

RESIDENZA VIA GUARDI – MONZA (MB)

DESCRIZIONE INDICATIVA DELLE OPERE



Residenza Via Guardi

Coop. San Donato Casa

Via Passerini 13

20900 Monza (MB)

Residenza Via Guardi - Monza (MB)



Chi siamo

Alla fine degli anni '70 un gruppo di persone residenti nella città di Monza si associano per dar vita a una cooperativa edilizia con il chiaro intendo di rispondere a un bisogno primario della casa ; nel 1981 viene costituita la COOPERATIVA EDILIZIA SAN DONATO CASA che nello stesso anno avvia il primo intervento edilizia convenzionata in Monza Via Masaccio.

La cooperativa San Donato Casa ha realizzato in Monza:

- intervento residenziale di Via Masaccio
- intervento residenziale di Via Vecellio
- intervento residenziale di via Sorteni
- intervento residenziale di via Gadda
- intervento residenziale di via Buonarroti
- intervento residenziale di via Ambrosoli
- oltre ad interventi residenziali in Brianza

Capace di offrire assistenza tecnica, giuridica e amministrativa alle singole cooperative, svolgere una attività di studio e formazione sulle problematiche dell'abitare nella realtà complessa di Monza e della Brianza, promuovere e comunicare le iniziative di "housing sociale".

QUESTA È LA GARANZIA DI CHI HA OPERATO PER ANNI RAGGIUNGENDO GLI OBIETTIVI PREFISSATI E SENZA TRADIRE LA FIDUCIA DEI PROPRI SOCI

Un'altra realtà "COOPERATIVA SOCIALE MONZA 2000" partecipa alle attività finalizzate al problema dell'abitare offrendo mini alloggi riservati a mamme con minori in stato di bisogno e posti letto per lavoratori temporanei.

Una società "GESTIONE IMMOBILI SOCIALI SRL" a cui affidare la gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare veniva costituita alla metà degli anni novanta.

La missione del consorzio e delle realtà associate può essere così sintetizzata:

1. Contribuire a risolvere il problema abitativo con attenzione alle situazioni di svantaggio economico e sociale
2. Promuovere azioni, iniziative e strumenti volte a favorire l'accesso delle persone svantaggiate a un contesto abitativo e sociale dignitoso tale da garantire il miglioramento della propria condizione sociale
3. Promuovere azioni concretamente possibili e necessarie per sostenere iniziative abitative socialmente orientate verso le fasce sociali più deboli
4. Promuovere la formazione di operatori del settore "no profit" che uniscono l'attività di gestione immobiliare con i servizi per residenti e di vicinato
5. Ispirandosi ai principi di sussidiarietà ricercare il coordinamento tra politiche abitative e sociale e la loro concreta attuazione, promuovendo una cultura della "solidarietà"

La qualità dell'intervento

- Classe di Efficienza Energetica A
- Elevato isolamento termico dell'intero edificio "a cappotto"
- Elevato isolamento acustico
- Serramenti in PVC a taglio termico
- Doppi vetri per tutti i serramenti degli alloggi
- Tapparelle in PVC colorate
- Impianto centralizzato di riscaldamento in pompa di calore e caldaia a condensazione in supporto all'impianto in pompa di calore per la produzione di acqua calda sanitaria
- Pannelli radianti a pavimento a bassa temperatura
- Impianto solare elettrico
- Predisposizione impianto antintrusione
- Predisposizione impianto di condizionamento



Indice

1. Struttura
2. Solai e solette
3. Copertura
4. Tavolati scantinati
5. Murature perimetrali
6. Tavolati interni
7. Coibentazioni termiche ed acustiche
8. Impermeabilizzazioni
9. Canali di gronda e pluviali
10. Percorsi pedonali
11. Atri ingresso
12. Scale
13. Serramenti esterni
14. Intonaci interni
15. Portoncini di primo ingresso
16. Porte interne
17. Porte cantina
18. Porte locali tecnici
19. Pavimenti coperture piane e terrazzi
20. Pavimenti Box, cantine e locali tecnici
21. Pavimenti alloggi
22. Rivestimenti Interni
23. Sanitari e rubinetterie
24. Impianto areazione forzata
25. Impianto di riscaldamento
26. Impianto idrico
27. Impianto elettrico - Fotovoltaico
28. Impianto di messa a terra
29. Impianto telefonica
30. Impianti video citofonico
31. Predisposizione impianto Anti- intrusione
32. Predisposizione impianto di climatizzazione
33. Impianto ascensore
34. Impianto antenna TV centralizzata
35. Opere varie di sistemazione esterna
36. Giardini privati

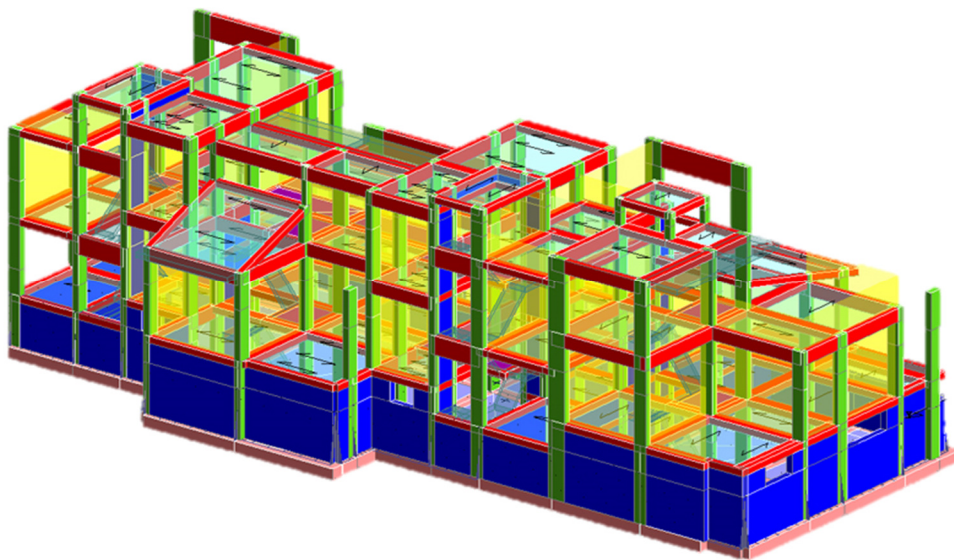
1. Struttura

Le fondazioni del fabbricato saranno realizzate con travi rovesce.

La struttura portante degli edifici sarà del tipo tradizionale con travi e pilastri in cemento armato, nel pieno rispetto delle normative antisismiche.

