

# **“Sviluppo immobiliare Via Meer”**

## Cascina



## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE GENERALI**



# Premessa

Il nuovo immobile residenziale realizzato ex novo mediante demolizione e ricostruzione di una cascina esistente sarà costituito da n. 4 appartamenti e n. 1 villetta di testa indipendente su tre lati.

L'immobile sarà disposto su due piani fuori terra ed un piano interrato ad uso autorimesse, scale di accesso e spazi di manovra.

Il complesso residenziale avrà accesso sia carrabile che pedonale dalla nuova strada comunale in fase di realizzazione; la villetta di testa ed i due appartamenti a piano terra avranno accesso pedonale anche dalla strada privata di lottizzazione.

Tutte le unità immobiliari situate al piano terra disporranno di un'area a giardino privato più o meno ampia.

L'immobile è stato studiato e verrà realizzato secondo le nuove e moderne tecniche edilizie ed architettoniche senza trascurare ogni dettaglio in particolare la flessibilità, l'accessibilità ed il buon risultato sia estetico (compatibile con il contesto architettonico) che funzionale; sono inoltre dotate di adeguati comfort con particolare attenzione alla luminosità degli ambienti, alla correlazione tra gli spazi interni ed esterni ed un alto livello degli impianti tecnologici con garanzia di efficienza energetica Classe A.

Tuttavia, è sempre possibile, fermo restando l'impostazione di base, modificare gli spazi interni secondo le esigenze del cliente purché compatibili con le normative vigenti in termini di dimensioni dei vani e di rapporti aeroilluminanti.

## Caratteristiche costruttive generali

### 01°) STRUTTURE

Fondazioni, setti, pilastri e travi saranno realizzati in cemento armato; le murature perimetrali saranno realizzate con mattoni semiportanti o gas beton spessore cm 20; il solaio del piano terra sarà in laterocemento con travi, cordoli e sbalzi in cemento armato

Il tutto rispondente alle ultime normative antisismiche.



## **02°) CHIUSURA PERIMETRALE**

Le pareti di tamponamento saranno realizzate con mattoni multifori semiportanti o gas beton spessore cm 20, controparete interna in cartongesso doppia lastra sp.10 cm con interposta lana di roccia sp. 6 cm; in aggiunta all'isolamento all'interno della controparete l'intero edificio sarà isolato con sistema a cappotto mediante l'applicazione di pannelli isolanti in EPS dello spessore di 12/14 cm con rivestimento a finire con intonachino colorato previa doppia rasatura mediante colla a base calce-cemento e innesto di rete di armatura in fibra di vetro

## **03°) COPERTURA**

La copertura sarà realizzata in legno lamellare a due falde con gronde adeguate, il tutto con pendenza del 30% circa spioventi verso nord e sud con isolante termico, acustico ed impermeabilizzazione adeguata (utilizzando materiali di prima scelta) sulla scorta di un progetto redatto da tecnici specializzati in materia ed avallato dal Progettista e dalla D.L., il tutto atto a garantire un buon risultato dal punto di vista termico, statico, estetico e duraturo nel tempo.



## **04°) PARETI DIVISORIE TRA UNITA' IMMOBILIARI**

Le pareti divisorie tra le unità immobiliari e tra le unità immobiliari ed il vano scala saranno formate da doppio tavolato realizzato con mattoni semipieni spessore cm 8 con interposti n.2 pannelli di lana di roccia ad alta densità (80Kg/MC) ovvero doppia parete ad orditura metallica e rivestimento con doppia lastra di cartongesso per lato spessore finito 12 cm

## **05°) DIVISORIE INTERNE**

Le pareti divisorie interne dei locali saranno in mattoni forati spessore cm.8 ad eccezione delle pareti dei bagni che saranno di spessore cm.12 ovvero tutte ad orditura metallica e rivestimento con doppia lastra di cartongesso per lato spessore finito 12 cm



