

SILVIA SRL

Geom. Antonio Magrisi

335 6673011

RESIDENZA DI VIA CONFALONIERI

MONZA - VIA CONFALONIERI 3

DESCRIZIONE DELLE OPERE

agg. Monza, 10 Febbraio 2023

PARTI COMUNI DEL FABBRICATO

STRUTTURA DEL FABBRICATO

Trattasi di una palazzina di 4 piani abitabili compreso il piano terra oltre ad un piano sottotetto, di edilizia residenziale e uffici con un piano interrato adibito a box e cantine.

La struttura è costituita da travi, pilastri solette piene in calcestruzzo armato.

Le murature perimetrali sono ad alto risparmio energetico con eliminazione pressoché totale dei ponti termici ottenuta mediante cappotto verticale e orizzontale di cm 12 in polistirene espanso sinterizzato.

Il cappotto è sorretto da una muratura in blocchi di termolaterizio avente spessore cm 20 con intonaco rustico sul paramento interno, cm 6 di lana di roccia ad alta densità, camera d'aria e controparete interna con doppia lastra di gessofibra e cartongesso fissata su apposita struttura metallica; i muri di tamponamento verso le scale saranno isolati all'interno delle pareti stesse con doppi pannelli di lana di roccia di adeguato spessore.

L'edificio verrà certificato in classe energetica A 2 / A3

FACCIAE

Le facciate presentano ampie balconate e logge interamente rivestite con materiale coibente di adeguato spessore, come da relazioni termiche e acustiche depositate per il rilascio del permesso a costruire.

La finitura esterna delle facciate sarà di tipo spatolato minerale

i balconi e le logge presentano parapetti in muratura fino ad una altezza di cm 85 circa e balaustra superiore fino alla quota di cm110 in ferro zincato e verniciato.

il pavimento dei balconi e delle logge sarà in piastrelle di ceramica antisdrucchiolo e antigeliva in conformità alla normativa vigente.

COPERTURA

La copertura dell'edificio è parte piana e parte a falde inclinate, realizzata con solaio in calcestruzzo armato; l'isolamento è realizzato con pannelli di lana di roccia di adeguato spessore ad alta densità, trattenuti da listoni di legno con sovrastante installazione di lastre grecate coibentate preverniciate in alluminio. Saranno installati pannelli fotovoltaici e pannelli solari termici come da progetto allegato alla legge 10.

INGRESSO ALLO STABILE

Verrà realizzata una pensilina di ingresso al condominio con relativo cancelletto e impianto videocitofonico. All'ingresso di ogni scala verrà inoltre installato un ulteriore impianto citofonico.

All'esterno del nuovo condominio verrà eseguita una zona a giardino ed un parcheggio pubblico come da relativo permesso a costruire per le opere di urbanizzazione.

PORTICATO SOTTO L'EDIFICIO AL PIANO GIARDINO

Un ampio porticato al piano giardino inserisce l'edificio nell'ambiente a verde che lo circonda, congiungendo i giardini che prospettano la strada pubblica con quelli interni che coprono tutta la superficie sovrastante le autorimesse ed i relativi vialetti di disimpegno.

I plafoni del porticato sono controsoffittati con materiale altamente coibente, dando al complesso un particolare isolamento termico ed acustico, consono alla classe di contenimento energetico alla quale appartiene l'edificio in costruzione.

ATRIO DI INGRESSO. VANI SCALE E ASCENSORI

Atri di ingresso con pavimenti in serizzo o altra simile pietra naturale. Scale in serizzo (o altra simile pietra naturale) con pareti e plafoni rasati a gesso e tinteggiati. Parapetti in ferro zincati e verniciati a smalto e

corrimano in legno. Percorsi pedonali e porticati pavimentati in pietra naturale o in piastrelle ceramiche antigelive e antisdrucchiolo.

Ascensori di primaria marca con portata di 6 persone, azionamento elettrico di tipo automatico, a norma di legge per il trasporto di persone con handicap.; cabina dotata di specchio a mezza parete e rivestita in laminato; porte automatiche scorrevoli con dispositivo di protezione e cellule fotoelettriche, serrature elettromeccaniche, luci di emergenza e tutto quanto l'occorrente secondo le attuali normative di legge; per le emergenze sarà installato, all'interno della cabina, una linea telefonica funzionante 24 ore al giorno, mediante utilizzo sistema GSM. Servizio ascensori da piano interrato a piano sottotetto.