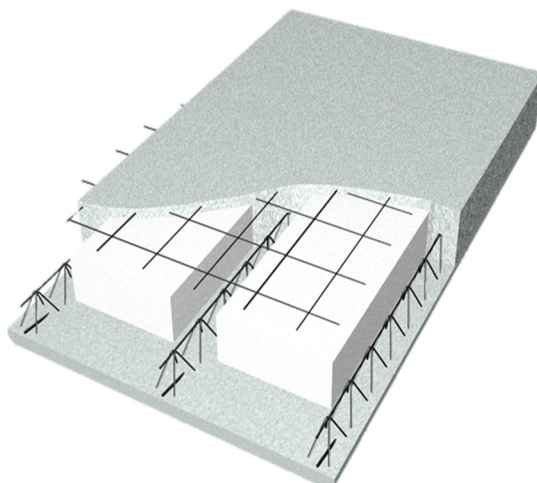
La struttura portante sarà costituita da elementi in cemento armato gettato in opera.

Le murature del piano interrato saranno in cemento armato gettato a vista mentre quelle dei piani superiori, dal piano terra al quinto piano, saranno realizzate nel rispetto delle norme e prescrizioni della normativa termica e acustica vigente, (legge n. 311 del 29/12/2006 e legge n. 447/95 modificata dalla l.r. 13/2001).



2. Solai e solette

I solai a copertura del piano interrato saranno in lastre prefabbricate di cemento tipo predalles

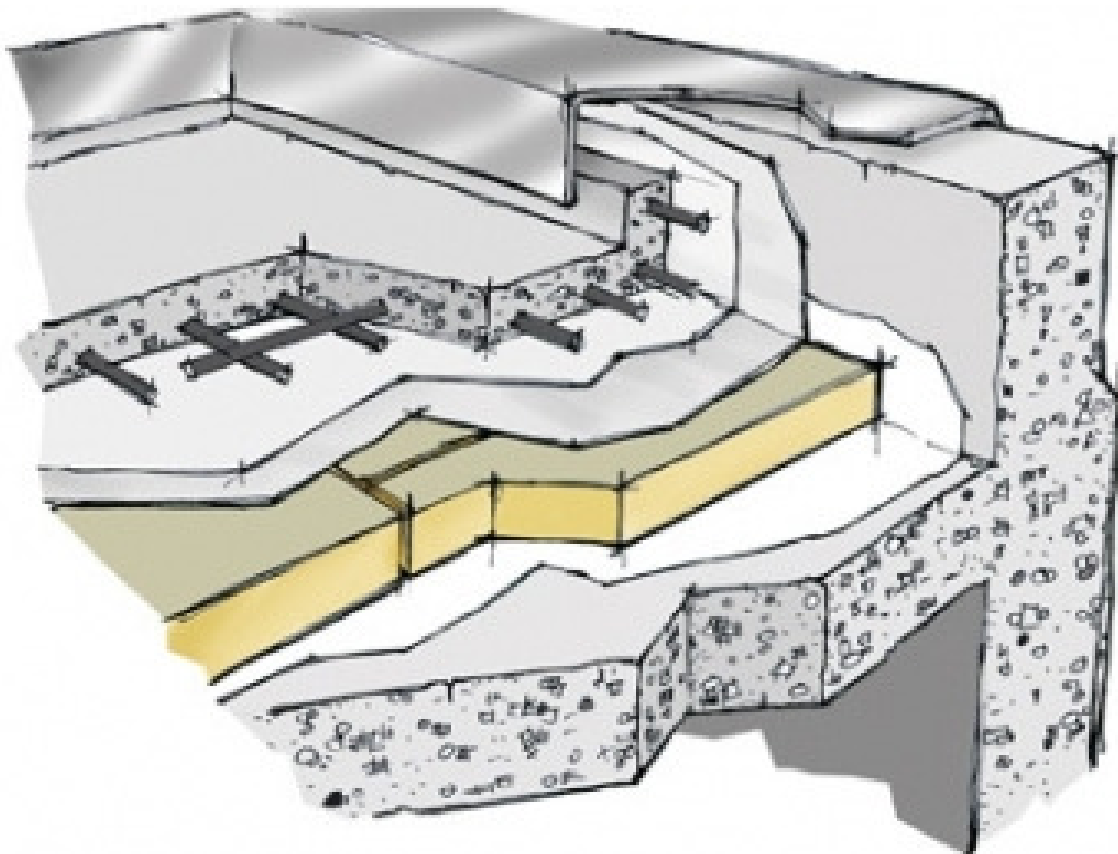


i solai degli edifici in elevazione saranno in laterocemento.



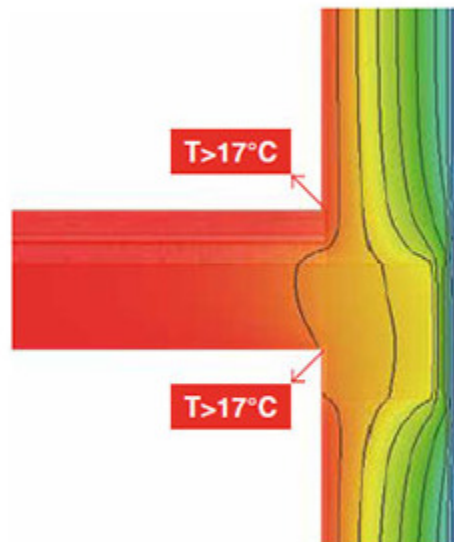
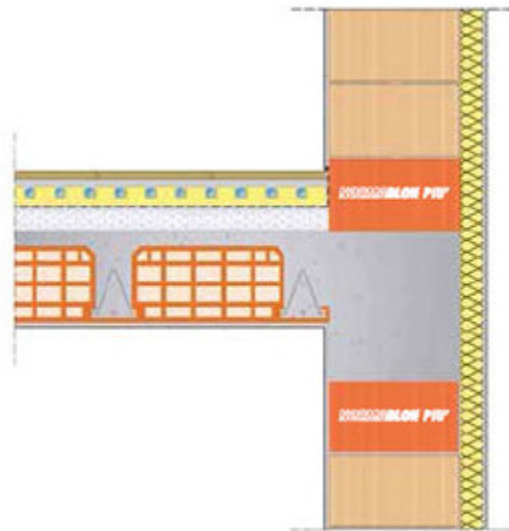
3. Copertura

La copertura sarà di tipo piano



Le coperture dei terrazzi praticabili dai privati saranno isolate termicamente onde evitare ponti termici e rivestite con pavimentazione di materiale idoneo per esterni.