#### **06°) ISOLAMENTI ACUSTICI E IMPERMEABILIZZAZIONE**

- a) Le murature perimetrali saranno realizzate come già precisato al punto 02;
- b) Le pareti divisorie interne saranno realizzate come al punto 05;
- c) Le pareti divisorie tra le unità immobiliari saranno realizzate come al punto 4;
- d) L'intero immobile sarà isolato da cielo a terra con sistema a cappotto come indicato al punto 02;
- e) Il solaio tra piano terra e piano primo sarà realizzato come indicato al precedente punto 01 con soprastante massetto alleggerito sp.10-12 cm e materassino fonoisolante di "ISOLGOMMA" risvoltato sulle pareti e massetto sabbia cemento sp. 4/5 cm; in alternativa potrà essere utilizzato uno speciale sottofondo dall'elevato potere fonoisolante.
- f) Il pavimento al piano terra sarà realizzato come al punto precedente previa posa di adeguato isolamento termico e realizzazione di vespaio areato mediante il posizionamento su piano d'appoggio di elementi plastici con forma a cupola avente nervature di irrigidimento ortogonali con funzioni strutturali e con cappa superiore di spessore 5 cm in cls armato
- g) L'impermeabilizzazione delle terrazze sarà realizzata con massima cura sia per quanto concerne il materiale di impermeabilizzazione che per l'isolamento termico ove necessario.
- h) Le fondazioni verranno trattate con materiale idrorepellente onde evitare la formazione di umidità di risalita capillare sulle pareti e sui pavimenti del piano terra.

#### **07°) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

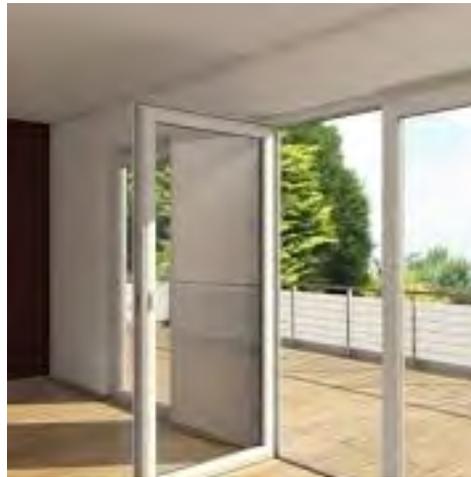
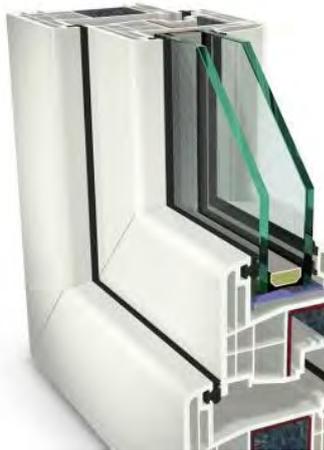
- a) I pavimenti saranno realizzati in ceramica con materiale di 1° scelta, posati da piastrellisti specializzati. Tutti i pavimenti e rivestimenti (pavimenti della zona giorno, pavimenti ed i rivestimenti dei servizi), saranno a scelta dei promissari acquirenti, riferiti ad un prezzo di listino della sola fornitura pari a:
  - € 45,00/mq per i pavimenti;
  - € 30,00/mq per i rivestimenti;
- b) Le terrazze saranno realizzate in ceramica antigeliva tipo clinker con tipologia definita da progettista e dalla D.L.;
- c) Autorimesse e spazi di manovra saranno realizzati mediante massicciata con ciottoloni di fiume e soprastante pavimento in battuto di cemento armato con rete elettrosaldata e lisciato con cemento e polvere di quarzo;
- d) Pianerottoli e rampe di scale saranno rivestiti in pietra naturale della tipologia definita da progettista e dalla D.L., come pure gli zoccolotti.

#### **08°) PIANE E SOGLIE**

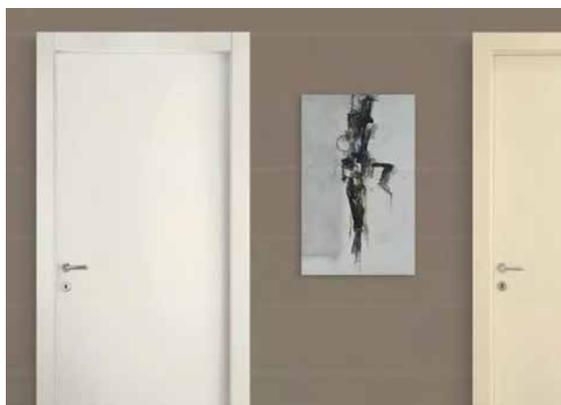
I davanzali delle finestre e le soglie delle portefinestre saranno in pietra naturale dello spessore di cm 3, il tutto secondo le direttive impartite dal progettista e dalla D.L.