RIPIANI SCALA PER GLI INGRESSI AGLI APPARTAMENTI

Pavimenti in serizzo (o altra simile pietra naturale), con pareti tinteggiate, ampio armadio in legno per il contenimento dei satelliti di controllo del riscaldamento, raffrescamento, acqua calda / fredda per ciascun appartamento.

PORTONCINI DI INGRESSO AI SINGOLI APPARTAMENTI

Portoncino di ingresso del tipo "di sicurezza" certificato in classe 3, con struttura e telaio in profilato di ferro e rivestimento in legno lucidato con resine poliuretatiche, completi di ogni accessorio di manovra e chiusura, con maniglie cromo satinato; pannello interno in laminato di colore bianco.

APPARTAMENTI

TAVOLATI INTERNI

I tavolati interni di separazione dei locali saranno eseguiti con una struttura metallica sulla quale verranno applicate una coppia di lastre di fibrogesso (da mm 12,5) e cartongesso (da mm 12,5) per parte; all'interno verrà installato un pannello di lana di roccia dello spessore di cm 4.

I divisori fra due appartamenti saranno eseguiti mediante l'installazione di una doppia struttura metallica rivestita per ogni lato con una lastra di cartongesso da mm 12,5 e una lastra di gessofibra da mm 12; nella zona centrale del divisorio verrà installata una lastra in acciaio zincata accoppiata ad una ulteriore lastra in cartongesso da mm 12,5. Verranno poi posizionati due strati di pannelli (uno per parte) di lana di roccia di adeguato spessore e densità.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

In tutti i locali si potranno installare:

- pavimenti in legno di rovere prefinito in listoni da mm 120/150 x 900/1200 spessore 10 mm incollato su apposito sottofondo;
- pavimenti in gress smaltato 1 scelta effetto legno da cm 15 x cm 90 Tipo serie Treverkway della ditta Marazzi (o similari tra quelli che verranno campionati) posati dritti e fuggati con distanziatore da mm 2 con stucco colore grigio cemento.

Per le cucine e i bagni potranno essere inoltre installati pavimenti in piastrelle di ceramica monocottura forte di vari tipi e dimensioni (come ad esempio cm. 30x30 cm 40 x 20) da scegliere tra quelli che saranno campionati.

Rivestimento dei bagni in piastrelle di ceramica di vari tipi e dimensioni (20x20, 25 x 38 20 x 50) sino all'altezza di cm. 200, da scegliere tra i tipi che saranno campionati.

Rivestimento delle cucine solo per le pareti attrezzate, con piastrelle in ceramica di vari tipi e dimensioni (cm. 20x20 25 x 38 20 x 50) fascia h. cm. 80 a partire da cm. 80 dalla quota del pavimento).

Zoccolini in legno da cm 7 x 1

SERRAMENTI ESTERNI

In legno di pino o abete lamellare con sezione 68 x 80 mm, doppia guarnizione termoacustica lucidati con resine poliuretatiche trasparenti per esterni con finitura colore douglas o ciliegio, ferramenta e maniglie

cromosatinate; doppi vetri isolanti termoacustici di tipo basso emissivo.

Su tutti i serramenti (ad eccezione delle porte finestre delle sale e delle cucine) verranno installate persiane ripieghevoli tipo Italjolly, colore mordenzato verde completi dei relativi coprifili, fermi e gommini di protezione.

PORTE INTERNE

Porte interne tamburate, in laminatino con essenza color ciliegio/noce/bianco complete di ogni accessorio di manovra e chiusura, con maniglie di tipo cromo satinato.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E PREDISPOSIZIONE RAFFRESCAMENTO

L'impianto di riscaldamento adottato per tutti gli appartamenti è di tipo centralizzato con moduli satellitari per ogni unità immobiliare per la gestione, controllo e programmazione funzionale dell'unità abitativa con contabilizzazione diretta dei consumi di ogni appartamento con contacalorie.

