



“RESIDENZA PICCALUGA”

Palazzine H - I - L

DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERE E CAPITOLATO



Dinamia s.r.l.
Sede legale: Via Vittor Pisani, 10 – 20124 Milano
P.IVA e Codice Fiscale 03840540961
Capitale Sociale € 10.000 – n. REA MI-1707154

DESCRIZIONE GENERALE

L'intervento prevede la realizzazione di n.3 edifici all'interno di un complesso di palazzine nel piano integrato d'intervento denominato "Strecciolo" nel Comune di Casorate Primo:

- Palazzina denominata "H" – 8 unità immobiliari di cui 4 al piano terra e 4 al piano primo
- Palazzina denominata "I" – 6 unità immobiliari di cui 3 al piano terra e 3 al piano primo
- Palazzina denominata "L" – 8 unità immobiliari di cui 4 al piano terra e 4 al piano primo

Le unità al piano terra avranno annesso il relativo giardino di proprietà con ingresso indipendente.

Le unità al piano primo avranno annesso il relativo sottotetto senza permanenza di persone non abitabile collegato tramite scala interna. L'accesso agli appartamenti avverrà tramite scala condominiale che collega i vialetti comuni fino al corridoio di distribuzione al piano primo.

Si prevede la realizzazione di box e posti auto a servizio degli alloggi esternamente alla sagoma degli edifici.

SCAVI E RINTERRI STRUTTURA

STRUTTURA

La struttura portante del fabbricato sarà costituita con ossatura di pilastri, travi in c.a. gettati in opera, così come i muri scala, le solette a sbalzo ove previsto e quant'altro necessario. I solai saranno con travetto prefabbricato e relative pignatte il tutto completato da getto in calcestruzzo.

VESPAI

Si prevede la realizzazione del vespaio areato per il piano terreno. Lo stesso sarà costituito mediante Iglù poggianti su fondazione in C.A. posa di armatura, getto di completamento.

MURATURE

Murature perimetrali di tamponamento. Saranno realizzate a cassa singola con cappotto esterno e blocchi di termo laterizio spessore 25 cm. Il gruppo box condominiali sarà realizzato in blocchi di cemento sp. 12 cm stilati a vista. Non è previsto nessun intonaco sui muri interni ai box. I muri esterni saranno intonacati e tinteggiati.

Divisori interni tra unità immobiliari. I divisori interni fra alloggi saranno costituiti da una doppia parete così realizzata: intonaco di calce e gesso, tavolato in mattoni sp. 12 cm, pannello rigido in fibre di vetro, doppio pannello in lana di vetro, altro tavolato in mattoni sp. 12 cm, intonaco di calce e gesso.

Tavolati interni tra locali. I tavolati interni a separazione dei locali saranno dello spessore di 8/12 cm ed eseguiti con mattoni forati cm 8/12x24x24 e malta bastarda. E' prevista la posa d'idoneo materiale sotto il tavolato per la desolarizzazione della muratura.

Muratura piano sottotetto

Le murature del piano sottotetto che dividono le varie proprietà saranno realizzate con mattoni Poroton spessore 25 cm, mentre le parti perimetrali saranno realizzate come sopra indicato.

COPERTURE

La copertura del tetto. Sarà eseguita con struttura portante in legno lamellare a vista e assito in legno, maschiata a vista, la parte superiore prevede la posa di barriere al vapore, posa d'isolamento in polistirene espanso spessore cm 10, sistema di ventilazione e posa di tegole in cemento. Sulla copertura saranno realizzate tutte le forometrie per le canne di esalazione fumi e odori. La copertura sarà completata mediante posa di lattonerie, canali, pluviali di discesa in lamiera preverniciata. Ogni sottotetto sarà illuminato mediante la posa di lucernari in legno di dimensioni cm 50x 100 circa.

Copertura corpo dei box. I box avranno una copertura realizzata con struttura portante in legno a vista, e assito, sopra i travetti saranno posizionati i listelli di supporto per le tegole di copertura. La copertura sarà completata mediante posa di lattonerie, canali, pluviali di discesa scarico a perdere sulla rampa di accesso in lamiera preverniciata. Su parte della copertura del corpo box verranno collocati i pannelli fotovoltaici.

INTONACI E FINITURE

Intonaci esterni. Tutte le pareti di facciata, comprese le parti rientranti saranno rasate con intonaco colorato a spessore (ciclo cappotto). I sottobalconi e le sottogronde saranno intonacati al civile, tinteggiate con pittura al quarzo o con silicati nelle colorazioni a discrezione della D.L.

