone, velocità 1 m/s, pavimento ricoperto in PVC; finitura porte di cabina in acciaio inox, bottoneria di cabina e di piano in acciaio inossidabile; segnalazioni acustiche di arrivo al piano, bottoniera ai piani con pulsante di chiamata e segnalazioni luminose di allarme.

Impianti meccanici:

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con contabilizzazione sia del riscaldamento che dell'acqua calda sanitaria per ogni singola unità: i generatori saranno in pompa di calore ad alta efficienza e il sistema di distribuzione sarà collocato al piano esterno, e distribuito attraverso i cavedi nel vano scale. I contatori saranno posizionati all'esterno della palazzina. Ogni singolo appartamento sarà dotato di impianto di raffrescamento.

All'interno dell'appartamento sarà installata una cassetta di contabilizzazione contenente le seguenti apparecchiature: un contatore di calore per la misura dell'energia utilizzata nel riscaldamento dell'appartamento; un contatore di energia frigorifera per la misurazione dell'energia utilizzata nel raffrescamento dell'appartamento; un contatore volumetrico per 'acqua sanitaria e un contatore volumetrico per l'acqua fredda sanitaria.

IMPIANTO IDROSANITARIO

Ogni utilizzatore ha a disposizione acqua già miscelata alla temperatura di 45°C. La particolare tipologia di distribuzione dell'acqua calda sanitaria, che usa accumulatori di acqua tecnica, evita fenomeni di inquinamento batterico tipo legionellosi ecc. dovuti alla stagnazione dell'acqua calda riscaldata.

La dotazione di apparecchiature impiantistiche è la seguente:

- Vaso igienico Ideal Standard bianco, modello Tesi appoggiato a terra;
- Bidet Ideal Standard bianco, modello Tesi appoggiato a terra con miscelatore Neon.



Piatto doccia Ideal Standard bianco,
modello Ultra Flat S con miscelatore Neon.

Impianto di riscaldamento:

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo a pannello radiante a pavimento che sfrutta l'irraggiamento per scaldare gli ambienti e funziona a basse temperature.

Il sistema di funzionamento prevede l'inserimento di tubi nei pannelli (posti a pavimento) che partono da un collettore, a sua volta collegato ad un impianto di teleriscaldamento centralizzato.

Il collettore ha la possibilità di inviare acqua a bassa temperatura (35°C) ai pannelli e ad alta temperatura (60°C) ai radiatori d'arredo posti nei locali bagno. Ogni ambiente è dotato di termostato per la regolazione della temperatura ambiente. Sui radiatori d'arredo sarà installata una valvola termostatica.



Impianto di raffrescamento:

L'impianto di raffrescamento sarà dotato di climatizzazione (idrosplit). Il sistema sarà incassato nel soggiorno all'interno del controsoffitto mentre nelle camere sarà a vista. I diffusori dell'aria fresca immetteranno l'aria con effetto induttivo generato dalla velocità dell'aria immessa e della differenza di temperatura in raffrescamento. La geometria dei deflettori è studiata per ottenere velocità in uscita dalla feritoria con perdite di carico e rumorosità ridotte al minimo. La superficie libera e quindi le perdite e la rumorosità non cambiano al variare della posizione dei deflettori. Il numero e la posizione degli attacchi standard per il plenum di alimentazione, disponibili con configurazione orizzontale (standard) garantiscono una distribuzione uniforme su tutte le feritorie del diffusore. Le eventuali serrande di regolazione installate sugli attacchi del plenum consentono una precisa taratura della porta d'aria a cavallo del diffusore.

Un termostato ambiente garantisce il mantenimento della temperatura della zona climatizzata.



SPLIT ZONA GIORNO



SPLIT ZONA NOTTE

Impianto elettrico:

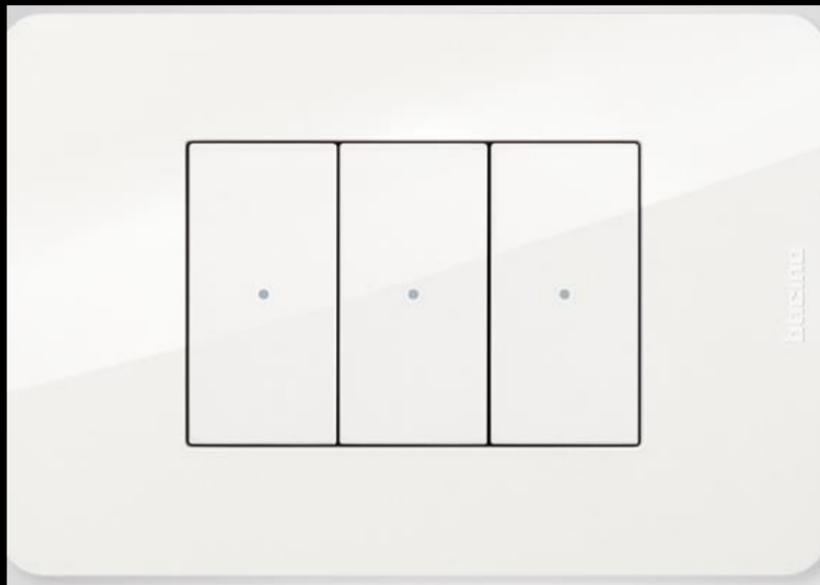
Ciascuna unità immobiliare sarà dotata di impianto elettrico la cui fornitura sarà ubicata all'interno del locale contatori, da cui partirà un avvanquadro atto alla protezione dei montanti a servizio dell'unità abitativa di pertinenza. Saranno posti 18 contatori, la potenza richiesta per ciascuna unità immobiliare è di 4 KW monofasi 230 V calcolata in base alla metratura e alla classificazione. La potenza delle parti comuni è invece pari a 40 KW TRIFASE 400 v.

Gli impianti dell'unità immobiliare sono stati previsti in gestione ad un sistema di domotica "medio" e suddivisi nelle varie tipologie.

- Impianto elettrico di illuminazione normale e di emergenza e forza motrice;
- Asservimenti necessari alla gestione delle climatizzazione e altri utilizzatori;
- Impianti TV SAT e collegamento in fibra;
