

Residenza "Quadrifoglio"

CASORATE PRIMO (PV)

Via Marconi – Via Di Bella

Operatore:

FRATELLI TARANTOLA SRL.

Via E. Fermi n. 16 – 20088 Rosate (Mi)

CF./PI.= 00769070152

EDIFICAZIONE SU TERRENO DI PROPRIETA'

DESCRIZIONE DEI LAVORI

DESCRIZIONE DEI LAVORI

La nuova costruzione si presenta come una PALAZZINA ISOLATA, collocata al centro del lotto e contornata da giardini privati, su tre lati, e dall'accesso ai box.

La stessa è costituita da 3 piani fuori terra (terra, primo, secondo) oltre ad un piano mansardato abitabile ed un piano interrato ove sono collocati i box ed i principali spazi accessori, è suddivisa in diverse unità abitative e/o commerciali di diverso taglio.

Il collegamento tra i piani avviene per mezzo di una scala condominiale chiusa accessibile attraverso spazi comuni oltre che da un ascensore.

L'accesso pedonale sarà prospiciente la via Marconi mentre l'accesso carrabile sarà prospiciente la via G. Di Bella.

Gli impianti e l'involucro edilizio sono stati studiati al fine di ottenere un ottimo risparmio ed un ottimo confort abitativo per l'utente finale; gli impianti termici e di climatizzazione sono centralizzati; è inoltre prevista la produzione di energia solare mediante l'installazione di pannelli fotovoltaici. Per il migliore isolamento termico dell'involucro edilizio si è scelto di isolare le pareti perimetrali con il "sistema a cappotto"

CARATTERISTICHE TECNICHE

- STRUTTURA -

Le strutture di fondazione saranno realizzate in calcestruzzo armato Rck 25 N/mm² e ferro tondo FeB 44k controllato e certificato.



La struttura in elevazione primaria sarà realizzata in calcestruzzo armato Rck25/30 N/mm², spessore cm.25, come previsto dalle vigenti norme.



La soletta a copertura delle autorimesse sarà realizzata con lastre prefabbricate in c.a. tipo predalles a vista.

Le solette intermedie dei fabbricati saranno realizzate con solai in laterocemento a travetti prefabbricati e interposti blocchi in laterizio.



Le murature di fondazione contro terra saranno opportunamente impermeabilizzate mediante l'utilizzo di sistemi di impermeabilizzazione idonei e necessari.

MURATURA DI TAMPONAMENTO PERIMETRALE

Sarà eseguita, da interno a esterno:

- intonaco spessore cm.1,5;
- blocco porotizzato spessore cm.25;
- isolamento tecnico a cappotto composto da:
 - fissativo murale;
 - strato collante;
 - pannello termo-fonoisolante in polistirene EPS (marchio CE) spessore cm.12;
 - strato rasante;
 - armatura con apposita rete in fibra di vetro o similare;
 - fissativo murale;
- rivestimento finale intonachino con colore a scelta della DL



COPERTURA

La copertura del fabbricato sarà realizzata a falde, con struttura in legno lamellare impregnato con antitarlo, assito sovrastante in perline in abete di 1^ scelta spessore mm.22 ad incastro, piallato sul lato a vista.

L'isolamento termico ed acustico della copertura sarà costituito da pannelli in lana di roccia spess.cm.8+8.



Il manto di copertura sarà realizzato con lastre in lamiera sandwich coibentate e preverniciate colore grigio, i canali di raccolta dell'acqua piovana ed i pluviali saranno in lamiera preverniciata; come previsto dalle normative vigenti in copertura è prevista una "linea vita" certificata per la messa in sicurezza degli interventi di manutenzione.

- DIVISORI INTERNI -

MURATURA DI DIVISIONE TRA APPARTAMENTI

MURATURA DI DIVISIONE TRA APPARTAMENTO E VANO SCALA

Sarà eseguita per le pareti divisorie tra appartamento ed appartamento e tra appartamento e vano scala e poggierà su fascia taglia muro posizionata sopra la soletta.

