

**DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO INERENTE
LA REALIZZAZIONE DELL'EDIFICIO RESIDENZIALE DEL "LOTTO 8"
DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI
SARONNO - CASCINA COLOMBARA**

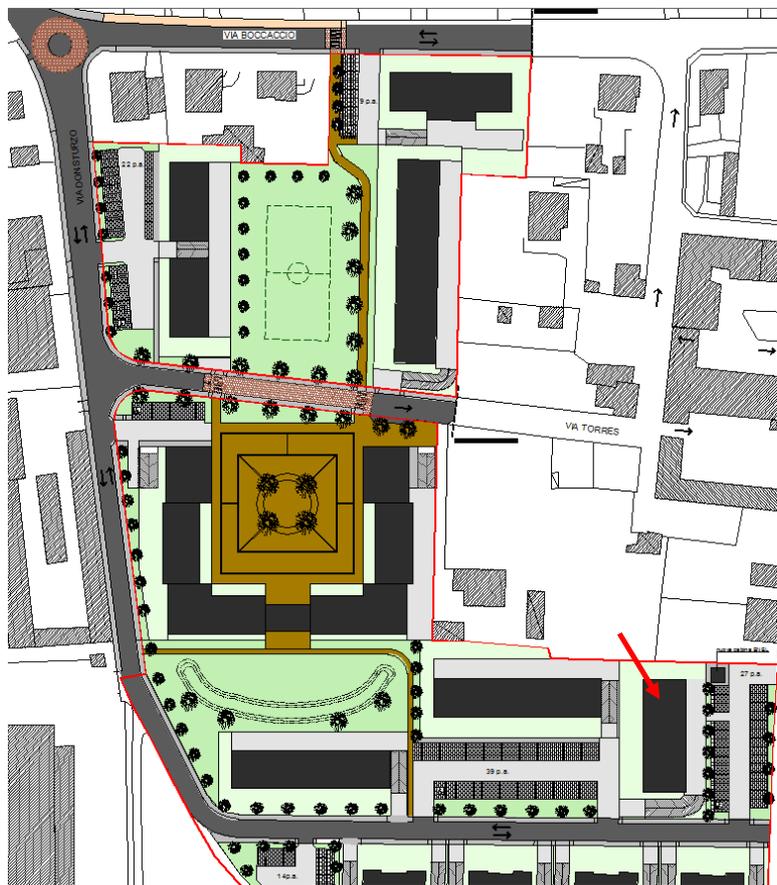
**"IL BORGO DELLE STELLE"
CONDOMINIO STELLA 8**



**DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E
DESCRIZIONE DEI LAVORI
EDILIZIA CONVENZIONATA**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il complesso immobiliare "Il borgo delle stelle" di nuova realizzazione sorgerà sui terreni situati sul proseguimento della via Don Sturzo, in zona Cascina Colombara; la posizione del lotto di intervento si colloca nelle vicinanze della Stazione Ferroviaria Saronno Sud ed è immediatamente al di fuori del nucleo storico di Cascina Colombara. Il contesto in cui si colloca il nuovo progetto è in questi anni in via d'espansione e si



caratterizza sicuramente per le ampie zone verdi e per la bassa densità dell'edificato esistente, pur trovandosi in una zona molto accessibile rispetto alle principali vie di comunicazioni.

L'edificio si configura con una forma in pianta rettangolare ed è inserito in un contesto di nuove urbanizzazioni, che saranno realizzate contestualmente all'edificio: nuova strada comunale, pista ciclabile, parcheggi pubblici e area verde attrezzata. Le unità immobiliari in progetto sono tutte in edilizia convenzionata, al piano terra le unità hanno porzioni di giardini di proprietà.

L'edificio si articola in tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo) e in un unico vano scala dotato di ascensore; le autorimesse sono distribuite al piano interrato al quale si accede dalle rampe di discesa con accesso dal nuovo parcheggi che sarà realizzato sul proseguimento della via Don Sturzo.

