

Residenza dei Parchi 4 Via Enrico Cialdini,93 MILANO

Progetto di residenza con n° 31 appartamenti, cantine e boxes

DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DEI MATERIALI DEL FABBRICATO

1) FONDAZIONI

Fondazioni su pareti in c.a. e su plinti isolati per i pilastri.

2) STRUTTURE PORTANTI VERTICALI

Ai piani dei boxes verranno eseguite murature e pilastrature in c.a. Ai piani superiori l'ossatura portante sarà realizzata con pilastri e travi in c.a.

3) STRUTTURE PORTANTI ORIZZONTALI

Solai in lastre armate di cemento tipo predalles per la copertura dei piani dei boxes. Solai in laterocemento armato per gli altri piani. Struttura di copertura in legno lamellare. Rampe di scale, travi e corree in c.a.

4) COPERTURA E LATTONERIA

Copertura a falde inclinate con manto in lamiera presso piegata in rame spessore 6/10 mm. Lattoneria in rame spessore 8/10 mm. Gronde in c.a. ricoperte con guaina elastoplastomerica rivestita con lamiera di rame spessore 6/10 mm (tipo mantolamina). Terminali dei pluviali in ghisa nei punti di passaggio pedonale o carraio.

5) MURATURE PERIMETRALI ESTERNE

Le murature perimetrali esterne saranno del tipo a cassa vuota con interposto pannello isolante e saranno realizzate secondo le seguenti tipologie:

- con un paramento esterno in mattoni pieni faccia a vista non trafiletti dello spessore di cm 12,5, secondo paramento in Poroton dello spessore di cm 20 e terzo paramento in mattoni Poroton dello spessore di cm 8;
 - oppure con un paramento esterno in Poroton dello spessore di cm 25 rivestito con pietra naturale e il paramento interno in mattoni Poroton dello spessore di cm 8;
 - oppure tripla parete in laterizio di cui il paramento esterno in blocco semiporoso dello spessore di cm 10 rivestito da intonaco rustico per esterni (successiva finitura come al punto 13), il paramento intermedio in blocco Poroton dello spessore di cm 20 e il paramento interno in tavolato di mattoni Poroton dello spessore di cm 8.
- Distribuzione delle diverse tipologie delle murature sopra descritte secondo progetto.

6) MURATURE INTERNE

Saranno realizzate secondo le seguenti tipologie:

- per le pareti divisorie interne agli appartamenti tavolato in mattoni forati dello spessore di cm 8; per le pareti attrezzate dei bagni, dove previsto in progetto, tavolato in mattoni forati dello spessore di cm 12;
- per le pareti divisorie tra appartamenti doppio tavolato di cui uno in mattoni Poroton dello spessore di cm 8 l'altro in mattoni Poroton dello spessore di cm 8 con interposto pannello di isolamento acustico dello spessore minimo di cm 4;
- per la divisione fra autorimesse singole e cantine tavolati in blocchi di calcestruzzo vibrocompresso faccia a vista dello spessore di cm 8;
- murature tagliafuoco REI 120 dove previsto;
- altre murature in calcestruzzo a vista, intonacate o rivestite, come da progetto.

7) CANNE ESALAZIONE/VENTILAZIONE

Per l'esalazione delle cappe delle cucine sono previste condotte singole. In tutti gli ambienti ventilazione meccanica controllata. Per la ventilazione dei locali immondizia e degli scarichi fognari sono previste condotte in PVC pesante. I comignoli e i terminali sono previsti di tipo prefabbricato in rame. Tutti gli impianti elencati saranno realizzati secondo le prescrizioni delle Norme e Leggi vigenti.

8) INTONACI E FINITURE SUPERFICIALI

Intonaco esterno di facciata con malta di calce precolorata in pasta con ossidi, ad esclusione delle parti eseguite in c.a. faccia a vista o in mattoni pieni, non trafilati, faccia a vista o in marmi provenienti dalle cave di Cornedo Vicentino (tipi, colori e finiture superficiali a discrezione della direzione lavori). Ai piani interrati intonaco completo a civile solo nei vani scala. Intonaco completo a civile sui soffitti e sulle pareti non rivestite dei bagni e delle cucine. Intonaco rustico sulle pareti che verranno rivestite. Rasatura pareti interne e soffitti dei locali abitabili, degli ingressi, dei corridoi di piano, dei vani scala (dal piano pilotis al piano sottotetto) e dei sottorampa delle scale, con intonaco premiscelato tipo pronto a base gesso; sugli spigoli degli alloggi verranno posti in opera paraspigoli sottogesso.

