

GARANCETTA 5



IMMOBILIARE MOLINELLA S.R.L.

IL PRESENTE STAMPATO NON COSTITUISCE ELEMENTO CONTRATTUALE IN QUANTO HA ESCLUSIVAMENTE CARATTERE INFORMATIVO ED INDICATIVO.
IN FASE ESECUTIVA POTRANNO ESSERE APPORTATE MODIFICHE ED ADEGUAMENTI DIMENSIONALI DIPENDENTI DA ESIGENZE STRUTTURALI, IMPIANTISTICHE E COSTRUTTIVE.



GARANCETTA 5

La Descrizione dei Lavori illustra le caratteristiche dei sistemi costruttivi, degli impianti e delle finiture per le parti esterne ed interne, del nuovo complesso residenziale di via Privata Della Garancetta 5.

L'intervento ha comportato la demolizione edifici preesistenti, eccetto parti delle murature perimetrali e la successiva ricostruzione delle nuove abitazioni nel rispetto dell'involuppo volumetrico originario.

Le opere pertanto comprendono il totale rinnovo delle strutture portanti nel rispetto delle nuove norme antisismiche e l'integrazione di elementi coibenti ed impiantistici per la migliore classificazione energetica finale e confort abitativo.

Le immagini e descrizioni allegate hanno carattere informativo ed indicativo, giacché nella fase di realizzazione dell'opera potrebbe emergere la necessità di apportare modifiche al progetto, dovute a motivi costruttivi, funzionali o estetici, ovvero in caso di ritardata reperibilità dei materiali selezionati, fermo restando il pieno rispetto del livello qualitativo del progetto.



Classificazione Sismica

Gli interventi strutturali previsti hanno determinato il conseguimento della Classe di Rischio della costruzione in categoria A.

Classificazione energetica

Tutte le strutture opache, verticali ed orizzontali ed i componenti finestrati saranno realizzati nel rispetto degli obblighi normativi in materia di risparmio energetico ed in particolare in conformità alla DGR 17.07.2015 n. 3868, DGR 30.07.2015 n.6480 e successivi aggiornamenti, oltre all'installazione di impianti in pompa di calore ad alta efficienza supportati da impianto fotovoltaico posto in copertura di ogni singola unità, con previsione di conseguimento a fine lavori della certificazione energetica in classe A3.

Requisiti Acustici Passivi

Le prestazioni acustiche dei vari componenti sono state preventivamente verificate in fase progettuale ai sensi del D.P.C.M. 05/12/1997.

Sicurezza

E' prevista la predisposizione di impianto di videosorveglianza.

Opere strutturali

L'intervento prevede il rinforzo delle strutture portanti dell'edificio in adeguamento alle stringenti normative antisismiche vigenti. Le fondazioni saranno ampliate per sostenere i nuovi carichi derivanti dal recupero abitativo del sottotetto e dalle azioni di normativa.

Le strutture portanti in elevazione saranno in cemento armato in corrispondenza delle scale interne e pilastri o muri portanti in blocchi di laterizio ed in mattoni pieni.

Il pavimento del piano terreno sarà realizzato con vespaio aerato formato da casseri in materiale plastico a perdere interposti tra le travi di fondazione e soprastante getto in c.a.

Il solaio del piano primo sarà realizzato con struttura in legno lamellare resa collaborante con connettori e rete di ripartizione al soprastante getto cementizio.

La copertura sarà realizzata con struttura in legno lamellare a falda inclinata e con solai in legno e c.a. collaborante nelle parti di copertura piana, utilizzando la medesima tecnica costruttiva del solaio del piano primo. Tutte le strutture saranno rese indipendenti dagli edifici adiacenti con opportuni giunti sismici.

Il corpo accessorio destinato ad autorimessa sarà demolito integralmente e ricostruito con fondazioni ed elevazioni in c.a. e solaio misto di copertura latero cementizio.

