

CRESPI

PORTA GENOVA

DESCRIZIONE DEI LAVORI
E DEI MATERIALI DI FINITURA





INDICE

- 1** Strutture e opere
- 13** Finiture delle parti comuni
- 19** Serramenti
- 25** Finiture degli appartamenti
- 31** Impianti elettrici e speciali
- 41** Altri impianti
- 48** Classe energetica



STRUTTURE E OPERE



SCAVI

Successivamente alla demolizione degli edifici esistenti e alle opere strutturali di contenimento lungo il perimetro dell'area (palificazioni e contro-pareti in cemento armato), verranno realizzati gli scavi necessari per la realizzazione delle fondazioni e del piano interrato.

FONDAZIONI

Le sottofondazioni e le fondazioni saranno adeguatamente impermeabilizzate per impedire la risalita dell'acqua di falda e dell'umidità dal terreno. Le fondazioni saranno del tipo a platea e/o continue a travi rovesce, e verranno realizzate in cemento armato in funzione della portata del terreno e dei calcoli dello strutturista.



STRUTTURE

La struttura in elevazione dell'edificio, dalle fondazioni alla copertura, compresi il vano ascensore e le scale, sarà realizzata con setti, travi e pilastri in cemento armato. I solai saranno eseguiti con solette piene gettate in opera o altra tecnica idonea secondo le indicazioni dello strutturista. Il solaio di copertura del piano interrato sarà realizzato con soletta piena gettata in opera o con lastre del tipo "predalles" a fondo liscio.



IMPERMEABILIZZAZIONI

I muri contro-terra saranno adeguatamente impermeabilizzati. Le coperture dell'edificio e del piano interrato saranno dotate di massetti di pendenza e impermeabilizzazione in doppia membrana elastomerica, con protezione anti-radice in corrispondenza del verde pensile. Logge, terrazzi e balconi saranno impermeabilizzati con una membrana impermeabile protetta da un massetto in calcestruzzo, e con una ulteriore stesura di malta cementizia liquida impermeabilizzante risvoltata.



ISOLAMENTI

Tutti i solai saranno isolati sia termicamente che acusticamente, anche con la posa di un materassino anti-calpestio risvoltato sulle pareti. La copertura dell'edificio sarà dotata di barriera o schermo al vapore, e sarà isolata termicamente mediante pannelli in spessore variabile e con elevata resistenza alla trazione e compressione. Particolare attenzione sarà dedicata all'isolamento acustico delle condotte e degli impianti.

MURATURE PERIMETRALI ESTERNE

I tamponamenti perimetrali saranno realizzati in blocchi di termo-laterizio porizzato integrati con isolante termico negli spessori adeguati per evitare i ponti termici ed ottenere la massima classe energetica possibile. I tamponamenti, ove non rivestiti in pietra, saranno intonacati esternamente. Internamente verrà posta una contro-parete in doppia lastra di gesso rivestito fissata su struttura metallica per ospitare l'impiantistica ove presente.



DIVISORI INTERNI

I divisori tra gli appartamenti e i locali condominiali saranno realizzati con doppia orditura metallica e doppia lastra di gesso rivestito su entrambi i lati, con interposto uno strato isolante termo-acustico. I divisori interni agli appartamenti saranno isolati termo-acusticamente e realizzati con doppia lastra di gesso rivestito su entrambi i lati. Nei bagni saranno utilizzate lastre di gesso rivestito idonee per locali umidi, mentre nelle cucine e angoli cottura sarà utilizzato un rivestimento in doppia lastra in fibro-gesso ad alta resistenza. Al piano interrato i divisori interni saranno in cemento armato o blocchetti prefabbricati di calcestruzzo lasciati a vista.



CONTROSOFFITTI E RIBASSAMENTI

Controsoffitti e ribassamenti saranno realizzati con struttura metallica pendinata e lastra singola di gesso rivestito. In corrispondenza di pianerottoli, sbarchi ascensore, e spazi condominiali saranno utilizzate lastre esistenti all'umidità e all'acqua, mentre nei bagni interni agli appartamenti saranno utilizzate lastre resistenti all'umidità. I soffitti di logge, terrazze, ballatoi comuni e degli ingressi su strada, saranno finiti con ribassamenti in doghe di legno composito e isolati termo-acusticamente a seconda dei casi.



SOTTOFONDI

I sottofondi a pavimento saranno realizzati, previa stesura di una banda perimetrale isolante, con prodotto premiscelato cementizio alleggerito termoisolante. In corrispondenza dei giardini pensili al piano terreno, saranno realizzati riempimenti in argilla espansa per raggiungere le diverse quote previste dal progetto del verde.