9) OPERE IN MARMO

Rivestimento di parte di facciata in lastre di marmo c.s. Davanzali, soglie, contorno balconi e copertine in lastre di marmo cs spessore cm 2-3.

Gradini e piano pavimento dei pianerottoli delle scale interne, zoccolino delle scale interne e dei pianerottoli, contorno dei portoncini degli appartamenti e delle porte degli ascensori ai piani in marmo c.s. spessore cm 2- 3, lucidati sulle facce a vista. Gradini scale interne agli appartamenti dal piano quarto al quinto sottotetto in Chiampo marmo c.s., spessore cm 2-3 lucidato sulle facce a vista.

10) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Pavimento dei soggiorni, cucine, disimpegni zona giorno, in piastrelle in ceramica monocottura in pasta bianca formato 33x33 o 30x60, con superficie smaltata tinta unita o in alternativa gres porcellanato smaltato dello stesso formato di primaria marca, in opera con fuga da mm 3, diverse alternative di serie e di colore da campionare. Pavimento delle camere e disimpegni zona notte in tavolette di legno Rovere, Iroko, cm 6x30, spessore mm 10, non maschiate, incollate su piano in cemento, laminate e lucidate in opera. Pavimenti e rivestimenti bagni (h mt. 2,20), in piastrelle di ceramica smaltata da cm 20x20 su pasta bianca, di primaria marca, con giunti sigillati in cemento bianco, diverse alternative di serie e colore da campionare. Pavimento dei balconi in piastrelle di Klinker tedesco 12x24 o grès porcellanato per esterni non smaltato 15x15 zoccolino dello stesso materiale (in alternativa banda del sole in rame). Pavimenti ingresso, ripiani scala e corridoi di piano in marmo c.s. spessore cm 2 lucidato con lastre a correre di varia pezzatura. Pavimento locali tecnici, locali biciclette e immondezzaio al piano pilotis in piastrelle di gres, tinta chiara. Pavimento di tutti i corridoi, dei vani ai piani interrati e delle cantine in massetto di calcestruzzo spessore cm 14, compresa formazione di giunti e cappa superiore spessore cm 2, liscio a macchina. Pavimentazione esterna verso corte in masselli autobloccanti di cemento vibrocompresso posati a secco su letto di sabbia. Zoccolino a correre in legno duro da mm. 80x10 per la zoccolatura dei vani interni degli appartamenti, escluse le pareti con rivestimento in ceramica. Listello in ottone da mm 25x3 per la separazione di pavimenti di tipo diverso. Cordoli in conglomerato vibro compresso con superficie liscia, sezione cm 15x25, per la delimitazione di strade carrabili e percorsi pedonali esterni.

11) SERRAMENTI

Serramenti esterni per finestre e porte finestre in legno pino mordenzato prima scelta, esente da nodi, dello spessore lavorato di mm 68 con abbattimento di 40dB, caratteristiche tecniche certificate; tapparelle in PVC tipo pesante, antigrandine, con catenacci antintrusione e cassonetti copri rullo coibentati a filo muro; vetri termocamera con gas argon per contenimento consumi energetici. Impennata e porta ingresso ai vani scala in legno massiccio verniciato con mordente impregnante e corredate di vetri antisfondamento spessore mm 8. Porte di accesso ai disimpegni delle cantine e ai locali tecnici in lamiera zincata 8/10. Porte di accesso ai piani dei boxes ad un battente di tipo tagliafuoco classe REI 120, omologate dal Ministero degli Interni, corredate di maniglione antipanico e guarnizione di tenuta, verniciate a smalto. Porte di accesso alle cantine private in lamiera zincata 8/10 corredate di serratura. Porte basculanti per i boxes in lamiera zincata e preverniciata complete di maniglia, serratura di sicurezza e ogni altro accessorio. Portoncini di ingresso agli appartamenti blindati, classe 3 di sicurezza secondo UNI 9569, da cm 90x210 con pannellatura tinta noce tanganica, con serratura di servizio e serratura di sicurezza con sei punti di chiusura e tre rostri antistrappo, compreso visore panoramico. Porte interne degli appartamenti ad un battente, in legno massiccio e foderine impiallacciate noce tanganica.

