

Milano costruzioni Srl



Vista indicativa della residenza.

***DESCRIZIONE LAVORI PER LA
REALIZZAZIONE
DI PALAZZINA RESIDENZIALE
IN CORNAREDO
VIA DELLA REPUBBLICA
CLASSE ENERGETICA A***

GENNAIO 2020

L'intervento edilizio in oggetto comprende una palazzina interamente ad uso residenziale composta da n. 7 unità abitative, oltre a boxes, cantine e giardini privati pertinenziali alle unità poste al piano terra.

Il complesso immobiliare potrà 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 Cornaredo, in prossimità delle principali vie di comunicazione e servizi pubblici.

Le finiture sia interne che esterne sono di ottima fattura con l'impiego di materiali che richiedono un basso consumo di energia, quindi, con un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.

L'edificio ad uso residenziale verrà così realizzato:

1. STRUTTURE PORTANTI IN GENERALE

- La palazzina sarà realizzata con struttura portante in cemento armato, articolata in platea, travi, pilastri, solai e muri portanti con le caratteristiche di resistenza previste dalle vigenti norme in materia;
- I solai di boxes e cantina saranno in lastre tipo predalles;
- L'accesso ai vari piani sarà consentito mediante scala condominiale ed ascensore;
- La struttura di copertura sarà a falde inclinate con assito adeguatamente isolato;
- Muratura portante esterna, interna e zona vani scala sarà realizzata in C.A.;
- Muro divisorio fra i box con blocchi vibrocompressi in cemento a vista da 12 cm di spessore, REI 120 certificato;
- Tamponamenti esterni piani abitabili: muratura in poroton e cappotto esterno;
- Divisori tra appartamenti: fornitura e posa di muratura a cassetta, costituita da muratura in mattoni doppio UNI di cm 12 compreso intonaco interno in malta-cemento e muratura in forati spessore cm 8.
- Divisori tra appartamenti e vano scala con pareti in C.A.: fornitura e posa di contro-parete in muratura in forati spessore cm 8.
- Divisori locali appartamenti: in tutti i locali, con forati da 8x24x24 cm.

2. FINITURE ESTERNE

- La copertura sarà in tegole cementizie colore a scelta della D.L., su struttura a solaio inclinato con adeguato isolamento termico nel rispetto delle leggi in materia;
- La lattoneria, canali, scossaline e pluviali saranno in alluminio verniciato, colore a scelta della D.L.;
- Sul tetto è prevista l'installazione di apposita linea vita certificata per effettuare gli interventi di manutenzione in completa sicurezza;

- Le facciate esterne saranno con rivestimento lamato, traspirante a grana fine, intonaco colore a scelta della D.L.; zoccolatura esterna al piede del fabbricato, realizzata con piastrelle antigelive a scelta della D.L.;
- Le soglie e i davanzali saranno realizzati in granito sardo lucido, Serizzo o similari a scelta D.L., spess. 3 cm (soglie) e 3 cm (davanzali), in analogo materiale verranno realizzati anche i controdavanzali all'interno;
- I parapetti di balconi e terrazzi saranno in cemento e vetro a scelta della D.L.



Vista indicativa della residenza.

3. FINITURE PARTI COMUNI

- Gli ingressi, i vani scala, i corridoi di accesso agli appartamenti, saranno pavimentati con lastre di granito sardo lucido, Serizzo o similari a scelta della D. L., zoccolino battiscopa in analogo materiale;
- I soffitti degli ingressi, dei vani scala e dei corridoi di accesso agli appartamenti saranno intonacati a civile e tinteggiati. Le pareti avranno un rivestimento tinteggiato a discrezione della D.L.;
- I parapetti delle scale saranno realizzati in ferro verniciato, corrimano in ferro con elementi verticali in ferro come i parapetti dei balconi e da progetto della D.L.;
- La rampa di accesso ai boxes sarà in cls con finitura a spina di pesce antidrucciolo;
- Le aree destinate a verde privato e condominiale saranno sistemate e pronte per la predisposizione della semina del prato (questa esclusa dal contratto);
- Si precisa che la committente si riserva di realizzare a suo insindacabile giudizio i camminamenti, le aree cortilizie di manovra autoveicoli e le zone a verde delle parti comuni;

- Il cancello d'ingresso carrabile ai box, ad apertura automatica, sarà in ferro verniciato con tipologia e tinta a discrezione della D. L.;
- Sono previsti punti luce, comprensivi di corpi illuminanti, nel cortile comune, nel corsello auto e nei camminamenti di ingresso alla palazzina;
- Irrigazione aree verdi: numero adeguato di punti acqua per le aree verdi comuni e private, predisposizione dell'impianto di irrigazione automatica con n. 1 punto energia elettrica ove sono collocati i punti acqua, n. 1 punto acqua per ogni balcone/terrazzo.