Porzioni di facciata saranno rivestite in mattoni a vista incollati.

Intonaci interni. Le pareti interne e i soffitti dei locali abitativi saranno trattati con intonaco di fondo e finitura "a gesso" comprese le pareti degli angoli cottura. Nei bagni, nelle cucine/cottura, sopra i rivestimenti ove previsti, le pareti e i soffitti saranno finiti "a civile". Le pareti dei bagni da rivestire saranno predisposte con intonaco atto a ricevere i rivestimenti in piastrelle incollate. I locali sottotetto saranno anch'essi intonacati a gesso.

Sono esclusi da ogni tinteggiatura gli alloggi e i box di ogni singola proprietà.

SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti esterni si prevedono in legno essenza pino finitura mordenzato color noce a doppia guarnizione. Maniglie e ferramenta saranno in acciaio satinato. Saranno tutti composti di doppio vetro termoisolante.

Le vetrate delle porte-finestre dovranno avere caratteristiche anti-sfondamento.

Gli oscuranti saranno persiane a stecca aperta formata da telaio perimetrale e stecche orizzontali all'interno, cerniere del tipo a squadro avvitato, la chiusura del tipo a spagnoletta. La finitura si prevede in mordenzato noce.

Ove presenti sui loggiati, si prevedono frangisole a lamelle fisse metalliche su telaio fisso.

SERRAMENTI DI ACCESSO AGLI ALLOGGI

Tutti gli alloggi del piano terra saranno dotati di accesso mediante serramento vetrato con eventuale sopra-luce fisso e persiana in legno analoga a quella dei serramenti esterni. Maniglie e ferramenta saranno in acciaio satinato. Il serramento sarà dotato di serratura di accesso tipo Yale montata sia sulla persiana sia sul serramento di accesso.

Per gli alloggi del piano primo si prevede portoncino di sicurezza tipo Master in classe 2 con cilindro ricicfrabile a un'anta, con pannello di rivestimento interno bianco e pannello esterno tinta RAL affrancato a controtelaio in ferro.

Maniglie e ferramenta saranno in acciaio satinato.

PORTE INTERNE

La struttura delle porte interne è formata da regolo perimetrale e riempimento alveolare, rivestimento in mdf, colori disponibili noce nazionale, tanganica o bianco, maniglia tipo Master o nottolino, se previsto, su rosetta in alluminio argento.

LUCERNARI

Ai piani sottotetto, si prevede la realizzazione di lucernari in legno.

SERRANDE BOX

Le serrande dei box saranno del tipo a basculante in lamiera zincata con asole di areazione a bilico auto bilanciate, costituite da un telaio di profilati metallici a doghe in lamiera zincata. Movimento a contrappeso con maniglia a martellina e serratura tipo Yale. E' prevista la predisposizione per la motorizzazione.

PAVIMENTI, RIVESTIMENTI, SOGLIE E DAVANZALI

Pavimentazioni esterne. Tutti i camminamenti condominiali saranno realizzati in piastre di cemento quadrate colore grigio disegno semplice posate su letto di sabbia e cemento.

Analoga finitura è prevista per i camminamenti privati larghezza per gli alloggi del piano terra, compresa la parte sottostante la proiezione dei balconi e gli ingressi al piano terreno.

La pavimentazione dei balconi sarà realizzata con piastrelle in gres porcellanato ingelive e relativo zoccolino ceramico. Le piastrelle avranno dimensione di cm 10x20,15x15 o 30x30 spessore di mm 10. Il colore sarà a scelta della Direzione Lavori.

Scale comuni, scale interne, ripiani e atri. Le pedate e alzate della scala condominiale e delle scale interne degli appartamenti con sottotetto saranno pavimentate in serizzo taglio sega spessore cm 3 per le pedate e cm 2 per le alzate. La pavimentazione del ripiano scala sarà in serizzo come anche la zoccolatura dei gradini. L'atrio di accesso agli alloggi del primo piano sarà realizzato con piastrelle in gres porcellanato.

Soglie e davanzali. Le soglie, i davanzali e le copertine per balconi verranno realizzate in bianco sardo lucido spessore cm 3. I davanzali saranno dotati nella parte esterna di gocciolatoio.

Pavimentazione interna unità immobiliari. Tutti i locali degli alloggi, esclusi bagni, saranno pavimentati con piastrelle in gres porcellanato in vari formati e colori (cm 30x30, 30x60, 60x60), incollate e fugate fino a 3 mm. Gli zoccolini saranno in legno colore stessa tinta delle porte.