12) OPERE DA FABBRO

Parapetti in barre e profilati di ferro per balconi, finestre/balcone e terrazzi. Parapetti in barre e profilati di ferro corredate di corrimano in legno per le rampe e i ripiani delle scale interne. Griglie in ferro zincato tipo Orso grill per bocche di lupo, intercapedini delle cantine e dei boxes. Cancellata per le recinzioni verso via Cialdini e verso via Vochieri in barre e profilati di ferro, fissata ai pilastri e/o sui muri. Cancelli carrai in ferro. Fornitura e posa di una cassetta di sicurezza per ogni appartamento. Fornitura e posa di casellari postali passanti.

Pareti divisorie per delimitazione locali deposito al piano pilotis. Serramento metallico per chiusura vano contatori gas. Serramenti a protezione dei vani di areazione. Struttura in acciaio dei vani ascensori. Pilastri in ferro portanti e piastrini per percolato.

13) TINTEGGIATURE E VERNICIATURE

Facciate a civile (non rivestite da pietra o mattone a vista) con finitura con malta di calce tirata a frattazzo fine precolorata in pasta con ossidi (colore a scelta della D.L.) su intonaco rustico di fondo. Intradossi di gronde, solette e balconi in c.a. rasate in Mapefinish. Controsoffitto del pilotis, soffitti degli ingressi e corridoi, del vano scala compresi i sottorampa delle scale, pareti e soffitti dei vani comuni e vani servizi e delle scale dal piano pilotis al secondo interrato, rifiniti con tinta tempera in colore unico chiaro data a due strati su superfici preparate ed isolate. Opere in ferro rifinite con verniciatura a due mani minimo di smalto sintetico ferro micaceo previa preparazione del fondo con antiruggine ad esclusione delle parti zincate. Tappezzeria resistente all'usura e lavabile per le pareti degli ingressi, dei vani scala e dei corridoi ai piani.

14) ISOLAMENTI TERMICI E ACUSTICI

Isolamento dei pavimenti contro terra mediante formazione di vespaio costituito da ghiaia di dimensioni adeguate, sovrastante barriera al vapore in foglio di polietilene e superiore massetto in calcestruzzo con interposta rete elettrosaldata. Isolamento termico a cappotto con lastre in polistirene espanso EPS, applicate a soffitto con tasselli e/o appositi collanti, per piano pilotis e solai con soprastante abitazione e sottostante aria fredda. Isolamento termico a cappotto con lastre in polistirene espanso EPS, applicate a pavimento, per i terrazzi praticabili dell'edificio (vedasi anche successivo punto 15). Isolamento termico mediante la sovrapposizione di uno strato di poliuretano espanso per tutti gli altri solai. Isolamento termico delle murature a cassa vuota e della copertura in pendenza con lastre in polistirene espanso EPS. Isolamento acustico dei pavimenti dei locali di abitazione mediante un manto di FONOSTOP DUO con risvolti sulle pareti, posato sopra l'isolamento in poliuretano. Isolamento acustico con lastre in polistirene espanso estruso, strato di ovatta naturale e guaina a giunti sfalsati per i doppi tavolati divisorii degli appartamenti. Gli isolamenti termici ed acustici avranno caratteristiche ed esiti a norma delle vigenti Leggi. Gli isolamenti termici in particolare consentiranno di classificare e certificare l'edificio nell'ambito della classe B a basso consumo (alta efficienza energetica).