## 09°) SERRAMENTI in genere

- a) Il portoncino d'ingresso alla villetta ed agli appartamenti sarà blindato classe 3 con chiusura in più punti, doppia lamiera anti-infrazione 10/10, guarnizioni termo-acustiche, soglia mobile parafreddo, limitatore di apertura, cilindro di sicurezza con chiavi non duplicabili e "Defender" di protezione in acciaio antitrapano, maniglia interna e pomolo pigna all'esterno con finitura in acciaio cromo satinato o in alternativa portoncino di sicurezza.
- b) Gli infissi esterni saranno in PVC colore bianco, con apertura anta/ribalta, ad esclusione della porta finestra del soggiorno che sarà di tipo scorrevole) montati a filo interno parete con avvolgibili in alluminio coibentato montati su guide con spazzolini antirumore e completi di motorizzazione; il tutto nel rispetto delle caratteristiche estetiche e di contenimento energetico dell'edificio.  
Tutti gli infissi ad esclusione di quelli di grandi dimensioni dei soggiorni saranno dotati di sistemi di oscuramento del tipo antone cieco o persiana in alluminio o pvc di tipologia e colore definita da progettista e D.L.



- c) Le porte interne delle singole unità immobiliari saranno in melaminico poro aperto tipo ESSENZA collezione DESIGN o similare, cieche ad anta graffiata con guarnizioni antirumore e serratura con chiave; ferramenta e maniglia in acciaio satinato; completa inoltre di coprifili.  
La finitura sarà a scelta dei promissari acquirenti e come da campionatura presso fornitore



- d) I serramenti del vano scala, comprese le porte di ingresso principali, saranno in alluminio verniciato o pvc con vetrate stratificate antinfortunistiche ed antisfondamento come previsto dalle normative vigenti; la porta di ingresso principale sarà completa di elettroserratura e chiudiporta automatico;
- e) La porta di collegamento tra i box ed il vano scala sarà in metallo, colore standard, dotata di serratura e di tipo REI 120
- f) Le chiusure delle autorimesse saranno in lamiera di ferro zincata tipo basculante autobilanciato complete di serratura, apribili manualmente verso l'alto;
- g) I grigliati per le areazioni saranno in ferro zincato.

#### 10°) FINITURA LOCALI INTERNI

- Piano interrato : soffitti in cemento armato a vista;  
pareti intonacate a rustico semifino ad esclusione dei box che potranno essere in cls a vista o in blocchi di cls a vista;
- Vani scala : intonaco rustico semifino con finitura a stabilitura;
- Abitazioni : pareti e soffitti finiti a gesso ad esclusione del soffitto del piano primo che rimarrà in legno a vista

#### 11°) FACCIATE

Le facciate delle ville saranno rivestite con intonachino silossanico colorato in pasta.  
Le barriere dei balconi saranno realizzate parte in lamiera stirata o vetro con l'aggiunta di elementi frangisole di tipologia e materiale a scelta del progettista e della D.L.

## 12°) IMPIANTO ELETTRICO ED ACCESSORI

Con partenza dal contatore, posto nell'apposito locale, sarà eseguito sotto traccia con protezione di tubi in p.v.c; quadro elettrico posto internamente alle abitazioni con incorporato il salvavita; campanello di chiamata all'ingresso pedonale e apparecchio videocitofonico.



