



ORDINE DEGLI ARCHITETTI,  
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E  
CONSERVATORI DELLA PROVINCIA  
DI MONZA E DELLA BRIANZA

ANDREA MASSIMO  
ROGARI  
ARCHITETTO  
923

<b>ELABORATO</b>  G	<b>PROGETTISTI</b> Dott. Ing. Arch. MATTIA CAPROTTI Viale Lombardia 266 - Brugherio Tel.039.870045 - Fax.039.2875126 Dott. Arch. ANDREA MASSIMO ROGARI Via Sciviero 6 - Brugherio Tel.039.877584 - Fax.039.877543	<b>COMMITTENTE</b> MAGELLANO S.R.L. VIA CARLO ALBERTO 11, MONZA STEFANO SALA PEUP VIA QUARTO, BRUGHERIO <i>Sala Peup Stefano</i>
<b>DATA</b> 18-07-2017	<b>OGGETTO</b> COMUNE DI BRUGHERIO PIANO DI LOTTIZZAZIONE VIA MAGELLANO	<b>TITOLO TAVOLA</b> EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA: DESCRIZIONE SINTETICA CON CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE
<b>SCALE :</b>		

# ALLEGATO G

## BRUGHERIO VIA MAGELLANO - EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA

### **DESCRIZIONE SINTETICA CON CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE DELL'INTERVENTO**

#### **1. OGGETTO**

La presente descrizione ha per oggetto tutte le opere e provviste occorrenti per la costruzione in Brugherio - Comparto AT-06 - di edificio residenziale condominiale composto da appartamenti in edilizia convenzionata ed appartamenti in edilizia residenziale libera.

Con il presente documento vengono descritte sinteticamente le caratteristiche tipologiche e costruttive sia delle singole unità immobiliari in edilizia convenzionata che delle parti comuni dell'edificio.

L'intervento in oggetto prevede la realizzazione di una volumetria residenziale in edilizia convenzionata di mc 4.574,13, suddivisa indicativamente in n. 24 alloggi, costituiti da bilocali, trilocali e quadrilocali, come da schema tipologico riportato nella tavola 5 del presente P.L.

Come previsto dall'art. 4 del "Regolamento comunale per Interventi Residenziali in regime di Edilizia Convenzionata", contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo alla costruzione del/degli edificio/i, gli OPERATORI presenteranno al Comune una tabella riassuntiva contenente la previsione del numero di unità abitative e dei vani costruibili, la descrizione definitiva delle caratteristiche degli alloggi e delle pertinenze, la dichiarazione della classe energetica cui si riferisce il prezzo di vendita. Tale documentazione sarà approvata dal Comune, mediante Determinazione Dirigenziale, prima del rilascio del titolo abilitativo alla costruzione.

#### **2. CARATTERISTICHE GENERALI**

Gli appartamenti verranno realizzati con le seguenti caratteristiche generali come da relativi articoli del Regolamento Edilizio comunale vigente, in applicazione della D.C.C. 35/2009:

- art. 117 (Ventilazione meccanica controllata): installazione di un sistema di ventilazione meccanica ad azionamento meccanico per il controllo automatico del ricambio d'aria che garantisca un ricambio medio giornaliero pari a 0,35 vol/h;
- art. 126 (materiali ecosostenibili): utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita, nel rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici;
- art. 140 (Sistemi a bassa temperatura): utilizzo, per il riscaldamento invernale, di sistemi a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare).
- Art. 144 (Inquinamento elettromagnetico interno – 50 Hz): per ridurre l'eventuale inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz) verranno utilizzate soluzioni migliorative a livello di organismo abitativo, attraverso l'uso di disgiuntori e cavi schermati, decentramento dei contatori e dorsali di conduttori e/o impiego di bassa tensione.

Sarà facoltà degli OPERATORI, in sede esecutiva e previa approvazione comunale, sostituire le caratteristiche delle tipologie costruttive sopra indicate, con altre contenute in altri articoli del regolamento edilizio, previsti nella delibera N.35/2009 sopra richiamata.

Le caratteristiche costruttive ed impiantistiche, non potranno in alcun modo prescindere dagli obblighi normativi vigenti, né dall'obiettivo generale del perseguimento di un'elevata classe energetica.

Ai sensi dell'art. 3 del Regolamento comunale per l'Edilizia Convenzionata tra le caratteristiche pattuite, oggetto della convenzione sottoscritta dagli OPERATORI:

- a) non potranno essere oggetto di modifica le parti comuni dei fabbricati, nel caso in cui le modifiche stesse dovessero comportare maggiori oneri a carico degli acquirenti;
- b) si potranno apportare, a richiesta esclusiva dei singoli acquirenti, migliorie specifiche all'interno delle singole unità immobiliari che non potranno comunque eccedere il 12% (dodici per cento) dei prezzi finali di vendita o locazione così come definiti per l'intervento.

