

VILLA DURINI al Ronchetto sul Naviglio

DESCRITTIVO COMMERCIALE



1. STRUTTURE

Le strutture portanti esistenti verranno consolidate, le porzioni di nuova realizzazione in cemento armato gettato in opera o in muratura portante. I solai delle unità abitative saranno del tipo tradizionale in travi di legno cassettonate con soletta collaborante.

I solai dei piani box e cantine saranno realizzati con soletta piena in pendenza.

2. MURATURE ED ISOLAMENTI

Le murature perimetrali di nuova costruzione saranno eseguite a "cassa vuota", con paramento esterno in laterizi intonacati al civile e tinteggiati sulla faccia verso l'esterno, e con il paramento interno in mattoni forati. Nell'intercapedine tra le due murature saranno interposti la camera d'aria e l'isolamento termo-acustico nel rispetto della normativa.

Le murature perimetrali e di spina esistenti saranno intonacate a nuovo e, dove presenti, saranno restaurati gli affreschi, il tutto nel rispetto del vincolo monumentale.

Le murature di divisione tra gli alloggi saranno a "cassavuota" con i due paramenti in mattoni forati, ed interposto uno strato di isolante termo-acustico.

I tramezzi interni saranno eseguiti in mattoni forati di piatto o di quarto a seconda delle necessità tecniche.

I muri divisorii tra le cantine ai piani interrati saranno in blocchetti di cls del tipo faccia a vista. I muri divisorii tra i box auto al piano interrato saranno in blocchetti di cls del tipo faccia a vista e/o in c.a. I muri controterra saranno realizzati in c.a. con intercapedine aerata.

3. INTONACI

I soffitti sono principalmente in legno anche a cassettoni; le zone controsoffittate saranno rifinite con lastre di cartongesso.

I tramezzi e le murature perimetrali saranno finiti, nelle zone libere da rivestimenti, con stabilitura.

4. IMPERMEABILIZZAZIONI E COPERTURE

Il solaio di copertura delle autorimesse interrate verrà impermeabilizzato con membrane bituminose armate, previa preparazione del sottofondo con primer bituminoso. Nelle aree a verde, oltre a tali membrane, verranno posate idonee guaine antiradice.

La copertura dell'edificio è prevista con struttura in legno, a falde e manto di copertura in coppi originali con sottostante onduline sottocoppo, completa di fermaneve e di tutti gli accessori di posa e sicurezza; la composizione stratigrafica del pacchetto di copertura è descritta negli elaborati di progetto esecutivo, consultabili presso l'Ufficio Vendite del cantiere.

5. ISOLAMENTI

I muri perimetrali a cassavuota, saranno isolati in modo tale da rispettare le norme di cui alla Legge 10/91 e suoi regolamenti attuativi. E' previsto l'inserimento di isolante con caratteristiche idonee al contenimento dei consumi energetici come da schede tecniche allegate alla relazione di rispondenza alle prescrizioni di cui alla Legge 10/91 al D.P.R. 412/93 e al D.P.R. 551/99 (materiale polistirene estruso – norma uni 7891).

Sotto i pavimenti della zona piano terreno saranno posati con funzione di isolamento termico lastre di polistirene estruso. Nella zona sottotetto i locali saranno coibentati con lastre di polistirene estruso.

Ai fini dell'isolamento acustico degli orizzontamenti è previsto l'inserimento di un foglio di materiale sintetico al di sotto del massetto di sottofondo dei pavimenti; il ponte acustico tra le tramezzature ed i solai sarà invece eliminato per mezzo dell'interposizione di strisce di isolante.

6. PAVIMENTI

Tutte le zone ai piani interrati relative ai box auto, corsie auto, cantine, corridoi e disimpegni saranno realizzate in battuto di cemento, additivato con spolvero di quarzo.

La rampa di accesso al piano interrato sarà pavimentata in battuto di cls trattato tipo Korodur con disegno tipo "a lisca di pesce".

I pianerottoli e le pedate delle scale saranno realizzati in pietra.

I pavimenti degli alloggi, come da scelta a campionario, saranno realizzati con:

- zone ingresso, soggiorni e cucine in cotto;
- camere, in legno del tipo a "listoni" Ciliegio Meranti, Duglas, Mogano. spess. mm 12;
- bagni in ceramica smaltata, monocottura o gres fine porcellanato cm 20X20;

7. RIVESTIMENTI

Le pareti dei bagni saranno rivestite a tutt'altezza, meno una frazione di piastrella, in monocottura o ceramica smaltata, di prima scelta commerciale tipo Marazzi, come da scelta a campionario cm 20X20.

La parete attrezzata delle cucine sarà rivestita ad altezza cm 220; le pareti risvoltanti saranno rivestite per una larghezza di cm 60.

All'interno di ogni appartamento sarà posato, sulle pareti prive di rivestimento, uno zoccolino in legno di altezza pari a cm 8.