Le unità immobiliari in progetto sono di differenti tipologie (monolocali, bilocali, trilocali...) e possono essere personalizzate durante la costruzione.



“IL BORGO DELLE STELLE” - DESCRIZIONE DEI LAVORI EDILIZIA CONVENZIONATA

La presente descrizione delle opere ha la finalità di indicare, nelle linee essenziali e generali, le caratteristiche del fabbricato, degli elementi di completamento e degli impianti previsti, al fine di illustrare il grado di finitura dell'immobile.

Tale descrizione si intende comprensiva di tutto ciò che, pur non essendo specificato, è necessario, secondo le buone regole d'arte, per la realizzazione delle opere, degli impianti e delle finiture in modo completo e funzionante.

A seguito della redazione del progetto esecutivo e durante l'esecuzione delle opere, la descrizione dei lavori potrà essere assoggettata a variazioni anche di ordine architettonico e funzionale; potranno essere apportate variazioni anche a seguito di specifiche richieste degli Enti Amministrativi o semplicemente variazioni dei marchi e delle ditte che sono citate nella descrizione delle finiture. In ogni caso qualsiasi variazione che potrà essere apportata sarà qualitativamente comparabile con quanto indicato nella presente descrizione dei lavori.

L'acquirente ha la facoltà di chiedere, se lo stato di avanzamento dei lavori ancora lo permettesse, una scelta di finiture diverse da quelle indicate nella presente descrizione; tale scelta dovrà essere comunicata preventivamente alla Direzione Lavori (Studio Tecnico Volontè) e la sua accettazione sarà comunque condizionata dalla verifica di ammissibilità sulla base delle normative vigenti e dall'approvazione degli eventuali maggiori costi.

STRUTTURE PORTANTI

Le fondazioni in cemento armato saranno continue, a platea o a plinto in base alle risultanze dei calcoli strutturali; le murature perimetrali del piano interrato, i muri portanti delle scale, le travi e i pilastri saranno anch'essi in cemento armato.

I solai dei piani di abitazione saranno in soletta mista con cemento armato e laterizio; i solai delle autorimesse e delle cantine sono invece previsti in lastre prefabbricate tipo “Predalles”, alleggerite con polistirolo, con intradosso in cemento armato a vista. Il solaio di copertura sarà realizzato con soletta mista in latero-cemento con sovrastante struttura di legno per il supporto delle tegole di finitura.



Nell'esecuzione dei cementi armati saranno utilizzati materiali (calcestruzzo e ferro) corrispondenti alle prescrizioni del progetto dei C.A., progetto regolarmente depositato ai competenti Uffici Comunali; la conformità dei materiali sarà poi verificata da prove e controlli in corso di esecuzione, certificati secondo le prescrizioni di legge. Il calcolo delle strutture sarà inoltre conforme alle prescrizioni antisismiche previste dalla vigente normativa.

INVOLUCRO

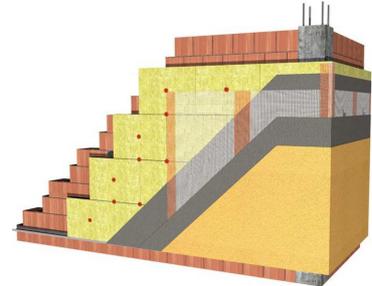
La progettazione dell'edificio, in particolare degli elementi che delimitano le unità immobiliari, è stata eseguita nel rispetto della vigente normativa in materia di requisiti acustici passivi degli edifici (D.P.C.M. 297 del 05/12/97) e in materia di contenimento del consumo energetico (D.G.R. VIII/8745 del 21/12/08). Per entrambe le

tematiche sono state redatte le relative relazioni, depositate ai competenti Uffici Comunali, che illustrano le scelte progettuali e ne dimostrano la loro corretta conformità.