Tutti i bagni saranno pavimentati con piastrelle monocottura o bicottura, nelle dimensioni commerciali taglio minimo 30x30 cm, incollate e fugate fino a 3 mm.

Si prevede anche la posa di pavimentazione nei locali sottotetto, con piastrelle in gres porcellanato dimensione 30x30.

Isolamento pavimento. Tutte le parti interne dell'edificio che saranno pavimentate verranno isolate con idoneo materassino anticalpestio di adeguato spessore opportunamente risvoltato sulle pareti verticali.

Rivestimenti bagni. I bagni saranno rivestiti con piastrelle in ceramica monocottura o bicottura formato 20x40 cm 20x50 cm oppure 30x60 cm per un'altezza totale di 210-225 cm. Saranno posate in linea a colla su sottostante intonaco rustico.

Pavimentazione posti auto, box e corsello di manovra. La pavimentazione dei box, dei posti auto scoperti e coperti e del corsello di manovra sarà realizzata in battuta di cemento con finitura superficiale lisciata al quarzo.

IMPERMEABILIZZAZIONI

Lungo tutto il perimetro del fabbricato verrà messa in opera idonea guaina impermeabilizzante. Analoga guaina è prevista in corrispondenza del vespaio sotto il muro perimetrale. I balconi saranno trattati mediante stesura di apposita malta d'impermeabilizzazione cementizia.

OPERE IN FERRO

Le ringhiere dei balconi saranno in ferro, a disegno semplice, verniciate con una mano di antiruggine, e due mani di smalto oleosintetico di colore a scelta della D.L.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Tutti gli impianti tecnologici, elettrico, idrosanitario e termico, etc. dovranno essere conformi alla normativa vigente D.M. 37/2008.

Ogni alloggio raggiungerà la classe energetica A o superiore, secondo i criteri della Legge Regionale della Regione Lombardia, risultante da attestato di prestazione energetica (APE).

Impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria mediante pannelli radianti sottopavimento collegati a una singola pompa di calore per ogni alloggio adeguatamente dimensionata installata all'esterno in proprietà privata.

Impianto idrico sanitario. I sanitari saranno in ceramica colore bianco e precisamente:

- Vaso e bidet sospesi ditta Duravit modello D-code o similari;
- Lavabo con colonna ditta Duravit modello D-code o similari;
- Piatto doccia a filo pavimento con piletta lineare sifonata ultrapiatta;
- Rubinetteria, miscelatori lavabo, bidet, doccia e relativo soffione Ideal Standard modello Dolomite o similari.

Nei locali cucina e angoli cottura: attacco e scarico acqua calda e fredda per il lavello (escluso dalla fornitura) e per la lavastoviglie.

Per l'esalazione di eventuali bagni ciechi, è prevista l'installazione d'idonea elettroventola con temporizzatore con coefficiente di ricambio minimo di 12 vol./ora, come previsto dal vigente Regolamento Locale d'Igiene.

Nei giardini privati: attacco acqua fredda compreso di rubinetto all'interno di un chiusino nel giardino per impianto d'irrigazione.

Impianto elettrico. Si prevede un impianto elettrico modulare con apparecchiature e interruttori di primarie marche nazionali. Le apparecchiature e i frutti saranno della ditta Urmet serie Flexa, tecnopolimero colore bianco. Si prevede oltre all'impianto tv tradizionale, l'impianto satellitare centralizzato con un punto di utilizzo per ogni unità abitativa collocato in soggiorno. Si specifica che tutti i punti luce dei vari locali saranno previsti a parete.

Ogni box sarà dotato di conta kW a parte.

Per ogni alloggio è prevista indicativamente la seguente dotazione

Soglia esterna:

- Pulsante d'ingresso.

Ingresso:

- Quadro elettrico;
- Ricevitore citofono, suoneria + ronzatore.

Soggiorno:

- n.2 punti luce comandato da due deviatori (+ eventuale invertitore);
- n.2 prese 10/16A;
- n.2 prese Unel;
- n.1 punto per antenna TV + SAT con possibilità di ampliamento;
- n.1 punto ADSL /telefono;
- n. 1 presa Telefono RJ11;
- n. 1 cronotermostato umidostato elettronico digitale da parete, con programmazione giornaliera/settimanale.

Cucina:

- n.1 punto luce a parete (per cappa);
- n.1 punto luce con interruttore;
- n.1 presa Unel per frigo;
- n.1 presa 10/16A + n.1 presa Unel h.120 cm;
- n.1 presa Unel con interruttore bipolare per lavastoviglie;
- n.1 presa Unel con interruttore bipolare per forno.

