

DESCRIZIONE OPERE

COMPLESSO RESIDENZIALE LA FILANDA
SAN.PIETRO ALL' OLMO CORNAREDO (MI)
VIA FILANDA .

LAROTONDA COSTRUZIONI S.R.L
VIA S.AMBROGIO N. 4 – BAREGGIO MI
larotondacostruzioni@pec.it
CELL. 338 3893515
FAX . 02 97285558

COLLOCAZIONE

L'area d'intervento è sita in CORNAREDO, comune della Provincia Ovest di Milano, distante dal capoluogo circa 23 KM, facilmente raggiungibile in quanto collocato nelle vicinanze lungo la EX-Statale N.11 ed immerso nel Parco Agricolo Sud Milano; ha una popolazione di circa 10.840 abitanti.

STRUTTURA PORTANTE E MURATURE

La struttura portante (plinti, fondazioni, vani e rampe scala, murature piano interrato, travi e pilastri) opportunamente calcolata secondo la vigente normativa, nonché conformemente alle prescrizioni dal tecnico calcolatore, sarà realizzata in cemento armato.

Tutte le superfici contro terra saranno adeguatamente isolate ed impermeabilizzate.

Le murature in elevazione, per la porzione fuori terra, verranno realizzate secondo il sistema a "poroton" garantendo di fatto un elevato benessere igrotermico per gli occupanti, eliminando totalmente i ponti termici con l'esterno e soddisfacendo a pieno la normativa in materia di contenimento energetico (DLGS 311/2006 e sue successive modificazioni).

I tavolati interni saranno in mattoni forati dello spessore cm 8 e/o cm 12, mentre le opere di incassettatura delle colonne verticali dei servizi verranno eseguite con mattone pieno o mattoni forati.

I tavolati divisori tra due distinte unità immobiliari saranno opportunamente isolati tramite interposizione di idonei pannelli isolanti ad alta densità, il tutto per conferire un buon livello di isolamento termo/acustico, e realizzati con mattoni forati semipieni ad alto abbattimento acustico. Parlando di spessori possiamo da subito comunicare che i tamponamenti esterni saranno di almeno circa cm 43 compreso di cappotto esterno. I divisori tra alloggi non meno di 36 cm, il tutto opportunamente coibentato acusticamente e termicamente.

SOLAI

Tutti i solai saranno calcolati secondo le normative vigenti e saranno realizzati in latero-cemento del tipo tradizionale e/o con predalles per quanto concerne il solaio autorimessa. Tutti i solai saranno opportunamente isolati verso le parti fredde mediante coibente termico secondo il DLGS 311/2006 e saranno muniti di isolante acustico di spessore adeguato posto anche al di sotto dei tavolati interni e di tamponamento (per evitare trasmissione di vibrazioni).

I sottofondi saranno del tipo alleggerito e fono-isolante.

TETTO E COPERTURA

Il tetto poggerà su struttura portante in cemento armato e setti in Poroton (spessore 25/30 cm), la struttura del tetto sarà in legno. Il manto di copertura verrà realizzato con tegole tipo cementegola portoghese color scuro .
Tutte le lattonerie (canali, pluviali, scossaline e converse) saranno realizzate in rame .

MATERIALI DI FACCIATA

Le facciate saranno rifinite a cappotto con rasatura e materiale plastico di finitura.
È prevista una zoccolatura di colore più scuro alla base dell' edificio delle parti esterne.

BALCONI E TERRAZZI

Le unità immobiliari saranno dotate di balconi e terrazzi. I parapetti in ferro, cemento armato avranno altezza fino a h 1,10 e saranno opportunamente trattati e verniciati. La pavimentazione dei balconi e dei terrazzi sarà realizzata in ceramica monocottura antigeliva o grès porcellanato antigelivo a scelta della DL, con relativo zoccolino, posato su apposito strato impermeabilizzante, ottenuto tipo con membrana bituminosa e relative spalmature a caldo di bitume ossidato, con opportuni risvolti sulle pareti circostanti, sulle quali sarà posato lo zoccolino battiscopa , parapetto in cemento sarà opportunamente intonacato come la facciata e in chiusura sarà prevista copertina in serizzo spessore cm 3,00.

SCALE

Le scale interne di collegamento ai piani avranno struttura in cemento armato con rivestimento delle pedate e alzate e del battiscopa in serizzo lucido. Le scale estere avranno pedata ed alzata in pietra tipo serizzo piano sega sdruciolevole.

SOGLIE E DAVANZALI

Tutte le finestre/portefinestre saranno dotate di davanzale/soglia tipo Serizzo rispettivamente di cm 3 di spessore con gocciolatoio ove necessario.

SERRAMENTI

I serramenti esterni : finestre e porte finestre (al piano terra, rialzato e piano primo) saranno di legno colore bianco spessore 70 x 90 mm. , persiane in alluminio colore grigio , zanzariere . Posati in opera completi di ogni accessorio di funzionamento. triplo vetro a doppia camera d'aria a tenuta stagna, rispondenti alle normative CEE,

e nazionali vigenti in materia di resistenza agli agenti atmosferici e rispondenti in termini acustici e termici - DLGS 311/2006.