MURATURE ESTERNE

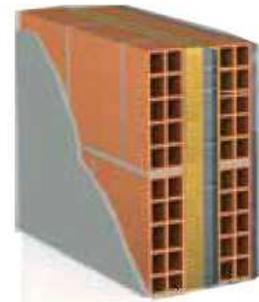
Le murature perimetrali saranno realizzate, con particolare attenzione all'isolamento termico, con il sistema "a cappotto".

Tale sistema prevede l'utilizzo di mattone "Poroton" spessore 25 cm al quale vengono applicate le lastre di isolamento (strato di coibentazione termica in polistirene espanso spessore 12 cm), che vengono a loro volta finite esternamente con intonaco minerale, previa rasatura delle stesse; la continuità delle lastre di isolamento termico, anche in corrispondenza delle strutture in cemento armato, garantisce la riduzione dei ponti termici dell'edificio riducendo notevolmente il rischio di muffe causate da punti freddi dell'involucro.



PARETI DIVISORIE INTERNE

I divisori interni tra le diverse unità immobiliari e di divisione tra le unità immobiliari e i disimpegni dei vani scala saranno realizzati in doppio tavolato con interposto isolamento termoacustico, realizzato con pannelli termoisolanti in lana di roccia o similare dello spessore di cm 5 con accostato feltro acustico tipo Isolgomma dello spessore di 1 cm. In corrispondenza delle muratura in calcestruzzo i tamponamenti saranno invece realizzati con tavolato da cm. 8 accostato ai muri in calcestruzzo con interposto isolamento termoacustico come sopra descritto.



I tavolati interni di divisione dei locali della medesima unità immobiliare saranno realizzati in mattoni forati di spessore cm. 8, oppure cm. 12 in dipendenza delle necessità impiantistiche.

Al piano interrato la delimitazione delle cantine e dei box sarà realizzata, dove già non fossero presenti strutture in cemento armato, in blocchi di cemento vibrocompresso tipo Vibrapac stilati a vista spessore. cm. 8 o cm. 20 (in alternativa all'utilizzo dei predetti blocchi, i suddetti divisori potranno essere realizzati con tavolati intonacati).

FINITURE SUPERFICIALI DELLE MURATURE

I locali di abitazione delle unità immobiliari saranno intonacati a gesso tipo "Pronto" tirato in piano a frattazzo con paraspigoli in lamiera zincata per un'altezza non inferiore a cm. 170; la finitura dei locali di servizio (bagni, cucine e lavanderie) sarà invece realizzata con intonaco a civile, fatte salve le pareti previste con rivestimento in piastrelle. I vani scala, i disimpegni comuni dei piani fuori terra e gli ingressi saranno intonacati a gesso tipo "Pronto" tirato in piano a frattazzo e saranno tinteggiati con colore a scelta della Direzione Lavori.

Sono escluse tutte le tinteggiature interne alle unità immobiliari.

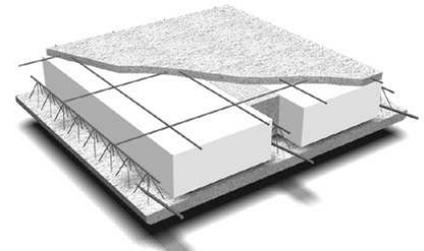
Le autorimesse e le cantine saranno prive di intonaco se le pareti saranno realizzate in cemento armato o con blocchi in calcestruzzo tipo Vibrapac stilati a vista (saranno intonacate a rustico se le pareti saranno realizzate

con tavolati in mattoni forati); il soffitto sarà costituito da soletta in calcestruzzo a vista o, in caso di solai in laterizio, sarà intonacato a rustico.

