



Intervento Residenziale in
COMUNE DI ARCORE
“ LE TORRI NEL PARCO ”



DESCRIZIONE INDICATIVA DELLE OPERE

La Proprietà, il Progettista ed il Direttore dei Lavori, in sede di progettazione definitiva e nel corso dell'esecuzione dell'opera, avranno la facoltà di apportare modifiche ai materiali ed alle finiture indicate nella presente descrizione. Le immagini riportate nella presente descrizione lavori sono da considerarsi puramente indicative e non vincolanti.

Le caratteristiche tipologiche e le misure indicate o desumibili dalle piantine consegnate agli acquirenti sono indicative e suscettibili di variazioni in fase di progettazione definitiva e/o esecutiva.

La presente descrizione sommaria delle opere ha la finalità di indicare, nelle linee essenziali e generali, le caratteristiche del fabbricato, gli elementi di finitura e gli impianti previsti.

LA STRUTTURA DELLA CASA

Struttura - Solai	La struttura portante sarà in c.a. gettata in opera composta da pilastri e solai pieni ad esclusione del primo che sarà del tipo a predalles. Il ferro di armatura sarà del tipo B450C collaudato.
Tamponamenti esterni -	I tamponamenti perimetrali saranno eseguiti in blocchi di laterizio semiportante, e rivestiti sul fronte esterno da "cappotto termico", dimensionato in base al calcolo termico nel rispetto della normativa vigente.
Facciate	La finitura della facciata sarà realizzata in rivestimento di prima qualità, di colore a scelta della D.L. nelle gradazioni delle terre chiare.
Tavolati interni	I tavolati interni saranno in mattoni forati. I tavolati di divisione fra gli alloggi saranno composti da due tavolati realizzati con mattoni forati pesanti, ed interposti pannelli di materiale coibente e fono-assorbente per migliorare l'isolamento acustico tra le unità abitative, nel pieno rispetto della normativa vigente. Tutti i tavolati in mattoni forati posati sui solai saranno isolati acusticamente da questi mediante strato di materiale fonoassorbente (pannello di sughero naturale spessore cm 2).
Copertura - Gronde	La soletta di copertura sarà opportunamente coibentata ed impermeabilizzata. I pluviali, le scossaline e tutte le lattonomie in genere, saranno in alluminio.
Impermeabilizzazioni	L'impermeabilizzazione della copertura dei box alla palazzina principale sarà realizzata nel seguente modo: <ul style="list-style-type: none">• creazione massetto di calcestruzzo per formazione di pendenza;• posa di primo strato di guaina;• posa secondo strato (da incrociare) di guaina al poliestere antistrappo bitumato;• strato di protezione della guaina.

RISPARMIO ENERGETICO

Classificazione energetica

L'edificio in oggetto, caratterizzato da un isolamento termico di notevole efficacia, sarà dotato di impianto centralizzato di climatizzazione invernale e produzione acqua calda sanitaria utilizzando le più moderne tecnologie in materia di efficienza e risparmio energetico.

L'edificio sarà classificato **IN CLASSE ENERGETICA "A2"**



Coibentazioni Termiche ed Acustiche

Tutte le superfici (orizzontali e verticali) a contatto con l'esterno dell'edificio saranno opportunamente coibentate, nel pieno rispetto della vigente normativa in materia di contenimento dei consumi energetici ed isolamento acustico.

E' stata inoltre prestata particolare cura all'aspetto dell'isolamento acustico fra gli appartamenti contigui e dei solai di tutti i piani dell'edificio.

Solai intermedi

Saranno costituiti come di seguito indicato (stratigrafia dall'estradosso all'intradosso):

- pavimento in ceramica e/o parquet prefinito;
- caldana in sabbia e cemento;
- riscaldamento a pannelli radianti;
- isolamento acustico dei rumori da calpestio bistrato ad elevata fonoresilienza tipo Fonostop Duo;
- strato di calcestruzzo cellulare "alleggerito" con annegati gli impianti;
- soletta piena in c.a. portante;
- intonaco interno tipo "Pronto gesso".