Vista indicativa della residenza.



Vista indicativa della residenza.

4. FINITURE INTERNE

- I pavimenti di tutti i locali, escluso camere da letto, saranno in gres porcellanato formati 20x60, 20x90, 45x45 di prima scelta, prezzo listino 45 € IVA esclusa; per eventuali altri formati delle piastrelle, l'impresa fornirà il maggior costo del materiale e della relativa posa;
- I rivestimenti delle pareti verticali dei bagni verranno eseguiti fino ad una altezza di 2.00-2.10 mt con piastrelle di gres porcellanato, materiale di prima scelta, mentre il rivestimento delle pareti delle cucine ed angoli cottura del soggiorno sarà realizzato fino ad un'altezza di 1.60 mt., per tutti i rivestimenti prezzo listino 45 € IVA esclusa;
- Sono esclusi decori e greche da pagarsi a prezzo di listino;
- Per le camere da letto è previsto un pavimento in parquet in legno di rovere (tinta naturale), faggio, iroko o merbau prefinito (o tradizionale a scelta della D.L.), materiale di prima scelta, spessore 10 mm, posato e lucidato in opera, prezzo di listino 75 € IVA esclusa;
- Per i balconi, terrazzi e portici sono previste piastrelle e zoccolino in gres antigelivo per esterni, materiale e colore a scelta della D.L.;
- Le pareti ed i soffitti di tutti i locali saranno finiti con intonaco tipo Pronto, rasatura a gesso;
- Le pareti ed i soffitti di bagni e cucine, dove non sono rivestite, saranno finite con intonaco civile;
- Lungo il perimetro di tutti gli ambienti con pavimento in ceramica (con esclusione delle pareti rivestite in piastrelle), sarà applicato uno zoccolino analogo al pavimento, costo 6,00 € IVA esclusa al metro lineare;
- Lungo il perimetro di tutti gli ambienti con pavimento in parquet sarà applicato uno zoccolino in legno, analogo al pavimento;
- I serramenti saranno in PVC bianco ad ante e vetri, con tapparelle esterne in alluminio colore a scelta della D.L.;
- Tutte le tapparelle saranno motorizzate;
- Tutti i serramenti saranno dotati di zanzariere avvolgibili a scomparsa;
- I portoncini di ingresso delle unità immobiliari saranno di ottima fattura in legno, colore a scelta della D.L., con blindatura in acciaio all'interno e serratura di sicurezza, catenaccio a più punti, sezione 90 x 210 cm. Il pannello interno è abbinabile alle porte interne scelte dal cliente;
- Le porte interne saranno in legno, impiallacciate con essenza di Noce Tanganika e/o similari, ante cieche, complete di maniglie in ottone, di buona qualità. Per ogni appartamento, a richiesta, saranno fornite ed installate tre porte a scomparsa;
- Qualora per esigenze tecniche, strutturali, impiantistiche ecc., nel corso della costruzione si formassero lesene, nicchie o sporgenze, o variassero le posizioni delle apparecchiature degli impianti, (purché valutate necessarie dalla direzione lavori), esse dovranno essere accettate dall'acquirente senza eccezione alcuna.

5. FINITURA DEGLI ACCESSORI

- I box saranno con murature in C.A. e blocchi di cls faccia a vista;
- Le porte basculanti saranno in lamiera verniciate a fuoco e dotate di regolamentari fori di aerazione;
- Le porte delle cantine saranno in ferro, o similari, con regolamentari fori di aerazione;
- Le cantine poste al piano interrato saranno finite con intonaco a civile e piastrelle antigelive, materiale e colore a scelta della D.L.

La rifinitura di alcuni locali accessori o di singole parti delle unità immobiliari, potrà avvenire dopo la consegna e comunque dopo l'agibilità dei locali.

