

**DESCRIZIONE DELLE OPERE
PER LA REALIZZAZIONE DI
N. 2 PALAZZINE RESIDENZIALI
IN BAREGGIO VIA SAN PROTASO**

RESIDENZA IN CLASSE ENERGETICA A



Una realizzazione: BHV S.r.l.

Un progetto: Dott. Arch. Carlo Ferrami e Dott. Arch. Andrea Gasto

Novembre 2018

1. IL PROGETTO

L'intervento edilizio in oggetto comprende la realizzazione di due palazzine interamente ad uso residenziale composte da eleganti unità abitative, oltre a boxes e cantine. Il complesso immobiliare potrà eventualmente subire modifiche nel numero e nelle dimensioni delle unità, per variazioni interne richieste dai clienti, dalla proprietà o dalla D.L.

L'edificio è inserito in un contesto già urbanizzato nel Comune di Bareggio, in prossimità delle principali vie di comunicazione, ma allo stesso tempo in zona estremamente tranquilla e riservata.

Nelle vicinanze troviamo sia la scuola materna, che le elementari e le medie.

2. STRUTTURE PORTANTI, MURATURE E SOLAI

La struttura portante (fondazioni, solette e pilastri) opportunamente calcolata secondo la vigente normativa, nonché conformemente alle prescrizioni del tecnico calcolatore, è realizzata in cemento armato.

Tutte le superfici contro terra sono adeguatamente isolate ed impermeabilizzate.

Le murature in elevazione, per la porzione fuori terra, sono realizzate in blocchi di laterizio semipieno e cappotto esterno, garantendo di fatto un elevato benessere igrotermico per gli occupanti, eliminando totalmente i ponti termici con l'esterno e soddisfacendo a pieno la normativa in materia di contenimento energetico in vigore.

I tavolati interni saranno in mattoni forati dello spessore cm 8 e/o cm 12.

Tutti i solai sono stati calcolati secondo le normative vigenti e sono stati realizzati in calcestruzzo armato, opportunamente isolati verso le pareti fredde mediante coibente termico secondo la normativa vigente. Sono altresì muniti di isolante acustico anticalpestio di spessore adeguato, posto al di sotto dei tavolati interni e di tamponamento per evitare la trasmissione di vibrazioni.

3. COPERTURA

Il tetto del tipo ventilato e idoneamente isolato dal punto di vista termico e acustico, poggia su struttura portante in cemento armato, la struttura del tetto è in calcestruzzo armato. Il manto di

copertura verrà realizzato con tegole portoghesi classiche.

In copertura è prevista l'installazione di un linea vita che permetterà l'accesso al tetto in condizioni di sicurezza per le future opere di manutenzione.

Sul tetto, di entrambi gli edifici sono posizionati i pannelli fotovoltaici per la produzione dell'energia elettrica per tutte le parti condominiali.

4. FINITURE ESTERNE

Le facciate esterne saranno finite con rasatura e colore di terra, i sottogronde e i sottobalconi saranno intonacati al civile e imbiancati; zoccolatura esterna al piede del fabbricato, realizzata in pietra o piastrelle color grigio le cui caratteristiche sono a scelta della D.L.; la lattoneria, canali, scossaline e pluviali sono in rame.

Le soglie e i davanzali saranno realizzati in granito sardo lucido, serizzo o similari a scelta della D.L., spessore cm 3.

I parapetti dei balconi saranno realizzati in C.A. prefabbricato con copertina in pietra o similari a scelta della D.L., oltre ad alcune parti in ferro a disegno lineare, come da progetto architettonico.

I serramenti saranno in PVC bianco e le tapparelle, tutte motorizzate in colore testa di moro, o colore diverso a scelta della D.L.

I contorni delle finestre e dei balconi saranno in colore grigio, o diverso a scelta della d.L.

I percorsi pedonali, zoccolini e battiscopa saranno in pietra o analogo materiale, sempre a scelta della D.L.; i percorsi pedonali esterni saranno realizzati con adeguate pendenze al fine di garantire lo smaltimento delle acque piovane.

N.B.) tutte le descrizioni dei materiali e dei colori potranno variare per scelte della D.L.

5. FINITURE INTERNE PARTI COMUNI

La pavimentazione degli ingressi, vani scale e pianerottoli sarà in granito o altro materiale a scelta della D.L.