- Impianto citofono e video citofono.

All'interno delle singole unità immobiliari le prese e gli interruttori saranno realizzati con la Bticino (o similare), placcatura e scelta del frutto a scelta tra quelle disponibili.

Serie placchette da capitolato:



Bticino MatixGO

illuminazione delle unità abitative:

Il progetto prevede il posizionamento di adeguati punti luce e ai singoli ambienti. Inoltre è prevista la disposizione di punti luci esterni nei balconi, nonché punti di alimentazione per strumentazioni esterne. L'illuminazione interna agli appartamenti sarà ottenuta mediante punti luce, con apparecchi illuminanti a fornitura del cliente, sia a comando punto a punto sia a comando domotico con possibilità di creazione di scenari luminosi.

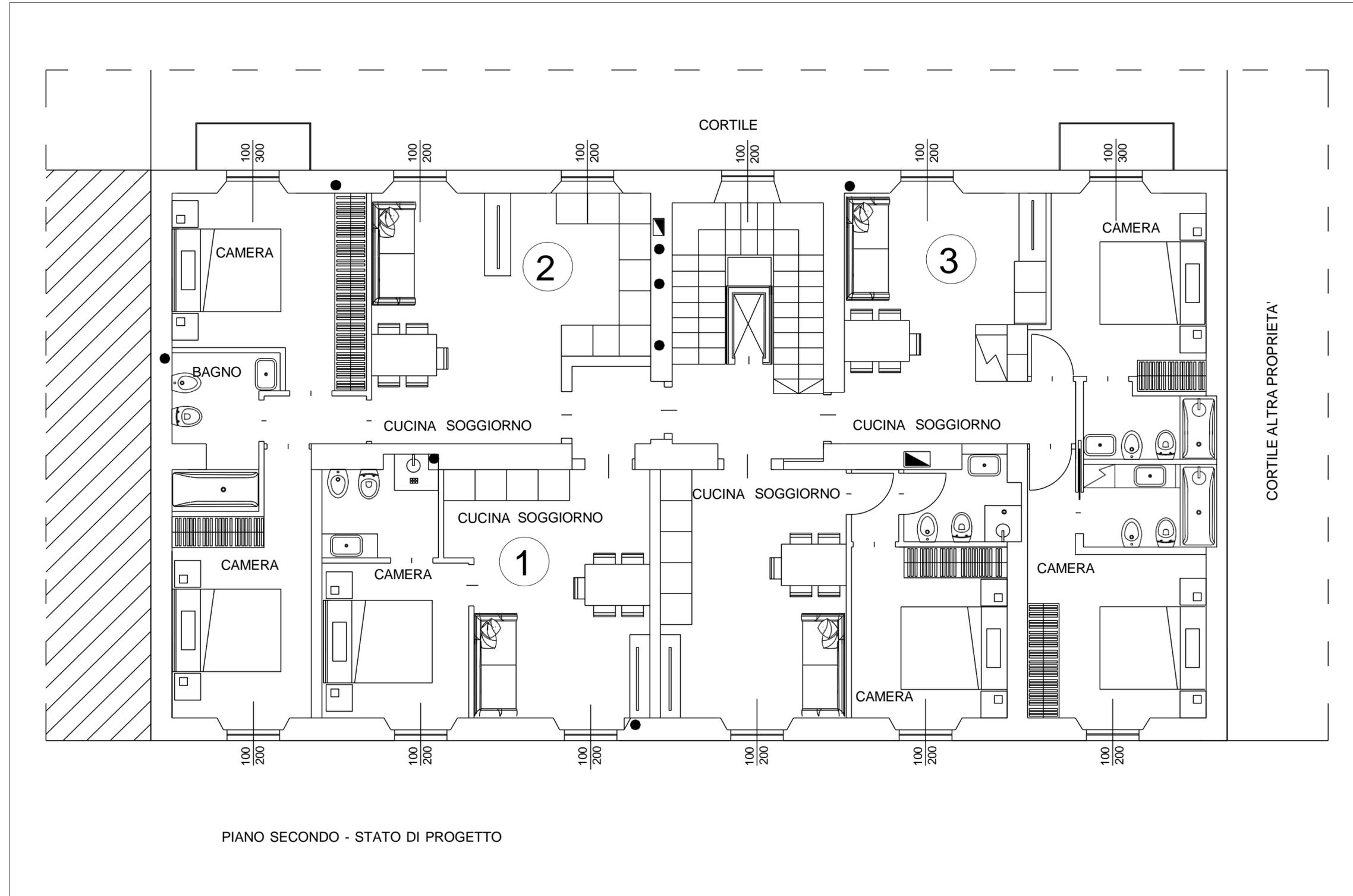
illuminazione vano scala:

L'illuminazione del vano scala avviene mediante faretti illuminanti a terra.

Impianto TV:

L'impianto di ricezione televisiva sarà costituito da un antenna posizionata sul tetto..

Stato di progetto

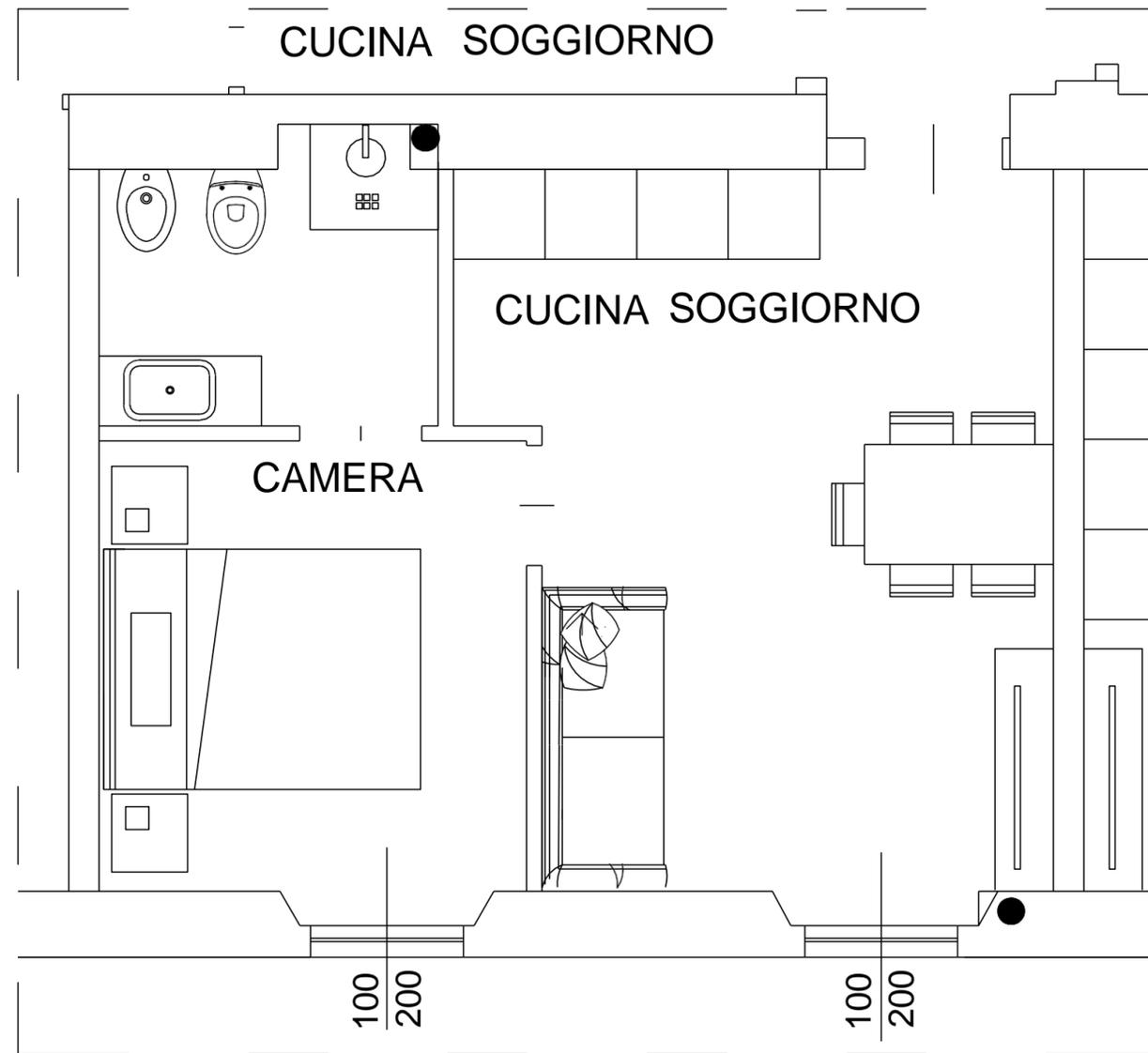


PIANO SECONDO - STATO DI PROGETTO