FINITURE DI FACCIATA E PILOTIS

La facciata principale su strada sarà rivestita in lastre di pietra grigia naturale (ceppo di Gré). I prospetti affacciati sul giardino interno saranno rivestiti al piano terreno con la stessa pietra della facciata, e ai piani superiori con un rivestimento decorativo e protettivo di colore chiaro monocromatico. Lo stesso rivestimento decorativo caratterizzerà gli sfondati e arretramenti di logge e terrazzi. I prospetti saranno caratterizzati da pannellature verticali di colore verde con funzione architettonica e, in corrispondenza dei terrazzi affacciati sul giardino interno, di schermature solari.





ALTRE OPERE IN PIETRA NATURALE

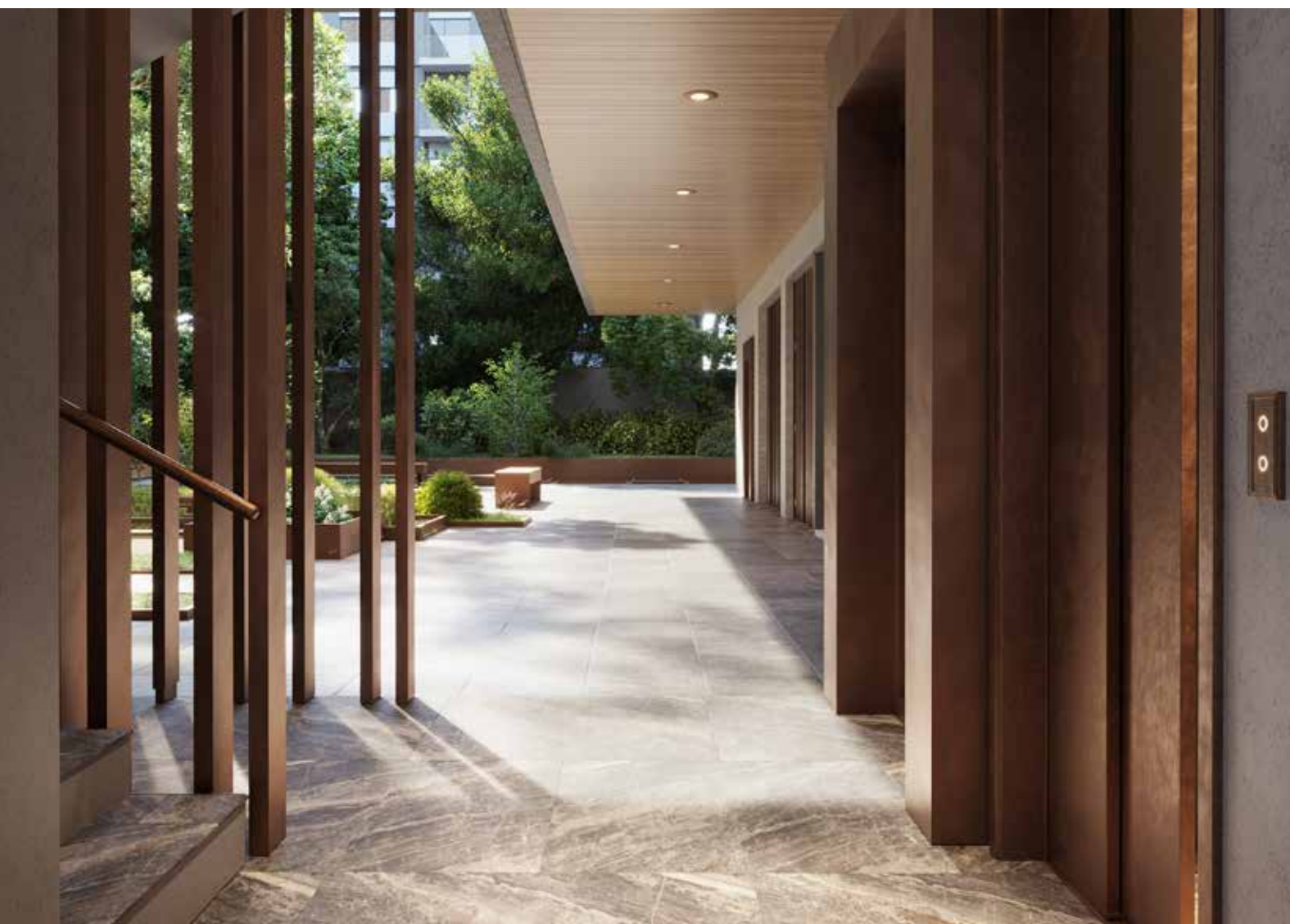
Le copertine dei muri di cinta del giardino e dei muretti in copertura saranno realizzate in pietra grigia naturale.



**FINITURE
DELLE
PARTI COMUNI**

ATRIO DI INGRESSO, SCALE E SBARCHI ASCENSORE

Gli ingressi e i percorsi comuni, così come le scale e i pianerottoli di sbarco dell'ascensore saranno pavimentati in gres fine porcellanato. I locali tecnici e di servizio condominiali al piano terreno saranno pavimentati con resina epossidica o gres fine porcellanato. La sala polivalente condominiale sarà finita con listoni di legno prefinito e/o pavimento tecnico in gomma coerentemente con il suo utilizzo.