I soffitti e le pareti degli ingressi, vani scala e pianerottoli saranno intonacati a civile e tinteggiati a

discrezione della D.L.

I parapetti e i corrimani delle scale saranno realizzati in ferro con elementi a tema semplice.

Il cancello d'ingresso carraio, posto in linea alla recinzione sarà ad apertura automatica ed in acciaio inox a tema semplice, così come saranno in acciaio inox il cancello pedonale e la recinzione di via San Protaso e di via Sante Stefano, quelle sui confini di est ed ovest sono esistenti.

Verranno posizionati dei punti luce sia nei giardini, sul camminamento, negli spazi di manovra dei boxes e sul lato dei corselli dei boxes.

Le pareti divisorie interne al piano seminterrato saranno in blocchi spessore 8 cm, stilati a vista con resistenza al fuoco secondo la normativa vigente.

Non è prevista la tinteggiatura dei locali.

Le cantine, i boxes ed i locali tecnici saranno pavimentati con cemento con finitura al quarzo o altro materiale a scelta della D.L.

La pavimentazione delle rampe dei box e percorsi carrai sarà con massetti di cemento autobloccanti di tipo non drenante o altro materiale a scelta della D.L.

6. FINITURE INTERNE APPARTAMENTI

Gli intonaci delle pareti di tutti i locali abitabili verranno finiti con intonaco tipo pronto a base gesso, sia per quanto riguarda le superfici orizzontali, che le pareti verticali, con esclusione dei locali bagno e cucina che saranno finiti con intonaco premiscelato a base cementizia e finitura civile nelle zone prive di rivestimento in ceramica di seguito descritto.

Nei bagni è previsto un rivestimento in ceramica h mt 1,60 e mt 2,20 per la sola zona doccia.

A separazione tra i diversi pavimenti è prevista la posa della battuta in ottone.

Non è prevista la tinteggiatura degli appartamenti.

7. PAVIMENTAZIONI

APPARTAMENTI – E' prevista la pavimentazione di tutti i locali.

Tutti i locali, cucine e bagni compresi, con grés porcellanato in varie finiture come da campionario

c/o lo show-room del fornitore; questi saranno posati a correre.

Tutti gli zoccolini, sia della zona giorno, che della zona notte saranno in legno.

BALCONI E TERRAZZI – La pavimentazione dei balconi e dei terrazzi sarà in ceramica antigeliva a scelta della D.L. o tipo grès porcellanato per esterni, sempre a scelta della D.L.

8. SERRAMENTI

PORTE BLINDATE – I portoncini di primo ingresso, di tipo blindato saranno scelti tra le primarie ditte presenti sul mercato, classe antieffrazione e serratura con cilindro europeo.

Finitura pannello interno abbinabile alle porte interne.

Finitura esterna a scelta della D.L.

PORTE INTERNE – Le porte interne sono di tipo a battente, ad anta cieca in laminato con differenti finiture a scelta del cliente, maniglie come da campionario presso lo show-room del fornitore.

SERRAMENTI ESTERNI ABITAZIONI – Saranno in PVC colore bianco in pasta con apertura ad anta o di tipo scorrevole a seconda della dimensione.

Le tapparelle, sempre in PVC, tutte motorizzate, saranno in colore testa di moro o altro a scelta della D.L.

PORTE BASCULANTI BOX – In acciaio zincato nervato, con predisposizione per la motorizzazione, tutte con fessure di areazione permanente nel rispetto della normativa vigente.

PORTA INGRESSO CONDOMINIALE – In alluminio colore bianco o simile a scelta della D.L., composta da due ante asimmetriche, con anta minore apribile all'occorrenza, serratura elettrica collegata ai videocitofoni degli appartamenti, vetri stratificati antinfortuno/antisfondamento trasparenti, maniglione esterno e interno a scelta della D.L.

PORTE CANTINE E CENTRALI TERMICHE – A scelta della D.L.

CANCELLETTO PEDONALE E CARRAIO – Saranno realizzati in elementi verticali in acciaio inox a tema semplice come da progetto architettonico.

9. ASCENSORE

Entrambi gli edifici saranno dotati di ascensore di collegamento verticale di tutti i piani dei fabbricati.