Il contabilizzatore di ogni unità immobiliare serve per il controllo del riscaldamento nel rispetto dell'autonomia e del comfort della singola unità abitativa.

Ogni modulo autonomo satellitare è dotato di contatori per la misura dell'energia termica e delle portate dell'acqua fredda e calda sanitaria.

Il riscaldamento di tutti i locali verrà eseguito con pannelli radianti a pavimento adeguatamente dimensionati e progettati. Verranno installati cronotermostati ambiente in tutte le camere e nel locale soggiorno con la creazione di circuiti indipendenti e la possibile differente impostazione delle temperature nei vari locali. Verrà eseguito l'impianto di raffrescamento, mediante l'installazione di tutte le predisposizioni occorrenti nelle camere e nei soggiorni per la futura installazione di split idronici a parete comandati da telecomandi a infrarossi (split idronici e telecomandi sono esclusi); verranno eseguiti tutti i raccordi e i collegamenti occorrenti con le pompe di calore poste in centrale termica.

IMPIANTO ELETTRICO

E' dotato di interruttore generale automatico con relè differenziale e interruttori automatici magnetotermici. Comprende almeno un punto luce per ambiente; due prese di corrente per ogni ambiente; prese per elettrodomestici tipo shuko (previste in bagno e nella cucina) destinati ad alimentare lavabiancheria, lavastoviglie. I frutti sono della serie Living Light B Ticino.

L'impianto di protezione è collegato alla rete di terra.

Sarà eseguito l'impianto di segnalazione interna con pulsante ingresso e tirante nel bagno, con relative suonerie.

In particolare si prevedono:

- *ingresso: 1 punto luce deviato + 1 presa f.m. + pulsante suoneria esterno*
- *sala: 2 punti luce invertiti + 4 prese fm + presa tv + pre tel (predisposizione)*
- *camerette: 1 punto luce deviato + 3 prese fm + presa tv (predisposizione) + presa tel (predisposizione)*
- *camera matrim.: 1 punto luce invertito + 3 prese fm + presa tv + presa tel (predisposizione)*
- *corridoio: 1 punto luce invertito + 1 presa fm*
- *cucina: 1 punto luce deviato + 3 prese fm + 4 prese shuko + presa tv + uscita cappa*
- *bagni: 2 punti luce interrotti + presa fm + presa lavatrice protetta con interruttore (nel bagno cieco)*
- *nel bagno cieco aspiratore tipo vortice.*

Sarà prevista una linea dedicata per il piano cottura ad induzione con il relativo interruttore magnetotermico di protezione nel quadretto dell'appartamento

Sono predisposte le tubazioni per l'installazione di eventuali impianti antifurto e di domotica.

IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

Ogni appartamento è dotato di apparecchio videocitofonico collegato con la centralina ubicata a lato del cancello pedonale sotto la pensilina di ingresso al Condominio. Inoltre verrà installato un citofono in prossimità dell'atrio di ingresso della palazzina.

IMPIANTO TELEFONICO

Ogni appartamento è predisposto per l'installazione di prese telefoniche in soggiorno e nelle camere da letto.

IMPIANTO TELEVISIVO

Impianto televisivo centralizzato per tutto il fabbricato con linee ed antenna centrale inclusa, dotato di parabola satellitare, prese in soggiorno di tipo satellitare e terrestri, prese in cucina di tipo terrestri e predisposizione in tutte le camere.

IMPIANTO IGIENICO-SANITARIO

Rete di distribuzione acqua fredda e calda completa di rubinetto di intercettazione, collettori di scarico dei singoli apparecchi in polietilene sino alla colonna di fognatura verticale, quest'ultima realizzata con tubazioni in polietilene autoestingente con giunzione a bicchiere e guarnizione di tenuta a doppio labbro e ventilazione primaria.