Soluzione Bilocale

1



PIANO SECONDO - BILOCALE

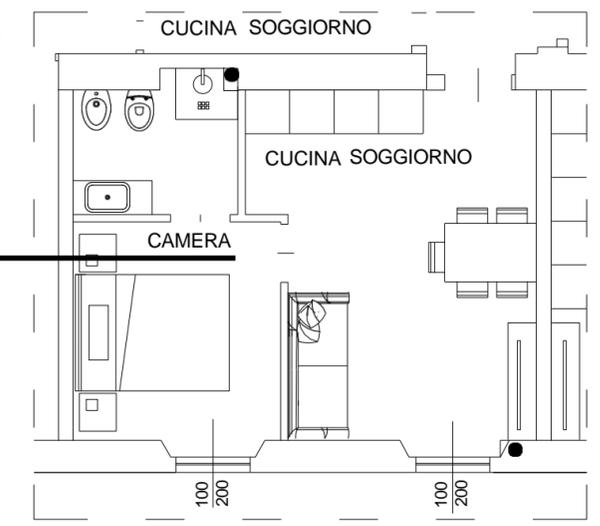




PIANO SECONDO - BILOCALE



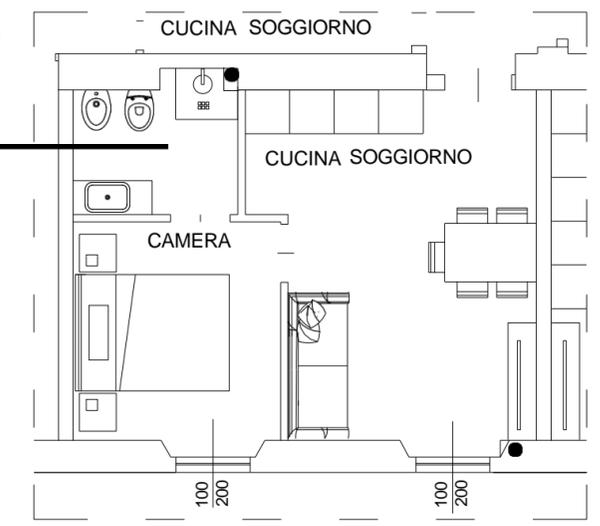
1



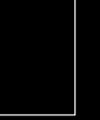
PIANO SECONDO - BILOCALE



1