In corrispondenza dei solai, verranno utilizzati particolari blocchi a taglio termico al fine di correggere il ponte termico generato tra tamponamento e solaio aggettante.



4. Tavolati scantinati

Tutte le murature di box, cantine e locali tecnici o comunque localizzati nei piani interrati, se non previste strutturalmente in cemento armato, saranno eseguite in blocchetti prefabbricati di calcestruzzo con giunti stilati a vista.



5. Murature perimetrali

Le murature perimetrali avranno un rivestimento esterno a cappotto con la seguente stratigrafia:

Intonaco interno tipo “pronto gesso” o con finitura civile (Bagni Cucine)

Muratura in blocchi di laterizio alveolari (Laterizi ad alte prestazioni termiche, meccaniche ed acustiche e di resistenza al fuoco) dello spessore di cm 30

Isolamento termico a cappotto con pannelli in EPS dello spessore di cm 15

Rivestimento dei pannelli con rasante e rete in fibra di vetro e strato di finitura costituito da rivestimento acril-silossanico colorato in pasta.

La trasmittanza di tale parete sarà inferiore ai 0,20w/m²k.

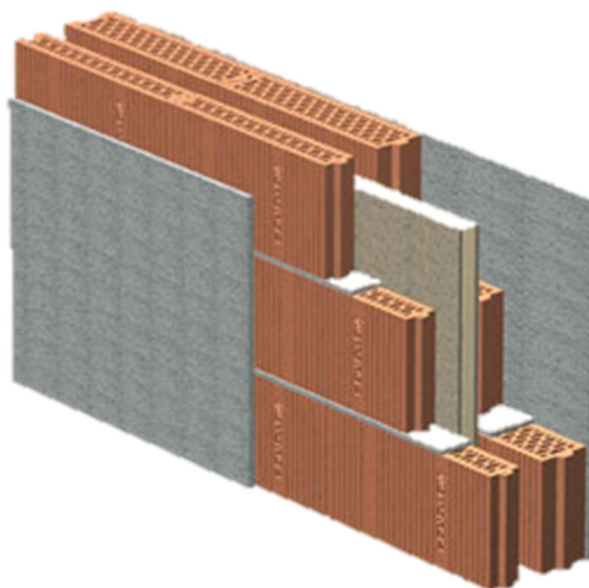


6. Tavolati interni

I tavolati interni saranno in mattoni forati da cm. 8; nelle pareti dei bagni dove sono installati gli impianti idrici e le cassette WC lo spessore potrà essere di cm 12.



I tavolati di divisione tra gli alloggi saranno realizzati con doppio tavolato costituito da laterizio fonico di spessore 12 cm intonacato dal lato interno con rinzaffo a base di cemento, e laterizio fonico sp. 8 cm, con interposta un'intercapedine d'aria non ventilata di 4 cm, un pannello isolante Rockwool Acoustic 225 (o similare) da 3 cm e un pannello in lana di vetro (o similare) dello spessore di 5 cm, rispettivamente per l'isolamento acustico e termico.



Tutti i tavolati posati sui solai saranno isolati acusticamente da questi mediante posa sotto tavolato di uno strato di materiale fonoassorbente.

7. Coibentazione termiche ed acustiche

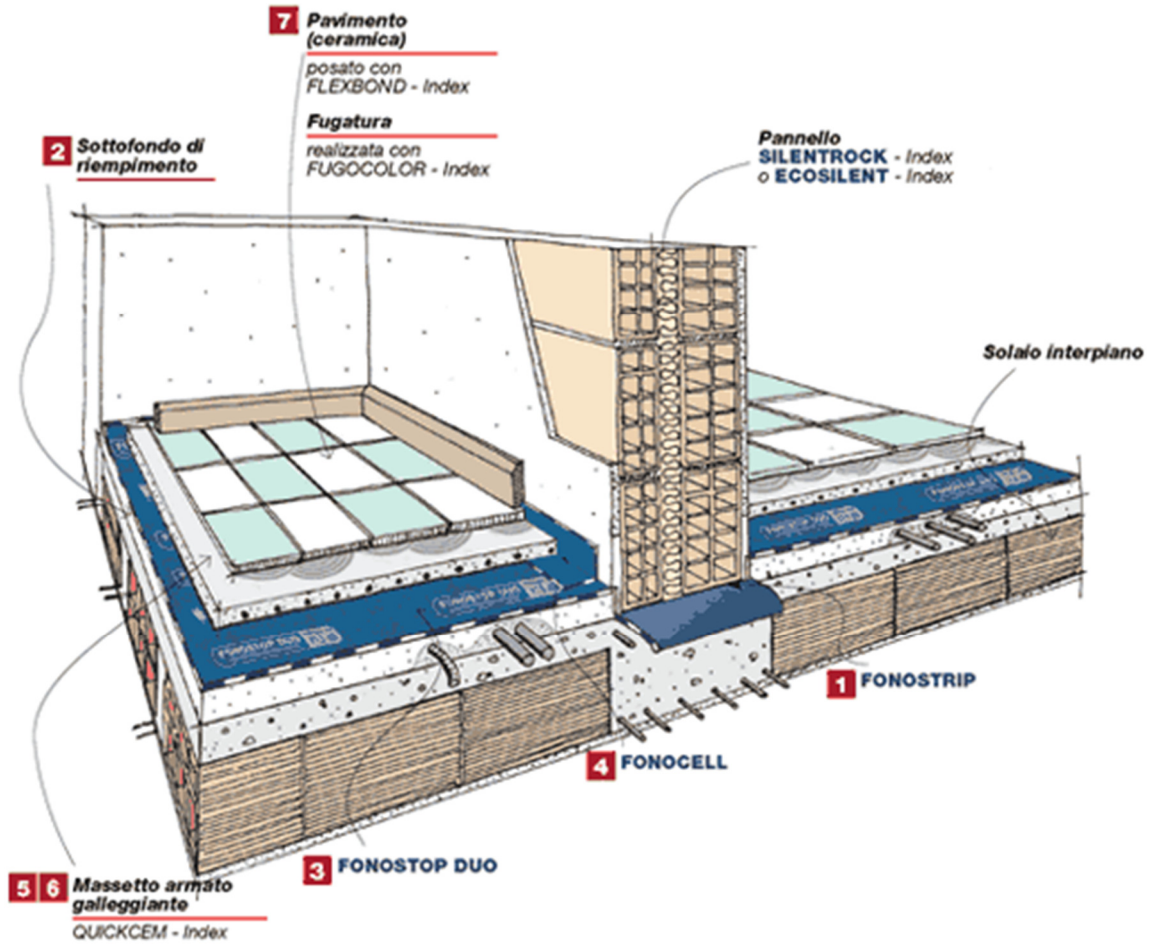
Tutte le superfici (Orizzontali e verticali) a contatto con l'esterno dell'edificio saranno coibentate, nel rispetto della normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici.

