

EDILRAF srl
Via Olgettina, 60
20132 MILANO



COMPLESSO RESIDENZIALE
SITO IN COLOGNO MONZESE
LOTTO 1A e 1B

RESIDENZA
IL RUSCELLO

Recupero Villa Cacherano d'Osasco

Descrizione delle opere

L'intervento di restauro prevede il restauro e la rifunzionalizzazione ad uso residenza dei locali della Villa.

Verranno recuperate le murature portanti dell'intero complesso, nonché parte dei solai in legno interni. I solai esistenti in legno e quelli di nuova fattura anch'essi in legno verranno resi collaboranti con solette in calcestruzzo atte a migliorarne le prestazioni statiche e a rendere l'intervento di consolidamento solidale con le murature relative.

Il tetto avrà anch'esso struttura portante in legno e verrà integrato con un pacchetto di isolamento termo acustico dalle prestazioni corrispondenti alle relative norme di legge. Il manto di copertura in tegole sarà realizzato con sottostruttura ventilata per migliorare ulteriormente le prestazioni del tetto.

Verranno realizzati 16 appartamenti ognuno dei quali servito da privata autorimessa. Le finiture interne ed esterne rispetteranno i caratteri storici della Villa e verranno realizzati con materiali e finiture simili.

I parcheggi di pertinenza saranno garantiti dalla realizzazione di un'autorimessa interrata e di alcuni posti auto a raso fruibili solamente dai residenti che saranno muniti di sistema automatizzato di controllo per l'ingresso. In questo modo l'area residenziale non cambierà le sue caratteristiche di confort ambientale evitando qualsiasi incremento di traffico veicolare di tipo urbano.

Il fluido caldo primario necessario a soddisfare il fabbisogno termico (invernale – estivo) degli edifici esistenti e quelli di nuova costruzione posti all'interno del comparto PII 16 C.L.S. 17, oggetto di intervento, verrà derivato dalla rete di teleriscaldamento in essere sul territorio del comune di Cologno Monzese.

Finiture relative al complesso edilizio da erigersi in Cologno Monzese

1. Strutture

- Le strutture portanti degli edifici verranno consolidate con opere di sottomurazione, eseguite a norma dei vigenti regolamenti
- I solai degli edifici saranno realizzati con solai collaboranti in legno/calcestruzzo
- Le strutture portanti e/o separanti dovranno avere caratteristiche di resistenza al fuoco prescritte dalla vigente normativa in materia di prevenzione incendi.

2. Murature

- Le murature esterne in mattoni pieni verranno consolidate e ripristinate secondo le necessarie indicazioni strutturali atte al ripristino di tutte le funzioni originarie delle stesse
- Tutti le tramezze interne saranno costituite da tavolati in gasbeton di vario spessore.
- I divisori dei box saranno costruiti con blocchi tipo REI 60.
- Le pareti divisorie fra le cantine saranno costituite da blocchi in cls.

3. Impermeabilizzazioni

- I balconi e i terrazzi dovranno essere impermeabilizzati, previa formazione delle pendenze, con uno o più strati di guaina elastomerica, così come da progetto.

4. Isolamenti termici - acustici

- Sul solaio di copertura verranno posati pannelli isolanti di opportuno spessore.
- Nei solai dei piani abitabili sarà garantito un adeguato isolamento termico ed acustico

5. Copertura

Le coperture saranno di tipo inclinato con struttura in legno, lastra isolante di adeguato spessore, struttura ventilante e copertura in coppi.

Tutte le opere da lattoniere relative alla copertura saranno realizzate in rame.

6. Pavimenti

- **Soggiorni, ingressi, disimpegno e camere**

Verrà posato parquet in doghe di rovere ditta LISTONE GIORDANO dim. 90x700-1200x12,5 mm come da campionatura

I battiscopa verranno realizzati nella stessa essenza del pavimento.

- **Cucine e bagni**

Il pavimento della cucina sarà realizzato con piastrelle in grès porcellanato da cm 30×30 ditta Casalgrande Padana – Pietre Native serie Meteor o similare posato dritto.

Il pavimento del bagno sarà realizzato a scelta:

- con piastrelle in grès porcellanato da cm 30×30 ditta Casalgrande Padana – Pietre Native serie Meteor o similare posato dritto + una fila di zoccolo.

- Le scale esterne saranno rivestite in lastre di pietra naturale tipo beola grigia
- Il pavimento del patio sarà realizzato in lastre di pietra naturale tipo cotto
- Cantine, locali tecnici, box, corselli e rampe avranno pavimentazione industriale con spolvero al quarzo

7. Rivestimenti

- **Pareti cucine (parete attrezzata) e bagni**

Il rivestimento della cucina (realizzato fino ad h = 180 cm circa, solo su parete attrezzata) sarà realizzato con piastrelle in grès porcellanato da cm 30×60 ditta Casalgrande Padana – Pietre Native serie Meteor o similare posato orizzontale allineato

Il rivestimento del bagno (realizzato fino ad h = 210 cm circa) sarà realizzato a scelta:

- con piastrelle in grès porcellanato da cm 30×60 ditta Casalgrande Padana – Pietre Native serie Meteor o similare.