Ogni bagno verrà corredato dai seguenti elementi:

un lavabo con semi colonna serie i. life Ideal Standard con miscelatore Ceraplan ;

un vaso serie i.life filo muro Ideal Standard con sedile a chiusura rallentata

un bidet serie i.life filo muro Ideal Standard; con miscelatore Ceraplan

Nei bagni padronali verrà installata una vasca da bagno da 70x170 in vetroresina color bianco completa di miscelatore di tipo esterno monocomando cromato Ceraplan

Nei bagni di servizio (e nei bagni dei bilocali) verrà installato un piatto doccia avente dimensione 80 x 80 o 70 x 100 o 90 x 70 a seconda dei casi, di tipo ribassato effetto pietra modello Carpet Matt Storm o similare con rubinetteria Ceraplan con miscelatore cromato a incasso con deviatore per erogatore fisso in alto e doccetta laterale.

Nel bagno di servizio verrà previsto un attacco lavatrice.

Ogni cucina verrà corredata dai seguenti elementi:

attacco acqua fredda e calda per lavello cucina con predisposizione del tubo di scarico;

carico e scarico per lavastoviglie;

CENTRALE TERMICA

Per l'alloggiamento delle apparecchiature di produzione dell'acqua calda, dell'acqua refrigerata e dell'acqua calda sanitaria è previsto un locale tecnico al piano interrato.

All'interno di questo saranno installati gruppi combinati in pompe di calore del tipo aria / acqua con alimentazione elettrica per il riscaldamento ed il raffrescamento, e pompe di calore per la produzione di acqua calda sanitaria.

La potenza termica e frigorifera sarà adeguata al fabbisogno energetico dell'edificio indicato nella relazione di verifica del contenimento dei consumi energetici così come la potenza delle pompe di calore per la produzione di acqua calda sanitaria.

La produzione dell'acqua calda sanitaria sarà del tipo ad accumulo centralizzato e sarà soddisfatta da apposita pompa di calore sia in fase invernale che in fase estiva. La termoregolazione di bordo della pompa di calore principale gestirà la precedenza della produzione dell'acqua calda sanitaria sia in fase invernale che in fase estiva.

Ad integrazione dell'impianto di produzione di acqua calda sanitaria verranno installati in copertura un adeguato numero di pannelli solari termici.

IMPIANTO VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

Tutti gli appartamenti sono dotati di impianto di ventilazione meccanica controllata di tipo autonomo con installazione, per ogni appartamento, di una macchina di ventilazione a doppio flusso ad alta efficienza, posta a soffitto degli sbarchi ascensore. Un apposito sistema dedicato gestirà la suddetta macchina. L'impianto sarà completo di tutte le tubazioni / canali / griglie/ occorrenti.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Il fabbricato sarà dotato di pannelli fotovoltaici posti sulla copertura, costituiti da moduli in silicio monocristallino ad alto rendimento e da inverter modulari trifase e monofase.

L'impianto sarà sviluppato nella falda sud del tetto e sarà adeguatamente dimensionato.

Il consumo energetico sarà regolato attraverso un contratto per lo scambio sul posto con l'ente fornitore.

AUTORIMESSE

Situate al piano interrato, con servizio ascensore al piano.

Le serrande basculanti a chiusura dei boxes saranno in lamiera zincata.

Verrà installato un punto luce ed una presa di corrente in ogni box.

I corselli di accesso comune e le singole autorimesse avranno pavimenti in battuto di cemento con semina di quarzo sferoidale.

I divisori verranno realizzati in blocchetti di cemento faccia a vista; Le pareti in cls verranno finite con cemento faccia a vista o intonaco rustico.

RECINZIONI, GIARDINI

Tutto lo spazio libero del terreno condominiale sarà sistemato a verde e sarà recintato, sistemato a giardino a cura e spese dalla venditrice, così da creare attorno all'edificio un ambiente a verde.

Tutte le aree a giardino saranno dotate di impianto di irrigazione.

ALLACCIAMENTI

L'edificio sarà allacciato, a cura e spese della Venditrice, alle reti stradali della corrente elettrica, dell'acqua potabile, del telefono e della fognatura

E' FACOLTÀ' DELLA PARTE VENDITRICE DI APPORTARE, ALLA PRESENTE DESCRIZIONE TECNICA, TUTTE LE MODIFICHE IMPOSTE DALLA DIREZIONE LAVORI PER LA MIGLIORE RIUSCITA DELLE OPERE.