In particolare avrà le seguenti caratteristiche:

- intonaco spessore cm.1,5;

- mattone spessore cm.8;
- intonaco spessore cm.1,5;
- pannello per isolamento termo-acustico in lana di vetro spessore cm.12;
- intercapedine non ventilata spessore cm.1;
- blocco porotizzato spessore cm.12;
- intonaco spessore cm.1,5.

- INTONACI -

I soffitti del piano interrato adibiti a box e locali tecnici, realizzati con lastre prefabbricate in cemento armato saranno lasciati a vista.

I soffitti delle unità abitative e dei restanti piani, saranno rasati a intonaco al civile o a gesso dato direttamente sul laterizio.

Le pareti perimetrali verticali dei box saranno lasciate a vista.

Le pareti divisorie dei box, realizzate in cls cellulare, saranno lasciate a vista prive di intonaco.

Le pareti degli appartamenti saranno rasati a intonaco al civile o a gesso, dato direttamente sul laterizio.

Le superfici interne ed esterne dei parapetti dei balconi e dei pilastri degli stessi saranno in cemento armato a vista tinteggiato.

- SCALE -

Le scala di collegamento tra i vari piani sarà realizzata in cemento armato, con pedate e alzate rivestite con serizzo levigato di spessore cm.3 e 2.

- SOTTOFONDI E PAVIMENTI -

Per la copertura degli impianti sarà eseguito un massetto isolante alleggerito composto da legante idraulico dos. 250/300 di cemento R 32,5, aggregato leggero ed additivo.

All'interno dei sottofondi dei pavimenti degli appartamenti posti sopra i box verrà inserito idoneo pannello isolante in polistirene.

Il pavimento degli appartamenti posti sopra l'androne verrà isolato a cappotto.

Sopra il massetto rasante, per attenuare il rumore del calpestio, verrà posato un materassino costituito da fibre sintetiche a base di poliestere con piccole quantità di fibra polipropilenica per circa il 60% e con fibre naturali riciclate di lana e cotone per il 40% termolegate spessore mm.6 densità 1000 gr/m².

Al di sopra del materassino fonoassorbente, all'interno degli appartamenti, verranno posati i pannelli radianti per il riscaldamento.



A completamento del pacchetto di sottofondo verrà eseguito un massetto in sabbia e cemento lisciato pronto per ricevere la posa dei pavimenti incollati.

Sono previsti pavimenti e rivestimenti di prima scelta in piastrelle di gres porcellanato o monocottura, saranno disponibili diversi formati e una vasta gamma di colorazioni e tonalità:

- per le pavimentazioni in gres porcellanato, sono previsti i formati 30x60 cm e 60x60 cm con bordo e superficie naturale, posa in quadro dritti e accostati;
- per i rivestimenti in monocottura, sono previsti i formati ricompresi tra 20x20 cm e 20x50 cm con bordo e superficie naturale, posa in quadro dritti e accostati.

Per la stuccatura di pavimenti e rivestimenti verranno impiegati stucchi a base cemento bianco e grigio.

A scelta del Cliente si potrà optare per altre soluzioni.

I pavimenti dei balconi saranno eseguiti in gres porcellanato posati in quadro fuga con distanziale da mm.3, colore a scelta della D.L.

Gli zoccolini interni saranno eseguiti in legno tinto come le porte interne, posati secondo norma antirumore.

Il pavimento dell'autorimessa sarà realizzato con battuto di cemento lisciato ad elica, armato con fibre sintetiche e finitura superiore al quarzo.

- PORTE – FINESTRE E PORTE-FINESTRE -

Gli ingressi degli appartamenti saranno realizzati con portoncino blindato modello Steel C con le seguenti caratteristiche tecniche: classe 3 di antieffrazione UNI-EN 1627, trasmittanza 1,30 W/mqK, serratura con cilindro europeo, cerniere a vista, paraspifferi inferiore, doppio pannello liscio interno ed esterno modello basic tinta scelta dalla D.L. e spioncino grandangolare.