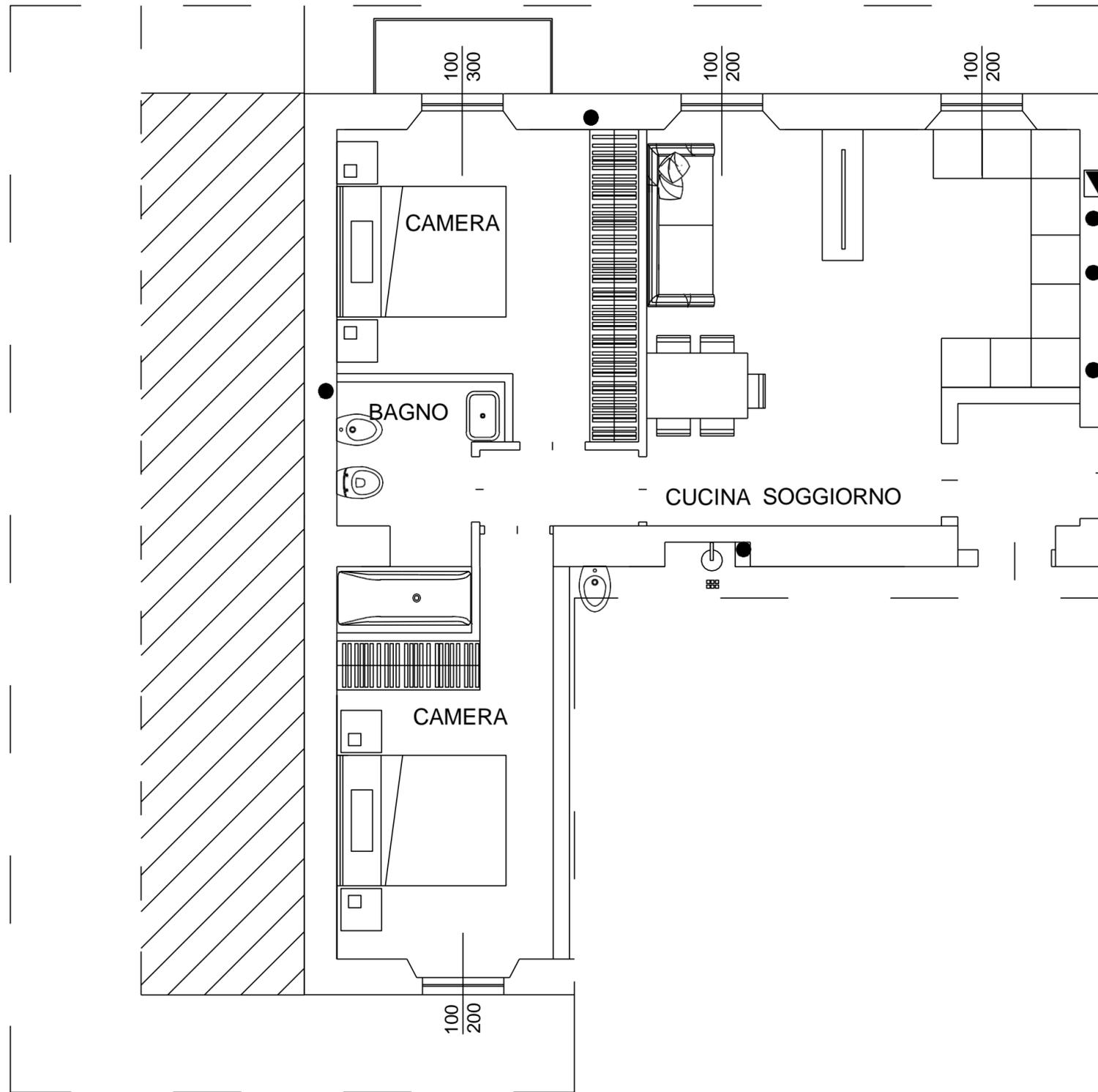


PIANO SECONDO - BILOCALE



Soluzione Trilocale

2

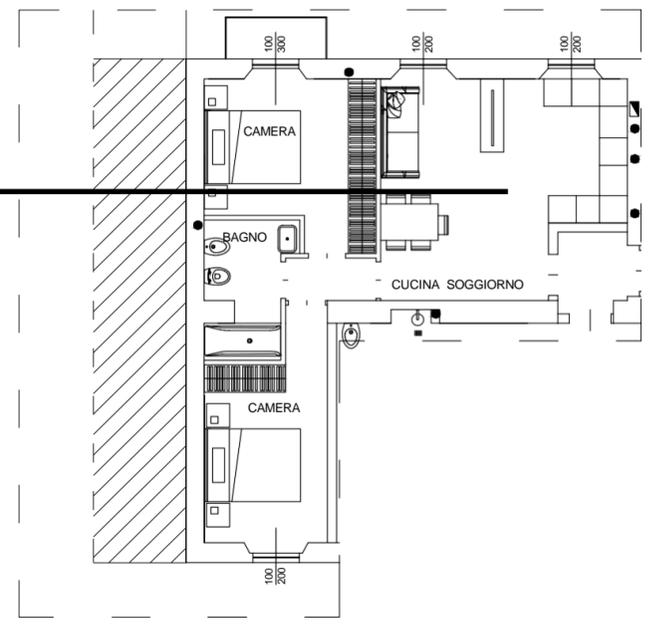


PIANO SECONDO - TRILOCALE





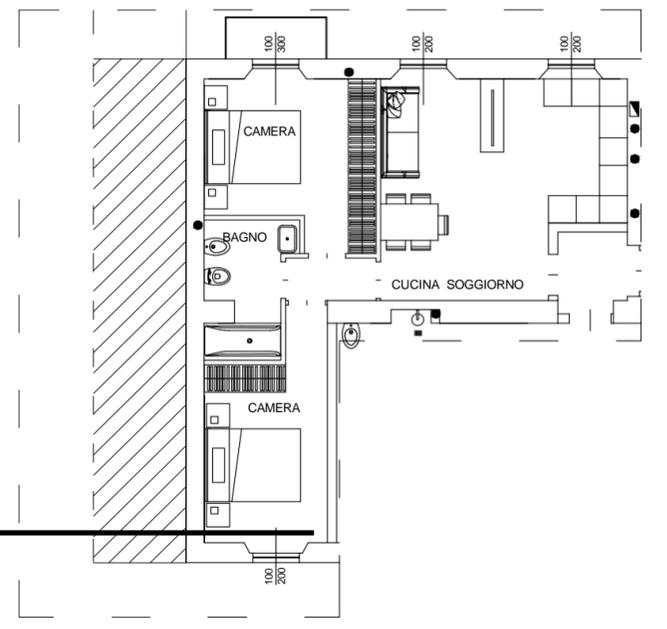
2



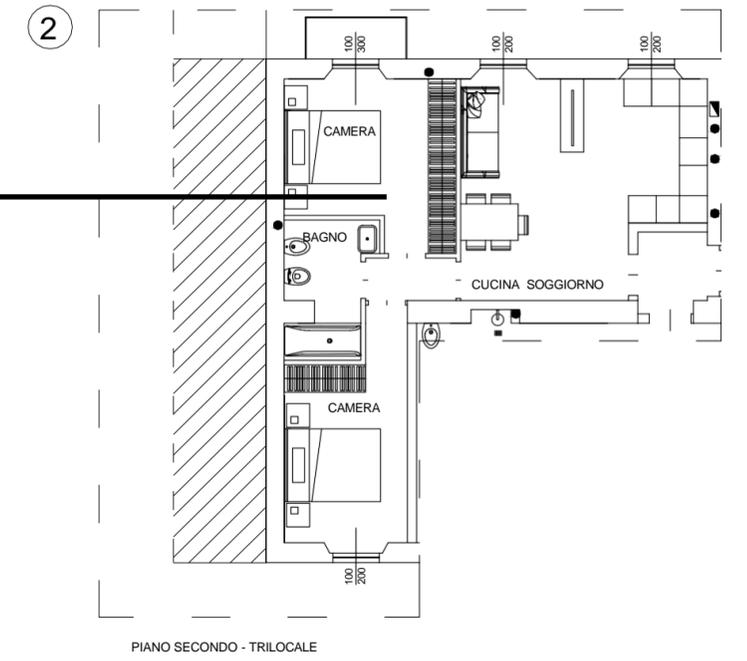