10. IMPIANTO RISCALDAMENTO E CLIMATIZZAZIONE

Entrambi gli edifici sono dotati di impianto centralizzato di climatizzazione invernale alimentato da una pompa di calore che utilizza l'energia prodotta dai pannelli fotovoltaici presenti in copertura. A supporto del suddetto impianto, verrà installata anche una caldaia a gas metano alimentato da rete. Il riscaldamento interno agli alloggi è assicurato da impianti radianti a pavimento a bassa temperatura, integrata da termoarredi nei bagni.

Ciascun appartamento è dotato di regolazione autonoma degli orari di funzionamento e temperatura ambienti mediante due valvole di zona (notte e giorno) installate a valle della derivazione della rete generale di distribuzione.

In ciascun locale sarà installato un termostato ambiente per la rilevazione della temperatura operante sulle testine termostatiche dei pannelli radianti. Le due valvole sono comandate da due cronotermostati zona (uno per la zona notte ed uno per la zona giorno) che consentono di effettuare la regolazione della temperatura ambiente e la programmazione in modo indipendente per ognuna delle due zone.

I consumi di energia termica per il riscaldamento di ogni utenza sono contabilizzabili individualmente.

E' prevista la predisposizione dell'impianto di climatizzazione, con uno split in soggiorno e uno in ogni camera da letto.

11. IMPIANTO IDRICO SANITARIO

La rete idrica del fabbricato sarà collegata all'acquedotto pubblico.

L'acqua sanitaria è riscaldata dalla centrale termica mediante boiler ad accumulo alimentati dall'acqua calda prodotta dalle pompe di calore.

Ciascun appartamento è dotato di un proprio contabilizzatore per la misurazione dei consumi di

acqua calda e fredda per la ripartizione dei costi.

BAGNI – DOTAZIONE

BAGNO PADRONALE

- Vasca di tipo pannellata acrilica 170x70 della Ceramica Catalano
- Sanitari di tipo sospesi, colore bianco della Ceramica Catalano – Serie Sfera o similari a scelta della D.L.
- Cassetta da incasso bianca
- Lavabo sospeso in ceramica colore bianco, larghezza 60 / 65 cm della Ceramica Catalano
 - Modello Live o similare a scelta della D.L.
- Rubinetteria Ditta Grohe – serie Concetto.

BAGNO DI SERVIZIO

- Piatto doccia 80x80
- Sanitari di tipo sospesi, colore bianco della Ceramica Catalano – Serie Sfera o similari a scelta della D.L.
- Cassetta da incasso bianca
- Lavabo sospeso in ceramica colore bianco, larghezza 60 / 65 cm della Ceramica Catalano
- Rubinetteria Ditta Grohe – serie Concetto.
- Sarà previsto un attacco per lavatrice completo di scarico a parete sifonato.

CUCINA

In cucina è previsto un attacco per la lavastoviglie completo di scarico a parete sifonato e un impianto idrico-sanitario per adduzione e scarico lavello cucina.

N.B.) Le cucine non avranno alimentazione a gas metano.

12.IMPIANTO FOGNARIO

L'impianto fognario è costituito da collegamento diretto alla fognatura comunale con pozzetti di ispezione prima dell'allaccio.

Verranno create due reti separate: una per le acque nere e l'altra per le acque bianche.

Verrà inoltre creata una rete di raccolta per le acque piovane per l'irrigazione dei giardini.

13.IMPIANTO ELETTRICO

Tutti gli impianti elettrici saranno eseguiti in conformità alle normative vigenti e alle disposizioni delle aziende erogatrici.

Le unità immobiliari sono classificate livello 1, secondo i requisiti delle prestazioni dell'impianto elettrico a norme CEI.

14.IMPIANTO ELETTRICO APPARTAMENTI

Tutte le apparecchiature elettriche installate all'interno delle singole unità immobiliari saranno della ditta VIMAR – Serie Plana o marche simili a scelta della D.L.

Interruttori colore bianco e placche in tecnopolimero colore bianco a scelta della D.L.

Per le specifiche dotazioni di ogni singolo appartamento si rimanda alla specifica di cui sotto; si precisa che ogni modifica, quale punti luce, o prese o quant'altro in più sarà realizzata su progetto del cliente e dopo approvazione del preventivo dell'immobiliare.