LE PARTI COMUNI

Pavimenti parti non residenziali	Il pavimento dei box e delle cantine sarà eseguito in cls liscio.
Scale	Saranno tutte in cemento armato e rivestite con lastre di materiale lapideo compresi i pavimenti dei ripiani; saranno completate con zoccolino dello stesso materiale. Le pareti saranno intonacate e tinteggiate con idropittura al quarzo colorato. I sottorampa saranno rasati a gesso e successivamente tinteggiati. I serramenti ai piani saranno in alluminio anodizzato.
Atri di ingresso	Il pavimento sarà eseguito in lastre di materiale lapideo, lucidate e posate a casellario secondo il disegno della D.L. Le pareti interne degli atri di ingresso saranno rifinite secondo particolare della D.L. I serramenti degli atri d'ingresso saranno in alluminio anodizzato, dotati di serratura elettrica e pompa di chiusura.
Allacciamenti	Saranno eseguite tutte le opere murarie necessarie per gli allacciamenti ai servizi pubblici del fabbricato (fognatura, acqua, gas, corrente e telefono) dal punto di allacciamento pubblico sino ai singoli contatori.
Zona a verde	Le aree destinate a verde condominiale e privato saranno ultimate con stesura di terra da coltivo e semina fino alla quota di progetto.
Opere in ferro o alluminio	I serramenti esterni delle cantine (locali deposito) saranno in ferro ad elementi fissi ed apribili. Le porte basculanti dei box saranno in lamiera zincata ed autobilanciate, con contrappesi scorrevoli.

LE FINITURE DEGLI APPARTAMENTI

Intonaci interni

Le pareti interne ed i soffitti degli alloggi, esclusi cucina e bagni, saranno finiti con rasatura a gesso su intonaco; saranno previsti parasigoli metallici su ogni spigolo.

Nelle cucine e nei bagni, al di sopra dei rivestimenti, le pareti ed i soffitti saranno finiti con intonaco civile completo.

Pavimenti parti residenziali

- I pavimenti di **soggiorni, ingressi, disimpegno notte, cucine e bagni** saranno in gres porcellanato smaltato da scegliere, dimensioni indicative cm 12x50, 15x60, 33x33, 30x60 o 45x45 posato diritto fugato.
- I pavimenti delle **camere** saranno in gres porcellanato come il punto precedente o in legno tipo prefinito trestrips mm.14 di rovere posato a correre su opportuno sottofondo.
- I pavimenti dei balconi e logge saranno eseguiti con piastrelle in gres porcellanato antigelivo e di colore e formato scelto dalla D.L. L'interno dei balconi sarà munito di zoccolino con materiale identico alla pavimentazione.
- In tutti i locali, ad eccezione di bagni e cucine, sarà posato al perimetro zoccolino battiscopa in legno abbinato alle porte interne.

Rivestimenti interni

I rivestimenti interni saranno realizzati con piastrelle di ceramica da scegliere su campionatura con le seguenti caratteristiche:

- Bagni: rivestimento altezza m 2,20 circa dimensioni indicative cm 25x38 – cm 20x50.

Serramenti esterni

I serramenti saranno ad alta prestazione termoacustica.

I serramenti saranno costruiti con profili estrusi a taglio termico in lega di alluminio secondo la norma UNI 9006/1; il vetro sarà stratificato con guarnizione interna ed esterna. L'oscuramento avverrà attraverso avvolgibili in PVC motorizzati.

Porte interne

Le porte interne dei locali degli alloggi possono essere scelte dall'acquirente fra i seguenti modelli:

- Porte in laminato con stipite tondo, finiture: bianco, avorio, ciliegio, tanganika naturale, noce nazionale, rovere e wenghè.



- Porte in laminatino con stipite rettangolare, finiture: bianco, avorio, rovere e wenghè.



Le maniglie delle porte saranno di produzione Idoor, modello **Beta**, finitura cromo satinato.

Portoncini di primo ingresso

I portoncini di primo ingresso saranno di tipo blindato, con certificazione a norma UNI anti-intrusione classe 3. Il pannello interno sarà abbinato alle porte interne con maniglia e ferramenta di serie.

Controsoffitti

Qualora si rendesse necessario al fine di occultare gli impianti correnti a soffitto dei locali verrà applicata una controsoffittatura orizzontale, gli ingressi degli appartamenti saranno controsoffittati con una lastra di cartongesso.