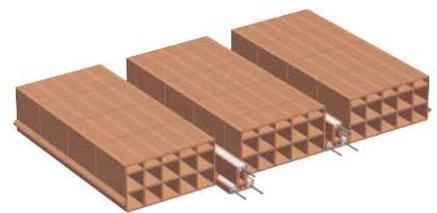
SOLAI

Tutte le stratigrafie previste per la realizzazione dei solai sono conformi al progetto per il contenimento dei consumi energetici (isolamento termico) e per l'abbattimento acustico e, dove previsto, rispettano anche la normativa vigente in materia di prevenzione antincendio.

I solai di copertura del piano interrato sarà realizzato in lastre prefabbricate tralicciate alleggerite con polistirolo tipo "Predalles"; i solai fuori terra, compreso il solaio di copertura, saranno invece realizzati con solette miste in laterocemento.



I sottofondi delle pavimentazioni saranno realizzati con un primo strato di cemento cellulare alleggerito con sfere di polistirolo per livellare il piano sovrastante le tubazioni degli impianti e da un successivo massetto realizzato con impasto di sabbia e cemento con rete di irrigidimento, sopra il quale saranno posate le pavimentazioni.



Sopra il cemento cellulare e preventivamente alla realizzazione del massetto di sabbia e cemento, saranno posati gli opportuni materiali coibenti: feltro isolante anticalpestio spessore 0,5 cm e, sulle porzioni di solai che separano le unità immobiliari dall'ambiente esterno o dai piani interrati, saranno posate lastre termoisolanti in polistirene espanso di spessori conformi a quanto previsto nel progetto di contenimento dei consumi energetici (legge 10/91).

Per i solai dei balconi e dei terrazzi sarà posta particolare attenzione all'impermeabilizzazione dei medesimi, che sarà realizzata mediante applicazione di un'impermeabilizzazione con malta bicomponente elastica (tipo "Mapelastic" della ditta Mapei o similare)

PARAPETTI DI BALCONI E TERRAZZI

I parapetti dei balconi e dei terrazzi saranno in muratura di mattoni o in cemento armato, intonacati e con sovrastante copertina in materiale lapideo e potranno avere porzioni di parapetto in ferro verniciato.

COPERTURA

Sarà realizzata con solaio in laterocemento gettato in piano con sovrastante barriere al vapore e isolamento termico con pannelli in polistirene; il rivestimento esterno della copertura sarà realizzato con manto di tegole in cotto.

Sulla copertura saranno posizionati i camini, i torrini di esalazione, gli abbaini, i lucernari, le antenne, i pannelli solari e tutte le attrezzature necessarie alla funzionalità dell'edificio.

LATTONERIE

Tutte le opere di lattoneria (canali, scossaline, converse e pluviali) necessarie al completamento della copertura saranno realizzate in lamiera di rame di sezione adeguata.

SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti esterni degli appartamenti saranno del tipo monoblocco con tapparella, saranno in legno lamellare a teste giuntate ("Finger Joint"), ad una o più ante apribili a battente con guarnizioni in gomma intercambiabili; i serramenti saranno sigillati intorno al telaio con schiuma poliuretana e saranno completi di coprifili dello stesso colore del serramento.

Le finestre e portefinestre avranno davanzale e soglie in materiale lapideo.

Le cerniere del serramento saranno in acciaio anodizzato colore argento e le maniglie saranno del tipo "Milena cromosat" o similare colore argento.

I serramenti saranno completi di tapparelle in PVC ad azionamento manuale a cinghia con relativi accessori (rulli, pulegge in ferro zincato, guide, staffe di sostegno, avvolgitori, cinghie di manovra). I cassonetti coprirullo saranno in agglomerato impiallacciato legno e saranno coibentati al loro interno.



I vetri delle finestre e portefinestre saranno doppi e del tipo basso-emissivo, con sezioni e caratteristiche tali da garantire ad ogni serramento il rispetto dei requisiti termoacustici definiti dalla vigente normativa.