Le murature perimetrali esterne saranno in gran parte ricostruite con blocchi di laterizio Poroton nello spessore di 30 cm, con tratti originari in mattoni pieni da 25 cm conservati e risanati.

L'involucro esterno sarà rivestito con cappotto termico in Polistirene Espanso Sinterizzato con grafite nello spessore di 14 cm (conduttività termica del materiale 0,0310 W/mk).

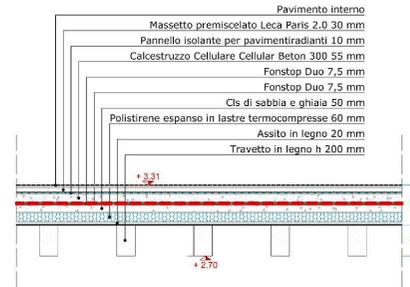
Le murature divisorie fra unità abitative saranno realizzate con doppia parete di cui la prima portante in blocchi di laterizio Poroton nello spessore di 20 cm e tratti delle murature originarie in mattoni pieni nello spessore di 25 cm, sigillate con intonaco anche in intercapedine, strato isolante in lana di roccia RookWool High Energy da 8 mm e controparete in laterizio da 8 cm, per totali 41 cm di spessore.

Le partizioni interne alle unità abitative per la suddivisione dei locali saranno realizzate con sistema tradizionale in laterizi da 8 cm, ovvero con maggiore spessore da 12 cm dove inseriti collettori idraulici e sanitari.

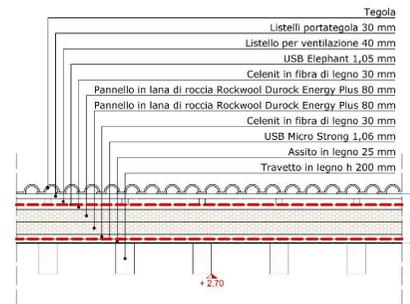
In corrispondenza dei bagni è previsto in diverse posizioni dove compatibile con la distribuzione interna, l'ulteriore raddoppio della muratura divisoria di appoggio dei sanitari verso i locali di abitazione della medesima unità per maggiore confort acustico.



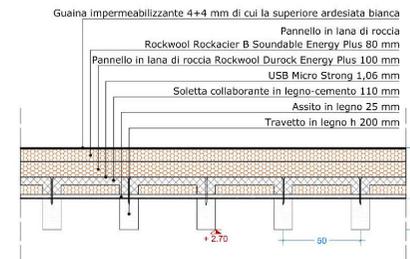
Solaio P2
Solaio interpiano



Solaio S1
Copertura inclinata



Solaio S2
Copertura Piana



Solai

Il **solaio interpiano nella medesima unità abitativa** sarà realizzato con struttura in legno lamellare composta da travetti in legno lamellare sezione 12*20 passo 60, assito da 2,5 cm pannelli isolanti da 6 cm posati sopra l'assito ed interrotti in corrispondenza dei travetti sottostanti e getto cementizio da 5 cm nervato ad 11 cm nei tratti corrispondenti ai travetti in legno dove interrotto l'isolante di alleggerimento. Il getto è reso collaborante mediante il posizionamento di connettori metallici e rete di ripartizione. Sopra la cappa strutturale si eseguirà il massetto di annegamento impianti, lo strato di coibentazione acustica anti calpestio, i pannelli del riscaldamento radiante a pavimento e lo strato di sottofondo di pavimento.

La **copertura a falda ventilata** sarà realizzata con struttura portante primaria e travetti in legno lamellare assito in legno a vista di 2,5 cm, barriera al vapore, pacchetto di coibentazione composto da pannello inferiore e superiore in fibra di legno da 30 mm ed interposti pannelli in lana minerale per complessivi 16 cm. Sopra il pacchetto coibente saranno disposti la guaina traspirante, la listellatura per la camera di ventilazione ed il secondo listello incrociato porta tegole. Il manto di copertura sarà realizzato in tegole tradizionali di laterizio con lattonerie in alluminio colore testa di moro.