### **3. FONDAZIONI**

La quota di profondità dello scavo di splateamento e degli scavi di fondazioni, saranno fissate dalla Direzione dei Lavori in relazione alla natura del terreno e all'altezza delle travi di fondazioni e dei plinti, costituenti la struttura portante.

### **4. MURATURE INTERRATE**

Tutte le murature interrato o al contatto col terreno, a discrezione della D.L, saranno realizzate completamente in calcestruzzo armato o materiale scelto dalla Direzione dei Lavori.

### **5. MURATURE PORTANTI**

Tutte le murature portanti saranno di spessore come appare nelle tavole del progetto esecutivo. Saranno, secondo le indicazioni della Direzione dei Lavori, in cemento armato.

### **6. SOLAI**

Tutti i solai saranno misti in cemento armato e laterizio o in predalles a scelta della Direzione dei Lavori, nello spessore previsto dalla vigente normativa, costruiti in opera o fuori opera, con armatura metallica risultante dai calcoli statici, dovranno avere una portata (sovraccarico accidentale) normale per i locali di abitazione (200 Kg./mq.), mentre per la copertura delle autorimesse con sovrastante terreno sarà di 800 Kg/ mq.

### **7. OPERE IN CEMENTO ARMATO**

Tutte le travi, i pilastri, le solette delle scale e dei balconi, ossia i calcestruzzi per qualsiasi tipo di opere in c.a., saranno confezionati con dosi e tipo di cemento per mc. di sabbia e pietrisco o ghiaietto di varia granulometria, con impiego di casseri in legno, secondo le prescrizioni del calcolatore delle opere in c.a.

**Le opere strutturali di cui ai punti 3 – 4 – 5 – 6 – 7 saranno realizzate nel rispetto delle Norme tecniche per le costruzioni di cui al D.M. 14/01/2008 e successive modifiche e/o integrazioni, nonché in conformità alla normativa geologica, idrogeologica e sismica vigente.**

### **8. MURATURE DI TAMPONAMENTO ESTERNO**

Per la realizzazione dei muri perimetrali esterni di tamponamento verranno utilizzati materiali naturali o riciclabili e saranno indicativamente costituiti da un tavolato esterno in mattoni forati dello spessore (cm. 12) ed un tavolato interno in mattoni forati dello spessore di cm. 8, il tutto con malta di cemento e calce, con interposta intercapedine nella quale sarà inserito un opportuno coibente così come previsto dalle vigenti norme relative al risparmio energetico, salvo diversa indicazione della Direzione dei Lavori e comunque nel rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di risparmio energetico e di isolamento acustico, nonché con le caratteristiche utili al raggiungimento della dichiarata classe energetica B.

### **9. PARETI**

Le pareti divisorie dei piani di abitazione, salvo diversa indicazione del Direttore dei Lavori, saranno in mattoni forati dello spessore di cm 8 con malta di calce bastarda. I divisori fra gli appartamenti saranno a doppia parete con intercapedine di 6 cm con interposto materiale coibente, come previsto dalle normative vigenti sul risparmio energetico. Le pareti divisorie di cantine e autorimesse, ove presenti, saranno in blocchi di cls tipo faccia a vista o in materiale

scelto dal Direttore dei Lavori, e per le autorimesse saranno rispondenti alla vigente normativa di Prevenzione Incendi. La realizzazione delle pareti divisorie descritte garantirà inoltre il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici, come da progetto da depositare in fase di presentazione di titolo abilitativo edilizio.

## **10. VENTILAZIONE MECCANICA**

Verrà installato un sistema di ventilazione ad azionamento meccanico per il controllo del ricambio d'aria, con le caratteristiche previste dal regolamento edilizio e comunque in conformità alla normativa vigente in materia igienico-sanitaria e di risparmio energetico.

## **11. PAVIMENTI**

Pavimenti degli alloggi posati a correre senza fuga:

- Soggiorni, ingressi, corridoi e disimpegni in ceramica 20x20 monocottura;
- Camere da letto in ceramica 20x20 monocottura
- Cucina e bagni in ceramica 20x20
- Logge e balconi in piastrelle antigelive formato 10x20 o 15x20

## **12. SERRAMENTI ESTERNI**

La vetrata di ingresso all'atrio del piano terra sarà in alluminio anodizzato o in legno a scelta della D.L., completa di serratura elettrica, pompa chiudiporta,. Verranno date in dotazione n. 2 chiavi per alloggio.

I serramenti di finestra e porta finestra, verranno eseguiti in legno o con materiale scelto dal Direttore dei Lavori.

## **13. SERRAMENTI INTERNI**

I portoncini di ingresso agli alloggi saranno del tipo blindato rivestiti di essenza a scelta della DL, misure nette cm. 80 x 210 circa.

Le porte interne di spessore mm. 45 circa, del tipo cieche, rivestite di essenza a scelta della DL.

## **14. IMPIANTO IDRICO**

Dal contatore generale ubicato nella posizione che l'Azienda erogatrice fisserà, partirà una rete delle dovute dimensioni fino ai singoli alloggi.

