

RESIDENZA "CASCINA Corte VECCHIA"

Edificio con destinazione di civile abitazione e autorimesse in Albairate – Località

Cascina Riazzolo.

Capitolato descrittivo delle caratteristiche costruttive

I lavori di scavo, le fondazioni e la struttura dei solai in cemento armato sono stati eseguiti col rispetto dell'esecuzione a regola d'arte e come da disegni D.L. dei cementi armati e D.L. architettonici.

Caratteristiche esterne

STRUTTURA: La struttura portante degli edifici è di tipo tradizionale, con travi, pilastri, vano ascensori e muri di elevazione in cemento armato. I solai sono in calcestruzzo e laterizio, invece, il solaio di copertura box è in lastre prefabbricate in calcestruzzo.

MURATURE: I muri perimetrali sono realizzati con blocco Alveolater cm. 25x30 gruppo Vela e cappotto da cm. 8. I divisori interni degli alloggi sono in blocchetti fonici cm. 8x12x28 con fori verticali, all'interno delle due pareti verrà posto un pannello di fibra in tessile tecnico, dalle elevate prestazioni termiche e fonoassorbenti. Contro le pareti del vano scala e del vano ascensore in calcestruzzo, sono stati realizzati controtavolati in mattoni forati dello spessore di cm. 8, i divisori tra alloggi sono composti da blocchi uni cm. 8 e tavolato interno cm. 8 intonacato con interposta isolamento con lana di roccia.

Le murature della zona box e corsello box sono realizzati con blocchi di cemento vibrocompresso faccia a vista, spessore cm. 12 o 20, mentre i divisori tra le cantine sono in blocchi di cemento vibrocompresso faccia a vista spessore cm. 8.

RIVESTIMENTI E FINITURE ESTERNE: Le pareti delle facciate dell'edificio saranno intonacate a rustico di sottofondo, con inserita rete in pvc, arricciatura con stabilitura di cemento, rivestimento tipo "cappotto" e finitura con intonaco plastico, pilastri e lesene in mattoni faccia vista, tinte a scelta D.L..

RIVESTIMENTI E FINITURE INTERNE: Gli ingressi, le scale, i pianerottoli sui piani, saranno finiti con intonaco completo a civile per interni.

La pavimentazione del corsello box sarà in battuto di cemento con impasto di quarzo e cemento con giunti a grandi riquadri.

La rampa d'accesso ai box sarà in durocret a lisca di pesce.

Le pareti verticali atrio e scala saranno finite con pittura lavabile per interni a scelta D.L., mentre i plafoni ed i sottoscala saranno tinteggiati.

Il cortile interno sarà pavimentato in pietra o similari, con possibilità di realizzare aree a verde a scelta D.L..

IMPIANTO ASCENSORI: Verrà installato n. 1 ascensore a 4 fermate marca KONE modello MONOSPACE. La cabina avrà pareti rivestite di lamiera di acciaio inox antigraffio, aerazione naturale, illuminazione indiretta, ingresso con porta di acciaio automatica scorrevole corredata di fotocellula e di dispositivo meccanico di interdizione.

IMPIANTI IDRICO-SANITARI: L'impianto idrico sanitario si intende comprensivo di allacciamento alla rete idrica comunale e relativi scavi, rinterri e ripristini stradali.

La rete idrica di distribuzione dell'acqua fredda sarà realizzata con tubi multistrato (polietilene/alluminio/polietilene) e colonne montanti complete di saracinesche di intercettazione.

Con lo stesso materiale sarà realizzata la rete di distribuzione dell'acqua fredda e calda ai singoli apparecchi dei bagni e delle cucine.

Si da possibilità alla D.L. di cambiare in modo migliorativo la tipologia dei materiali.

Caratteristiche degli appartamenti

PAVIMENTI: Le cucine, i ripostigli, i servizi igienici e le tavolere delle ville saranno finiti in ceramica, prezzo di listino €. 30,00/mq., posato su apposito sottofondo.

Soggiorni, camere, disimpegno zona notte e le mansarde delle ville saranno finiti in parquet essenza di ROVERE (doghe da cm. 90x9 e zoccolino in legno duro tinto da mm. 70/90 da inchiodare.