15) IMPERMEABILIZZAZIONI

Guaina armata al poliestere, spessore mm 4 di almeno 4 Kg/mq incollata a caldo protetta con lastre di ondolux o con telo tipo Tridifol antiradice sulle murature contro terra. Manto impermeabile costituito da barriera vapore con feltro di vetro prebitumato, pannelli di polistirene espanso, doppia guaina, doppio strato di TNT (tessuto non tessuto) e protezione finale con massetto di calcestruzzo per la impermeabilizzazione e la coibentazione termica dei terrazzi praticabili dell'edificio. Manto impermeabile costituito da guaina armata al poliestere e protezione superiore in TNT (tessuto non tessuto) per l'impermeabilizzazione dei balconi o in alternativa Mapelastic o Plastivo dato a pennello a due mani minimo, sopra il massetto e sotto la pavimentazione. Manto impermeabile costituito da doppia guaina armata al poliestere, protezione superiore in TNT (tessuto non tessuto) e massetto in malta di cemento con incorporata rete metallica per l'impermeabilizzazione soprastante i boxes interrati e delle fioriere

16) IMPIANTO ELETTRICO

Impianto elettrico sottotraccia realizzato in tubi di PVC con apparecchiature modulari componibili serie LIVING LIGHT della BITICINO od equivalente. Sarà realizzato secondo le norme CEI e le prescrizioni di Legge ed avrà la seguente consistenza di utilizzo di base per ogni appartamento: campanello ingresso al portoncino con suoneria e targhetta portanome; quadro generale con interruttore magnetotermico differenziale (salvavita) taratura 25 A con collegati: interruttore magnetotermico di taratura 10A generale luce + prese 10A, di taratura 15A generale prese 15A, di taratura 15A cucina con forno + lavastoviglie, di taratura 15A per lavatrice, di taratura 15A per l'allarme, di taratura 15A per l'impianto di condizionamento.

Prese e punti luce dei singoli appartamenti come da normativa europea vigente, livello 1 / norme CEI.

Appartamenti: prese e punti luce dei singoli appartamenti come da normativa europea vigente, livello 1 / norme CEI.

Ingresso: n.1 ricevitore videocitofonico, campanello;

Cantina: (con partenza dalle singole utenze protetta da interruttore magnetotermico bipolare) n. 1 punto luce interrotto, n. 1 presa da 15A+T;

Autorimesse: (con partenza dalle singole utenze) n. 1 punto luce interrotto.

Per la dotazione degli alloggi fare riferimento alle tavole esecutive.

MOTORIZZAZIONE TAPPARELLE (predisposizione per motorizzazione) In ogni alloggio a partire dal quadro generale saranno predisposte tubazioni flessibili sotto traccia che raggiungeranno tutte le finestre e portefinestre. Le aperture di dimensione superiore ai 2 metri saranno già motorizzate.

IMPIANTO ALLARME (predisposizione) In ogni alloggio a partire dal quadro generale, saranno predisposte tubazioni vuote flessibili e scatolette stagne secondo le indicazioni di progetto.

IMPIANTO TELEMATICO (predisposizione) Saranno predisposte tubazioni vuote flessibili, che raggiungeranno

i singoli alloggi in prossimità del quadro generale.

IMPIANTO RILEVAMENTO FUGHE DI GAS (predisposizione) In ogni alloggio verrà predisposta tubazione vuota flessibile sottotraccia dalla cucina alla tubazione di adduzione gas di città, atta alla posa di sensore in cucina e valvola automatica di chiusura gas.

IMPIANTO TELEFONICO (predisposizione) Come da normativa europea vigente, livello 1 / norme CEI.

IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE (predisposizione) In ogni alloggio tubazioni andata e ritorno per fluido refrigerante, allaccio elettrico e scarico condensa per soggiorni e camere, collocati sopra le porte e raccordati in uscita sul terrazzo.

IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA installato in tutti gli appartamenti con estrazione in bagni e cucine.

PARTI COMUNI

Al piano interrato sarà installato un quadro generale dei servizi comuni in materiale plastico con portello contenente:

- interruttore generale tetrapolare magnetotermico differenziale con $n = 0,03A$
- interruttori magnetotermici bipolari per ciascuna delle seguenti linee: impianto di sollevamento acque, irrigazione automatica, autoclave, luci scala e atrio, luci locali comuni, luci zona di accesso ai boxes e spazi esterni, impianto televisivo satellitare, impianto videocitofono;

atrio e scala (salita agli alloggi singoli e discesa ai boxes)

nell'atrio di accesso alla scala faretti a incasso con lampada a Led, comandati parte con interruttore crepuscolare e parte con comando a relé elettronico collegato alle luci della scala; n. 2 pulsanti per comando luci;

per ogni piano scala: lampade a soffitto, del tipo a risparmio energetico, con comando a relé elettronico temporizzato con un pulsante ad ogni piano dotato di spia rossa luminosa; lampada per ogni piano, davanti all'ascensore, dotata di luce notturna sempre accesa;

locali comuni al piano pilotis

all'ingresso: faretti da incasso con lampade e Led comandati da interruttore crepuscolare;

nel piano pilotis: faretti da incasso marca LEX con lampade a basso consumo comandate da interruttore crepuscolare;

nei locali biciclette e immondizia: lampade a soffitto o a parete con pulsante interruttore vicino alla porta di accesso;

nei locali contatori e autoclave: n. 1 lampada come sopra;

locali comuni ai piani interrati

nel corridoio di accesso alle cantinole: lampade con comando a relé elettronico temporizzato comandate da pulsanti dotati di spia rossa luminosa;

nei locali tecnici: lampada interrotta;

autorimesse cancello carraio motorizzato; faretti da incasso a soffitto e lampade comandate da interruttore crepuscolare lungo la rampa di accesso ai boxes;

in ogni corsello di accesso ai boxes: lampade del tipo a risparmio energetico con comando a relé elettronico mediante pulsanti dotati di spia rossa luminosa; lampada fluorescente sempre accesa; lampade di emergenza; prese da 10 Ampere sotto chiave.

17) IMPIANTO VIDEOCITOFONICO / PORTIERE ELETTRONICO

Per ogni appartamento un impianto videocitofonico con n. 1 ricevitore con pulsante per l'apertura del cancello pedonale e suoneria; pulsantiera posta sull'ingresso pedonale (Via Cialdini) e contemporaneamente all'ingresso scale; sotto il pilotis solo citofono. Gli appartamenti al piano quarto con una pertinenza al quinto piano saranno dotati di una derivazione citofonica al quinto piano. L'apertura del cancello pedonale su via Cialdini avviene anche con pulsante manuale interno sotto il pilotis.

18) IMPIANTO ANTENNA TV SATELLITARE

Impianto antenna Tv centralizzato per ogni corpo scala per ricezione canali VHF e UHF a larga banda, compresa antenna parabolica con n° 1 presa per appartamento escluso decodificatore.

19) IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Impianto idrico a partire dal contatore comunale, interrato fino all'impianto di sopraelevazione.

Al piano pilotis saranno posti l'impianto di sopraelevazione, il filtro dissabbiatore e i disconnettori di rete.

La rete idrica interna sarà realizzata in polipropilene rigido saldato tipo FUSIOTHERM. Le tubazioni di acqua fredda a vista saranno coibentate contro il gelo, le tubazioni di acqua calda saranno coibentate a norma di Legge 10/91 e successive modifiche ed integrazioni. Gli scarichi degli apparecchi saranno in tubo GEBERIT o altro materiale idoneo. Attacchi e scarichi per lavatrice, lavastoviglie e lavello in cucina.

Installazione su loggia di rubinetto esterno del tipo "a pipa" collocato in apposito manufatto incassato in acciaio INOX per irrigazione del verde. Sanitari della ditta IDEAL STANDARD ACTIVE sospesi in porcellana bianca, completi di rubinetterie IDEAL STANDARD serie BLU; rubinetteria CERATERM 100 per docce con soffione fisso.

La consistenza sarà la seguente:

bagno principale :vasca bianca da cm 170x70 in ghisa smaltata 1° scelta da rivestire o in plastica completa di grembialine, lavabo bianco con colonna, bidet bianco, vaso igienico bianco, completo di sedile e dotato di cassetta da incasso a muro a due pulsanti GEBERIT da lt. 10;

bagno secondario: piatto doccia in porcellana bianca da cm 77x77 - 70x90, lavabo bianco con colonna, bidet bianco (ove previsto), vaso igienico bianco completo di sedile e dotato di cassetta di scarico da incasso a muro a due pulsanti GEBERIT da lt. 10, predisposizione attacco e scarico lavatrice;

lavanderia (ove prevista): pilozzo della ditta IDEAL STANDARD in porcellana bianca da cm 70x50;

aree comuni :impianto di lavaggio e scarico immondezzaio, installazione di impianto di irrigazione automatica, impianto antincendio per i piani autorimesse predisposto con anello autonomo per cassetta UNI 45 come da progetto VV.FF.

20) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà di tipo centralizzato, derivato da un'unica centrale termica adibita a riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, integrato da pannelli solari termici. Il sistema di emissione per ogni unità sarà a pannelli radianti a pavimento con integrazione di termo-arredi nei bagni ove previsto nel progetto. Ogni unità sarà dotata di un sistema di contabilizzazione per la lettura dei relativi consumi e dispositivo per la regolazione autonoma della temperatura ambiente.

21) IMPIANTO GAS

L'impianto gas, con contatore di ogni singolo appartamento installato secondo le disposizioni dell'Ente erogante e con diramazioni in tubo di rame sino all'utilizzazione (fornello cucina), sarà realizzato come da normativa UNI/CIG 7129/92.

22) IMPIANTO ASCENSORE

L'impianto ascensore avrà i requisiti per essere conforme alla Direttiva Europea 95/16/CE, alle Norme EN 81.2 armonizzate al D.M. 236/89 per i disabili, oltre che al D.P.R. 162/99. Cabina internamente rivestita in lamiera di acciaio INOX grana di riso, con pavimento in marmo c.s. e specchio incassato sulla parete. Porte di piano con n. 2 elementi scorrevoli orizzontali, accoppiate a quelle automatiche di cabina, costruite in lamiera di acciaio INOX grana di riso.

23) FOGNATURA E CANALIZZAZIONI

Le reti di raccolta e smaltimento delle acque nere e di quelle meteoriche saranno rigorosamente distinte.

Le acque nere e le acque meteoriche confluiranno nella fognatura pubblica. Gli impianti saranno conformi alle norme UNI 9183 per le acque nere e Uni 9184 per le acque meteoriche. Le tubazioni saranno in polipropilene (Geberit o Von Rol) e in PVC di tipo pesante. Gli impianti saranno corredati di fossa disoleante per la separazione e la raccolta degli olii flottanti e di impianto di sollevamento, ove necessario. Pozzetti in calcestruzzo prefabbricato, chiusini in cemento per le aree pedonali, in ghisa per le aree carraie e caditoie in ghisa. Canalette prefabbricate con soprastante griglia a caditoia in ghisa al fondo rampa autorimessa.

Solaio interposto tra i piani -1 e -2 protetto da guaina impermeabile e corredato di canalizzazioni e pozzetti per la raccolta delle acque.

24) SISTEMAZIONI ESTERNE CONDOMINIALI

La recinzione generale a delimitazione esterna dell'area condominiale verrà realizzata come segue: lungo la via Vochieri, esterna al pilotis, con zoccolatura in calcestruzzo faccia a vista e soprastanti inferriate finite con verniciatura in smalto sintetico ferromicaceo; lungo la via Cialdini con inferriate interposte fra le pilastrature di delimitazione del pilotis, finitura come sopra.

Illuminazione condominiale esterna. Impianto di irrigazione automatico per area a giardino comune. Sistemazione area a verde con terra di coltivo e relative piantumazioni.

25) ALLACCIAMENTI SERVIZI

Il complesso sarà consegnato completo di allacciamenti definitivi alle reti di erogazione comunale o di altri enti (energia elettrica, acqua potabile, gas e fognatura), restando a carico degli acquirenti le spese per l'attivazione delle utenze dei singoli alloggi.

VARIANTI

L'impresa venditrice si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio ed in accordo con la Direzione Lavori, di apportare quelle modifiche o varianti che nel corso dei lavori si rendessero necessarie o consigliabili sia nella modalità di esecuzione che nei materiali, nelle apparecchiature e nelle finiture generali, fatta salva ogni garanzia in ordine alla qualità ed al valore economico complessivo delle opere previste.

La presente descrizione dell'Immobile, con il solo scopo di individuare e descrivere gli elementi fondamentali della costruzione, forma parte integrante della promessa di vendita relativa all'appartamento n. C/9.

Milano, li 03-Ottobre-2013

La Parte Venditrice

La Parte Acquirente