Oltre a quanto previsto per le pareti perimetrali sarà posato un materassino isolante sotto i pavimenti dei terrazzi e coperture sovrastanti alloggi.

E' previsto l'isolamento fra appartamenti contigui e tra vano scale/ascensore e alloggi con materiali termo-acustici per uno spessore totale di 8 cm.

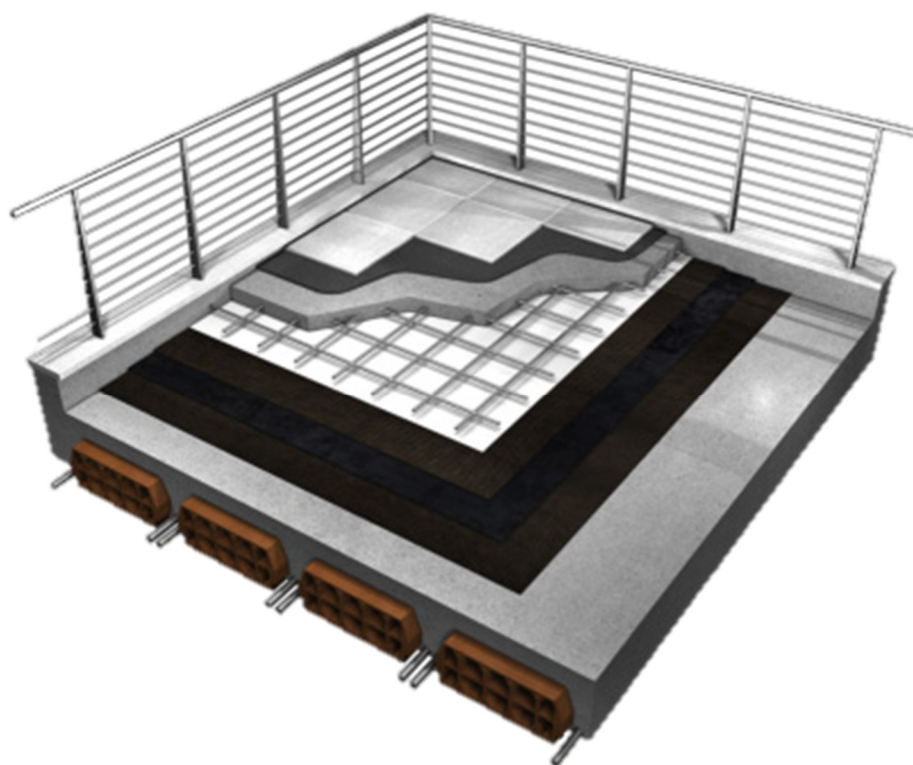
Sui solai sarà posato un materassino con la funzione di isolamento anti tacco

Tali isolamenti garantiranno il rispetto dei limiti imposti dalla normativa in materia di requisiti acustici e termici.



8. Impermeabilizzazione

Le murature interrato, la copertura del piano interrato, i balconi e i terrazzi saranno adeguatamente impermeabilizzati con speciali guaine stese a caldo.



9. Canali di gronda e pluviali

Tutte le opere di lattoneria saranno eseguite con lastre in alluminio preverniciato sp. 10/10 Colore RAL o in rame.



10. I percorsi pedonali esterni

I percorsi pedonali dei giardini privati saranno rivestiti con pavimentazione idonea per esterni, i camminamenti condominiali saranno in autobloccanti antigelivi.



11. Atri ingresso

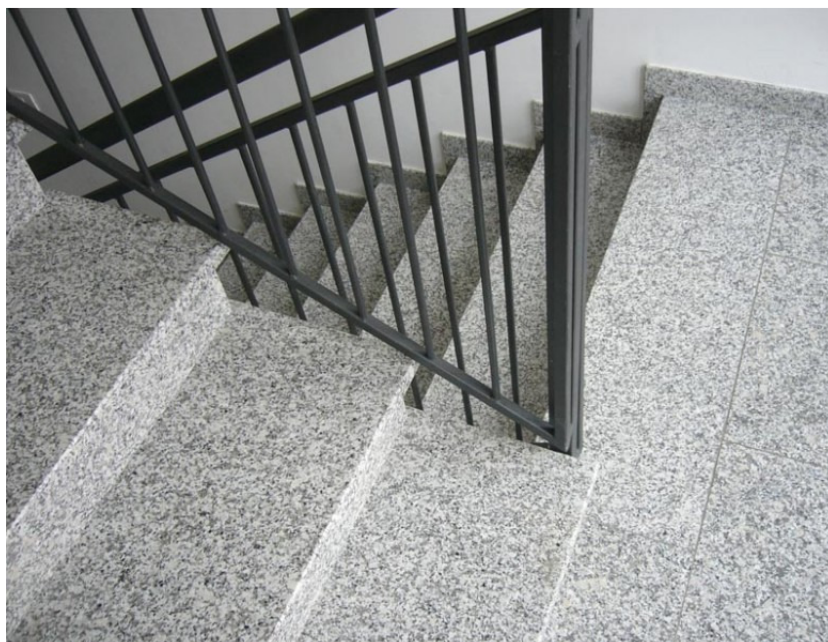
Il pavimento sarà eseguito in lastre di granito sardo o similare con finitura levigata, le pareti interne agli stessi saranno rasate a gesso e successivamente tinteggiate.

I serramenti degli ingressi scale saranno in alluminio preverniciato colore RAL.



12. Scale

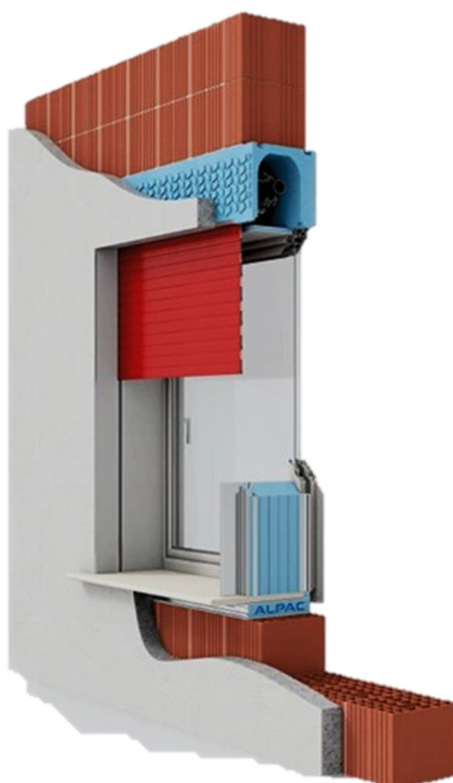
Saranno realizzate in cemento armato: pavimenti dei pianerottoli le pedate e le alzate, gli zoccolini saranno eseguite in lastre di granito sardo o similare. Le pareti dei pianerottoli, delle scale e i sotto rampa saranno rasati a gesso e successivamente tinteggiati. I parapetti saranno in ferro verniciato.