Serramenti con sistema battente in PVC, telaio mm 70, anta mm 70, sistema a cinque camere – con due guarnizioni.

Certificazioni: marcatura CE, resistenza al carico vento C3, tenuta all'acqua E900, permeabilità all'aria 4, trasmittanza termica telaio $U_f = 1,30 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Specifiche: anta-ribalta di serie, asta a leva con 2 chiusure antieffrazione (su tipologie battente multianta), rinforzo in acciaio zincato, ferramenta a nastro SIEGENIA mod. Titan finitura argento-titanio, guarnizione di battuta anta in PVC, guarnizione vetro in PVC, cassetta di drenaggio, portata massima kg 130 per anta, frizione antivento, copricerniera in resina col. F1-Argento, maniglie per finestre e portefinestre: martellina in alluminio brevettata Secustik col. F1-Argento, vetrata isolante basso-emissiva chiara antinfortunistica interna ed esterna.

Oscuranti in tapparelle in PVC verniciate Ral a scelta della D.L.

Le porte dei locali interni saranno in tinta noce o bianco, complete di cerniere a vista tipo anuba zincate, telaio in mdf da 40 mm, pannello porta da 44 mm composto da doppio laminatino con interposto nido d'ape con battuta in listellare di abete, coprifili in mdf sezione 70x10 mm, maniglie tipo Miki Sicma con finitura cromo satinato.

Gli ingressi dei box, saranno previsti con porta basculante in acciaio zincato pressopiegato spessore 6/10, complete di maniglia, serratura e verniciatura per la sola parte esterna.

- PAVIMENTI -

Pavimento interno alloggi

Tutti i pavimenti degli alloggi saranno del materiale e tipologia a scelta del cliente con riferimento al listino del produttore per un totale massimo di 20 €/mq per il solo materiale.

- RIVESTIMENTI -

Rivestimento interno alloggi

Tutti i rivestimenti degli alloggi saranno del materiale e tipologia a scelta del cliente con riferimento al listino del produttore per un totale massimo di 20€/mq per il solo materiale.

Le pareti dei bagni, saranno rivestite per un'altezza di mt. 2,00, così come le pareti del box doccia.

La parete attrezzata della cucina sarà rivestita sulla sola fascia da H. 80 cm a H. 160 cm oltre che su eventuale risvolto per 60 cm.

Decor, listelli, pezzi speciali sono esclusi.

La posa delle piastrelle sarà in quadro dritto e accostato.

- IMPIANTO FOGNATURE ED ESALAZIONE FUMI -

Le colonne verticali delle acque nere, saranno eseguite con tubazioni in polipropilene a tre strati, silenziate, complete di pezzi speciali occorrenti.

La rete orizzontale sarà eseguita in polipropilene multistrato.

Le colonne proseguiranno fino al tetto con sfiato di esalazione.

Per il recupero delle acque piovane provenienti dalla copertura dell'edificio viene predisposto un sistema di recupero acque piovane per l'irrigazione del verde costituito da una vasca interrata in c.a., come previsto dal Regolamento Edilizio del Comune di Casorate Primo e come da Progetto di Invarianza Idraulica e idrologica.

Le tubazioni di esalazione delle cappe saranno anch'esse in polipropilene a tre strati, silenziate.

I pluviali saranno in lamiera preverniciata sp. 8/10 con diametro mm. 100.

- IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE -

Impianto meccanico centralizzato a servizio del condominio, costituito da sistema ibrido gas/elettrico, comprendente caldaia a condensazione a basse emissioni inquinanti abbinata a pompa di calore aria acqua ad inverter installata all'esterno ed impianto fotovoltaico condominiale in copertura.

Entrambi i generatori (caldaia e PDC) provvedono alla produzione del fluido di riscaldamento invernale ed alla produzione di acqua calda sanitaria, mediante una logica di funzionamento gestita da regolatore elettronico con priorità all'utilizzo della pompa di calore (fonte rinnovabile) in condizioni di temperatura esterna mite e produzione energia elettrica gratuita dall'impianto fotovoltaico.