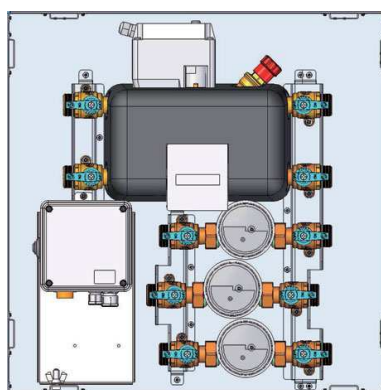
GLI IMPIANTI DEGLI APPARTAMENTI

Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria

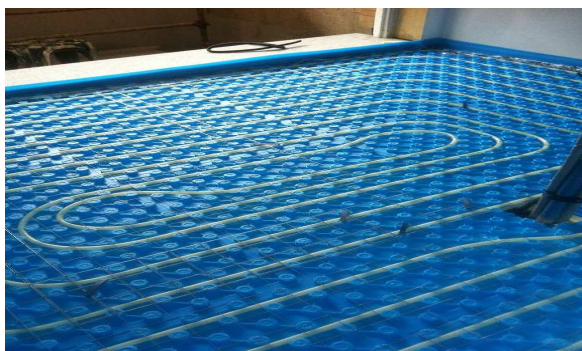
Ciascun alloggio sarà dotato di modulo termico di erogazione e contabilizzazione dei consumi di riscaldamento e acqua sanitaria fredda/calda (installati in apposito vano tecnico nel vano scala).

All'interno dell'alloggio saranno installati i dispositivi di comando e regolazione delle temperature ambiente. Ogni utente avrà pertanto facoltà di fissare in modo assolutamente autonomo, sia la temperatura ambiente desiderata, sia i periodi di accensione, riduzione e spegnimento più idonei alle proprie necessità.

I consumi di energia termica e di acqua fredda e calda sanitaria di ciascun alloggio saranno contabilizzati mediante un efficiente sistema elettronico di lettura e, con assoluta precisione, tradotti in spesa proporzionata all'effettivo utilizzo degli impianti (è comunque prevista una quota fissa millesimale inerente i costi di gestione e manutenzione della sotto centrale e della rete di distribuzione).



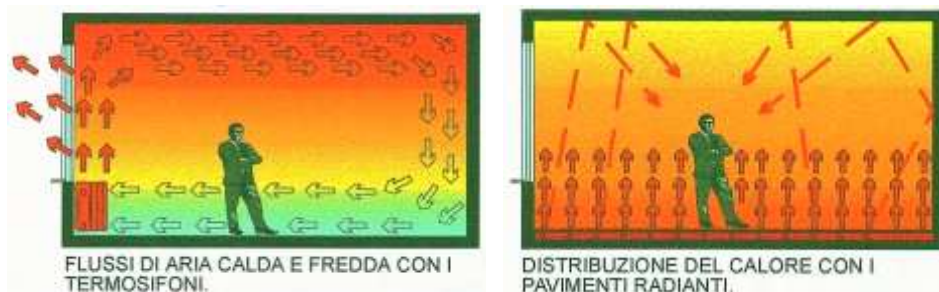
All'interno degli appartamenti sarà previsto un sistema di riscaldamento a pavimento radiante mediante serpentina ad acqua annegata nel massetto.



Il sistema in oggetto rappresenta la soluzione tecnologica più avanzata per gli impianti riscaldamento, grazie al benessere che forniscono ed ai loro bassi consumi.

L'impianto di riscaldamento a pannelli radianti garantisce un riscaldamento uniforme dovuto all'irraggiamento del pavimento che determina un microclima ottimale per gli occupanti, pur mantenendo temperature dell'aria ambiente anche inferiori a 20°C. I principali vantaggi di tale impianto, rispetto ai tradizionali termosifoni sono:

- Funzionamento con acqua calda a bassa temperatura (30-40°C).
- Assenza di moti convettivi dell'aria e ricircolo delle polveri in ambiente e quindi maggior igienicità degli ambienti (vantaggio rilevante per soggetti affetti da allergie).
- Uniformità di riscaldamento all'interno di tutti gli ambienti e limitata stratificazione del calore.
- Nessun ingombro e quindi maggiore superficie arredabile.
- Temperatura superficiale del pavimento tiepida e quindi particolarmente indicata per bambini ed anziani.
- Eliminazione di angoli e zone umide a pavimento che costituiscono habitat ideale di acari e parassiti.
- Massima silenziosità di funzionamento.
- Assenza di manutenzione all'interno degli alloggi.