13. Serramenti Esterni

Saranno in PVC pluricamera a taglio termico, a doppia battuta con prestazioni termo acustiche nei parametri di legge.

Tutti i serramenti saranno dotati di tapparella in PVC colore RAL.



14. Intonaci interni

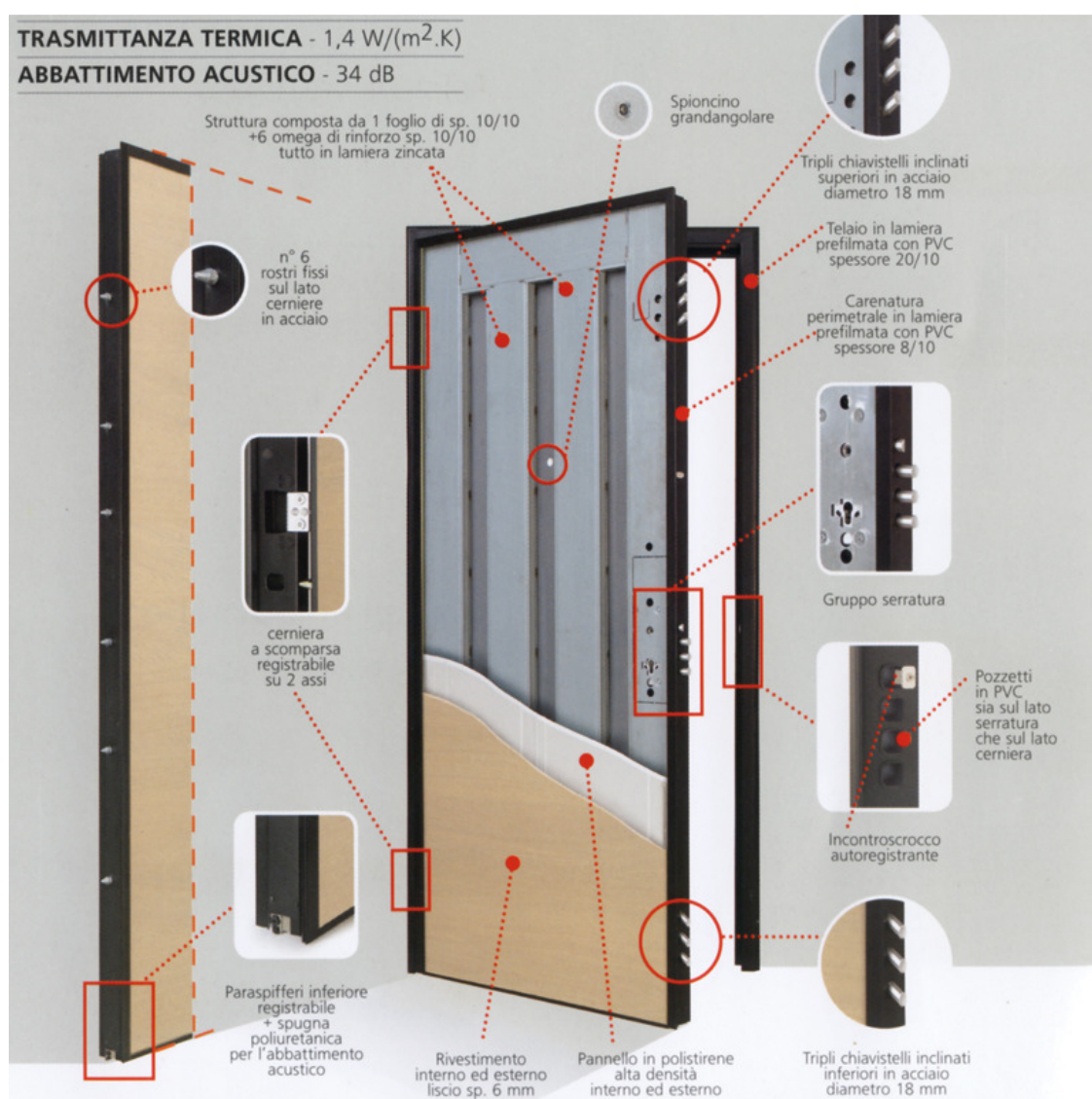
Tutti i locali di abitazione esclusi bagni e cucine saranno finite mediante intonacatura con intonaco del tipo "Pronto" e rasatura a gesso

Nelle cucine e nei bagni le pareti saranno finite in malta bastarda premiscelata finemente frattazzata e stabilizzata in calce idraulica.

Non sono previste tinteggiature delle pareti e dei soffitti degli appartamenti.

15. Portoncini di ingresso

I portoncini di ingresso saranno del tipo blindato Classe 3. Con cilindro europeo.



16. Porte interne

Le porte interne saranno del tipo a battente con anta a pannello cieco di tipo tamburato, ferramenta in acciaio e maniglie cromate.



17. Porte cantine / Box

Le porte cantine saranno in lamiera zincata, colorate a polvere RAL

Le porte basculanti dei Box saranno in lamiera zincata colorate a polvere RAL.



18. Porte locali tecnici

Le porte dei locali tecnici saranno del tipo tamburato.

19. Pavimenti coperture piane e terrazzi

I balconi e i terrazzi degli alloggi saranno pavimentati con piastrelle in gres porcellanato formato 15x15 o 20x20.



20. Pavimenti autorimessa, cantine e locali tecnici

La pavimentazione delle corsie di manovra dell' autorimessa e i box saranno realizzati in calcestruzzo e finitura con spolvero di quarzo miscelato al cemento, i locali corridoi e cantine saranno pavimentate in piastrelle di gres formato 20x20 o 30x30.

21. Pavimenti alloggi

I pavimenti del soggiorno, dell'ingresso, dei disimpegni e della cucina saranno in piastrelle di gres porcellanato di prima scelta di misura 30x30 cm, 33x33cm o 40x40 cm, posati su idoneo sottofondo in sabbia e cemento.