Per la stagione estiva, la pompa di calore sarà dedicata alla produzione del fluido di raffrescamento, sfruttando tutta l'energia elettrica prodotta dal fotovoltaico.

I sistemi di emissione in ambiente prevedono, in inverno, il radiante a pavimento funzionante a bassa temperatura mentre, per l'estate, elementi tipo split idronici nei singoli locali.

Nei bagni è prevista una integrazione dell'impianto di riscaldamento mediante posa in opera di un radiatore tipo scalda salviette.

Il riscaldamento degli ambienti è garantito da pannelli radianti a pavimento che emanano calore attraverso tutta la superficie del pavimento, facendo in modo che la differenza di temperatura tra questo e l'ambiente risulti modesta e tale da non creare disagio camminando sul pavimento ed evitando di innescare movimenti dell'aria all'interno degli ambienti.

La regolazione della temperatura ambiente estiva ed invernale sarà di tipo indipendente con cronotermostato presente in ogni unità abitativa.

La contabilizzazione dei consumi di energia, prevede moduli da posizionare nel vano scala comune, con la misura dell'energia termica, frigorifera e consumo acqua sanitaria di ogni unità immobiliare.

Saranno indipendenti le utenze acqua fredda sanitaria in quanto previsti contatori autonomi per ogni unità a confine della proprietà condominiale, forniti dall'azienda erogatrice.

- IMPIANTO GAS -

La palazzina sarà munita di allacciamento per gas metano mediante tubazione con tubo in PVC per la parte interrata e in rame per tubi a vista a partire dal contatore e sino alla caldaia centralizzata.

Non è previsto l'impianto gas in cucina ove dovranno essere installati, dagli utilizzatori, piani cottura ad induzione o elettrici.

- IMPIANTO IDRICO SANITARIO -

In ogni alloggio verrà effettuato l'impianto idrico-sanitario con tubazione in multistrato completa di coibentazione conforme alla normativa vigente, con adeguata sezione per acqua calda e fredda, ai singoli punti di utilizzo come segue:

Bagno:

- Piatto doccia in Idealit bianco, formato 70x90 cm completo di piletta sifoide, miscelatore incasso Ceraplan e asta saliscendi con soffione;
- Lavabo in vetrochina bianca con colonna sospesa, marca Rak serie Origin completo di miscelatore monocomando Paffoni Blu o similare, piletta e sifone in materiale plastico;
- Vaso in vetrochina bianca, marca Rak serie Origin, sospeso, completo di cassetta ad incasso e sedile in materiale plastico pesante;
- Bidet in vetrochina bianca, marca Rak serie Origin, sospeso, completo di miscelatore monocomando Paffoni Blu o similare, piletta e sifone in materiale plastico;
- Attacco lavatrice.



Cucina:

Per la cucina sarà predisposta la tubazione e relativi scarichi per il lavello (quest'ultimo escluso).

Idem per la lavastoviglie.

Tutti gli scarichi saranno eseguiti in polipropilene autoestinguente con giunti di innesto fino alle colonne generali verticali.

- IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO -

In ogni appartamento verrà eseguita la predisposizione per impianto di condizionamento tipo split costituita da:

- N.1 cassetta in pvc con raccogliore di condensa nel soggiorno e camera da letto, completa di tubazioni in rame preisolato specifica per gas freon dalla

posizione dell'unità esterna alla cassetta interna e tubazione scarico condensa opportunamente sifonata collegata al più vicino scarico fognario.

- IMPIANTO ELETTRICO -

I contatori di misurazione per l'energia elettrica saranno posti all'interno di un locale tecnico, con colonne montanti fino all'ingresso di ciascun alloggio, quadro con separatori di tensione munito di salvavita.

Le canalizzazioni saranno eseguite in tubo flessibile tipo pesante di diametro sufficiente.