8. OPERE IN PIETRA

Le rampe ed i pianerottoli delle scale di nuova costruzione, saranno realizzati con struttura in cls. armato, con gradini e zoccolino in pietra. Le scale esistenti saranno ritracciate e rivestite con i materiali originali esistenti restaurati. Davanzali e soglie saranno in pietra.

9. SERRAMENTI INTERNI

Porte cantine e porte box (queste ultime basculanti), ai piani interrati e al piano terreno, saranno in lamiera tamburata zincata.

I portoncini di ingresso degli alloggi saranno del tipo blindato di sicurezza con finitura noce.

Le porte interne degli alloggi saranno in legno tamburato, con finitura color Ciliegio, con ferramenta in ottone.

10. SERRAMENTI ESTERNI

Tutti i serramenti esterni degli alloggi saranno in legno verniciato o colore grigio Milano o tinta legno.

Gli stessi saranno del tipo insonorizzato con vetrocamera Termophan mm. 5+9+(3+3) certificata, avente abbattimento acustico pari a 37 dB, con accessori in acciaio satinato o ottone e persiane in legno. Ove non siano presenti le persiane di legno, il vetro del serramento sarà del tipo antisfondamento.

11. RIVESTIMENTI ESTERNI FACCIATE

Le facciate saranno finite ad intonaco a base di calce, secondo quanto previsto dal progetto architettonico esecutivo nel rispetto del vincolo monumentale. In alcune parti delle facciate saranno lasciati in vista gli elementi costituenti la muratura.

12. IMPIANTO IDROSANITARIO

E' prevista la centralizzazione dell'arrivo da acquedotto e la centralizzazione della produzione acqua calda sanitaria, con contabilizzazione singola presso gli utenti.

L'acqua calda sanitaria centralizzata sarà prodotta con caldaie a gas ad alto rendimento con bollitore ad accumulo; è previsto impianto di addolcimento e trattamento antincrostante per l'acqua calda sanitaria, nonché sistema per trattamento termico antilegionella.

Negli appartamenti saranno installati i seguenti apparecchi:

vaso a cacciata con cassetta da incasso, bidet, lavabo a colonna, tutti gli apparecchi saranno di colore bianco, della IDEAL STANDARD modello "Linda" principali; vasca da bagno in metacrilato da cm 170X70 (nel primo bagno) e piatto doccia in vitreous-china bianca da cm 80X80 (nel secondo bagno ove previsto).

attacco lavatrice.

Tutte le rubinetterie saranno con miscelatore monocomando della IDEAL STANDARD modello "CERAMIX 2000 " (o similari), per tutti gli apparecchi.

Nelle cucine saranno predisposte le tubazioni di alimentazione e scarico per lavandino e lavastoviglie.

13. IMPIANTO GAS

E' prevista la dotazione di gas metano con contatore posto in apposita nicchia esterna, per l'alimentazione delle cucine; l'impianto sarà dotato di sistema di rivelazione fuga gas con sensore catalitico ed elettrovalvola di intercettazione in caso di allarme.

14. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

Gli ambienti saranno dotati di impianto di riscaldamento/raffrescamento con pannelli radianti a pavimento. La produzione dell'energia termica e frigorifera avverrà centralmente con contabilizzazione autonoma dell'energia consumata.

Per ogni alloggio è previsto un "modulo satellitare" incassato a parete e dotato delle apparecchiature di comando e controllo dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento; sarà inoltre dotato di contabilizzatore di energia termica.

Nella stagione invernale l'acqua calda, prodotta centralmente e convogliata al "modulo satellitare", sarà distribuita ai pannelli radianti sottopavimento a bassa temperatura (35-45°C; il riscaldamento sarà integrato, per i locali servizi igienici, con scaldasalviette tipo Runtal e, ove previsto, con radiatori a parete in acciaio ultrapiatti tipo Runtal. Tutti i radiatori saranno dotati di valvola termostatica.

La regolazione della temperatura avverrà locale per locale tramite termostati ambiente.

In estate l'acqua refrigerata sarà prodotta centralmente e convogliata al "modulo satellitare"; il raffrescamento avverrà tramite i pannelli sottopavimento entro cui verrà fatta circolare acqua refrigerata. Il sistema sarà integrato da un deumidificatore posto nel controsoffitto del disimpegno, per il controllo dell'umidità ambiente e per evitare fenomeni di condensa superficiale sui pavimenti freddi.

Per la produzione centralizzata di acqua calda e refrigerata verranno utilizzate pompe di calore ad assorbimento a gas metano, tipo Robur, con rendimenti medi di combustione nella stagione di riscaldamento di almeno il 30% superiore a normali generatori a gas metano. L'impianto di produzione del calore con pompa di calore a gas (ROBUR) permette risparmi energetici fino al 40% rispetto a normali generatori di calore a gas e fino al 30% rispetto a generatori a gas di tipo a condensazione. Considerando una unità abitativa di media dimensione (70-80 mq) i risparmi suddetti corrispondono a 450 €/ anno rispetto a normali generatori di calore e a 330 €/ anno rispetto a generatori a condensazione.