Il **solaio di copertura nelle porzioni piane** sarà realizzato con la medesima struttura portante descritta per il solaio interpiano e superiore barriera al vapore e coibentazione in lana minerale da 18 cm complessivi e superiore impermeabilizzazione con doppia guaina di cui la superiore ardesiata in colore chiaro per evitare accumuli di calore.



GARANCETTA 5

Facciata

Le facciate interne saranno rivestite con cappotto termico in Polistirene Espanso Sinterizzato additivato con grafite di spessore 14 cm finite con intonaco decorativo di rivestimento colorato in pasta nei colori delle terre e steso a spatola e zoccolatura di protezione alla base in pietra naturale grigia denominata *Alba Nera* o similare.

I davanzali delle finestre e le soglie delle porte finestre saranno in pietra naturale grigia denominata *Alba Nera* o similare completi di gocciolatoi, spessore cm 3.

I parapetti dei balconi saranno realizzati in profili metallici con disegno tradizionale a bacchette verticali e profilo superiore maggiorato per contenimento della spinta secondo le norme strutturali specifiche.

Serramenti

I serramenti delle finestre e delle porte finestre a battente e scorrevoli di produzione *Nobento Serramenti in Arredo*, o similare corrisponderanno agli stringenti requisiti termoisolanti richiesti dalla classificazione A3 e saranno realizzati con profili in PVC – *Termofibra* in colore bianco all'interno e colore grigio caldo simile al RAL 7039 grigio quarzo.

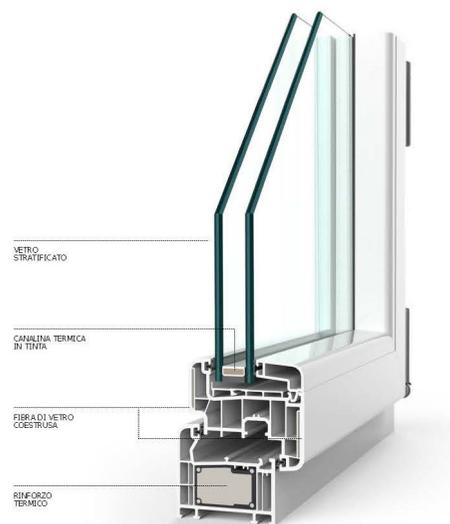
I **serramenti ad anta** con battente singolo o doppio, saranno di produzione *Nobento serie Puro* realizzati con telaio da 70 mm a cinque camere ed ante da 82 mm a sei camere con due guarnizioni. L'apertura sarà a battente ad anta o doppia anta, con ulteriore apertura vasistas sull'anta principale, con vetrata isolante bassa emissiva antinfortunistica interna ed esterna composta da lastra stratificata 4+1+4 silent, intercapedine 12mm con gas argon e lastra stratificata 3+1+3. Marcatura CE, Resistenza al carico vento A4, Tenuta all'acqua E1200, Permeabilità all'aria 4, Trasmittanza termica telaio $U_f < 0,98 \text{ W/m}^2\text{K}$. Trasmittanza complessiva del serramento telaio + vetro $U_w = 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$



Lastre di pietra naturale detta Alba Nera

PURO

TERMOFIBRA





GARANCETTA 5

GENIO

TERMOFIBRA



I serramenti scorrevoli a due ante in linea, saranno di produzione *Nobento* serie *Genio* realizzati con telaio da 70 mm con rinforzo termico in PVC espanso ed ante da 46 mm a tre camere con rinforzo integrato in fibra di vetro. L'apertura sarà in linea con spazzolini di tenuta e con vetrata isolante bassa emissiva antinfortunistica interna ed esterna composta da lastra stratificata 4+1+4 silent, intercapedine 12mm con gas argon e lastra stratificata 3+1+3.