Le scatole di derivazione del tipo quadrato o rettangolare con coperchio.

I conduttori con isolamento grado 3 a marchio di qualità di sezione adeguata.

Le giunzioni saranno eseguite con morsetti a vite.

Tutte le prese di utilizzo e centri luce, saranno collegati con apposito conduttore di sezione e colore a norme per la messa terra.

Tutti gli impianti saranno eseguiti conforme alle norme CEI-SIP – Tabella UNEL ed alla Legge 37/08.

Negli appartamenti saranno installati i frutti BTicino serie Matrix con placche in PVC (colore base).

- IMPIANTO ASCENSORE -

Verrà installato un ascensore oleodinamico conforme alle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche L.13 del 09/01/1989, EN 81-20-50, D.M. 236, avente portata di 480 kg (6 persone), che collega il piano interrato dei box con tutti i piani fuori terra.

- IMPIANTO ANTIFURTO -

Sarà predisposta la canalizzazione per l'impianto antifurto volumetrico interno.

- IMPIANTO TELEFONICO -

Sarà predisposta la canalizzazione dalla via pubblica, colonne montanti per ciascun alloggio, con una scatola di derivazione per ogni locale.

- IMPIANTO TV-SATELLITARE -

L'impianto televisivo sarà costituito da un'antenna con ricezione terrestre e satellite, realizzato con canalizzazione vuota con una scatola di utilizzo per ogni locale e presa attiva in soggiorno.

- IMPIANTO CITOFONICO -

Sarà previsto un citofono a cornetta per ogni alloggio, posto all'ingresso, con pulsante apri cancello.

- IMPIANTO DI MESSA A TERRA GENERALE -

Tutti i centri luce e prese di utilizzo degli alloggi, saranno collegati con adeguato conduttore di sezione e colore a norma ad un montante in corda rame 16 mmq. che, in propria tubazione, raggiungerà l'esterno ove verrà eseguito un impianto con dispersori in paline ramate con valori di resistività omica conforme alle norme.

- IMPIANTO FOTOVOLTAICO -

Al fine di produrre energia elettrica da fonti alternative, è stato progettato un impianto fotovoltaico da installare sulla copertura dell'edificio, al fine di alimentare le utenze comuni del condominio.

L'impianto fotovoltaico in progetto è composto da n. 18 pannelli, con esposizione SUD-EST (-33,10°), con inclinazione 19° e n. 12 pannelli, esposizione SUD-OVEST (56,9°), con inclinazione 19°, avente una potenza di picco pari a 12,9kW.

- SISTEMAZIONE ESTERNA -

Mediante riempimento con terra naturale di cava per le parti previste in rilievo.

Formazione di recinzione con cordolo in calcestruzzo e sovrastante cancellata in ferro verniciata a disegno semplice per tutti i tratti perimetrali verso fronte strada munito di cancello carraio su via Di Bella e pedonale su via Marconi.

Formazione di pavimentazione, carraia e pedonale con pavimentazione in autobloccanti in cemento colore a scelta della D.L..

La restante parte non pavimentata di giardino sarà lasciata con terra vegetale compresa la formazione di manto erboso.

- PARTI COMUNI -

L'accesso carraio e tutto il corsello di marcia esterno ai box e alle recinzioni fa parte delle parti comuni. Sarà collocato un contatore Enel e un relativo quadro di servizio che ne comanderà l'automazione del cancello carraio e le luci esterne che si accenderanno con l'ausilio di crepuscolare.

- OPERE ESCLUSE -

1. Negli alloggi non è previsto nessun tipo di imbiancatura.
2. Tutto quant'altro non espressamente descritto nella presente descrizione.
3. Allacciamenti gas, enel, acqua.

NOTA BENE:

Il venditore si riserva il diritto di eventuali modifiche migliorative in corso d'opera.
La presente Descrizione dei Lavori sostituisce e annulla le precedenti.

Rosate li _____

IL PROMISSARIO