- Gli edifici saranno realizzati con intonaco di calce tipo Biocalce naturale

8. Tinteggiature

- **Pareti soggiorno, camere, disimpegno, cucina e bagno (dove non piastrellato)**

Alle pareti verrà realizzato un intonaco in pura calce naturale e verrà tinteggiato con prodotto ditta Biocalce tinteggio o similare in tinta unica bianca.

- Le pareti degli ingressi e degli sbarchi ascensori verranno tinteggiati con idropittura lavabile per interno ditta Sikkens Alphamat o similare colore rosso o altro colore a scelta del progettista
- In corrispondenza delle pareti e dei soffitti dei corridoi di disimpegno al piano interrato, dei vani disimpegno dei box verrà realizzata un'imbiancatura a tempera nei colori a scelta del progettista.
- La verniciatura per manufatti in ferro o metallo sarà eseguita con smalto sintetico dato a pennello, previa accurata preparazione delle superfici, con applicazione di una mano protettiva antiruggine, nei colori a scelta del progettista.
- Tutte le superfici sottogronda, etc. saranno verniciate con pittura ai silicati per esterni, nei colori a scelta del progettista.

9. Opere in legno e P.V.C.

- Tutti i serramenti delle finestre e delle porte finestre saranno in legno.
- Le porte interne saranno del tipo Rasomuro prod. Lualdi con finitura bianco gesso, con maniglie cromo-satinate, o scorrevole a scomparsa tipo scrigno, ad una o due ante, finitura bianca.
- La porta di primo ingresso sarà blindata per interno ed esterno modello Tesio con finitura bianca opaca.
- Le persiane saranno realizzate in legno.

10. Opere in ferro – acciaio - alluminio

- Le porte dei locali di servizio saranno interamente in acciaio zincato e con telaio grecato.
- Le porte dei box saranno con apertura basculante manuale con serratura.
- I cancelli di ingresso ai parcheggi interrati saranno realizzati in acciaio zincato, con aperture con comando a distanza e saranno del tipo antiscavalco
- I grigliati per aerazione boxes saranno elettroforgiati, zincati, bordati a maglia da definire di tipo pedonale o carrabile. Detti grigliati saranno completi di telai in lamiera zincata.

11. Impianto di riscaldamento e raffrescamento

Gli edifici saranno dotati di impianto centralizzato per il riscaldamento invernale ed il raffrescamento estivo, mediante l'impiego di pannelli radianti a pavimento sia per il riscaldamento sia per il raffrescamento; la gestione e la contabilizzazione energetica sarà indipendente per ogni alloggio.

La produzione di acqua calda ad uso riscaldamento e acqua calda sanitaria sarà derivata dalla rete del teleriscaldamento locale, posta sul territorio di Cologno Monzese. La regolazione automatica avverrà con termostato ambiente nelle posizioni richieste dal progettista degli impianti.

Ogni appartamento sarà dotato di n° 1 cronotermostato per ambiente (corridoi e bagni esclusi) e n° 1 umidostato per appartamento (n° 2 negli appartamenti più grandi).

Bagno

- Riscaldamento a pannelli radianti dotati di termostato ambiente con integrazione di scaldasalviette

EDIFICI 5, 6 e 7

Gli edifici saranno dotati di impianto centralizzato per il riscaldamento invernale ed il raffrescamento estivo, mediante l'impiego di pannelli radianti a pavimento per il riscaldamento e unità idroniche (fan coils) poste a vista negli ambienti da trattare per il solo raffrescamento estivo; la gestione e la contabilizzazione energetica sarà indipendente per ogni alloggio.

Ogni appartamento sarà dotato di n° 1 cronotermostato per ambiente (corridoi e bagni esclusi).

Raffrescamento a fan coils a parete ditta Rhos o Carrier.

12. Impianto idrico-sanitario

L'impianto idrico per la circolazione dell'acqua calda e fredda verrà eseguito con tubazioni adeguate. Gli scarichi delle acque si realizzeranno con tubazioni in polietilene ad alta densità opportunamente dimensionate.

a. Bagno

I sanitari saranno della ditta Pozzi Ginori serie 500 o similare composti da: vaso sospeso, bidet sospeso e lavabo. La rubinetteria sarà composta da miscelatori monocomando tipo Grohe serie Essence o similare.

Piatto doccia della ditta Pozzi Ginori serie Nilo 90 extrapiatto o similare.

Vasca idromassaggio Ideal Standard serie Velox 170x70 o similare.

Eventuali bagni ciechi saranno dotati di aspiratore.

b. Cucina

Sarà dotata di attacco e scarico per lavello e lavastoviglie e di tubazione per l'erogazione del gas per cucina.

Sarà altresì dotato di attacco e scarico per lavatrice.