Ogni box avrà un punto luce a parete, compreso corpo illuminante e una presa

Ogni cantina avrà un punto a luce a parete, compreso corpo illuminante e una presa.

Tutte le prese e le luci del box e della cantina sono collegate ai contatori singoli di proprietà.

1) INGRESSO

1 pulsante da incasso (fuori porta)

1 centralino di appartamento

2) SOGGIORNO

n. 2 centri luce a soffitto o a parete

n. 2 deviate (4 deviatori da incasso)

n. 3 prese 2P+T – 10A da incasso

n. 1 presa per telefono da incasso

n. 1 presa per televisore da incasso

n. 1 termostato ambiente

3) **CUCINA**

n. 1 centro luce a soffitto

n. 1 interrotta (n. 1 interruttore da incasso)

n. 2 prese 2P+T – 16A da incasso

n. 2 prese 2P+T – 10A da incasso

n. 1 presa per telefono da incasso

n. 1 presa per televisore da incasso

4) **CORRIDOIO**

n. 1 centro luce a soffitto

n. 1 deviata

n. 1 invertita

n. 2 prese 2P+T – 10A da incasso

5) **CAMERA MATRIMONIALE**

n. 1 centro luce a soffitto

n. 1 invertita (n. 2 deviatori e n. 1 invertitore)

n. 4 prese 2P+T – 10A da incasso

n. 1 presa per telefono da incasso

n. 1 presa per televisore da incasso

6) **CAMERA (fino a 12 mq)**

n. 1 centro luce a soffitto

n. 1 invertita (n. 2 deviatori e n. 1 invertitore)

n. 3 prese 2P+T – 10A da incasso

n. 1 presa per telefono da incasso

n. 1 presa per televisore da incasso

7) **BAGNO PADRONALE**

n. 2 centri luce (1 a soffitto e 1 a parete)

n. 2 interrotte da incasso

n. 2 prese 2P+T – 10A da incasso

n. 1 presa 2P+T – 16A da incasso

n. 1 pulsante a tirante da incasso

n. 1 suoneria da incasso

8) **BAGNO DI SERVIZIO**

n. 2 centri luce (1 a soffitto ed 1 a parete)

n. 2 interrotte da incasso

n. 2 prese 2P+T – 10A da incasso

n. 1 presa 2P+T – 16A da incasso

n. 1 Aspiratore Vortice 12V/h (nei bagni sprovvisti di finestra)

n. 1 suoneria da incasso

9) **BALCONI**

n. 1 punto luce a parete

n. 1 interrotta

10) **TERRAZZI SECONDO PIANO**

n. 3 punti luce a parete

n. 3 interrotta

Ogni unità sarà dotata di centralino con salvavita incorporato, videocitofono con apriporta e pulsante sul cancello.

Impianto centralizzato per TV con antenna satellitare.

Tubazione vuota per telefono fino al cancello e collegamento con le reti Telecom.

15. GIARDINO

A lavori ultimati tutte le aree libere verranno sistemate a verde ed opportunamente piantumate.

Sarà realizzato l'impianto di irrigazione automatica.

Fino a tale data la venditrice si riserva il diritto di utilizzare le aree non occupate dai fabbricati e relativi box in modo autonomo, modificando a suo insindacabile giudizio le sagome dei fabbricati, la loro ubicazione nel cantiere, le altezze ed il numero dei piani ed anche la tipologia edilizia dei futuri edifici.

16. ALLACCIAMENTI E CATASTO

La palazzina sarà consegnata con tutti gli attacchi e prese per le varie utenze secondo le disposizioni che saranno impartite da parte delle Società erogatrici.

Saranno a carico dell'acquirente i contributi dovuti per la posa dei contatori e le somme che la società venditrice verserà ai suddetti enti per la predisposizione degli attacchi.

Saranno a carico dell'acquirente anche le spese dovute per l'accatastamento degli immobili.

L'importo per gli allacciamenti e per le spese catastali viene forfettizzato in € 4.000,00 oltre iva in misura di legge.

La fognatura sarà allacciata a cura della parte venditrice in accordo con l'ente interessato .

17. RISERVE

La parte venditrice si riserva il diritto di modificare il tipo delle opere e degli impianti o sostituire i materiali indicati garantendone la stessa efficienza di servizio e l'equivalenza del valore.

Bareggio, _____

L ' ACQUIRENTE

IL VENDITORE