6. IMPIANTO ELETTRICO E ALLARME

L'impianto elettrico sarà realizzato a norma delle vigenti leggi (L. 46/90 e DM 37/08 e successive modifiche e/o integrazioni) del tipo incassato con frutti e placche ditta BTICINO serie LIVING NOW (colore bianco, nero o sabbia) con dotazioni di livello 2, dimensionato con potenza impegnabile fino a 6kW, con sistema di controllo dei carichi con relè di massina corrente e comprenderà per ogni appartamento le seguenti dotazioni:

Ingresso:

- n. 1 centralino da incasso a 5 circuiti con suddivisione delle zone per tipo di utilizzatore
- n. 1 videocitofono a conversazione segreta per appartamento
- n. 1 punto luce
- n. 1 punto luce sicurezza
- n. 1 punto presa
- n. 1 suoneria per porta di ingresso

Soggiorno:

- n. 3 punti luce
- n. 1 punto luce sicurezza
- n. 7 punti presa (di cui n. 1 punto presa vicino alla presa telefonica)
- n. 1 presa TV
- n. 1 presa TF (tubo vuoto)

Cucina:

- n. 2 punti luce
- n. 6 punti presa (di cui 3 prese P30 2P+T 10/16A per forno, lavastoviglie e frigorifero)
- n. 1 presa TV

Camera matrimoniale:

- n. 1 punto comandato con deviatori e invertitori

- n. 2 punti presa comandate per luce comodini
- n. 6 punti presa (di cui 1 presa P30 2P+T 10/16A)
- n. 1 presa TV
- n. 1 presa TF (tubo vuoto)

Camera da letto singola:

- n. 1 punto luce comandato con deviatori e invertitori
- n. 2 punti presa comandate per luce comodini
- n. 4 punti presa (di cui 1 presa P30 2P+T 10/16A)
- n. 1 presa TV
- n. 1 presa TF (tubo vuoto)

Bagno principale:

- n. 2 punti luce
- n. 3 punti presa (di cui 2 presa P30 2P+T 10/16A per lavabiancheria ed asciugatrice, se non è presente il bagno secondario)
- n. 1 pulsante a tirante per azionamento ronzatore d'allarme

Bagno secondario (ove previsto):

- n. 2 punti luce
- n. 3 punti presa (di cui 2 presa P30 2P+T 10/16A per lavabiancheria ed asciugatrice)
- n. 1 pulsante a tirante per azionamento ronzatore d'allarme

Corridoio:

- n. 1 punto luce comandato con deviatori
- n. 1 punto presa

Ripostiglio (ove previsto):

- n. 1 punto luce interrotto a soffitto o a parete

Balconi e terrazze (grado di protezione IP44):

- n. 1 punto luce a parete con interruttore interno con lampada spia
- n. 1 punto presa

Cantina:

- n. 1 punto luce
 - n. 1 punto presa
- tutti collegati al contatore dei singoli appartamenti.

Box auto (grado di protezione IP44):

- n. 1 punto luce
 - n. 2 punti presa (di cui 1 punto presa per ricarica veicoli elettrici)
- tutti collegati al contatore dei singoli appartamenti.

- Predisposizioni impianto d'allarme di tipo volumetrico e perimetrale a due zone in ogni appartamento;
- Predisposizione dell'impianto di comunicazione elettronica per l'accesso ai servizi di rete banda larga in fibra ottica;
- Impianto tv satellitare centralizzato con un punto in ogni appartamento a scelta della D.L.

Saranno previste per ogni appartamento le derivazioni per il telefono nel soggiorno e nelle camere da letto, costituiti da tubazione vuota terminante in apposita scatola a raso muro.

Inoltre, onde mantenere un carattere di continuità e d'immagine all'intero complesso, i punti luce sui terrazzi, balconi, portici e per tutte le parti comuni, saranno forniti completi di corpi illuminanti a scelta della D.L.

7. IMPIANTO A GAS

- In cucina è previsto l'allacciamento per il gas fino al contatore, che verrà collocato nei punti e nei modi stabiliti dalla società erogatrice. E' escluso l'allacciamento agli apparecchi utilizzatori (cucina a gas ecc.).

8. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

- L'impianto di riscaldamento sarà centralizzato con pompa di calore supportata da una caldaia a condensazione. La pompa di calore sarà collocata in apposito spazio, la caldaia a condensazione e gli altri accessori per il funzionamento dell'impianto saranno collocati nella centrale termica al piano terra.
- I terminali dell'impianto di riscaldamento di ogni appartamento saranno pannelli radianti a pavimento, ogni appartamento sarà dotato di apposito dispositivo per la contabilizzazione dei consumi individuali;
- Ciascun appartamento sarà dotato di regolazione autonoma della temperatura ambiente mediante due valvole di zona (notte e giorno) installate a valle della derivazione della rete generale di distribuzione. Le due valvole sono comandate da due cronotermostati ambiente (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;
- Predisposizione impianto di condizionamento per ciascuna unità abitativa, con split nei locali soggiorno e camere da letto e unità esterna da posizionarsi sul balcone;
- Messa in opera di pannelli fotovoltaici sulla sommità della copertura per integrare il fabbisogno elettrico condominiale;
- Messa in opera di adeguati serbatoi, posti all'interno della centrale termica, per l'accumulo dell'acqua calda sanitaria.