La posa delle piastrelle avverrà con fuga 3 mm ortogonale alle pareti.



Le camere da letto avranno pavimento in legno prefinito tipologia tre strip con tavole di spessore 10 mm (di cui 3,5 circa in essenza di rovere, iroko o merbau o similari) posato a correre con idonei collanti.



In corrispondenza dei cambi di pavimento saranno poste battute in alluminio.

Nei bagni saranno posate piastrelle di ceramica monocottura di prima scelta di misura 20x20 cm o 20x25 cm, con posa ortogonale alle pareti.

Tutti i locali, con la sola eccezione di bagni e cucine, saranno muniti di perimetro di zoccolini battiscopa in ramino tinto.

22. Rivestimenti interni

I rivestimenti di bagni e cucine costituiti da piastrelle di ceramica monocottura di prima scelta di misura 20x20 cm o 20x25 cm, fino ad un'altezza di 180 cm nelle cucine e 200/220 nei bagni.

23. Sanitari e rubinetterie

Tutti i sanitari saranno della ditta ideal standard serie New Tesi o equivalente sospesi e raso parete

Tutti gli elementi saranno dotati di rubinetteria di primaria marca (Ideal standard cermix blu o equivalente).

Ogni alloggio sarà dotato di due prese d'acqua e scarico, una per lavatrice (ove possibile generalmente in bagno) e una in cucina per la lavastoviglie.

Dotazione bagno padronale, Vasca in vetro resina, colore bianco completa di gruppo miscelatore ; lavabo con semi colonna , bidet e vaso in ceramica colore bianco , completi di miscelatori, pilette e sifoni, sedile e cassetta incassata a parete.

Dotazione bagno di servizio, piatto doccia colore bianco completo di miscelatore e soffione fisso; lavabo a colonna, vaso e bidet se presente in ceramica colore bianco completi di miscelatori, piletta e soffioni e cassetta incassata a parete.



24. Impianto areazione forzata

In ogni bagno cieco sarà realizzata una aspirazione meccanica con elettroventilatore per consentire un ricambio d'aria non inferiore a quanto prescritto dalla normativa vigente.

25. Impianto di riscaldamento

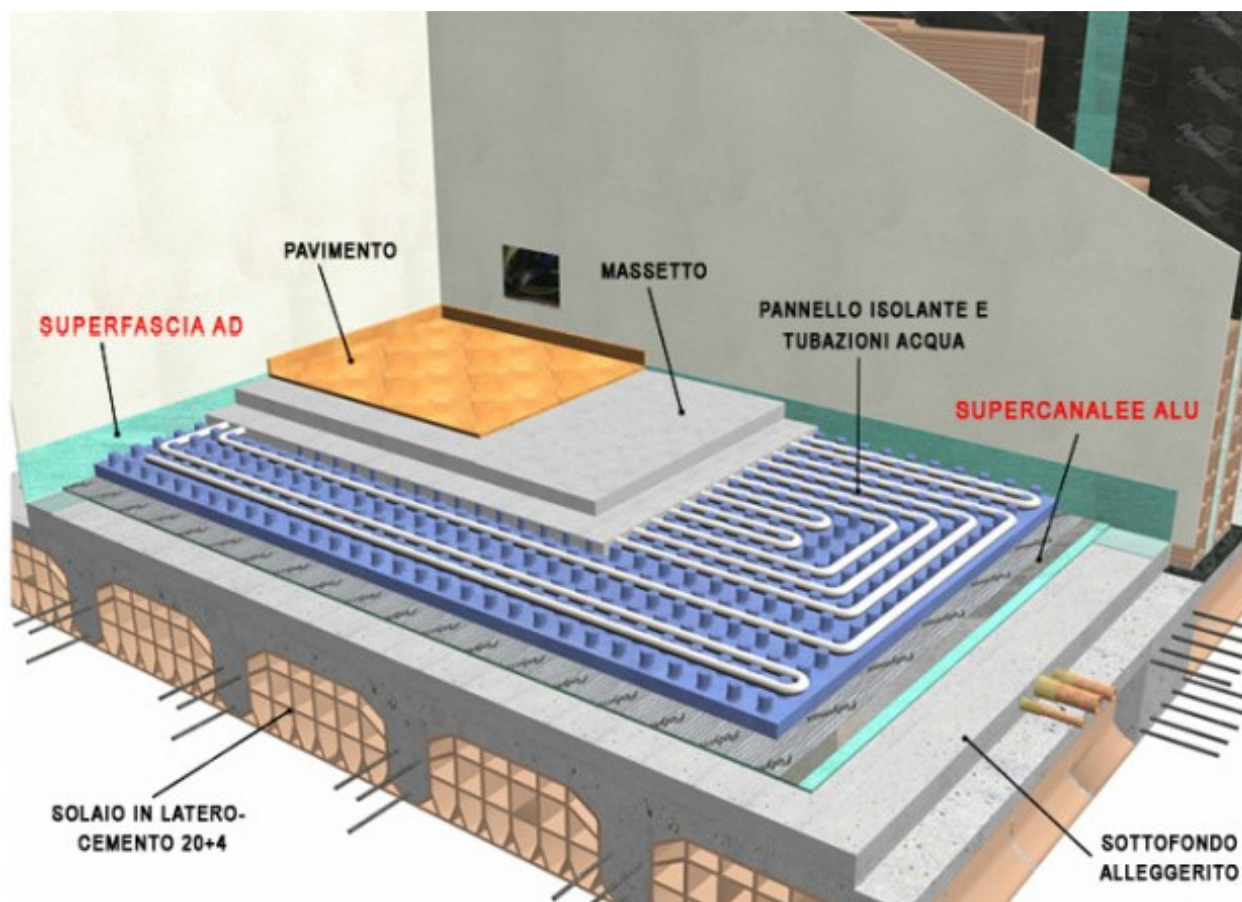
L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria sarà del tipo centralizzato in pompa di calore per tutto il complesso condominiale.

In centrale saranno installati gli scambiatori, i serbatoi di accumulo e le pompe di circolazione.

Gli impianti di riscaldamento delle singole unità immobiliari saranno realizzati con pannelli radianti a pavimento a bassa temperatura.

La regolazione della temperatura all'interno dell'alloggio sarà regolata da cronotermostato a zona (giorno e notte) in grado di consentire diversi criteri di programmazione giornaliera e settimanale.

Ogni alloggi sarà dotato di contatore di calore volumetrico per riscaldamento e di misuratore meccanico ad impulsi di consumo per acqua calda sanitaria.