PAVIMENTAZIONI ESTERNE

La pavimentazione esterne del cortile e dei percorsi pedonali saranno in gres fine porcellanato esterni con superficie antiscivolo.

PAVIMENTAZIONE DI BOX E CANTINE

La pavimentazione di box, corselli auto, cantine e locali tecnici interrati è prevista in massetto di calcestruzzo con finitura in spolvero di cemento e quarzo.



FINITURE DI SOFFITTI E PARETI

Le pareti degli spazi comuni saranno in parte intonacate e tinteggiate con colori chiari e scuri, e in parte rivestite con lastre in gres fine porcellanato con scopo decorativo. I locali condominiali accessori e di servizio al piano terreno saranno tinteggiati in tinta chiara ad eccezione del locale rifiuti, le cui pareti saranno rivestite in gres.



VERDE PENSILE

La copertura dell'edificio sarà completata con un tetto verde non praticabile di tipo estensivo, mentre quella del piano interrato sarà completata per la maggior parte della sua estensione con verde pensile. Il giardino del piano terreno sarà quindi piantumato con piante a medio ed alto fusto e sarà sistemato a prato con differenti specie floreali e aromatiche.



ASCENSORE

L'ascensore sarà finito con portali in acciaio ai vari piani e dotato di segnalazioni e pulsantiere, porte scorrevoli, e cabina con specchio, maniglie, illuminazione led, sistema di purificazione dell'aria e finiture antimicrobiche. Sarà possibile gestire da smartphone in maniera touchless le chiamate e l'accessibilità ai piani, preservando l'igiene della pulsantiera e degli utenti, ed evitando inutili attese. La connessione alla centrale tecnica di assistenza consentirà, oltre all'intervento in caso di emergenza, anche il costante monitoraggio delle condizioni di esercizio dell'impianto, programmando e identificando l'accesso dei manutentori all'edificio.

SERRAMENTI



CANCELLATE E PARTI COMUNI

La proprietà sarà delimitata verso la strada da cancellate a tutta altezza in metallo con finitura bronzata. Gli ingressi pedonale e carraio saranno elettrificati con possibilità di gestione degli accessi da telecomando o smartphone (l'utilizzo dell'app sarà multi-utente, multi-dispositivo, sicura e configurabile). La sala comune polivalente al piano terreno sarà dotata di vetrine affacciate sul giardino interno, con profili metallici a taglio termico e finitura bronzata.

SERRAMENTI DEL PIANO INTERRATO E LOCALI TECNICI

Le basculanti di accesso ai box e le porte delle cantine saranno in lamiera metallica zincata, preverniciata e grigliate dove necessario alla ventilazione. Le basculanti dei box saranno inoltre predisposte per l'automazione. Le porte di separazione tra l'autorimessa e gli altri locali, così come le porte dei locali tecnici, saranno del tipo tagliafuoco con maniglione anti-panico ove necessario. A soffitto saranno presenti dei grigliati metallici di tipologia anti-tacco per l'areazione del compartimento dei box.



PARAPETTI

I parapetti di balconi, ballatoi e terrazzi, delle porte-finestre affacciate sul vuoto e delle rampe scale saranno in profili metallici con finitura bronzata. Alcune campiture dei parapetti delle logge e dei ballatoi saranno realizzate con pannellature grigliate con funzione architettonica, verniciate con colore verde come previsto dal progetto.



