

# “Residenza nel Parco”

Alzano Lombardo - Via San G.Emiliani



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE GENERALI

Allegato “B”

## **Premessa**

Il nuovo complesso residenziale sarà costituito da n.2 corpi di fabbrica indipendenti di cui un "edificio a monte" composto da n. 4 villette a schiera (oppure n°8 appartamenti) disposte su due livelli + interrato e l'altro "edificio a valle" composto da n.12 appartamenti disposti su tre livelli + interrato.

Il complesso residenziale avrà più accessi distinti: un accesso sia carrabile che pedonale da Via San G.Emiliani, mentre il solo accesso pedonale potrà avvenire anche da Via Ponchielli, dalla quale una serie di vialetti pedonali condurranno agli accessi delle singole unità.

Saranno in comune ai due edifici, le strade di accesso, i parcheggi esterni, i vialetti, le aiuole e gli spazi a verde condominiale.

I piani interrati saranno in comune alle unità immobiliari soprastanti e saranno adibiti ad uso autorimesse e cantine, locali tecnici e spazi di manovra.

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

I corpi di fabbrica sono stati progettati e verranno realizzati con particolare attenzione al risparmio energetico, garantendo una classe energetica "B" ed un alto livello di tutti gli impianti tecnologici.

## **Caratteristiche costruttive generali**

### **01) STRUTTURE**

Fondazioni, plinti, murature del piano interrato, vani scala e vani ascensore, saranno realizzati in cemento armato come pure i pilastri, le travi e le pareti strutturali dell'intera ossatura dell'edificio; i solai del piano interrato saranno realizzati con travi in cemento armato e lastre "Predalles" in c.a. a vista (REI 120);

I solai dei piani abitativi saranno di tipo misto latero-cemento o in lastre "predalles" intonacate o controsoffittate con lastre di cartongesso. Il tutto rispondente alle ultime normative antisismiche.

### **02) CHIUSURA PERIMETRALE**

Le pareti di tamponamento saranno realizzate con mattoni multifori semiportanti spessore cm. 12 , n° 1 pannello di lana di roccia ad alta densità spessore cm 4, controtamponamento con tavolato da cm.8; in aggiunta all'isolamento all'interno del doppio tavolato, l'intero edificio sarà isolato con sistema a cappotto.

N.B. le strutture perimetrali in cemento armato, sia pilastri che pareti strutturali, saranno isolate esternamente con un pannello a sistema cappotto e saranno rivestite internamente con un tavolato spessore cm 8, previa posa di ulteriore pannello isolante in lana di roccia; il tutto nel pieno rispetto delle normative vigenti in materia di coibentazione e risparmio energetico.

### **03) PARETI DIVISORIE**

Le pareti divisorie tra le unità immobiliari saranno formate da doppio tavolato realizzato con mattoni semipièni spessore cm 8 con interposti n.2 pannelli di lana di roccia ad alta densità (80Kg/MC) spessore cm 3 + 3.

#### **04) DIVISORIE INTERNE**

Le pareti divisorie interne alle unità immobiliari saranno in mattoni forati spessore cm.8 ad eccezione delle pareti dei bagni che saranno di spessore cm.12.

#### **05) ISOLAMENTI ACUSTICI E IMPERMEABILIZZAZIONE**

- a) Le murature perimetrali saranno realizzate come già precisato al punto 02;
- b) Le pareti divisorie tra le unità immobiliari saranno realizzate come al punto 3;
- c) Tutte le murature, sia quelle perimetrali che le divisorie interne, appoggeranno su uno strato di sughero pressato necessario per l'abbattimento della trasmissione acustica;
- d) I solai tra le unità abitative saranno in lastre "predalles" con soprastante massetto isolante "ISO" spessore 10/12 cm e materassino fonoisolante spessore mm.4 di "ISOLGOMMA" risvoltato sulle pareti; in alternativa al massetto in cls alleggerito con l'aggiunta del materassino fonoisolante, potrà essere utilizzato uno speciale sottofondo "isollight" dall'elevato potere fonoisolante.
- e) L'impermeabilizzazione di terrazze e balconi sarà realizzata con massima cura sia per quanto concerne il materiale di impermeabilizzazione che per l'isolamento termico ove necessario, specialmente per le terrazze soprastanti unità abitative;
- f) L'impermeabilizzazione delle murature del piano interrato e delle murature controterra in genere, sarà realizzata con guaine armate mm.4 e protetta con materiale drenante.

Le fondazioni verranno trattate con materiale idrorepellente onde evitare il più possibile trasmissioni capillari di umidità sulle pareti e sui pavimenti del piano interrato.