26. Impianto idrico

Ogni alloggio sarà dotato di contatore per il consumo d'acqua.

La distribuzione dell'acqua fredda e calda agli apparecchi sanitari, nei servizi e nelle cucine sarà realizzata con tubazioni multistrato giuntate tramite raccordi a pinzare. Entrambe le reti di distribuzione saranno coibentate con guaina di polimeri espansi a celle chiuse, avente doppia funzione isolante ed anti condensa.

La distribuzione dell'acqua sanitaria calda e fredda avverrà mediante sistema a collettore, ubicato in apposita cassetta con sportello di ispezione. Per ogni appartamento sarà presente un punto acqua sul balcone.



GRUPPO CONTABILIZZAZIONE CALORE



CONTABILIZZATORE CALORE

27. Impianto Elettrico – Fotovoltaico

In ogni alloggio avrà il relativo contatore di corrente posto in apposito locale nel piano terreno dell'edificio

Ogni alloggio sarà munito di quadro elettrico con protezione salva vita

L'impianto elettrico dei singoli box e cantine sarà alimentato da linee elettriche indipendenti, collegate al contatore dell'alloggio.

Tutte le apparecchiature elettriche gli interruttori saranno marca Bticino serie matix o equivalente.

La dotazione sarà conforme alla CEI 64/8 7° edizione. Primo livello

Le tapparelle saranno di tipo motorizzato con comandi in adiacenza.



Sarà installato in copertura impianto fotovoltaico , conforme alle normative vigenti a copertura di parte dei consumi elettrici degli spazi comuni dello stabile.



28. Impianto di messa a terra

Tutte la parti dell'edificio che necessitano saranno messe a terra con impianto specifico munito di dispersori nel terreno e a norma delle vigenti disposizioni in materia.

29. Impianto telefonico

Ogni alloggio sarà predisposto di tubazioni e scatole da incasso per l'impianto telefonico.

30. Impianto videocitofonico

Nell'alloggio sarà installato apparecchio video citofonico per comunicazione con quadro video citofonico posto all'ingresso generale del complesso e all'esterno dell'atrio di ingresso di ciascuna scala.



31. Predisposizione antintrusione

In ogni alloggio sarà realizzata predisposizione dell'impianto anti-intrusione.

Sono previste tubazioni vuote in prossimità di tutti i serramenti e della porta blindata

Altre tubazioni vuote sono previste in tutti i locali ad esclusione di bagni e cucine per la posa di sensori volumetrici.

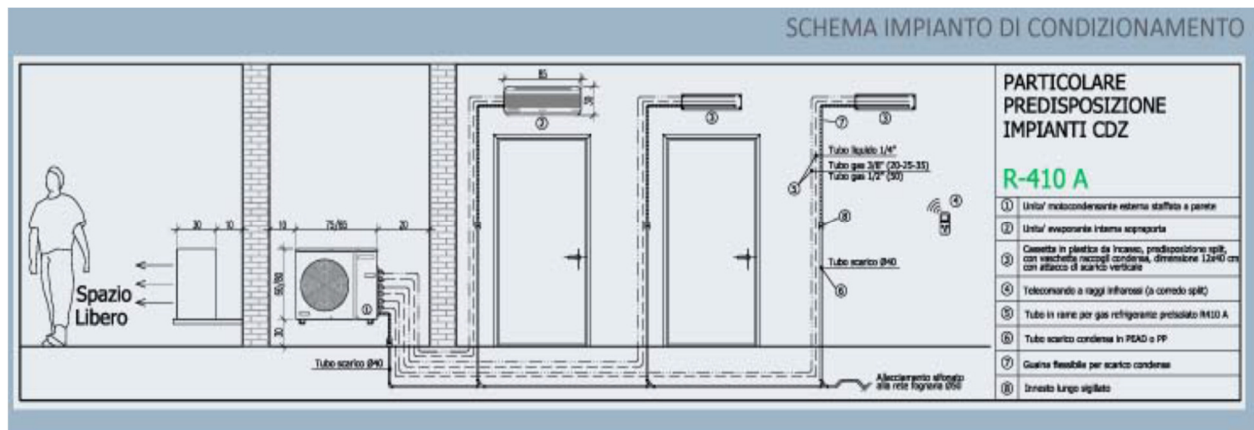
In ogni alloggio sarà predisposto per ospitare segnalatore visivo e acustico esterno ed interno, e centralina di programmazione.

Tubo corrugato per linea telefonica.

Gli appartamenti al piano terra saranno completi di impianto antintrusione.

32. Predisposizione impianto di climatizzazione

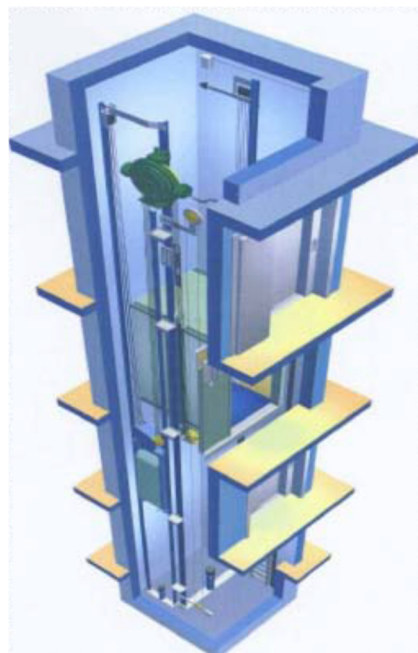
In ogni alloggio sarà realizzata la predisposizione dell'impianto autonomo di climatizzazione tipo mono-split mediante fornitura e posa delle cassette da incasso, delle tubazioni del gas refrigerante e relative coibentazioni, delle tubazioni di raccolta e scarico condensa debitamente sifonate, nonché dell'impianto elettrico di alimentazione e controllo apparecchiature impianto.



33. Impianto ascensore

Gli edifici saranno muniti di ascensore di tipo a fune Garless senza locale macchine, conformi alle normative vigenti.

Le porte delle cabine e quelle ai piani saranno automatiche con scorrimento laterale.



34. Impianto antenna TV centralizzata

Verrà eseguito un impianto centralizzato comprensivo di antenna TV per la ricezione del digitale terrestre e del digitale satellitare.

Ogni alloggio sarà dotato di una presa per la ricezione del digitale satellitare posta in soggiorno, mentre prese per il digitale terrestre saranno poste nel soggiorno, camere da letto e cucina.