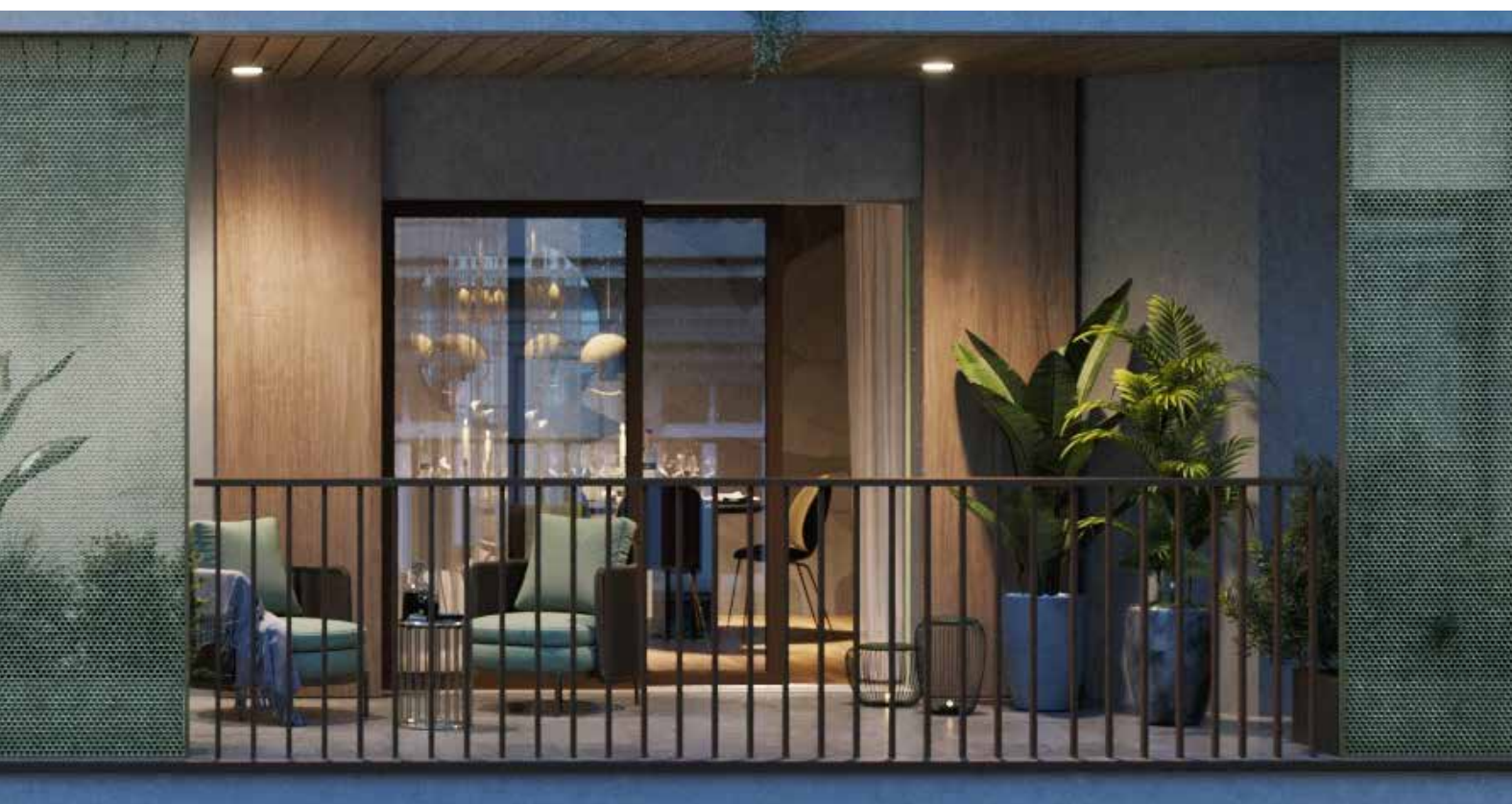
PORTE DI PRIMO INGRESSO

I portoncini di ingresso agli appartamenti saranno del tipo blindato (livello di sicurezza Classe 3), e saranno dotati di serratura elettrificata gestibile anche da remoto, isolati termicamente e acusticamente, e rivestiti all'esterno con un pannello con finitura bronzata. All'interno saranno rivestiti con un pannello in laminato di norma di colore bianco.



SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti per finestre e porte-finestre delle abitazioni saranno in profili di alluminio a taglio termico con finitura bronzata, e con vetrocamera isolato termo-acusticamente per ottenere la massima classe energetica possibile. I serramenti di bagni, cucine ed angoli cottura saranno dotati anche di manovra anta-ribalta, mentre le ampie vetrate affacciate su logge e terrazze avranno l'apertura a scorrere. I vani finestra saranno di norma contornati da cornici decorative in metallo con finitura bronzata.



OSCURAMENTO E OMBREGGIAMENTO

L'oscuramento avverrà mediante ante scorrevoli motorizzate a scomparsa sulla facciata principale, e su guide incassate esternamente sui prospetti interni e su logge e terrazze. In generale, le finestre e porte-finestre della facciata principale saranno dotate di sistemi di ombreggiamento a lamelle orientabili a scorrimento verticale per favorire l'ombreggiamento estivo.

FINITURE DEGLI APPARTAMENTI

SOGGIORNI, CUCINE A VISTA E ZONA NOTTE

I pavimenti saranno finiti con listoni di legno prefiniti di prima scelta, con strato nobile in essenza rovere naturale o altre finiture messe a disposizione dal Progettista, e posati a colla a correre. I battiscopa saranno in legno della medesima finitura del pavimento o di colore bianco smaltato opaco, e posati a chiodi e colla.



BAGNI, CUCINE E LAVANDERIE

Nei locali di servizio i pavimenti e rivestimenti saranno terminati in piastrelle di gres fine porcellanato nei formati e finiture messi a disposizione dal Progettista, finite con trattamento antibatterico, e posate in quadro a colla con fuga stuccata tono su tono. I battiscopa saranno in gres con finitura coordinata con la scelta del pavimento. Nei bagni i rivestimenti saranno posati fino ad altezza di circa 120 cm in ragione del modulo (fino ad altezza di circa 210 cm in corrispondenza di docce e vasche da bagno).