Per tutti i serramenti sarà rilasciata dal produttore opportuna certificazione di isolamento.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Per tutte le unità immobiliari sono previste le seguenti pavimentazioni:

- soggiorni e cucine, camere da letto e disimpegno zona notte realizzati con piastrelle di monocottura da cm. 30x30 circa;
- bagni con piastrelle in ceramica o monocottura da cm. 20x20 o 20x25.

La posa dei pavimenti sarà ortogonale rispetto alle pareti dell'appartamento e lo zoccolino interno alle unità immobiliari sarà in legno impiallacciato da cm. 7-8 x 1 circa.

I rivestimenti dei bagni delle abitazioni saranno in piastrelle di ceramica da cm 20x20 o cm. 20x25, per un'altezza di mt. 2.00. I rivestimenti delle cucine saranno realizzati solo su richiesta dell'Acquirente, in piastrelle di ceramica da cm. 20x20, su due pareti per una altezza di mt. 1.80 o per la porzione compresa tra il piano della cucina e i pensili (del tipo "volante"); in caso di soggiorno con angolo cottura, la parete oggetto di rivestimento, come sopra indicato, sarà unicamente quella attrezzata.

La scelta dei materiali ceramici dovrà essere effettuata dall'Acquirente sulla base di un ampio capitolato proposto direttamente in esposizione.

I balconi e i portici saranno pavimentati con piastrelle di grès ingelivo da cm. 10x20 o 15x 15 circa e avranno zoccolino del medesimo materiale.

La pavimentazione delle autorimesse e dei locali ripostiglio al piano interrato sarà in battuto di cemento con finitura superficiale in polvere di quarzo.

PORTE

I portoncini di primo ingresso delle unità immobiliari saranno di tipo blindato della ditta “DIERRE” o similari, rivestiti con pannelli in essenza di legno; saranno completi di serratura a doppia mappa, serratura di servizio, spioncino e soglia inferiore mobile antispiffero e avranno maniglia ed accessori di chiusura in colore bronzo.

Le porte interne agli appartamenti avranno pannelli in legno laminato, saranno del tipo a battente, con anta piana cieca, in almeno tre tinte a scelta dell'Acquirente e avranno maniglia colore argento satinato.

Le porte delle cantine saranno in lamiera zincata con maniglia in pvc di colore nero e serratura tipo “Yale”. Le porte basculanti di accesso alle autorimesse al piano interrato saranno in doghe di acciaio zincato.



La porta comune di ingresso nell'atrio condominiale sarà invece in alluminio con vetrate di sicurezza; le porte dei locali tecnici, locali caldaia e dei disimpegni delle cantine saranno del tipo metallico tamburato con verniciatura di colore chiaro.

IMPIANTO GAS

Ogni alloggio sarà alimentato da gas metano per l'utenza della cucina; la centrale termica invece rappresenta l'utenza comune alimentata sempre con gas metano.

La rete esterna all'edificio è realizzata da tubazioni interrate in polietilene e da tubazioni a vista in rame. La distribuzione interna ad ogni unità immobiliare sarà intercettabile tramite un rubinetto posto generalmente all'esterno dell'unità; in corrispondenza del sottolavello nel locale cucina sarà installato un ulteriore rubinetto con tappo di chiusura. Il collegamento del piano cottura a questo rubinetto è a carico dell'acquirente e dovrà essere eseguito da un idraulico che ne dovrà rilasciare la certificazione prevista dalla normativa vigente.

CANNE FUMARIE

L'impianto di riscaldamento è collegato a canna fumaria dimensionata secondo le normative vigenti e realizzata con materiale certificato conforme all'uso, come da dichiarazioni specifiche che saranno rilasciate dalla ditta produttrice.