35. Opere varie di sistemazione esterna

E' prevista recinzione di altezza circa 160 cm lungo il perimetro esterno dei giardini, sarà altresì realizzato cancello carraio in corrispondenza dell'ingresso autorimessa interrata, completo di meccanismo automatico di chiusura e apertura.

Tutta l'area sarà dotata di adeguato impianto di illuminazione per esterni.

36. Giardini privati

Tutti gli alloggi a piano terra saranno dotati di giardini privati, con recinzione.

I giardini saranno dotati di presa acqua con rubinetto porta gomma e impianto di illuminazione esterna con punti luce a parete.

E' prevista stesura di terra di coltivo.



NOTA: La committente, il progettista ed il direttore dei lavori, in sede di progettazione esecutiva e nel corso dell'esecuzione dell'opera, avranno facoltà di apportare modifiche ai materiali ed alle finiture indicate

nella presente descrizione con intento di migliorare l'opera adeguandola alle necessità costruttive, senza porre pregiudizio alla qualità dell'opera

VARIANTI

Eventuali varianti interne dovranno essere richieste alla parte venditrice prima dell'inizio dei lavori.

In ogni caso e per qualsiasi variante richiesta, la parte venditrice farà riferimento anche al parere in merito della Direzione dei Lavori. I lavori saranno autorizzati ed eseguiti solo dopo la verifica dell'insussistenza di vincoli di carattere normativo e tecnico; tali lavori e il relativo importo economico dovranno essere accettati per iscritto da parte dell'acquirente. Le varianti vanno comunicate in concomitanza dell'avanzamento lavori. L'assenso o il dissenso rispetto a tali varianti sarà dunque legato allo stato dei lavori al momento della richiesta.

SCORPORI

Eventuali scorpori per opere e forniture che il Socio Acquirente intendesse eseguire direttamente saranno soggetti a preventiva autorizzazione dalla parte Venditrice, che ne valuterà puntualmente la fattibilità tecnica e la rispondenza alle normative.

MODIFICHE NELLA COSTRUZIONE

La parte venditrice si riserva la facoltà di modificare i dati riportati nella presente descrizione dei lavori per esigenze tecnico-progettuali, per l'introduzione di nuove norme legislative o per eventuali cambiamenti dei regolamenti locali, senza comunque variare il livello qualitativo generale della costruzione.

Le modifiche saranno comunicate agli acquirenti in occasione degli incontri periodici di cui al punto successivo.

INCONTRI CON GLI ACQUIRENTI

La parte acquirente sarà invitata periodicamente presso gli uffici della Cooperativa San Donato Casa a Monza (MB), in via Passerini 13, per la definizione dei tracciamenti di tavolati e impianti e per la scelta di tutte le finiture interne dell'unità immobiliare (ad esclusione di pavimenti e rivestimenti, effettuata direttamente presso l'esposizione del fornitore).

Si raccomanda di rispettare le date che Vi verranno comunicate per le diverse fasi sopra descritte.

Eventuali ritardi nelle scelte possono infatti interferire con il regolare avanzamento delle lavorazioni, con evidenti danni economici che il differimento dei termini concordati di completamento delle opere e di consegna dell'immobile inevitabilmente determineranno.

VISITE IN CANTIERE

Saranno consentite visite in cantiere soltanto se accompagnati da un responsabile dell'impresa, preventivamente avvisato. L'accesso al cantiere potrà essere vietato nel caso in cui le fasi lavorative in atto potessero creare rischi all'incolumità dei visitatori.

Si precisa che per osservare la rigida legislazione in merito alla sicurezza nei cantieri, le visite saranno ridotte al minimo indispensabile.

Inoltre non saranno ammesse:

1. Più di tre persone per ogni visita;
2. Persone di età inferiore ai 18 anni;
3. Persone con disabilità permanenti e temporanee;
4. Persone con calzature aperte, ciabatte infradito, tacchi, ecc.

L'Impresa metterà a disposizione dei visitatori idoneo caschetto di sicurezza, giubbino catarifrangente e tesserino di riconoscimento con la scritta visitatore.

In nessun modo saranno ammesse visite che non rispettino i canoni di cui sopra.

NOTE GENERALI

Si intende escluso tutto quanto non espressamente riportato nella presente descrizione.

Le fotografie contenute nella presente descrizione hanno il solo **scopo illustrativo** dei materiali che verranno impiegati, e non sono in ogni modo vincolanti ai fini realizzativi.

Tutte le opere in variante che l'acquirente ritenesse di apportare, dovranno essere preventivamente concordate e definite con l'ufficio varianti sia per quanto attiene le modalità di esecuzione che quelle di pagamento.

Saranno a carico dell'acquirente le spese notarili conseguenti all'acquisto dell'alloggio, l'I.V.A. e gli oneri per gli allacciamenti delle utenze.

VERBALE DI CONSEGNA

Al termine dei lavori, sarete chiamati ad effettuare opportuna visita di consegna con un nostro tecnico, durante il quale Vi sarà data la possibilità di rimanere nel Vostro appartamento il tempo necessario per verificare personalmente che le opere siano state eseguite a regola d'arte e che tutte le Vostre richieste siano state soddisfatte. Nello stesso momento il Vostro appartamento sarà chiuso con le chiavi definitive (mappatura), in modo che nessuno potrà più accedervi. Le eventuali opere che risultassero incompiute o difettose verranno elencate in specifico verbale e ultimate entro data specifica concordata in loco.

Sarete contattati personalmente da un referente della Cooperativa, per l'accesso all'appartamento e la relativa sistemazione delle suddette opere. Ultimate le opere verbalizzate dovrete compilare un documento, che vi sarà opportunamente consegnato, che attesterà l'effettiva fine lavori e la manleva da parte della società e dell'impresa costruttrice.

TEAM PROFESSIONISTI

- **PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA, DIREZIONE LAVORI e PROJECT MANAGER**

OGGIONI E ASSOCIATI S.r.l.

Via Torri Bianche 9

20871 Vimercate (MB)

- **PROGETTO CEMENTI ARMATI**

ING. DAVIDE ARRIGONI

Via Borgo Palazzo 116/B

24125 Bergamo (BG)

- **PROGETTO IMPIANTI MECCANICI**

BELLINI E ASSOCIATI STUDIO DI INGEGNERIA

Via Papa Giovanni XXIII, 3A

24049 Verdello (BG)

- **PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI**

MVPROJECT

Via Galileo Galilei, 19

20900 Monza (MB)

- **COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA**

ARCH. FABRIZIO SEBI BONAFEDE

Via Torri Bianche 9

20871 Vimercate (MB)