Marcatura CE, Resistenza al carico vento B2, Tenuta all'acqua 7B, Permeabilità all'aria 4, Trasmittanza termica telaio $U_f < 1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$. Trasmittanza complessiva del serramento telaio + vetro $U_w = 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$

Le finestre e le porte finestre saranno posate su monoblocco termoisolante *Klimablock* di produzione di *Technika* o similare composto da cassonetto prefabbricato in EPS per l'alloggio di avvolgibili disposto a scomparsa totale nello spessore murario e rasato a gesso sul lato interno in continuità alla parete muraria, ispezionabile dall'esterno mediante rimozione celino brandeggiante, spalle laterali composte da lastra esterna in fibrocemento da 5mm e pannello isolante in polistirene estruso.

Tutti i serramenti saranno dotati di avvolgibili motorizzati in alluminio coibentato.

I lucernari nei sottotetti saranno di produzione *Velux*, modello *GGL Energy INTEGRA*, colore interno bianco, apertura a bilico motorizzata, completo di avvolgibile oscurante esterno ad apertura motorizzata



GENIO

IMMOBILIARE MOLINELLA S.R.L.

IL PRESENTE STAMPATO NON COSTITUISCE ELEMENTO CONTRATTUALE IN QUANTO HA ESCLUSIVAMENTE CARATTERE INFORMATIVO ED INDICATIVO. IN FASE ESECUTIVA POTRANNO ESSERE APPORTATE MODIFICHE ED ADEGUAMENTI DIMENSIONALI DIPENDENTI DA ESIGENZE STRUTTURALI, IMPIANTISTICHE E COSTRUTTIVE.



GARANCETTA 5

Porte interne

PRIMA

CONTEMPORANEA
QUANTO BASTA NEL
GUSTO E NELLA
TRADIZIONE

Porte laccate con vernici ecologiche,
cerniere a vista, serratura meccanica si-
lenziosa, telaio soft e coprifili lisci con
aletta telescopica.

Mod: 4111
Finitura/Finish: Bianco Puro



Porte

I portoncini di ingresso adatti al posizionamento in esterno saranno di produzione *DIERRE* modello *Sentry 4*, saranno blindati in classe antieffrazione 3 secondo la norma Uni EN 1627-30, maniglia con finitura colore acciaio satinato, finitura con pannello esterno liscio, in colore grigio omogeneo ai serramenti e pannello interno bianco.

I portoncini saranno realizzati con altezza fuori standard di 240 cm per ottenere l'allineamento in altezza alle porte finestre del piano terreno.

Le porte interne saranno di produzione *Viemmeporte* linea *Prima* con riquadri pantografati e finitura laccata bianca

IMMOBILIARE MOLINELLA S.R.L.

IL PRESENTE STAMPATO NON COSTITUISCE ELEMENTO CONTRATTUALE IN QUANTO HA ESCLUSIVAMENTE CARATTERE INFORMATIVO ED INDICATIVO.
IN FASE ESECUTIVA POTRANNO ESSERE APPORTATE MODIFICHE ED ADEGUAMENTI DIMENSIONALI DIPENDENTI DA ESIGENZE STRUTTURALI, IMPIANTISTICHE E COSTRUTTIVE.



GARANCETTA 5

Pavimenti

Pavimenti in legno

I pavimenti delle unità abitative saranno realizzati in parquet prefinito di rovere, posato a spina di pesce, essenza rovere con verniciatura senza solventi caratterizzata da aspetto naturale opaco formato 500*70 mm spessore 10 mm con strato nobile da 4mm.

Il parquet sarà posizionato in tutti i locali al piano terreno e primo ad eccezione dei bagni e delle cucine chiuse separate dal soggiorno.

Lo zoccolino sarà realizzato con profili in legno di piccole dimensioni con altezza 40 mm in colore bianco.