Le basculanti delle autorimesse saranno in lamiera preverniciata con predisposizione di automatismo .

INTONACI INTERNI

Gli intonaci delle pareti di tutti i locali abitabili verranno finiti con intonaco tipo Pronto a base gesso sia per quanto riguarda le superfici orizzontali che le pareti verticali, con esclusione dei locali bagno e cucina che saranno intonacati con intonaco premiscelato a base cementizia.

PAVIMENTI.

I locali soggiorno, ingresso, disimpegno e cucina saranno pavimentati con piastrelle incollate su apposito sottofondo, di prima scelta e di marca primaria, di dimensione scelte tra adeguata campionatura (prezzo materiale di listino al mq € 30-35).

I locali della zona notte saranno pavimentati con parquet tipo Iroko/Rovere prefinito lunghi 50 /60 cm, larghi cm 7 (prezzo materiale di listino al mq € 30-35) posati a cassero regolare incollati su massetto in sabbia e cemento, In alternativa potrà essere posato un pavimento in piastrelle di ceramica analogo a quello posato nella zona giorno.

I bagni saranno pavimentati con piastrelle di prima scelta e di marca primaria, da coordinarsi con i rivestimenti (prezzo materiale di listino al mq € 30-35).

**prezzi Iva inclusa*

RIVESTIMENTI INTERNI

Le pareti della cucina verranno rivestite per un'altezza H 1,60 dal pavimento solo nella zona attrezzata (prezzo materiale di listino al mq € 30-35).

Nei bagni saranno rivestite tutte e quattro le pareti per un'altezza di H 2,00 dal pavimento (prezzo materiale di listino al mq € 30-35).

Gli zoccolini a parete saranno in legno ed altezza di almeno 10 cm.

PORTE

I portoncini di ingresso alle singole unità immobiliari saranno blindati e rivestiti con pannelli fibrolegnosi, blindatura in acciaio, telaio fisso in lamiera di acciaio zincata e plastificata di colore nero collegato al controtelaio,

doppia guarnizione di battuta, serratura con chiave a doppia mappa a 4 mandate con deviatore superiore ed inferiore, colore a scelta D.L, nel rispetto del DLGS 311/2006 .

Le porte interne saranno lisce tipo tamburato a specchiatura cieca ad un battente o scorrevole dove necessita in tinta bianca complete di ogni accessorio, ferramenta e serratura con chiave e maniglia.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento verrà realizzato secondo i più moderni sistemi costruttivi ed in ottemperanza alle più recenti disposizioni regolamentari in materia di utilizzo di gas metano; l'unità immobiliare sarà dotata di impianto di riscaldamento centralizzato - locale caldaia - con contabilizzatore di calore al piano per ogni unità abitativa, con corpi scaldanti a pavimento (riscaldamento a pavimento).

La Caldaia sarà di primaria marca e di ultima generazione – installata secondo indicazioni D.L. La caldaia avrà funzionamento a gas con produzione di acqua calda per uso domestico. Obbligatoriamente saranno installate in tutte le cucine le prese d'aria a norma di legge con adeguata mascherina esterna.

L'impianto di riscaldamento sarà regolato da termostato ambiente programmabile posizionato nel soggiorno o nel disimpegno notte. I contatori gas metano saranno posizionati esternamente nei luoghi indicati dalle normative vigenti e secondo quanto concordato con l'ente erogatore.

Integrazione di pompa di calore e pannelli fotovoltaici per parti comuni .

IMPIANTO IDRO-SANITARIO

L'unità immobiliare sarà munita di rete per l'erogazione di acqua calda e fredda.

L'unità immobiliare sarà dotata dei seguenti apparecchi di utilizzo:

- **Zona cottura:** attacchi per lavello e lavastoviglie, canna di esalazione certificata a norma di legge;
- **Bagni: serie IDEAL STANDARD Mod. Tesi new oppure Connect del tipo sanitari sospesi:** piatto doccia in ceramica bianco, lavabo in vetrochina bianco completo di colonna o semicolonna, bidet in vetrochina bianco, vaso in vetrochina bianco con cassetta acqua ad incasso a doppio scarico, vasca ove prevista in fibra di color bianca da cm. 160-170x70 con rubinetteria ad incasso e tubo flessibile con doccetta;
- Miscelatori modello **Ceraplan 3**
- **Giardino:** n. 1 punto acqua per irrigazione;

Tutte le unità immobiliari saranno predisposte per impianto di condizionamento predisposto per split nella zona giorno e notte ad esclusione dei locali cucina, bagno, disimpegno, cabine armadio, ripostiglio;

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico, eseguito completamente a norma di legge (ex L. 46/90 e Decreto Legge 22 gennaio 2008 n.37), sarà "LIVING BTICINO" colore bianco e verrà realizzato come segue:

- scatole di derivazione da incasso in resina e placche con relativi frutti;
- tubi protettivi in materiale plastico;

- conduttori in rame di sezione adeguata rispondenti alla normativa;
- comandi tipo in scatola ad incasso in termo polimero;
- quadro di comando con salvavita;

Ogni unità immobiliare avrà il proprio contatore di corrente posto in apposito alloggiamento posizionato secondo le disposizioni dell'ente erogatore.