ASPIRAZIONE CUCINE E BAGNI

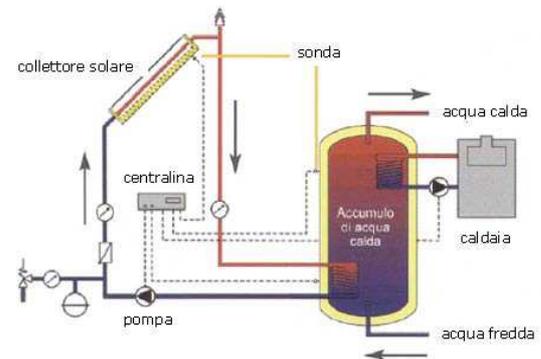
Per ogni cucina è prevista una canna verticale di aspirazione per l'espulsione dei vapori derivanti dalla cottura; tali canne, una per ogni cucina, proseguono fino alla copertura dell'edificio. L'areazione delle cucine sarà garantita tramite la realizzazione di prese d'aria sulle murature esterne, di dimensioni adeguate alla normativa vigente.

Per i bagni privi di aeroilluminazione naturale (bagni “ciechi”) sarà prevista una canna di aspirazione, che prosegue fino alla copertura, alla quale sarà collegato un apposito apparecchio “Vortice” o similare, per l'estrazione dell'aria umida dal locale.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è previsto di tipo centralizzato con la formazione di una centrale termica al piano interrato, all'interno della quale sono previste le principali apparecchiature termiche: generatore di calore a condensazione ad alto rendimento alimentato a gas metano e di potenzialità adeguata rispetto al fabbisogno di tutti gli alloggi; bollitore ad accumulo per la produzione di acqua calda sanitaria di adeguata capacità e opportunamente coibentato; elettropompe per la circolazione e la distribuzione del fluido termovettore.

Per la produzione di acqua calda sanitaria, al generatore sarà abbinato un impianto solare termico con collettori solari posizionati sulla copertura e opportunamente dimensionati per garantire almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria.



L'impianto di riscaldamento centralizzato sarà realizzato con satelliti di utenza per ogni unità immobiliare, posizionati in prossimità di ogni appartamento, provvisti di sistemi di contabilizzazione: saranno installati contatori di calore in grado di contabilizzare l'energia termica consumata per il riscaldamento e contatori volumetrici per acqua calda e fredda.

La termoregolazione del calore avverrà attraverso i termostati ambiente programmabili, che permettono una gestione autonoma ed indipendente del calore: è previsto un termostato ambiente in tutte le unità immobiliari.

Il sistema di emissione dell'impianto di riscaldamento è previsto con radiatori in alluminio preverniciato di colore bianco, completi di valvole termostatiche.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

L'impianto idrico-sanitario sarà costituito da rete generale di distribuzione dell'acqua a valle del contatore generale, completo di saracinesche di intercettazione; le colonne montanti di distribuzione saranno realizzate con tubazioni opportunamente isolate.

Ogni bagno avrà le dotazioni di apparecchi igienico sanitari indicati sulle planimetrie di progetto allegate ai contratti; in particolare gli apparecchi saranno della seguente tipologia:

- vaso a pavimento, con cassetta da incasso “Geberit” o similare, in porcellana vetrificata bianca della serie Gemma (prodotti Ideal Standard), o similari;

- bidet a pavimento con gruppo miscelatore monocomando con scarico a leva, della serie precedentemente indicata;



- lavabo a colonna con gruppo miscelatore monocomando con scarico a leva della stessa serie.
- vasca da bagno in vetroresina smaltata di colore bianco da cm. 170x70 o 160x70, compatibilmente con le dimensioni del locale, con rubinetteria provvista di miscelatore monocomando e scarico a leva;
- piatto doccia in ceramica o in acrilico cm. 70x70 o 80x80, compatibilmente con le dimensioni del locale, con rubinetteria provvista di miscelatore monocomando;

Le rubinetterie saranno della serie Ceraplan della Ideal Standard, o similare.

Sono previsti un attacco lavello cucina e un attacco lavatrice per ogni appartamento.