Disimpegno:

- n.1 punto luce comandato da 2 deviatori;
- n.1 presa Unel.

Camera matrimoniale:

- n.1 punto luce comandato da un invertitore e due deviatori;
- n.2 prese 10/16A all'interno delle accensioni previste per la testata del letto matrimoniale;
- n.1 presa 10/16A + n.1 presa Unel;
- n.1 punto antenna TV;
- n.1 punto ADSL/telefono (solo tubazione);
- n. 1 cronotermostato.

Camera singola:

- n.1 punto luce comandato da due deviatori;
- n.1 presa 10/16A all'interno delle accensioni previste per la testata del letto;
- n.1 presa 10/16A + n.1 presa Unel;
- n.1 punto antenna TV;
- n.1 punto ADSL/telefono (solo tubazione);
- n. 1 cronotermostato.

Locale Bagno:

- n.1 punto luce con interruttore;
- n.1 punto luce a parete sopra lavabo con n.1 interruttore situato a lato;
- n.1 presa Unel comandata per lavatrice;
- n.1 presa Unel (inserita nell'accensione del punto luce lavabo);
- n.1 tirante doccia;
- nei bagni ciechi appropriata aspirazione forzata elettrica temporizzata;

Terrazzi, balcone e logge:

- n.1 punto luce a parete con n.1 interruttore unipolare completo di corpo illuminante;
- per alloggi con ingresso indipendente n.1 punto luce con 2 deviatori;

Sottotetti:

- n.2 punti luci con un interruttore al piano e uno in soggiorno;
- n.1 presa Unel.

Box:

- n.1 punto luce con interruttore unipolare, escluso il corpo illuminante. L'impianto è eseguito con canaline esterne a vista;
- n.1 presa Unel all'interno dell'interruttore previsto per l'accensione.

Giardino privato:

- n.1 punto illuminazione mediante paletto h.120 cm completo di oblò in vetroresina.

Per le unità al piano terra con ingresso indipendente è previsto l'apri - porta (serratura elettrica) e un campanello di chiamata. Per le tubazioni telefoniche si prevede la sola canalizzazione, i collegamenti sono a carico del cliente che verranno richieste alla società erogatrice del servizio.

Impianto antintrusione. Si prevede la messa in opera di tubazioni sottotraccia che potranno essere usate per la successiva realizzazione dell'impianto d'allarme da parte del cliente.

Impianto aria condizionata. Si prevede la sola predisposizione dell'impianto di aria condizionata (le sole tubazioni) una per ogni ambiente escluso bagni e disimpegno.

Impianto fotovoltaico. Un numero adeguato di pannelli verrà associato a ciascuna unità immobiliare; ci sarà scambio sul posto quindi l'energia elettrica prodotta verrà utilizzata dall'utente e ceduta alla rete la parte eventualmente eccedente.

RECINZIONI E CANCELLI

Recinzione esterna. Muretto in blocchi di CIs splitati color grigio chiaro e copertina in cls. Cancellata con piantane in ferro e rete in maglia di ferro verniciata (tinta come esistente.)

Recinzione interna. Recinzione con paletti in ferro e rete plastificata color verde scuro.

Ingresso alloggi al piano terra. Per gli ingressi singoli all'interno del complesso è prevista la fornitura e posa in opera di cancello pedonale, e la realizzazione di una piantana per la collocazione del campanello.

Casellari postali. È prevista la fornitura e posa di casellari postali per l'ingresso pedonale, comprese cassette per la posta condominiale da incasso, tipo, colore e finiture nel rispetto della normativa vigente delle Poste Italiane e approvato dal Direttore Lavori, da posizionare presso i cancelletti d'ingresso pedonali comuni secondo le indicazioni della D.L.

Giardini privati. I giardini privati verranno sistemati mediante stesa di terra vegetale opportunamente fresata e livellata.

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

La casa è un sistema complesso risultante da una altrettanto complessa produzione d'idee e opere cui concorrono progettisti, tecnici, imprese edili, specialisti e operai che tutti insieme lavorano allo scopo di edificare un oggetto destinato a funzionare nel tempo.

Come ogni prodotto dell'opera umana, sia esso il risultato di un processo industriale o artigianale, essa è soggetta a varie tolleranze che rientrano nella normale esecuzione e che sono ritenute normali per i motivi sopra indicati.

CONCLUSIONI

La presente descrizione potrà subire, in ogni sua parte e a insindacabile giudizio della Direzione Lavori, variazioni di materiali per motivi tecnici o per adempimenti richiesti dagli enti preposti o per nuove disposizioni di legge.