15. IMPIANTO ELETTRICO

Sarà interamente incassato, costituito da apparecchiature tipo VIMAR-GEWISS-BTICINO con placche in polimero colorato.

Ogni unità immobiliare sarà dotata di :

- soggiorno più

ingresso : da 2 a 4 punti luce devianti/invertiti, 5 prese 10/16A+T universali, 1 presa telefono, 1 presa TV, 1 punto video-citofonico;

- camera letto matrimoniale: da 1 a 2 punti luce devianti/ invertiti, 4 prese 10/16A+T universali di cui due interrotte, 1 presa Telefono e TV;
- camera letto singola : da 1 a 2 punti luce devianti/ invertiti, 3 prese 10/16A+T universali di cui una interrotta, 1 presa Telefono e TV;
- bagno : 2 punti luce interrotti, 1 presa 10/16A+T universale, 1 presa 10/16A+T universale completa di interruttore magnetotermico miniaturizzato per lavatrice (dove prevista), impianto di chiamata di soccorso a servizio di vasca da bagno o doccia mediante pulsante a tirante;
- cucina : 2 punti luce interrotti, 1 punto interrotto per comando cappa, 6 prese 10/16A+T universali di cui alcune con interruttore magnetotermico miniaturizzato, 1 presa Telefono e TV;
- disimpegno : da 1 a 2 punti luce devianti/invertiti, 1 presa 10/16A+T universale;
- tutti i locali, tranne i bagni, saranno dotati di lampada anti black-out estraibile, entro scatola frutto da incasso a parete;
- i centralini di appartamento saranno corredati con un interruttore generale tipo magnetotermico differenziale con riarmo automatico (Restart) e completi di centralina di gestione dei carichi, la quale avrà la funzione di monitoraggio dei carichi e la funzione del distacco dei carichi stessi al superamento del valore di potenza impostato. Si precisa inoltre che tale centralina avrà la funzione di fornire degli allarmi a un eventuale sistema di remotizzazione degli allarmi quale un combinatore telefonico.
- impianto videocitofonico tra alloggio e ingresso carraio e impianto citofonico tra alloggio e ingresso di scala (nell'unità abitativa sarà presente un'unica apparecchiatura di comunicazione);
- impianto centralizzato per la ricezione dei segnali televisivi delle emittenti nazionali ed estere composto da antenna per la ricezione dei segnali terrestri, antenna parabolica per la ricezione dei segnali satellitari digitali. Ciascuna presa di utenza è idonea per il collegamento dell'apparecchiatura decoder per ricevere i segnali satellitari;
- campanello con targhette porta nome.
- predisposizione rete vuota per impianto antifurto volumetrico e perimetrale.

I locali tecnici saranno dotati di impianto elettrico.

Saranno inoltre previsti impianti di illuminazione delle parti comuni, quali corridoi, cantine (complete anche di una presa forza motrice), atrii, vani scala, disimpegni, rampa di accesso, aree esterne verdi e box auto.

16. IMPIANTO DI VENTILAZIONE

Tutti i bagni privi di finestra saranno dotati di impianto di estrazione aria tramite aspiratori/estrattori, di tipo temporizzato e attivati automaticamente con l'accensione luce.

17. PREVENZIONE INCENDI

Saranno realizzate tutte le opere richieste dal Comando dei Vigili del Fuoco.

18. SISTEMAZIONI ESTERNE

Le pavimentazioni esterne saranno realizzate elementi in cotto tipo "mattonforte" nelle zone porticate, con fascie in pietra e con calcestruzzo nel rispetto del vincolo monumentale.

L'accesso alle autorimesse sarà dotato di appositi meccanismi automatici di apertura a chiave e con radiocomando.

Nelle aree verdi condominiali saranno presenti essenze arboree ed arbustive opportunamente selezionate, elegantemente inserite nel prato verde. Il tutto sarà completato da elementi illuminanti di primarie aziende produttrici.

N.B. I materiali e le finiture sopra descritte, potranno subire delle variazioni in corso d'opera dovute a esigenze di cantiere e/o alla disponibilità dei fornitori, tali eventuali variazioni non diminuiranno comunque il livello qualitativo ed estetico dell'opera oggetto del presente descrittivo commerciale.

Eventuali varianti richieste dai Sig.ri Clienti dovranno essere autorizzate ed approvate dalla Arcas S.p.A. che provvederà alla quantificazione dei costi aggiuntivi e dei maggiori tempi occorrenti per l'esecuzione delle varianti.