BALCONI, LOGGE E TERRAZZI

I pavimenti degli spazi outdoor privati saranno terminati in piastrelle di gres porcellanato, posate a colla con le adeguate pendenze, e con fughe stuccate tono su tono. In alternativa potranno essere appoggiate su piedini regolabili a creare un'intercapedine con il sottostante massetto di pendenza a seconda delle necessità esecutive. Per tutti i pavimenti, battiscopa e rivestimenti interni ed esterni degli appartamenti verrà lasciata una adeguata scorta.



FINITURE SOFFITTI E PARETI NON RIVESTITE

Soffitti e pareti non rivestiti saranno tinteggiati con idropittura lavabile per interni colore bianco. Le pareti dei bagni saranno tinteggiate con smalto lavabile in colore bianco.



PORTE INTERNE AGLI APPARTAMENTI

Le porte interne degli appartamenti avranno l'anta di dimensione di norma 80x210 cm o 80x240cm, saranno cieche, lisce e con cerniere a scomparsa e serratura a riscontro magnetico. La scelta della finitura potrà avvenire tra le essenze o i colori messi a disposizione dalla DL.



IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI



IMPIANTI INTERNI AGLI APPARTAMENTI

I contatori saranno installati negli spazi condominiali a disposizione e secondo le indicazioni dell'Ente erogatore. Gli impianti elettrici degli appartamenti rispetteranno le dotazioni previste dal Livello 1 per monolocali, bilocali e trilocali, e dal Livello 2 per gli appartamenti di superficie maggiore, come definito dalla norma CEI 64/08. Le logge, i balconi e i terrazzi saranno dotati di presa stagna per esterni e punti luce secondo le indicazioni di progetto.

Le apparecchiature di comando saranno del tipo modulare componibile in policarbonato.

DOMOTICA

Gli appartamenti saranno dotati di un quadro elettrico d'utenza del tipo domo center in armadio ad incasso con anta in metallo, e di uno smart gateway connesso via wi-fi, bluetooth e Konnex a sensori e comandi per la gestione, automazione e controllo dell'appartamento. L'impianto domotico base, gestibile mediante anche una specifica app da tablet o smartphone, prevede la gestione dell'accesso all'appartamento, l'integrazione del videocitofono, il controllo della gestione dei carichi elettrici, del circuito di illuminazione, del circuito di alimentazione della motorizzazione delle ante oscuranti, della termoregolazione e della ventilazione.



FUNZIONI DOMOTICHE EXTRA

Su richiesta del cliente l'impianto domotico potrà essere esteso ad altre applicazioni, come ad esempio la visualizzazione delle telecamere interne, l'integrazione del sistema anti-intrusione, la gestione dei sensori e rilevatori acqua e fumo, il ripristino della tensione di alimentazione in caso di interruzione (re-start), l'andamento dei consumi e la modalità eco, la gestione di scenari luminosi, la gestione dell'intrattenimento (home sound system e assistenti vocali), l'integrazione con la stazione meteo, ecc.



BOX AUTO

I box saranno dotati di illuminazione e presa di servizio (con limite di potenza imposto) alimentata da linea condominiale e con contabilizzazione separata. Le serrande dei box saranno motorizzate con collegamento all'accensione del corpo illuminante interno. E' prevista la possibilità, su richiesta del cliente, di installare un sistema di ricarica per autoveicoli o motoveicoli elettrici, portando una linea derivata dal proprio contatore di appartamento attraverso apposite canalizzazioni già predisposte.

IMPIANTO DI ALLARME ANTINTRUSIONE NEGLI APPARTAMENTI

Verrà realizzata la predisposizione per l'impianto di allarme mediante la posa di tubazioni corrugate incassate per il contatto magnetico sulla porta d'ingresso, sensori volumetrici interni e sensori per finestre, con possibilità di integrazione con la gestione domotica dell'appartamento.



IMPIANTO TELEVISIVO A CIRCUITO CHIUSO

I corselli delle autorimesse, gli spazi esterni condominiali, il locale polivalente condominiale, i locali di uso comune e tutti gli accessi pedonali e carrai saranno predisposti per la sorveglianza con telecamere a circuito chiuso.

IMPIANTO CHIAMATA DI EMERGENZA

Per la sicurezza degli utenti nell'autorimessa saranno inseriti due pulsanti di allarme retroilluminati con avvisatore acustico e chiamata di emergenza.



IMPIANTO TELEVISIVO TERRESTRE E SATELLITARE

L'impianto TV-SAT sarà centralizzato e dotato di complesso di ricezione con antenne UHF/VHF e parabola satellitare installate in copertura, oltre centralino amplificatore multi-switch e trasmettitore per distribuzione in fibra ottica dei segnali TV/SAT a livello condominiale. I segnali TV saranno decodificati all'interno dei singoli appartamenti e distribuiti nei singoli locali sui tradizionali cavi coassiali. L'eventuale installazione dei singoli decoder avverrà ad opera del cliente e del fornitore del servizio.



SERRATURE ACCESSI CONDOMINIALI

Tutti i varchi comuni saranno dotati di elettro-serrature comandate da sensori programmabili e gestibili da smartphone mediante apposita app.