PIANO SECONDO - TRILOCALE

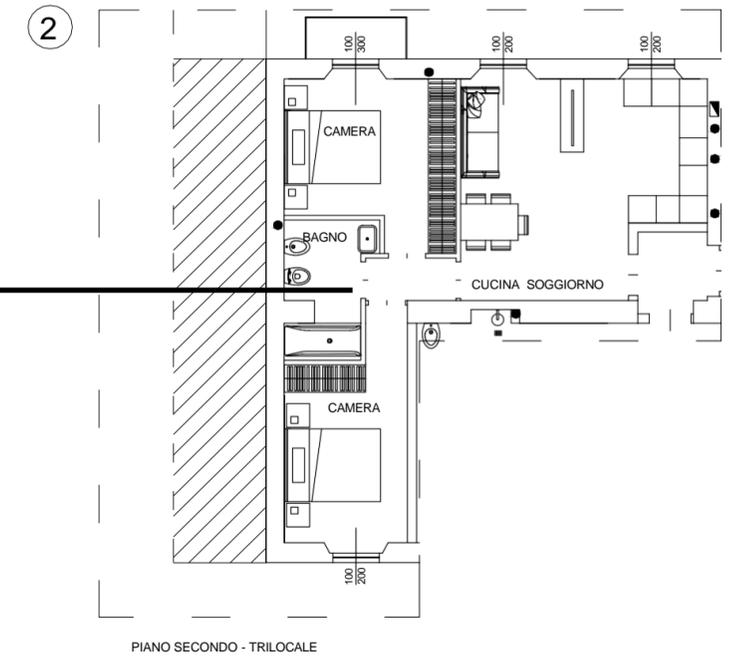


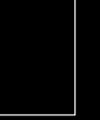
2



PIANO SECONDO - TRILOCALE

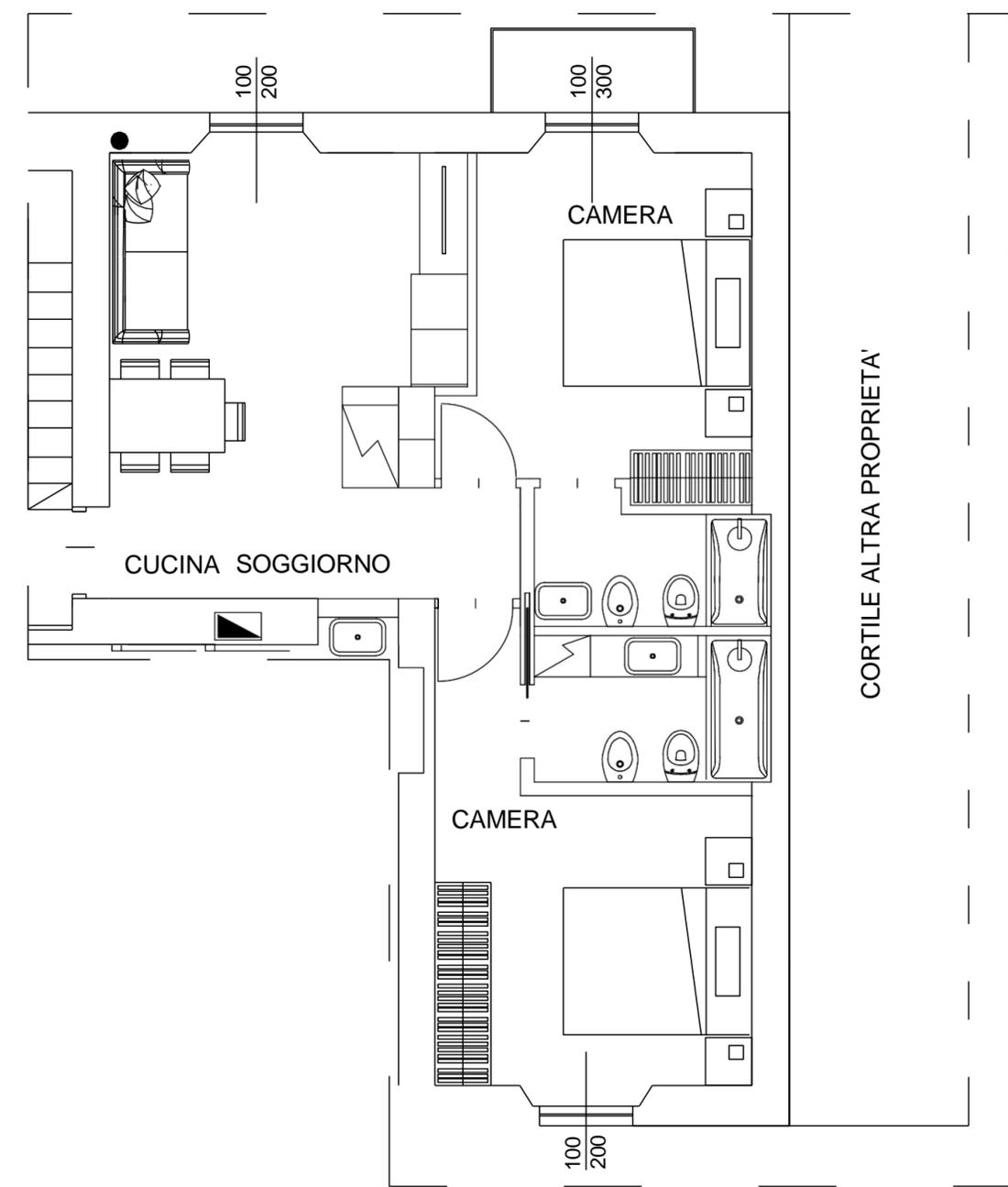






Soluzione Trilocale

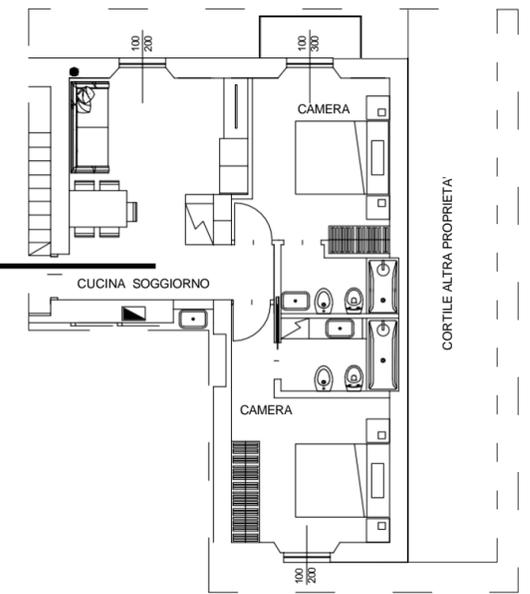
3



PIANO SECONDO - TRILOCALE