Pavimenti e rivestimenti nei bagni

I pavimenti ed i rivestimenti nei bagni saranno realizzati in gres fine porcellanato di grande formato con lastre da 600 x 120 cm.

I rivestimenti saranno realizzati con lastra da 60 x 120 cm posata in verticale raddoppiata sino ad h 240 nelle zone doccia.

Si utilizzeranno lastre in gres di Produzione *Marazzi* serie *Allmarble* o *Musis* serie *Hypnose Lasa* effetto marmo in colore bianco con venature in grigio o almond.

I gradini delle scale interne saranno finiti in lastre di gres in colore chiaro neutro, assemblate in officina a formare un pezzo unico di rivestimento composto da alzata e pedata.

Le pavimentazioni esterne nelle aree private saranno realizzate con piastre in gres da 20 mm formato 60*60 posate galleggianti su supporti regolabili in colore grigio produzione *Cotto Petrus*, serie *Ultra Cult* colore grey.

Pareti

Le pareti interne degli appartamenti saranno finite a gesso in tutti gli ambienti compresi bagni e cucine, pronte per ricevere il trattamento di tinteggiatura a cura dell'acquirente.



Parquet in rovere posa a spina di pesce italiana



Pavimenti e rivestimenti in gres effetto marmo 60 x 120 nei bagni



GARANCETTA 5

Impianto idrico sanitario

L'edificio sarà dotato di impianto idrico-sanitario alimentato con acqua potabile mediante contatore installato dall'azienda erogatrice in pozzetto dedicato posto in corrispondenza dell'ingresso carraio e con contaltri all'ingresso in ogni singola unità per la corretta ripartizione dei consumi ed addolcitore volumetrico per la protezione anticalcare della rete interna.

La distribuzione dell'acqua calda e fredda agli apparecchi sanitari e nelle cucine sarà realizzata con tubazioni multistrato PE-AL-PE preisolato, giuntate mediante raccordi a pressione tipo *Uponor - Unipipe*. Per ogni singola unità immobiliare saranno predisposte l'intercettazione generale acqua calda ed acqua fredda nella zona impianti e le intercettazioni acqua calda ed acqua fredda singole per ogni apparecchio sanitario, mediante installazione di rubinetti integrati sul collettore di distribuzione dell'impianto idrico. Le reti di scarico saranno realizzate con tubazioni e raccordi in materiale fonoassorbente *Geberit Silent, Valsir Silere* o similare.

Gli apparecchi sanitari saranno di produzione *Globo*, serie *Stone* con sanitari sospesi, docce di produzione *Acquabella* serie *Slate* di grande formato con minima sopraelevazione dal piano di pavimento in colore bianco.

Le rubinetterie saranno di produzione *Hansgrohe* serie *Logis*.

I miscelatori delle docce saranno con deviatore per erogazione da soffione o doccia.

Le dotazioni consistono in:

- Bagni: Vaso e Bidet sospesi, lavabo sospeso, piatto doccia con relative rubinetterie, escluso il box doccia;
- Disimpegno: 1 punto carico e scarico per lavatrice per appartamento;
- Cucine: Carico e scarico per lavello idoneo per allacciamento combinato della lavastoviglie;
- Esterni: 1 punto acqua in ogni spazio esterno;

Edificio gas free

In coerenza con l'impostazione ad alta efficienza energetica ed a fini di sicurezza per i residenti, l'immobile sarà privo di impianto di distribuzione del gas metano per riscaldamento.

Nelle cucine si prevede alimentazione per piani cottura ad induzione.



Sanitari Globo Stone



Docce Acquabella Slate



Rubinetterie Hansgrohe Logis



Sistema di climatizzazione e di ventilazione nelle singole unità abitative

Ogni unità abitativa indipendente sarà dotata di impianto di riscaldamento e di raffrescamento e produzione acqua calda sanitaria con produzione dei fluidi mediante pompa di calore alloggiata in vano apposito nell'area esterna di pertinenza, con unità interna di accumulo posizionata nel sottoscala o in apposita nicchia nei disimpegni.