#### **06) COPERTURA**

La copertura sarà realizzata in lastre "predalles", sarà a forma piana 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.

#### **07) 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 rasati a gesso previo sottofondo di intonaco rustico ad eccezione di servizi e cucine chiuse che saranno intonacati a rustico e rasati a civile.

#### **08) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

- a) Autorimesse e spazi di manovra saranno realizzati mediante massicciata con ciottoloni di fiume e soprastante pavimento in battuto di cemento armato con rete elettrosaldato e lisciato con cemento e polvere di quarzo;

- b) Le terrazze saranno realizzate in ceramica antigeliva tipo clinker con tipologia definita da progettista e D.L.;
- c) Pianerottoli e rampe di scale saranno rivestiti in pietra naturale santafiora levigata, come pure gli zoccolotti, i contorni delle porte d'ingresso degli appartamenti e dell'ascensore.
- d) Appartamenti: pavimenti in ceramica con materiale di 1° scelta, posati da piastrellisti specializzati, sia pavimenti zona giorno e corridoi che pavimenti e rivestimenti di servizi e cucine, il tutto a scelta dei promissari acquirenti, riferiti ad un prezzo di:
  - €. 30,00/mq. per i pavimenti
  - €. 25,00/mq. per i rivestimenti;
 eventuali maggiorazioni dei prezzi verranno assorbite dai promissari acquirenti.  
 Nelle camere è prevista la pavimentazione in "parquette" a listelli incollati di tipo prefinito con essenze di rovere, doussie o iroko di spessore mm.10 (come campionatura a disposizione presso nostra sede);  
 La posa di pavimenti e rivestimenti è prevista ortogonale e senza fuga rispettivamente nei formati 30x30 e 20x20. Per la posa di pezzi speciali, decori vari, formati diversi o posa con fughe dovrà essere riconosciuto un sovrapprezzo in funzione della scelta.

#### **09) PIANE E SOGLIE**

Le piane delle finestre e le soglie delle portefinestre saranno in pietra naturale tipo santafiora levigata dello spessore minimo di 3 cm , il tutto secondo le direttive impartite dal progettista e D.L.

#### **10) SERRAMENTI in genere**

- a) Gli infissi esterni saranno in legno abete lamellare verniciati con vernici impregnanti ecologiche di colore scelto dalla D.L., spessore finito 68 mm, muniti di guarnizioni, gocciolatoio in metallo, soglie in alluminio e vetrate termoisolanti (spessore 4.4+12+3.3 per le finestre e le portefinestre) con avvolgibili in alluminio coibentato montate su guide con spazzolini antirumore e complete di motorizzazione;
- b) I portoncini d'ingresso agli appartamenti e alle villette saranno blindati classe 3 con chiusura in piu' punti, doppia lamiera antiinfrazione10/10, 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 in finitura cromosatinato e pomolo pigna all'esterno;
- c) Le porte interne delle singole unità immobiliari saranno in legno finitura Noce Tanganica bruno, Noce Tanganica biondo, laccato bianco o, a scelta, in laminato come da campionatura cieche con guarnizioni antirumore e serratura con chiave; manigliera HOPPE modello SEATTLE cromosatinato.  
I coprifili e gli zoccolotti saranno dello stesso tipo delle porte;
- d) I serramenti dei vani scala, comprese le porte di ingresso principali, saranno in alluminio anodizzato o verniciato con vetrate stratificate antinfortunistiche di spessore 4.4 ed antisfondamento come previsto dalle normative vigenti; la porta di ingresso principale sarà completa di elettroserratura e chiudiporta automatico;

- e) Tutti i serramenti quali: finestre e porte dei locali di servizio, finestre per cantine, cancelli carrali e pedonali, barriere, ecc. saranno in ferro trattati con due mani di antiruggine e verniciatura a finire;
- 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.

## 11) FACCIATE

Le facciate principali verranno rivestite con pannelli a base di cellulosa e resine termoindurenti che, date le caratteristiche del progetto, sarà compito della Committente e dei progettisti in accordo con i competenti organi comunali definire. Il tutto a garantire un buon risultato dal punto di vista estetico utilizzando materiali che garantiscano una buona tenuta nel tempo. Le barriere dei balconi, ove non presente il parapetto in cls, saranno in lamiera stirata o vetro.

## 12) IMPIANTO ELETTRICO ED ACCESSORI

Con partenza dai contatori, posti nell'apposito locale, sarà eseguito sotto traccia con protezione di tubi in p.v.c; quadro elettrico posto internamente agli appartamenti/villette con incorporato il salvavita; campanelli di chiamata alle porte di ingresso e apparecchi citofonici.