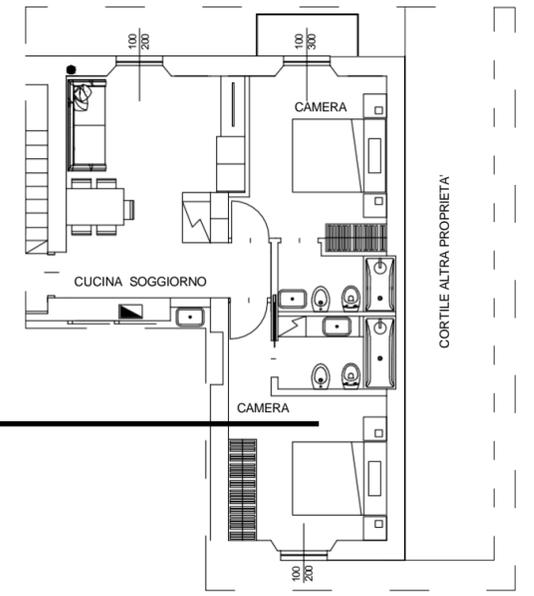
3



PIANO SECONDO - TRILOCALE



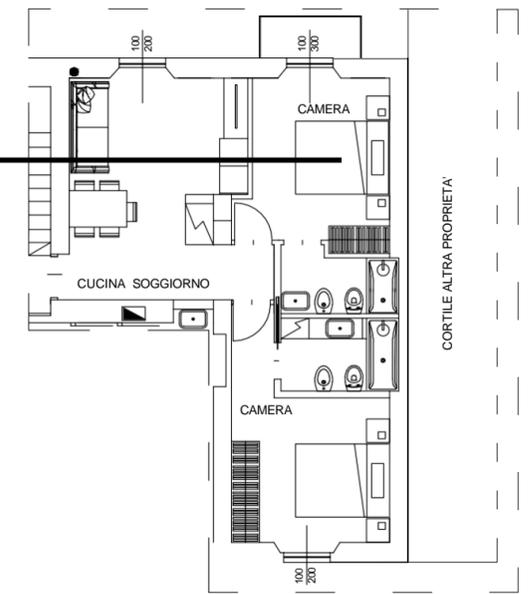
3



PIANO SECONDO - TRILOCALE



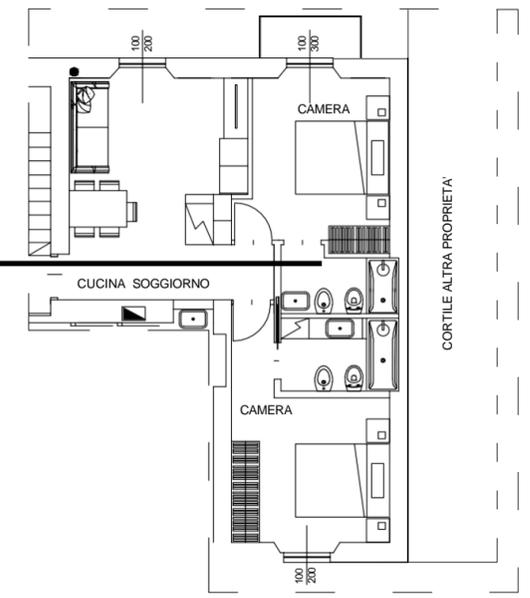
3



PIANO SECONDO - TRILOCALE



3



PIANO SECONDO - TRILOCALE