Sarà prevista, in conformità al regolamento edilizio vigente, l'installazione di contatori individuali di acqua potabile (uno per unità immobiliare), tramite l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE.

## **15. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO**

### **- Centrale termica**

Trasformazione del combustibile, gas naturale, in energia termica, con vettore acqua affidata a caldaia a combustione premiscelata e munita di termoregolazione con compensata climatica e precedenza alla produzione di acqua calda a uso sanitario. Produzione e stoccaggio di acqua calda con sistema a medio accumulo predisposto per il collegamento a collettori solari da porsi in copertura già completato delle linee del fluido vettore e delle sonde della centrale al tetto.

### **- Contabilizzazione**

Posizionamento al piano in zona comune di alloggiamenti per contabilizzatori di energia termica, acqua calda, acqua fredda potabile, per ogni unità immobiliare.

### **- Impianto di riscaldamento**

Per il riscaldamento invernale verranno utilizzati sistemi a bassa temperatura, in conformità al vigente regolamento edilizio ed alla normativa in materia di risparmio energetico.

## **16. IMPIANTO ELETTRICO ALL'INTERNO DEI SINGOLI ALLOGGI**

L'impianto elettrico di ogni appartamento sarà di tipo promiscuo e farà capo ad un proprio centralino di protezione magnetotermica e di protezione differenziale contro i contatti verso terra.

Per l'impianto verranno utilizzati disgiuntori e cavi schermati.

Gli interruttori e le prese saranno della serie tipo LIVING/TICINO o similari, con placche in materiale plastico a scelta della D.L.

Gli impianti saranno del tipo a incasso in tubo di plastica flessibile profilato; conduttori in rame sotto guaina di sezioni adeguate ai carichi secondo le norme CEI.

## **17. IMPIANTO ELETTRICO CANTINE E AUTORIMESSE**

In ogni cantina sarà installato un punto luce e una presa da 10A.

Le cantine saranno alimentate da linea propria allacciata al centralino dell'appartamento corrispondente.

Ogni autorimessa sarà dotata di un punto luce.

Le autorimesse saranno collegate ad un unico contatore posto nel locale contatore e le relative spese saranno ripartite dell'Amministratore del Condominio.

## **18. IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE DEL VANO SCALA, CORRIDOI CANTINE**

L'illuminazione del vano scala, dei corridoi cantine, sarà del tipo a tempo, con pulsanti luminosi, completo di plafonerie tipo stagno a scelta della D.L.

L'illuminazione dei corridoi e locali comuni sarà allacciata al contatore servizi generali.

## **19. SISTEMAZIONI ESTERNE**

- a Illuminazione esterna: saranno messi in opera, nella posizione fissata dalla D.L., lampioni su stelo, con diffusore trasparente a sfera e dotati di lampade fluorescenti a basso consumo. Saranno comandati a mano o con crepuscolare, allacciati al contatore servizi generali e protetti con interruttore magnetotermico – differenziale.
- b Sistemazione del terreno: sarà fatta con un ultimo strato di terreno a carico dell'impresa venditrice compresa la semina del prato erboso. La successiva messa a dimora dei cespugli, piante eccetera sarà a carico del/degli acquirente/i.
- c Recupero ed utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici in sistemi di raccolta, secondo le caratteristiche previste dall'art. 136 del vigente R.E. salvo casi di impedimenti di natura tecnica e funzionale da verificarsi in fase di titolo abilitativo edilizio.

## **20. LAVORI DI VARIANTE**

Eventuali lavori di variante richiesti dai futuri acquirenti, previa autorizzazione della D.L., saranno eseguiti dall'Impresa costruttrice dopo la compilazione di un preventivo di spesa scritto e firmato per accettazione dal futuro acquirente con contestuale pagamento del 50% dell'importo dovuto, il saldo avverrà a lavoro eseguito.

Le eventuali modifiche o differenze in aumento richieste saranno a carico dell'Acquirente;

I fornitori e gli impiantisti saranno esclusivamente quelli designati dalla parte Venditrice.

Non verrà riconosciuto nessun rimborso per modifiche di opere e/o di materiali di valore inferiore al a quelli riportati nella descrizione definitiva di cui al precedente punto 1, approvata con determina dirigenziale dal Comune in fase attuativa.

Il preventivo sarà elaborato sulla base dei prezzi del listino del prezzario edile edito dalla C.C.I.A.A. di Milano in vigore al momento della richiesta di variante.

Le migliorie richieste dai singoli acquirenti dovranno comunque rientrare nei limiti di cui al precedente punto 2 lettera b).

## **21. MODIFICHE AL PROGETTO**

La società costruttrice si riserva la facoltà di apportare modifiche alla presente descrizione sintetica dei lavori nei limiti e con le modalità dettati dal vigente Regolamento comunale per interventi residenziali in regime di Edilizia Convenzionata.