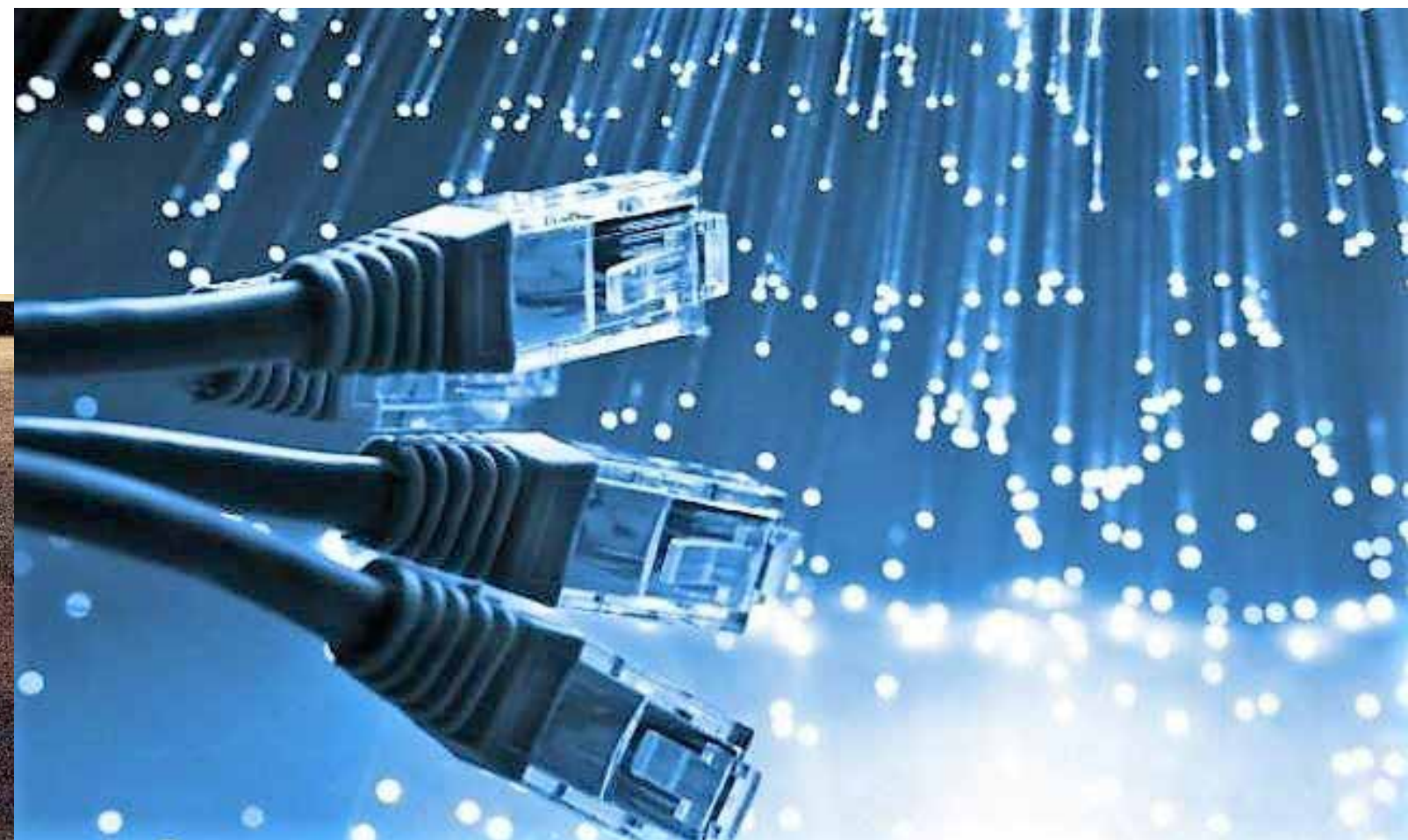
IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE NELLE PARTI CONDOMINIALI

Le parti comuni, il giardino interno e il piano interrato saranno dotati di impianto di illuminazione generale attivato mediante sensore crepuscolare, o a seconda dei casi temporizzato con pulsanti retroilluminati di comando o con sensori di movimento.



IMPIANTO DI MESSA A TERRA

L'edificio sarà dotato di una rete di messa a terra eseguita con conduttori di rame collegati a dispersori annegati in appositi pozzetti, e secondo le norme CEI previste.



IMPIANTO FITH (FIBER TO HOME)

L'edificio sarà equipaggiato con infrastruttura multiservizio in fibra ottica, che garantirà l'accesso ai servizi internet a banda ultra-larga e la comunicazione ad alta velocità fino all'interno degli alloggi. Qui la fibra sarà portata ai punti TV con predisposizione per l'installazione di un router. Saranno installati punti di utenza anche nei locali di uso condominiale, integrati da un sistema Wi-Fi dedicato.