Sono previste prese ed interruttori tipo Gewiss Chorus One (bianchi o neri) e placche nei rispettivi colori, così suddivisi:

<b>Zona giorno:</b>	<u>ingresso:</u>	nr.1 punto luce deviato+1presa
	<u>soggiorno:</u>	nr.2 punti luce invertiti + 4 prese 1 presa TV + 1 presa Telefono
	<u>cucina:</u>	nr.1 punto luce interrotto+6 prese 1 presa TV
	<u>Servizio/lavanderia:</u>	nr.2 punti luce interrotti+1presa + campanello chiamata
<b>Zona notte:</b>	<u>disimpegno:</u>	nr.1 punto luce deviato+1 presa
	<u>camera matrimoniale:</u>	nr.1 punto luce con 3 com. invertiti +4 prese + 2 pulsanti di chiamata 1 presa TV + 1 presa Telefono
	<u>camerette:</u>	nr.1 punto luce deviato + 3 prese + 1 pulsante di chiamata 1 presa TV + 1 presa Telefono
	<u>bagno:</u>	nr.2 punti luce interrotti+1presa + campanello chiamata + attacco lavatrice
	<u>balconi:</u>	nr.1 punto luce interrotto +1 presa

### **Predisposizione impianto antifurto:**

composto da tubazioni, scatola di derivazione e quadro centralina per le seguenti dislocazioni: contatti tapparella/serramento per ogni apertura, contatto porta blindata, n°1 radar interno per ogni locale ad esclusione dei bagni/lavanderie, postazione sirena esterna, collegamento con tubazioni impianto telefonico e scatola chiave esterna all'ingresso dell'unità abitativa.

### **Impianto antenna TV:**

composto da tubazioni e cavi, centralina, antenna TV digitale terrestre (posizionata in copertura) e n°1 presa per ogni ambiente abitabile con predisposizione di sole tubazioni per impianto di ricezione TV satellitare.

**Impianto videocitfonico:**

composto da tubazioni e cavi, centralino, telecamere esterne e n.1 monitor interno per ogni unità immobiliare;

Tutto l'impianto elettrico, telefonico, televisivo e video-citfonico, sarà eseguito secondo le norme CEI-UNI, progettato da un tecnico abilitato secondo la L.46/90.

**13°) IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

L'immobile sarà dotato di impianto fotovoltaico condominiale posizionato in copertura nella misura prevista per legge a servizio degli impianti condominiali

**14°) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO**

L'impianto di riscaldamento sarà autonomo per ogni appartamento/villetta, con potenzialità adeguata ai sensi di legge ed alimentato ad energia elettrica.

Tale impianto sarà costituito da una pompa di calore splittata condensata ad aria Tipo Rotex, Tol system o similare in grado di fornire sia acqua calda che refrigerata a servizio dell'impianto di riscaldamento o condizionamento a seconda della stagione.

**TOL SYSTEM AD INCASSO - TSI**

- TOLOT<sup>®</sup>: innovativo bollitore ideato e progettato da TOL Group
- Pompa di calore Aria-Acqua in due sezioni ad alta efficienza ALL-IN-ONE
- Potenze Termiche da 8 a 14 Kw
- Versione ad incasso con accumulo Acqua sanitaria

**Sistema di riscaldamento ambiente:**

Il riscaldamento è garantito da un impianto radiante installato a pavimento. Il sistema di riscaldamento a pavimento a bassa temperatura impiegherà l'acqua di tubi annegati nel sottofondo del pavimento; la rete delle

serpentine è realizzata con un tubo in polietilene reticolato di altissima qualità, tale da garantire costanza delle caratteristiche nel tempo e impedire fenomeni di incrostazione e/o di corrosione.

La tubazione verrà posata su un pannello in polistirene espanso, stampato in idrorepellenza a cellule chiuse, di elevata resistenza meccanica, rivestito superficialmente con film plastico a protezione dell'umidità e per garantire una elevata resistenza alla deformazione da calpestio.

La distribuzione dell'impianto verrà effettuata con il sistema a collettore che sarà posato in una apposita nicchia a parete all'interno delle unità immobiliari.



### **Impianto Gas - Metano**

Le unità immobiliari non saranno dotati di impianto a gas metano in quanto riscaldate e raffrescate con pompa di calore ad energia elettrica; i fuochi della cucina saranno ad induzione

### **Impianto di raffrescamento:**

Le unità immobiliari saranno dotate di predisposizione di impianto di raffrescamento per condizionatori del tipo a parete collegati alla pompa di calore incassata in vano idoneo (ventilconvettori interni a carico del cliente).

L'intero impianto sarà eseguito a perfetta regola d'arte ed idoneo a garantire le temperature previste dalla normativa vigenti in materia (norme UNI-CIG) nonché progettato da un termotecnico abilitato.