**Impianto di
raffrescamento
(solo
predisposizione)**

Gli alloggi benché efficientemente coibentati e dotati di ventilazione meccanica saranno comunque dotati di idonee predisposizioni (tubazioni frigorifere, scarichi condense e cavidotti elettrici incassati) per la futura installazione (a carico del proprietario dell'alloggio) di sistemi di raffrescamento del tipo ad espansione diretta (split system). La predisposizione prevede la dotazione di unità interne a parete per i locali soggiorno e camere (bagni e cucine esclusi) e di unità esterna moto condensante sul balcone.



Impianto idraulico

L'impianto idraulico comprende le tubazioni in multistrato Pex-Al-Pex coibentate per la distribuzione dell'acqua potabile ai servizi degli alloggi, partendo dal contatore (acqua fredda e calda) individuale installato nel modulo termico. In ogni alloggio saranno predisposte anche le tubazioni per la distribuzione di acqua calda sino ai singoli apparecchi di utilizzo.

I sanitari saranno del tipo "Ideal Standard" serie "Connect" sospeso o in alternativa e del tipo "Ideal Standard" serie "Tesi new" sospeso per i bagni padronali e di servizio.

Ideal Standard serie Connect



Lavabo cm.65x46 con semicolonna



Vaso wc sospeso con sedile

Vaso bidet sospeso

Ideal Standard serie Tesi new

Lavabo cm.65 con semicolonna

Vaso wc e bidet sospesi

La rubinetteria sarà del tipo **“Ideal Standard”** serie **“Giò”**, **“Ideal Standard”** serie **“Ceramik New”** o **“Ideal Standard”** serie **“Ceraplan III”** per i bagni di servizio e padronali.

In ogni bagno saranno previsti oltre ai sanitari e al lavabo i seguenti apparecchi, compatibilmente a quanto previsto dagli elaborati allegati al compromesso:

- vasca normale 170x70 tipo **“Ideal Standard”**, serie **“Connect”**
- piatto doccia **“Ideal Standard”** serie **“Connect”** 80x80 o 70x90.



Immagine serie “Connect 80x80” e “Connect 170x 70”

Impianto di ventilazione meccanica

L'edificio sarà dotato di impianto di ventilazione meccanica controllata (VMC) a doppio flusso (immissione di aria di rinnovo ed estrazione dell'aria viziata), mediante apposite unità di ventilazione.

L'immissione dell'aria di rinnovo avverrà mediante bocchette installate a parete dei locali adibiti a camera da letto e soggiorni mentre l'estrazione sarà effettuata nei bagni e nelle cucine.

La portata di ventilazione garantirà un ricambio ambiente non inferiore a 0,35 volumi/ora.

Impianto di irrigazione

Sarà prevista una rete di irrigazione automatica per il solo giardino condominiale, completa di rete in polietilene e irrigatori a scomparsa.

L'impianto sarà alimentato dalle acque piovane tramite un sistema di recupero delle stesse previsto per l'intervento in oggetto.

L'impianto elettrico degli alloggi sarà di tipo radiale, in quanto i carichi e i circuiti faranno capo alle dorsali poste nelle scatole di derivazioni principali, installate nelle immediate vicinanze del centralino di distribuzione alloggio (CDA), dalle quali partiranno le derivazioni alle varie utenze con conduttori di tipo N07V-K 450/750V di adeguata sezione. I frutti e le placche saranno Bticino serie Living Light monochrome nei colori bianco o antracite.

L'impianto elettrico sarà completo di impianto di gestione carichi (previsto 1 carico).

L'impianto elettrico degli alloggi sarà conforme alle nuove prescrizioni dettate dal capitolo 37 della recente pubblicazione della Norma **CEI 64-8 VII Edizione** in particolare sarà predisposto per raggiungimento del **Livello 1** di suddetta Norma relativamente alle dotazioni minime per ogni alloggio in riferimento alla superficie e destinazione d'uso dei locali.

Viene prevista la realizzazione di cinque circuiti (circuiti illuminazione, prese, prese F.M., piastra induzione, tapparelle elettriche).

Gli avvolgibili dell'alloggio saranno motorizzati con comando elettrico singolo.