In particolare in virtù della tipologia d'alloggio saranno installati:

- **soggiorno:** 1 presa 2x10A, 1 presa 2x10A doppia, centralino diff. + 4 autom., pulsante ingresso + suoneria, linea alimentazione, invertita, 1 presa TV, 1 presa telefono, impianto termostato, video citofono;
- **cucina:** interrotta, cappa, 1 presa schuko 16A, 1 presa 2x10A/16°, 1 presa schuko 16A, 1 presa TV;
- **disimpegno:** invertita, 1 presa 2x10A, deviata scala cantina e sottotetto;
- **bagno primario:** interrotta, 1 presa 2x10A, tirante bagno + suoneria;
- **camera (matrimoniale):** invertita, 1 presa 2x10A, 1 presa 2x10A doppia, 1 presa TV, 1 presa telefono;
- **camera singola:** deviata, 1 presa 2x10A, 1 presa 2x10A doppia, 1 presa TV, 1 presa telefono;
- **balconi/terrazzo:** interrotta, interrotta 2 centri, deviata 2 centri, 1 presa 2x10A, plafoniera 300 lombardo ovale;
- **locale autorimessa:** punti luce stagni box, 1 presa 10°, plafoniera ds 1x36W, punto luce esterno;

Tutte le unità immobiliari saranno predisposte per allarme antintrusione , infilaggio e contatti sui serramenti .

Il cancello carraio comune sarà del tipo elettrocomandato a comando a distanza.

IMPIANTO TELEFONICO E CITOFONICO

Verrà prevista la rete di tubi per conduttori telefonici con n. 3 prese telefoniche per ogni alloggio (1 nel soggiorno, 1 nella camera matrimoniale, 1 nella cameretta). La comunicazione avverrà con un quadro posto in zona ingresso con apertura elettrica del cancello stesso (video citofono).

IMPIANTO ANTENNA TV

Ogni unità immobiliare sarà munita di impianto TV digitale terrestre e satellitare.

Le prese TV saranno: 1 in soggiorno, 1 in cucina, 1 in camera matrimoniale e 1 camera.

SISTEMAZIONI ESTERNE

Gli spazi esterni saranno sistemati con riporto di terra da coltivo perfettamente spianata e pulita.

La pavimentazione esterna prevista sarà:

- **ingressi cancellotti pedonali:** pavimentazione in autobloccanti o a scelta della D.L..
- **ingresso cancello carraio e corsello comune:** pavimentazione in masselli autobloccanti tipo anticato posati su letto di sabbia come da specifiche della direzione lavori.

Le scale esterne e le soglie dei box saranno pavimentate in serizzo piano sega.

RECINZIONE ESTERNA

Tutta l'area del lotto sarà perimetralmente recintata, fronte strada la recinzione sarà in acciaio o ferro secondo della D.L. in coordinamento con i lotti confinanti.

TUBAZIONI E SCARICHI.

Le tubazioni di scarico delle acque nere saranno completamente realizzate con tubi in PVC Serie Pesante. Tutte le tubazioni dell'impianto di riscaldamento e dell'impianto idrico-sanitario saranno adeguatamente coibentate. Le canne fumarie saranno dotate di ogni accessorio di sicurezza e saranno realizzate in apposito condotto e saranno certificate secondo la normativa di legge.

VARIANTI

La D.L. si riserva eventuali riposizionamenti delle griglie d'aerazione, griglie ventilazione autorimesse ecc., per migliori esigenze funzionali e per il rispetto di eventuali prescrizioni. E' fatto comunque divieto ai singoli proprietari delle rispettive unità immobiliari di coprire e/o ostruire seppur parzialmente tali griglie e di mantenerle rispettivamente pulite.

Qualora per esigenze tecniche, strutturali, impiantistiche, ecc., durante la costruzione si dovesse procedere alla formazione di lesene, nicchie, sporgenze, oppure sarà necessario variare le ubicazioni delle apparecchiature degli impianti, tubi di canalizzazione e canne, tali modifiche dovranno essere integralmente accettate dall'acquirente senza eccezione alcuna.

La D.L. e l'impresa costruttrice, si riservano di introdurre nelle parti comuni, nelle facciate ed in quelle parti che ritenessero opportuno, le varianti necessarie al fine di una migliore funzionalità e fruibilità dell'opera nonché per adeguamenti rispetto alle leggi e regolamenti vigenti.

Potranno essere introdotte nei singoli alloggi quelle varianti che la parte acquirente ritenesse più opportuno, purché tempestivamente concordate in ordine di prezzo e fattibilità e non in contrasto con le leggi ed i regolamenti vigenti.