

DE SANCTIS 106 s.r.l.

# *Residenza dei Fiori*

PALAZZINA « TULIPANI »



MONZA - VIA MARSALA - VIA PACINOTTI - VIA FERRARIS

## DESCRIZIONE DELLE OPERE



# A) PARTI COMUNI DEL FABBRICATO

## STRUTTURA DEL FABBRICATO

Trattasi di una palazzina con 6 piani abitabili oltre al piano terra, di edilizia residenziale, con un piano interrato adibito a boxes 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 e controparete con doppia lastra di gessofibra e cartongesso fissata su apposita struttura metallica. Tutte le strutture verticali poste sul perimetro sono coibentate anche internamente con apposito isolante termoacustico.

L'edificio verrà certificato in classe energetica 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.

L'esterno sarà ultimato in parte con rivestimento in cotto ed in parte con rivestimento di tipo spatolato minerale con tinte cromatiche in sintonia con gli edifici già realizzati sullo stesso lotto.

I balconi e le logge presentano parapetti in muratura fino ad una altezza di cm 85 circa e balaustra superiore fino alla quota di cm 110 in ferro zincato e verniciato; in alternativa potranno essere realizzati parapetti in vetro trasparente antisfondamento fissati su un muro in cls avente altezza cm 60.

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



## COPERTURA

La copertura dell'edificio è a falde inclinate realizzata con solaio in calcestruzzo armato; l'isolamento è realizzato con polistirene e lana di roccia di conveniente spessore, trattenute da listoni in legno con sovrastante manto di tegole in cotto di tipo portoghese. La falda sud sarà quasi interamente coperta da pannelli fotovoltaici con funzioni anche di manto impermeabile.

## INGRESSO ALLO STABILE DALLE VIE PUBBLICHE

Accessi dalla via Marsala e/o dalla via Pacinotti mediante cancelletti dotati di videocitofoni.

I vialetti interni al Condominio si diradano dall'ingresso del fabbricato attraverso i giardini ed il porticato, sino all'atrio di accesso alla singola scala e ascensore, il tutto rifinito con particolare tono di signorilità.

Il complesso residenziale (costituito ad oggi anche da altri 3 edifici già realizzati) è già dotato di portineria ubicata all'ingresso del civico 17 di via Marsala.

## 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 le strade pubbliche 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, VANO SCALA E ASCENSORE

Atrio con ampie vetrate e pavimenti in serizzo. Scale in serizzo con pareti e plafoni rasati a gesso e tinteggiati. Parapetti in ferro verniciati a smalto e corrimano in legno lucido.

Ascensore (con portata di 6 persone) installato in vano di cristallo, azionamento elettrico di tipo automatico.

Cabina in lamiera d'acciaio satinato, specchio a parete, pavimento in linoleum o gomma, porte automatiche scorrevoli con dispositivo di protezione e cellule fotoelettriche, serrature elettromeccaniche, luci di emergenza e quant'altro necessario per un impianto di particolare prestigio; per eventuali emergenze sarà installato, all'interno della cabina, una linea telefonica funzionante 24 ore al giorno, mediante utilizzo sistema GSM.



### RIPIANI SCALA PER GLI INGRESSI AGLI APPARTAMENTI

Pavimenti in serizzo e contorni in legno ai portoncini di ingresso, 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 AL SINGOLI APPARTAMENTI

Di tipo blindato, con rivestimento in legno lucidato con resine poliuretatiche, completi di ogni accessorio di manovra e chiusura, con maniglie cromo satinato; il tutto predisposto per eventuale sistema di allarme anti intrusione.



## B) APPARTAMENTI



### TAVOLATI INTERNI E INTONACI

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 ad alta densità.

I divisori tra due appartamenti saranno eseguiti mediante installazione di doppia struttura metallica rivestita per ogni lato con una lastra di cartongesso da mm 12,5 e una lastra di gessofibra di mm 12,5; nella zona centrale del divisorio verrà installata una lastra in acciaio zincata accoppiata a ulteriore lastra in cartongesso da 12,5mm. Verranno poi posizionati due strati di pannelli di lana di roccia ad alta densità, di spessore adeguato come da relazione termoacustica. Tutti i plafoni saranno rifiniti con controsoffitto in cartongesso.



## PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Ingressi, soggiorni, corridoi e camere da letto avranno pavimenti in legno rovere di tipo prefinito con listoni da mm. 190 X mm 1900 spessore mm. 14, incollato su apposito sottofondo.

Zoccolini in legno alle pareti da cm 7 x 1.

Cucine e bagni avranno pavimenti in piastrelle di ceramica monocottura forte di vari tipi e dimensioni (cm. 30x30 cm 40 x 20 20 x 20) , da scegliere tra quelli che saranno campionati.

In alternativa potranno essere scelti in tutto l'appartamento piastrelle in gress smaltato da cm 15 x cm 90 effetto legno serie Treverkway della ditta Marazzi posati con fuga da mm 2.

Rivestimento dei bagni in piastrelle di ceramica di vari tipi e dimensioni (20x20, 25 x 38 20 x 50) sino all'altezza di cm. 220, da scegliere tra i tipi che saranno campionati.

Rivestimento delle cucine solo per la parete attrezzata, con piastrelle in ceramica di vari tipi e dimensioni (cm. 20X20 20 x 38 20 x 50) fascia h. cm. 80 a partire da cm. 80 dalla quota del pavimento).

Tutti i solai di interpiano saranno adeguatamente coibentati acusticamente.

## SERRAMENTI ESTERNI

In legno di abete lamellare con sezione 68 x 80 mm, doppia guarnizione termoacustica lucidati con resine poliuretatiche trasparenti per esterni con finitura color douglas o ciliegio, ferramenta e maniglie cromosatinate; doppi vetri isolanti termoacustici di tipo basso emissivo.

Su tutti i serramenti verranno installate persiane ripieghevoli tipo Italjolly, colore mordenzato verde completi dei relativi coprifili, fermi e gommini di protezione.

## PORTE INTERNE

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



## IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E 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.

Il raffrescamento verrà realizzato mediante l'installazione in tutte le camere e nei soggiorni di split idronici a parete comandati da telecomandi a infrarossi.

## IMPIANTO ELETTRICO

È 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 e asciugatrice. 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.

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 posto in prossimità dell'ingresso e collegato con la centralina ubicata a lato del cancello pedonale di ingresso in via Marsala. 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 autoestinguento 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 New TESI Ideal Standard con miscelatore Ceraplan III;

un vaso serie New Tesi filo muro IdeaL Standard;

un bidet serie New Tesi filo muro IdeaL Standard; con miscelatore Ceraplan III

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

Nei bagni di servizio (e nei bagni dei bilocali) verrà installato un piatto doccia avente dimensione 100 x70 di tipo ribassato effetto pietra modello Carpet Matt Storm o similare con rubinetteria Ceraplan III con miscelatore cromato a incasso con deviatore e asta a saliscendi.

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;

Il tutto predisposto per l'installazione di un gruppo cucina (questo escluso).





## CENTRALE TERMICA

Per l'alloggiamento delle apparecchiature di produzione dell'acqua calda, dell'acqua refrigerata e dell'acqua calda sanitaria sono previsti due locali tecnici al piano interrato.

All'interno di questi 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.

Nel secondo locale, che sarà adeguatamente arieggiato, verranno installate un numero di unità di tipo esterno come da progetto esecutivo degli impianti.

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. 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 totalmente integrati nella copertura, costituiti da moduli in silicio monocristallino ad alto rendimento e da inverter modulari trifase e monofase.

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

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



## C) AUTORIMESSE

Situate al piano interrato, avranno accesso dalle rampe già esistenti in via Pacinotti e in via Marsala.

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.

## D) 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.

Agli appartamenti del piano terreno verrà concesso l'uso perpetuo ed esclusivo di parti delimitate di giardino.

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

## E) 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

## F) SPESE DI MEDIAZIONE

Non vi sono spese di mediazione a carico dell'acquirente

Restano a carico dell'Acquirente solo le spese per il frazionamento e l'accatamento catastale, il regolamento condominiale con tabelle millesimali.

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