9. IMPIANTO IDRAULICO E SANITARIO

- La distribuzione di acqua per uso sanitario verrà derivata dall'acquedotto comunale;
- Le tubazioni di distribuzione dell'acqua calda e fredda saranno in GEBERIT o similari, con giunti a caldo di adeguato diametro, con saracinesca di intercettazione ai vari gruppi di servizi;
- Il bagno padronale avrà le seguenti apparecchiature:
 - vasca da bagno 70x170/160 cm, colore bianco, in materiale acrilico, marca IDEAL STANDARD, serie TESI NEW SOSPESA, con gruppo miscelatore IDEAL STANDARD serie CERAPLAN III CROMO con doccetta a parete;
 - lavabo a semi-colonna cm 65x55, colore bianco, IDEAL STANDARD, serie TESI NEW SOSPESA, ala sospesa, con gruppo miscelatore IDEAL STANDARD, serie CERAPLAN III CROMO;
 - bidet, colore bianco, IDEAL STANDARD, serie TESI NEW SOSPESA, ala sospesa, con gruppo miscelatore IDEAL STANDARD, serie CERAPLAN III CROMO;
 - vaso, colore bianco, IDEAL STANDARD, serie TESI NEW SOSPESA, ala sospesa con sedile;
- Il bagno secondario (ove previsto) avrà le seguenti apparecchiature:
 - piatto doccia, colore bianco, misura cm 75x75, IDEAL STANDARD serie TESI NEW SOSPESA, con gruppo miscelatore CERAPLAN III CROMO ed asta IDEAL STANDARD serie TREVI;
 - lavabo a colonna cm 65x55, colore bianco, IDEAL STANDARD, serie TESI NEW SOSPESA, con gruppo miscelatore IDEAL STANDARD, serie CERAPLAN III CROMO. In alternativa, lavabo a semi-colonna, colore bianco, IDEAL STANDARD, serie TESI NEW SOSPESA, con gruppo miscelatore IDEAL STANDARD, serie CERAPLAN III CROMO (come bagno principale);
 - bidet, colore bianco, IDEAL STANDARD, serie TESI NEW SOSPESA, ala sospesa, con gruppo miscelatore IDEAL STANDARD, serie CERAPLAN III CROMO;
 - vaso, colore bianco, IDEAL STANDARD, serie TESI NEW SOSPESA, ala sospesa con sedile;
- Ogni bagno sarà dotato di uno scaldasalviette a parete marca Zhender;
- In ogni appartamento saranno inoltre previsti i seguenti attacchi idraulici:
 - attacco e scarico lavatrice (nel secondo bagno o nel bagno principale ove non è previsto il secondo);
 - attacco e scarico lavello cucina (il lavello è escluso);
 - attacco lavastoviglie in cucina (lo scarico sarà comune a quello del lavello);

10. 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 ed una per le acque bianche.

11. CONTATORI COMUNI

La palazzina sarà dotata dei seguenti contatori per le parti comuni:

- contatore energia elettrica
- contatore acqua
- contatore gas metano (esclusivamente per alimentare la centrale termica).

Tutti i contatori verranno posizionati in apposite nicchie predisposte ove indicato dalle società erogatrici dei relativi servizi.

12. VARIANTI

La D.L. si riserva di introdurre al progetto tutte le varianti necessarie per una migliore funzionalità e fruibilità dell'opera, nonché per eventuali adeguamenti di legge e/o regolamenti vigenti.

Potranno essere introdotte nei singoli alloggi quelle varianti che la parte acquirente ritenesse più opportune, purché fattibili nel rispetto di leggi e regolamenti vigenti, tempestivamente concordate per iscritto relativamente ad aspetti tecnici, qualità, modalità e prezzo.

Ai fini del rispetto delle vigenti disposizioni in materia di visitabilità dei disabili, le posizioni dei sanitari nei bagni dovranno essere concordate ad autorizzate dalla D.L.

Tali eventuali varianti potranno comportare uno slittamento dei fine lavori, in relazione alla maggiore tempistica necessaria alla loro realizzazione.

Bareggio, lì ____/____/____

La Proprietà_____

Letto approvato e confermato.

L'Acquirente_____

Note: Tutta la documentazione grafica inserita nella presente descrizione dei lavori è puramente indicativa e non costituisce elemento contrattuale.