La pavimentazione dei locali box saranno finiti in battuto cemento con impasto al quarzo, invece, i locali comuni, i corridoi e le cantinole saranno finiti con piastrelle in monocottura cm. 20x20, posate su apposito sottofondo e zoccolino in ceramica H. cm. 10.

RIVESTIMENTI: Le pareti ed i soffitti dei locali degli appartamenti (ad esclusione dei bagni e delle cucine) saranno finite con intonaco premiscelato tipo "Pronto" e finitura a gesso, le pareti non rivestite dei bagni e delle cucine ed i soffitti saranno finiti con intonaco a civile.

I rivestimenti nei bagni (H.= mt. 2,00) e le sole pareti attrezzate delle cucine (H.= mt. 1,60) saranno realizzati con piastrelle in ceramica smaltata; prezzo di listino del solo materiale fino a €. 25,00/mq.

BALCONI E TERRAZZI: I parapetti dei balconi saranno a disegno in ferro verniciato, colore a scelta D.L. e disegno.

La pavimentazione sarà finita in monocottura antigeliva, corredata da zoccolino, a scelta D.L..

Le soglie e i davanzali delle finestre saranno in pietra, il tutto scelta D.L..

SERRAMENTI: I serramenti saranno in legno, progettati in conformità alle norme ISO UNI EN, spessore finito dei profili mm. 70, battenti lavorati a tripla battuta, traverso basso sul battente continuo, fermavetri riportati sul battente. Spessore vetro 26 mm, composto da float chiaro basso emissivo mm. 4, float chiaro spessore mm. 4 o 3+3 ed intercapedine di mm.20 unite al perimetro con gas Argon interno.

Zanzariere, presenti ed integrate nel serramento.

Persiane esterne in legno piene, gli scuri interni al piano terra in legno, colore a scelta D.L..

I portoncini d'ingresso saranno di sicurezza, con serratura a cilindro europeo.

Le porte interne saranno in noce TANGANICA o similari.

Le porte dei locali box saranno del tipo basculante classica.

IMPIANTO ELETTRICO: I contatori saranno posti al piano cantinato in apposito quadro; gli appartamenti in funzione delle loro dimensioni saranno divisi in una o più zone, ricondotte ad un unico quadro, dotato di differenziale salvavita e magnetotermico, dal quale partiranno le linee di alimentazione ai vari punti.

Pulsante luce scala da interno appartamento.

Ogni appartamento è dotato di videocitofono (due per gli appartamenti su due livelli).

Termostato per gestione zone.

Presse TV per segnale terrestre nel soggiorno e nelle camere.

Presse TV per ricevitore satellitare nel soggiorno.

Presse telefono nel soggiorno.

E' prevista la sola predisposizione dell'impianto antifurto.

I frutti saranno della BTICINO serie LIVING INTERNATIONAL, mentre le placche saranno in ABS colore bianco, grigio o nero.

In ogni cantina e box sarà prevista una presa 10A e un punto luce collegati con l'appartamento.

IMPIANTI IDRICO-SANITARIO E RISCALDAMENTO/RAFFRESCAMENTO: Le apparecchiature per i servizi igienico-sanitari saranno porcellane marca FLAMINIA serie SPRINT : vasi, bidet e lavabi sospesi.

Rubinetteria serie M&Z serie Ditirambo cromata.

Nel bagno verrà predisposto il carico e lo scarico della lavatrice mentre in cucina quello per il lavello e la lavastoviglie.

I servizi saranno dotati di rubinetto di arresto, vasca in acrilico da cm. 170x70 o piatto doccia bianco da cm. 80x80.

Gli immobili sono riscaldati e raffrescati con **centrale termica in pompa di calore (PDC)** geotermica ad acqua di falda ad alta efficienza .

L'impianto di riscaldamento sarà centralizzato con la contabilizzazione autonoma del riscaldamento, dell'acqua calda sanitaria e dell'acqua fredda sanitaria per ogni appartamento. Possibilità gestione remota singolo appartamento.

La rete di distribuzione del calore negli appartamenti sarà a **pannelli radianti (*)** a pavimento secondo una progettazione particolareggiata.