**ALTRI
IMPIANTI**

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Compatibilmente con la superficie e il soleggiamento disponibili, sulla copertura verranno installati pannelli fotovoltaici destinati a produrre una quota parte di energia elettrica a servizio degli impianti condominiali e degli impianti di raffrescamento e/o produzione di acqua calda sanitaria, con conseguente risparmio sulle spese elettriche di gestione.



IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

Gli appartamenti saranno dotati di impianto di riscaldamento invernale e di raffrescamento estivo di tipo centralizzato, con contabilizzazione separata dei consumi. I moduli di utenza di ciascun appartamento saranno posizionati a parete nei pianerottoli e nelle zone comuni. La generazione dei fluidi caldi avverrà tramite allaccio alla rete urbana del teleriscaldamento, e quella dei freddi avverrà mediante pompe di calore ad alimentazione elettrica. La produzione dell'acqua calda sanitaria sarà sostenuta da pompe di calore ad alimentazione elettrica o in alternativa da generatore centralizzato a gas in base alle necessità di progetto e di classificazione energetica dell'edificio.

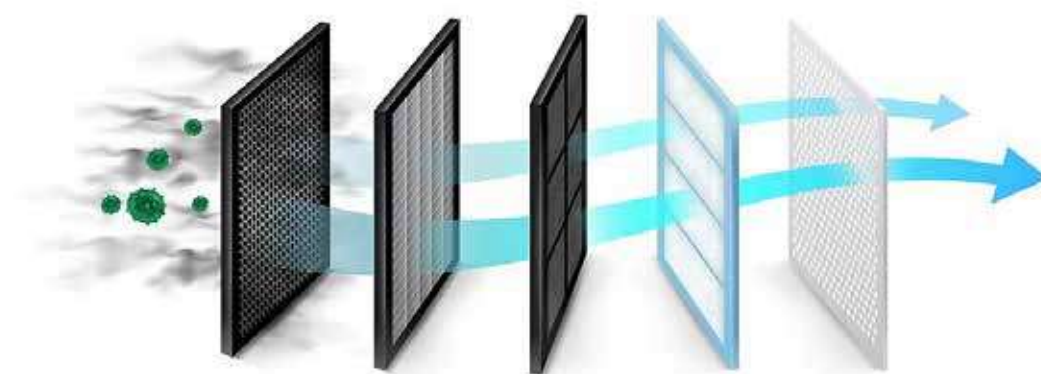


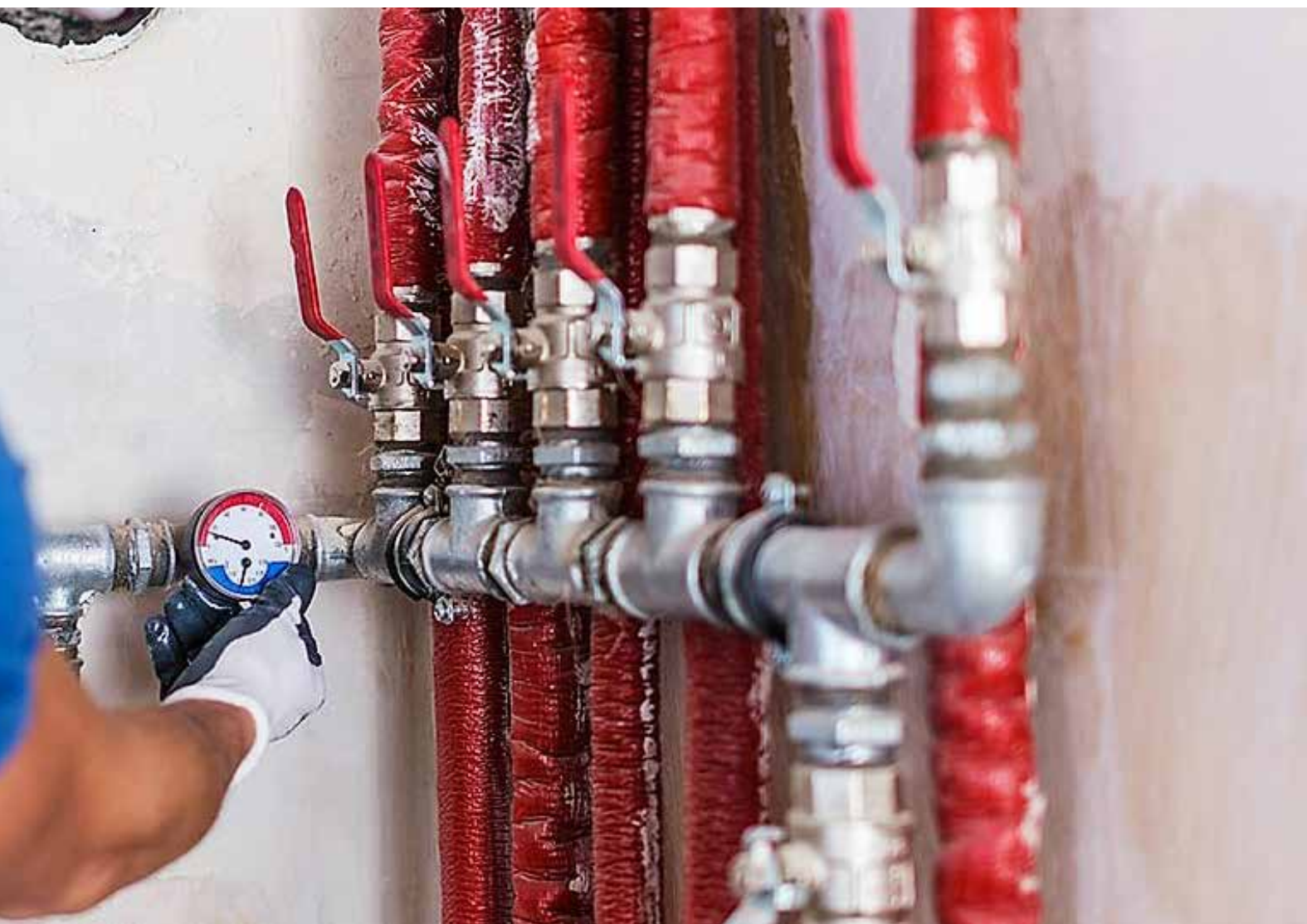
RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO NEGLI APPARTAMENTI