### **13°) IMPIANTO IDRICO-SANITARIO**

Distribuzione di acqua calda e fredda con tubazioni ed attacchi stabiliti dal calcolatore dell'impianto; tali tubazioni sia di acqua fredda che calda saranno opportunamente posate e coibentate.

L'impianto idrico comprenderà i seguenti sanitari:

- **Bagno giorno**: piatto doccia Ideal Standard in vetroresina con gruppo ad incasso (saliscendi e box doccia esclusi) lavabo, bidet, water in ceramica Ideal Standard serie Tesi sospeso o similare, rubinetteria Ideal Standard modello Ceramix o similare, attacco lavatrice e asciugatrice.
- **Bagno notte**: piatto doccia Ideal Standard in vetroresina con gruppo ad incasso (saliscendi e box doccia esclusi), lavabo, water e bidet in ceramica bianca Ideal Standard serie Tesi sospeso o similare, con rubinetteria modello Ceramix o similare.

### **14°) ZOCCOLINI**

In presenza di pavimenti sia in ceramica che parquet saranno in laminato melaminico h.7/8cm con finitura come i coprifili delle porte interne

### **15°) TINTEGGIATURE E VERNICIATURE**

- I locali interni saranno tinteggiati mediante idropitture traspiranti di colore tenue a scelta dei promissari acquirenti (altri tipi di finiture saranno a carico degli acquirenti)
- I locali interrati: soffitti e pareti saranno in C.A. a vista;
- Barriere e cancelli saranno trattati con materiali antiruggine e successiva verniciatura con vernici protettive idonee (colori a scelta della D.L. e secondo le direttive impartite dal Comune).

### **16°) IMPIANTI TECNOLOGICI**

Tutti gli impianti quali: collegamenti ai pubblici servizi di fognature, acquedotto, energia elettrica, telefonia, scarichi verticali ed orizzontali, pozzi perdenti o vasche di laminazione ecc. saranno realizzati secondo le regole del "Buon Costruire" in accordo sia con la D.L. che con i vari enti preposti, nel pieno rispetto delle normative igienico sanitarie vigenti.

### **18°) OPERE ESTERNE PRIVATE**

- Le recinzioni saranno realizzate mediante muretto in C.A. con soprastante barriera in ferro verniciato previa mano di antiruggine o rete metallica.
- La tipologia delle barriere e dei cancelli, sia carrali che pedonali, saranno realizzate secondo le indicazioni del progettista ed in sintonia con il resto del comparto.
- L'ingresso pedonale sarà munito di cancellino, citofono, cassetta postale e sarà coperto o scoperto a scelta del progettista ed in sintonia con il resto del comparto.
- La pavimentazione esterna dei marciapiedi, dei portici, dell'accesso pedonale sarà in pietra naturale a spacco posa "opus incertum"
- Le aree esterne a prato saranno consegnate con la sola stesa di terra da coltivo; la formazione dei giardini sarà a carico dei promissari acquirenti
- La rampa di accesso carrale sarà eseguita con getto in cls con sovrastante finitura a antiscivolo a lisca di pesce

### **19°) OPERE ESTERNE E CONDOMINIALI**

Tutte le opere e locali tecnici quali: vialetti pedonali, rampe di accesso alle autorimesse (ove presenti), sistemazione a verde aiuole condominiali, illuminazione di locali e spazi condominiali, recinzione delle proprietà, formazione di eventuali locali tecnici, impianti tecnologici quali Acqua, Telefonia, ENEL, Fognature e tutto quanto necessario, saranno realizzati secondo le normative vigenti e direttive impartite sia dai tecnici progettisti dei vari impianti che dalla D.L. in accordo con i vari enti preposti.

### **20°) OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI ARREDO URBANO**

Tutte le opere sopradescritte verranno realizzate a cura e spesa della Società Venditrice secondo precisi accordi definiti con l'amministrazione comunale, regolamentati dal Permesso di Costruire, dai progetti allegati e sotto le direttive dei tecnici comunali sovrintendenti delle opere, in collaborazione con i progettisti e direttori lavori.

Alzano Lombardo lì .....

.....  
(Il promittente venditore)

.....  
(Il promissario acquirente)