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

### APPARTAMENTI e VILLETTE

<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 + attacco lavatrice
<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>cameretta:</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
	<u>balconi:</u>	nr.1 punto luce interrotto +1 presa

### **Predisposizione impianto fotovoltaico:**

l'impianto elettrico sarà dotato di predisposizione tubi di collegamento tra locale contatori e copertura per l'eventuale installazione su quest'ultima di pannelli fotovoltaici per le parti comuni (a carico del condominio).

**Predisposizione impianto antifurto:**

composto da tubazioni, scatola di derivazione e quadro centralina per le seguenti dislocazioni: contatti tapparella 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 videocitofonico:**

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-citofonico, sarà eseguito secondo le norme CEI-UNI, progettato da un tecnico abilitato secondo la L.46/90.

**13) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO**

L'impianto di riscaldamento sarà autonomo per ogni singola unità immobiliare e di potenzialità adeguata ai sensi di legge ed alimentato a gas metano.

La caldaia sarà a condensazione con boiler di accumulo, del tipo a basamento o da incasso con camera stagna a tiraggio forzato, posizionata negli appositi locali.

**Impianto solare:**

Ad integrazione della produzione di acqua calda sanitaria è previsto un impianto solare posizionato in copertura atto a pre-riscaldare l'acqua sanitaria garantendo un notevole risparmio in termini di consumi energetici. L'impianto è dimensionato per coprire il 50% dell'energia primaria per la produzione di acqua calda 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 per protezione all'umidità e per maggiore resistenza alla deformazione da calpestio.

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

### **Impianto Gas - Metano**

E' previsto l'impianto a gas metano dal contatore generale fino alla caldaia con l'utilizzo di tubazioni montanti in rame o acciaio zincato posate esternamente in facciata o in nicchie areate.

### **Impianto di raffrescamento:**

Le unità immobiliari saranno dotate di predisposizione di impianto di raffrescamento per condizionatori del tipo a parete collegati alla macchina frigorifera da installarsi sui balconi (macchina frigorifera e condizionatori a carico del cliente).

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

## **14) 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 coibetate.

L'impianto idrico comprenderà i seguenti sanitari:

- **Bagni padronali**: vasca in vetroresina 1.70x70 con gruppo esterno; in alternativa a questa piatto doccia Ideal Standard con gruppo ad incasso (saliscendi e box doccia esclusi); lavabo, bidet, water in ceramica Ideal Standard serie Tesi sospeso, rubinetteria Ideal Standard modello Ceramix 2000;
- **Bagni di servizio**: doccia, water, vaschetta lavatoio o lavabo a scelta dell'acquirente, in ceramica bianca Ideal Standard serie Tesi sospeso o similare, con rubinetteria tipo Ceramix 2000.

## **15) ZOCCOLINI**

In presenza di pavimenti in ceramica e parquette, saranno in legno, mentre in presenza di pavimenti e scale in marmo e/o granito saranno dello stesso tipo del pavimento.

## **16) TINTEGGIATURE E VERNICIATURE**

- **Appartamenti e villette**: saranno tinteggiati mediante idropitture traspiranti di colore tenue a scelta dei promissari acquirenti;
- **Vani scala "edificio a valle"**: i soffitti, rasati a gesso, verranno tinteggiati con idropitture traspiranti e le pareti con finitura con intonachino fine di colore a scelta della D.L.
- **Locali interrati**: soffitti in C.A. a vista; pareti di cantine e ripostigli tinteggiate con tempera di colore bianco a scelta della D.L. (pareti interne box escluse);
- **Verniciature**: barriere, cancelli, porte e serramenti in ferro e similari 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).

**17) IMPIANTI TECNOLOGICI**

Tutti gli impianti quali: collegamenti ai pubblici servizi di fognature, acquedotto, metanodotto, Enel, Telecom etc, canne fumarie, scarichi verticali ed orizzontali, fosse settiche o di laminazione, prese di areazione dei locali sprovvisti di aperture, 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 E LOCALI DI USO CONDOMINIALE**

Tutte le opere e locali tecnici quali: vialetti pedonali, rampe di accesso alle autorimesse, sistemazione a verde aiuole condominiali, illuminazione di locali e spazi condominiali, recinzione delle proprietà, formazione di locali tecnici, e per rifiuti solidi urbani, impianto metano, acqua, Telecom, 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.

I giardini privati saranno fresati e seminati.

**19) 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.

**20)** Per quanto non espressamente citato nel presente, resta comunque inteso che l'intero complesso in oggetto verrà completato e finito in ogni sua parte a cura e spese della Società Tironi S.p.a.

Alzano Lombardo lì.....

.....  
**(Il promittente venditore)**

.....  
**(Il promissario acquirente)**