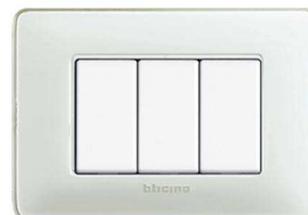


IMPIANTO ELETTRICO

Gli impianti elettrici saranno dimensionati e realizzati in conformità alla vigente normativa (D.M. 37/08); al completamento dei lavori la ditta esecutrice rilascerà dichiarazione di conformità relativa alla realizzazione dell'impianti elettrici.

Ogni unità abitativa sarà collegata direttamente al contatore di fornitura Enel con linee dimensionate per una potenza fino a 6 KW (il contatore che verrà originariamente posizionato dall'Enel avrà potenza di 3 KW).

L'impianto sarà realizzato con tubi corrugati sotto traccia e in circuiti distinti per luce e F.M.. Gli interruttori e le prese saranno realizzati con frutti marca "Ticino" serie MATIX, con placche in tecnopolimero bianco.



Per ogni appartamento sono previsti i seguenti elementi:

Locale	Illuminazione	Prese	Altri usi
Ingresso	1 punto luce deviato		centralino con interruttore automatico salvavita- suoneria porta
Soggiorno	1 punto luce invertito	4 punti prese 10A	
Cucina	1 punto luce interrotto	2 punti presa 10 A 3 punti presa 16 A	
Disimpegno	1 punto luce deviato	1 punto presa 10 A	
Camera matrimoniale	1 punto luce invertito	3 punti prese 10A	
Camera secondaria	1 punto luce deviato	2 punti prese 10A	
Bagno principale	2 punti luce interrotti	1 punto presa 10A 1 punto presa 16 A	1 pulsante a tirante
Bagno secondario	2 punti luce interrotti	1 punto presa 10A	1 pulsante a tirante
Ripostiglio	1 punto luce interrotto		
Balconi e/o portici	1 punto luce interrotto		

Nei box e nelle cantine l'impianto è previsto con tubazioni in pvc rigido a vista, con collegamento ai singoli contatori di proprietà ed è formato da un punto luce interrotto e una presa da 10A.

Restano esclusi tutti i corpi illuminanti delle parti private.

IMPIANTO TELEFONICO

La predisposizione dell'impianto telefonico (realizzato con tubazioni vuote) comprende un punto presa posizionato in ognuno dei seguenti locali: soggiorno, camera matrimoniale e camere secondarie. E' inoltre prevista la predisposizione di una ulteriore presa per il piano sottotetto.

IMPIANTO TV

L'impianto TV sarà con antenna centralizzata per la ricezione dei canali analogici e digitale terrestre.

Le prese TV sono previste in ognuno dei seguenti locali: una nel soggiorno e una nella zona notte.

IMPIANTO CITOFONONICO

L'impianto citofonico sarà completo di pulsantiera esterna a lato dell'ingresso pedonale, con comando per apertura dell'ingresso condominiale agli atrii scala.

E' previsto per ogni appartamento l'installazione di un punto ascolto.

PARTI COMUNI

L'impianto ascensore sarà di tipo oleodinamico o a fune a scelta della direzione lavori; la dimensione della cabina e i particolari costruttivi dell'impianto rispettano la normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche.

I marciapiedi intorno ai fabbricati e i portici del piano terra saranno pavimentate con piastrelle in gres antigelivo.

La pavimentazione della corsia box sarà in realizzata in masselli di cemento autobloccanti; quella della rampa di discesa al piano interrato in masselli di cemento o con massetto di cemento finito al quarzo a lisca di pesce.

Le recinzioni delle unità immobiliari poste al piano terra dovranno essere conformi alle prescrizioni comunali o di progetto, sia per quanto riguarda la tipologia che l'altezza; la divisione dei giardini privati sarà invece realizzata mediante recinzioni in rete metallica plastificata; sarà fornito terreno di coltura per i giardini senza previsione di semina e piantumazione alcuna.