Il centralino è progettato per l'alloggiamento del sistema di gestione carichi e per il dispositivo "restart" (disponibile a richiesta) che permette il riarmo automatico del differenziale in caso di scatto intempestivo (tipico intervento del differenziale in caso di temporale).

Composizione schematica impianto elettrico nei locali:

Tipo con zona cottura.

Ingresso:

N° 1 Pulsante con targa portanome illuminata;

N° 1 Punto luce comandato da due punti;

Soggiorno:

N° 1 Punto luce comandato da tre punti;

N° 1 Punto luce comandato da due punti;

N° 1 Punto luce a parete per luci piano di lavoro cucina;

N° 1 Presa comandata da un punto;

N° 1 punto alimentazione cappa cucina;

N° 3 Prese bivalenti;

N° 1 Presa unel ad altezza 30 cm (frigo);

N° 1 Presa unel ad altezza 30 cm (con linea dedicata da centralino alloggio per piastra ad induzione);

N° 2 Prese unel con interruttore bipolare, per lavastoviglie e forno;

N° 1 Presa bivalente ad altezza 110 cm;

N° 1 Presa TV;

N° 1 Presa Satellite;

N° 1 Predisposizione Presa Telecom;

N° 1 Mini Touch Screen con sonda di temperatura integrata;

N° 1 Videocitofono a colori con vivavoce;

N° 1 Centralino Generale Alloggio;

Disimpegno:

N° 1 Punto luce comandato da tutti gli accessi;

N° 1 Presa lampada di emergenza estraibile (solo tubo vuoto e scatoletta);

Camera matrimoniale:

N° 1 Punto luce comandato da tre punti;

N° 3 Prese bivalenti;

N° 1 Presa TV;

N° 1 Predisposizione Presa Telecom;

N° 1 sonda ambiente;

Camera singola:

N° 1 Punto luce comandato da due punti;

N° 3 Prese bivalenti;

N° 1 Presa TV;

N° 1 Predisposizione Presa Telecom;

N° 1 sonda ambiente;

Bagno:

N° 1 Punto luce comandato da un punto;

N° 1 Punto luce specchio comandato da un punto;

N° 1 Presa bivalente;

N° 1 Presa unel con interruttore bipolare per lavatrice;

N° 1 Pulsante a tirante;

N° 1 Collegamento Equipotenziale;

Esterno:

N° 1 Punto luce per ogni balcone, comandato da tutti gli accessi allo stesso completo di plafoniera tipo LOMBARDO o similare.

N° 1 Presa bivalente stagna con portello (balcone zona giorno).

Impianto antintrusione:

N°1 predisposizione impianto anti-intrusione perimetrale (porte e finestre) e volumetrico (zona giorno), inseritore, sirena da interno, sirena da esterno e centrale.

Box:

N° 1 Punto luce comandato da un punto completo di plafoniera tipo GABBIETTA.

Cantinola:

N° 1 Punto luce comandato da un punto completo di plafoniera tipo GABBIETTA.

N° 1 Presa bivalente.

N.B. L'alimentazione del circuito cantinola proviene dal contatore ENEL dell'alloggio a differenza del box alimentato dalle parti comuni;

Tipo con cucina.

Ingresso:

N° 1 Pulsante con targa portanome illuminata;

N° 1 Punto luce comandato da due punti;

Soggiorno:

N° 1 Punto luce comandato da tre punti;

N° 1 Punto luce comandato da due punti;

N° 1 Presa comandata da un punto;

N° 3 Prese bivalenti;

N° 1 Presa TV;

N° 1 Presa Satellite;

N° 1 Predisposizione Presa Telecom;

N° 1 Mini Touch Screen con sonda di temperatura integrata;

N° 1 Videocitofono a colori con vivavoce;

N° 1 Centralino Generale Alloggio;

Cucina:

N° 1 Punto luce comandato da un punto;

N° 1 Punto luce a parete per luci piano di lavoro cucina;

N° 1 punto alimentazione cappa; cucina;
N° 2 Prese unel con interruttore bipolare, per lavastoviglie e forno;
N° 1 Presa unel altezza 30cm (linea dedicata da centralino alloggio piastra induzione);
N° 1 Presa unel ad altezza 30cm (frigo);
N° 2 Prese bivalenti ad altezza 110cm;
N° 1 Presa TV;
N° 1 Presa bivalente vicino a TV;
N° 1 sonda ambiente;