Il riscaldamento all'interno degli appartamenti sarà del tipo a pavimento radiante a bassa temperatura, con regolazione unica per l'intero appartamento. Nei locali bagno sarà invece installato un termo-arredo alimentato a temperatura più elevata. Il raffrescamento estivo sarà del tipo canalizzato con regolazione unica, con griglie di mandata e ripresa a parete nei singoli locali, ad eccezione di bagni e cucina. I macchinari saranno incassati nei ribassamenti e dotati di telecomando multi-funzione.

IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

Per consentire il mantenimento di un buon livello di qualità dell'aria e umidità interna, ogni appartamento sarà dotato di un impianto autonomo di ventilazione meccanica controllata con recupero di calore, il cui macchinario sarà nascosto nei ribassamenti dell'appartamento e con bocchette di ripresa e immissione a parete. Questo impianto consentirà di ricambiare l'aria interna viziata senza necessità di aprire le finestre, contribuendo così al risparmio energetico, e di filtrare l'aria esterna da pollini e polveri sottili.





IMPIANTO IDRO-SANITARIO E RETE DI SCARICO

Gli appartamenti saranno dotati di impianto di produzione di acqua calda per uso sanitario di tipo centralizzato, attestato sui singoli moduli di utenza da cui saranno estratti i dati per la contabilizzazione dei consumi. L'allacciamento e gli scarichi per la lavatrice e l'asciugatrice saranno posizionati nei bagni o nei disimpegni (o in lavanderia se prevista).

Le cucine e gli angoli cottura saranno dotati di un attacco per lavello e lavastoviglie. Nelle cucine e bagni degli appartamenti verranno posti dei rubinetti ad incasso con saracinesca per l'isolamento dell'impianto. Nei balconi, logge e terrazze saranno predisposti uno o due punti acqua per l'irrigazione, a seconda delle dimensioni delle porzioni outdoor.

APPARECCHI SANITARI E RUBINETTERIE

Gli apparecchi sanitari saranno in ceramica di prima scelta e del tipo sospeso per il vaso, bidet e lavabo. I piatti doccia saranno in ceramica o materiale acrilico e del tipo sopra pavimento, mentre le vasche da bagno saranno in materiale acrilico e del tipo ad incasso. La rubinetteria sarà con finitura cromata, monocomando, e del tipo a bordo per il bidet, e da incasso per lavabo, doccia e vasca.



IMPIANTO DI RECUPERO DELL'ACQUA PIOVANA

Le cassette di risciacquo dei wc, così come gli impianti di irrigazione del verde condominiale, utilizzeranno acqua piovana di recupero opportunamente filtrata e trattata.



CLASSE ENERGETICA

Particolare attenzione è stata riservata al benessere termico, prevedendo l'utilizzo di tecnologie e materiali adatti ad ottenere il minimo consumo energetico in linea con le attuali normative di contenimento dei consumi, e classificando l'edificio in Classe A1 o superiore. Le sottoclassi energetiche per ciascun appartamento, influenzate dai dati geometrici e dall'esposizione, saranno definite dalla Certificazione Energetica finale.

*Disclaimer:
Le immagini contenute nella presente descrizione hanno puramente scopo illustrativo e non sono in ogni modo vincolanti ai fini realizzativi. La Direzione Lavori, a suo insindacabile giudizio, si riserva di apportare alla presente descrizione quelle variazioni o modifiche ritenute necessarie, purché le stesse non comportino una riduzione complessiva del valore delle unità immobiliari*

www.crespiportagenova.it