EDIFICI 5, 6, 7

L'impianto idrico per la circolazione dell'acqua calda e fredda verrà eseguito con tubazioni adeguate. Gli scarichi delle acque si realizzeranno con tubazioni in polietilene ad alta densità opportunamente dimensionate.

a. Bagno

I sanitari saranno della ditta Ideal Standard serie Washpoint o similare composti da: vaso sospeso, bidet sospeso e lavabo.

Il piatto doccia sarà della ditta Ideal Standard, serie Twist o similare.

La rubinetteria sarà composta da miscelatori monocomando della ditta Ideal Standard, serie Active o similare.

Eventuali bagni ciechi saranno dotati di aspiratore temporizzato.

13. Impianto gas

- È previsto l'allacciamento alla rete di distribuzione del gas mediante opportune derivazioni che serviranno ciascun appartamento fino all'interno della zona cottura.

14. Impianto elettrico ed impianti speciali

Elenco delle opere negli appartamenti

L'impianto elettrico sarà del tipo incassato sottotraccia o sottopavimento con tubi flessibili all'interno di ogni appartamento, ed eseguito nel rispetto della normativa in corso e con materiali di prima scelta ed ammessi al I.M.Q. (Marchio Italiano di Qualità); sarà costituito da un circuito luce, da un circuito forza e da un circuito cucina, dal collegamento al contatore con linea dimensionata per kW 4,5; dal quadro d'utenza con portello e comprendente un interruttore generale automatico con relè differenziale, tre interruttori automatici magnetotermici divisionali, tale quadro sarà installato in prossimità dell'ingresso nell'alloggio.

I contatori della luce di ogni singola unità immobiliare saranno posti in appositi locali al piano interrato o dove indicato dall'Azienda erogatrice dell'energia elettrica.

In ogni appartamento sono previsti frutti con placche in polimero in colori standard tipo ABB serie ELOS o similari.

Servizi generali

Sono previsti:

- impianto luce scale, corridoi cantine, box e corselli, locali comuni, atrio, ecc.
- impianto televisione centralizzato (canali nazionali ricevibili in loco e parabola digitale);
- impianto di messa a terra
- impianto sollevamento acque basse;
- impianto illuminazione esterna;
- quadri elettrici.

Impianti speciali per singolo alloggio

- impianto videocitofonico dall'ingresso principale e solo fonico a tutti gli altri ingressi, ai piè di scala, al centralino di portineria ed agli ingressi delle singole unità immobiliari indipendenti.
- cablaggio strutturato per linea telefonica o linea multimediale
- impianto di gestione e contabilizzazione singola dei consumi di riscaldamento e raffrescamento
- collegamento dei fan coils posati dall'idraulico (piano interrato solo per la villa Cacherano)
- predisposizione in ogni locale di sola tubazione vuota per antintrusione

Sono previste le seguenti prese e punti luce:

Ingresso	N° 1 pulsante campanello con targa portanome N° 1 punto luce deviato in corridoio N° 1 punto bipresa 10/16 A
Soggiorno	N° 2 punto luce deviato N° 1 presa luce 10 A interrotta N° 4 bipresa 10/16 A N° 1 presa TV N° 1 presa TV satellite N° 2 presa telefono
Cucina (non per tutte)	N° 2 punti luce interrotti N° 1 presa luce 10 A N° 2 bipresa 10/16 A N° 5 presa Schuco N° 1 presa TV
Disimpegno notte-giorno	N° 1 punto luce deviato

	N° 1 presa Schuco per lavatrice
Camera matrimoniale	N° 1 punto luce invertito N° 4 bipresa 10/16 A N° 1 presa TV N° 1 presa telefono
Camera singola	N° 1 punto luce deviato N° 3 bipresa 10/16 A N° 1 presa TV N° 1 presa telefono
Bagni	N° 2 punti luce interrotti N° 1 bipresa 10/16 A N° 1 presa per scaldia salviette elettrico N° 1 pulsante a tirante
Ripostiglio	N° 1 punto luce interrotto
Balconi	N° 1 punto luce interrotto a parete N° 1 bipresa 10/16 A
Box (impianto parte comune)	N° 1 punto luce temporizzato con plafoniera fluorescente stagna N° 1 predisposizione per basculante elettrica

15. Sistemazione esterna parti comuni

All'esterno verranno realizzate le seguenti opere:

- a. L'area esterna sarà opportunamente illuminata.
- b. Cancelli di ingresso box comandato elettricamente.
- c. Le recinzioni saranno costituite da muretto con cancellata in acciaio.
- d. Allacciamenti ed opere di urbanizzazione realizzati in conformità alle disposizioni vigenti nel Comune.
- e. Sistemazione a verde del giardino
- f. Impianto di innaffiamento meccanico

16. Antincendio

Tutte le opere riguardanti materia antincendio saranno conformi alle normative vigenti ed al progetto approvato.

N.B. Il presente capitolato, così pure i prospetti e le tipologie degli alloggi, potranno subire variazioni ad opera del progettista senza diminuirne i pregi e le quantità.