Disimpegno:

N° 1 Punto luce comandato da tutti gli accessi;
N° 1 Presa lampada di emergenza estraibile (solo tubo vuoto e scatoletta);

Ripostiglio:

N° 1 Punto luce comandato da un punto;

Camera matrimoniale:

N° 1 Punto luce comandato da tre punti;
N° 3 Prese bivalenti;
N° 1 Presa TV;
N° 1 Predisposizione Presa Telecom;
N° 1 sonda ambiente;

Camera singola:

N° 1 Punto luce comandato da due punti;
N° 3 Prese bivalenti;
N° 1 Presa TV;
N° 1 Predisposizione Presa Telecom;
N° 1 sonda ambiente;

Bagno:

N° 1 Punto luce comandato da un punto;
N° 1 Punto luce specchio comandato da un punto;
N° 1 Presa bivalente;
N° 1 Pulsante a tirante;
N° 1 Collegamento Equipotenziale;

Bagno - lavanderia:

N° 1 Punto luce comandato da un punto;
N° 1 Punto luce specchio comandato da un punto;
N° 1 Presa bivalente;
N° 1 Presa unel con interruttore bipolare, per lavatrice;
N° 1 Pulsante a tirante;
N° 1 Collegamento Equipotenziale;

Esterno:

N° 1 Punto luce per ogni balcone, comandato da tutti gli accessi allo stesso completo di plafoniera tipo LOMBARDO o similare.
N° 1 Presa bivalente stagna con portello (balcone zona giorno).

Impianto antintrusione:

N°1 predisposizione impianto anti-intrusione perimetrale (porte e finestre) e volumetrico (zona giorno), inseritore, sirena da interno, sirena da esterno e centrale.

Box:

N° 1 Punto luce comandato da un punto completo di plafoniera tipo GABBIETTA.

Cantinola:

N° 1 Punto luce comandato da un punto completo di plafoniera tipo GABBIETTA.
N° 1 Presa bivalente.

N.B. L'alimentazione del circuito cantinola proviene dal contatore ENEL dell'alloggio a differenza del box alimentato dalle parti comuni;

Impianto videocitofono

Nell' alloggio sarà installato un impianto videocitofonico di tipo digitale BTICINO CLASSE 100 (o similare). La postazione esterna installata all'ingresso della residenza sarà collegata con quella interna dotata di monitor a colori da 3,5", vivavoce, tasti ergonomici di facile comprensione e spessore sottile (o similari).

Impianto antenna tv centralizzata e satellitare

Il fabbricato sarà munito di antenna centralizzata per ricezione dei programmi nazionali ed emittenti private. Saranno installate n° 2 prese TV per ogni alloggio di 2 vani - n° 3 prese TV per ogni alloggio di 3 vani e n° 4 prese TV per ogni alloggio di 4 vani (sono escluse le prese TV nei bagni e nelle cucine). Oltre alle prese TV sopra indicate sarà installata n. 1 presa TV-SAT per la ricezione e distribuzione dei canali digitali collegata al satellite Eutelsat Hot Bird in 1° IF (il ricevitore è escluso).

Impianto messa a terra

Tutto l'edificio sarà dotato di impianto di messa a terra a mezzo di dispersori naturali quali i ferri di fondazione dell'edificio.

Impianto ascensore

Saranno previsti n° 2 ascensori per corpo scala tipo "Schindler", modello "3100" a motore elettrico che garantisce maggiore silenziosità e consumi ridotti.

Ogni ascensore avrà tutte le caratteristiche previste dalla legge:

- cabina interna non inferiore a 105x125;
- porta con luce netta cm 90;
- specchio sulla parete posteriore;
- riporto al piano automatico in caso di mancanza di energia elettrica;
- bottoniera di piano dal design elegante con pulsanti meccanici con pulsante apertura porte e pulsante allarme;
- protezione con fotocellula sulle porte;
- piattaforma anteriore alla porta di accesso non inferiore a 150x150;
- bottoneria di comando interna ed esterna ad altezza compresa tra i cm 110 e 140;
- conferma di chiamata luminosa e acustica;
- fermate a servizio di tutti i piani, interrato compreso.

*Ascensore marca Schindler
3100*