Il riscaldamento nei locali abitativi sarà realizzato con pannelli radianti a pavimento di produzione *RDZ* che garantiscono un riscaldamento uniforme dovuto all'irraggiamento del pavimento che determina un microclima ottimale per gli utilizzatori.

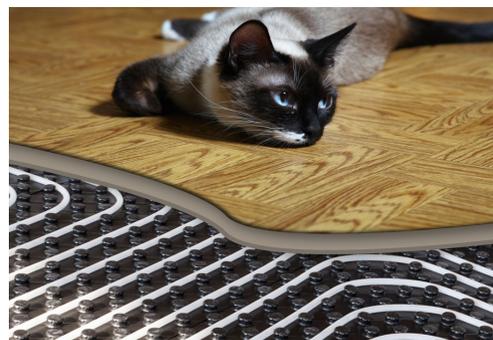
La termoregolazione dell'intero impianto avverrà in modalità climatica con compensazione della temperatura di alimentazione del pavimento radiante in base alle condizioni climatiche esterne.

E' inoltre prevista la termoregolazione nei locali principali di ciascun alloggio mediante termostati ambiente posizionati nei singoli locali.

Nei bagni oltre all'impianto radiante a pavimento saranno posizionati scaldasalviette elettrici di produzione *Irsap*.

Tale regolazione ha esclusivamente lo scopo di evitare il sovra riscaldamento di singoli locali per effetto degli apporti solari e degli apporti gratuiti interni interrompendo l'apporto di calore nel singolo ambiente in caso di superamento della temperatura base impostata.

Il raffrescamento sarà garantito da ventilconvettori ad incasso a parete di produzione *Olimpia Splendid* che consentono la più rapida attivazione del raffrescamento e le maggiori potenzialità di regolazione della temperatura.



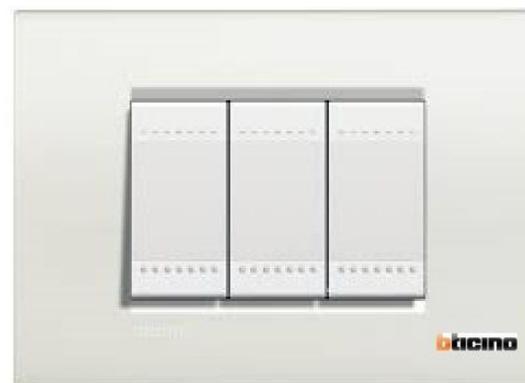
Riscaldamento radiante a pavimento *RDZ*



Raffrescamento con ventilconvettori ad incasso a parete *Olimpia Splendid*



GARANCETTA 5



Impianto Elettrico

L'impianto elettrico per l'illuminazione e la forza motrice sarà costituito da linee elettriche incassate sottotraccia negli appartamenti e nelle zone comuni e da linee esterne in tubazioni in pvc pesante nelle cantine e nelle autorimesse.

L'impianto di illuminazione e forza motrice sarà completato con pulsanti di chiusura tapparelle e spegnimento luci centralizzati all'ingresso delle unità abitative ed impianto di allarme.

Tutte le unità abitative saranno dotate di videocitofono con punto di chiamata all'esterno in via Garancetta e successivo campanello sul cancelletto interno nella recinzione verso il cortile, antenna TV terrestre e satellitare. Gli impianti saranno completati con placche e frutti *B-Ticino* serie *Living Light Quadra* in tecnopolimero.

Impianto fotovoltaico

sulla copertura di ogni singola unità abitativa saranno installati pannelli fotovoltaici policristallini, per la produzione di energia elettrica da impiegare per il fabbisogno energetico dell'impianto di riscaldamento delle unità immobiliari.

Autorimesse

Le autorimesse sono dotate di basculante motorizzata e torrino di ricarica per auto elettrica.