I locali bagno saranno integrati con radiatori SCALDASALVIETTE. Il tutto a scelta della D.L..

Sarà realizzato di capitolato anche l'impianto di raffersamento, utilizzando i pavimenti radianti in sinergia con impianto autonomo per ogni unità di controllo dell'umidità relativa ambiente; sistema di raffersamento passivo fino alla potenza di prelievo dal pozzo gratuita ed a richiesta di potenza frigorifera superiore.

DOTAZIONI DEI LOCALI SOTTOTETTO E CANTINA DELLE VILLE: I locali sottotetto saranno finiti come gli appartamenti per quanto riguarda i pavimenti, i rivestimenti ed impianti. Le finestre in falda saranno del tipo Velux. Le scale di collegamento con il sottotetto saranno in legno a vista o in muratura rivestita in pietra. (scelta D.L.)

SISTEMAZIONI ESTERNE: La recinzione sarà realizzata con pannelli modulari in grigliato pressato bimaglia preverniciato dell'altezza di circa cm. 120 (colore a scelta D.L.).

Il cancello carraio sarà con motorizzazione elettrica, struttura in ferro o legno. (scelta D.L.) Il cancelletto pedonale sarà ad anta battente con serratura elettrica e struttura in ferro o legno . (scelta D.L.)

(*) CARATTERISTICHE PAVIMENTO RADIANTE (riscaldamento e raffrescamento)

I sistemi di riscaldamento a pavimento consentono la diffusione da tutta la superficie del pavimento del calore necessario con conseguente abbassamento del salto termico tra fonte ed ambiente, l'eliminazione dei moti convettivi accentuati dall'aria interna e l'eliminazione dei radiatori a parete che concentrano in un unico punto la fonte di calore a temperatura piuttosto alta.

I moderni impianti utilizzano come mezzo scaldante l'acqua calda a bassa temperatura (temperatura di esercizio tra i 30 e i 40 °C) che consente al massetto di non superare i 26-28 °C, valore accettabile dal punto di vista fisiologico.

Rispetto ai sistemi tradizionali, il riscaldamento a pavimento radiante raggruppa in sé una serie di pregi che lo rendono di sicuro interesse:

- essendo gestibile a basse temperature di mandata (tra i 30 e i 40 °C), questo tipo di impianto permette di adottare fonti di energia alternativa altrimenti non economicamente valide (impianti geotermici, pompe di calore, pannelli solari);
- il consumo di energia per il riscaldamento con impianti a pavimento risulta inferiore (20-25%) rispetto al tradizionale;

- il sistema radiante consente di posare qualsiasi tipo di pavimento, dai ceramici al marmo, dalla moquette al legno;
- la temperatura uniforme, l'assenza di formazione di condensa, l'assenza di polvere (il calore distribuito a bassa temperatura non crea moti convettivi nell'aria) consentono di migliorare le condizioni di igiene interna.

Nella funzione raffrescamento, le condizioni di comfort migliori si ottengono quando il corpo riesce a smaltire il proprio calore secondo proporzioni ben precise tra i modi di scambio termico:

- 40-45% per irraggiamento, dipende dalle temperature delle superfici che ci circondano;
- 15-20% per convezione, dipende dalla temperatura e dalla velocità dell'aria;
- 2-5% per conduzione, dipende dalle temperature delle superfici con cui siamo fisicamente a contatto;
- 30-35% per evaporazione, dipende dall'attività fisica e dalle condizioni generali di contorno.

Un altro dei parametri del comfort è l'uniformità con cui il corpo smaltisce il calore. Per ottenere un comfort ambientale ottimale è necessario agire anche sulla temperatura radiante portando quindi le temperature delle superfici che ci circondano a valori più consoni con l'esigenza di benessere del corpo umano, tutto ciò al fine di garantire una giusta proporzione tra i modi di scambio termico.

Una parte fondamentale del calore deve essere, quindi, scambiata per radiazione, i sistemi di raffrescamento radiante sono stati pensati in questa ottica offrendo benessere attraverso:

- superfici radianti;
- controllo dell'umidità per migliorare il benessere utilizzando un deumidificatore;
- regolazione evoluta e flessibile che agisce e reagisce costantemente per garantire sempre il massimo del comfort