

# Q5 HOME & OFFICE



Proprietà	EST CAPITAL SGR S.p.A. Gestore del Fondo Immobiliare Real Green Fund Via Carlo Leoni 7, 35139 Padova
Impresa	QUINTILIANO s.r.l. Via Quintiliano 2, 20138 Milano <a href="http://www.quintiliano5.it">www.quintiliano5.it</a>
Progetto	WAVES-PROJECT.IT Via Euripide1, 20145 Milano <a href="mailto:studio@waves-project.it">studio@waves-project.it</a>
Ufficio vendite e commercializzazione	 <a href="http://www.greenagency.it">www.greenagency.it</a> <a href="mailto:info@greenagency.it">info@greenagency.it</a> tel. 335/54.44.491

## Sommario

<u>Notizie generali</u>	3
<u>Area Fitness</u>	5
<u>Comfort ambientale e Risparmio Energetico</u>	6
<b>Descrizione tecnica</b>	
<u>Strutture</u>	7
<u>Tinteggiature interne</u>	9
<u>Opere metalliche</u>	9
<u>Serramenti</u>	10
<u>Pavimenti e Rivestimenti</u>	13
<u>Impianto idrosanitario</u>	14
<u>Impianto di riscaldamento e raffrescamento</u>	18
<u>Impianto elettrico</u>	19
<u>Completamenti e servizi comuni</u>	22
<u>Disposizioni generali</u>	24

## Notizie Generali

**Q5** è un progetto immobiliare che prevede la realizzazione di un complesso edilizio sito a Milano in via M.F. Quintiliano 5, con unità immobiliari a destinazione d'uso direzionale, artigianale e residenziale, come previsto dal nuovo Piano del Governo del Territorio.

***Immaginate un luogo dove tutto è stato progettato per rispondere ai bisogni e ai desideri di oggi. Un luogo bello da vedere fin dal primo impatto, ideale per essere vissuto assecondando le diverse esigenze abitative e lavorative quotidiane, proponendo diverse soluzioni distributive adattabili sia alla metratura che desiderate e all'investimento su cui potete contare.***

I sei edifici di sette piani fuori terra e uno interrato che caratterizzano **Q5**, si sviluppano intorno a una corte interna privata, corredata di un sistema di aree verdi e percorsi pedonali, che riprendono la tipologia e la tradizione delle case lombarde: la "corte" vissuta come un'area protetta ideale per socializzare, passare il tempo libero e dove trovare spazio per il gioco dei bambini, in tutta tranquillità. Intorno alla corte si svilupperanno e convivranno in piena autonomia appartamenti e uffici dalle più diverse metrature e altezze interne.



Al piano interrato sarà realizzata un'autorimessa con box, posti auto e posti moto. L'accesso al piano avverrà da due ingressi posti sulla via Quintiliano e da uno situato in via Maderna. Le rampe sono previste a doppio senso di marcia.

***Non vendiamo metri quadrati ma metri cubi: vi diamo la terza dimensione.***

Perché la particolare altezza interna non solo garantisce una straordinaria luminosità, ma consente la fruibilità di spazi particolarmente ampi e sfruttabili al massimo delle opportunità.



## **Descrizione delle tipologie funzionali e tagli interni.**

Al piano terra, sul fronte strada, saranno messe in vendita delle unità immobiliari di ampie metrature per la possibile realizzazione di svariate attività commerciali quali bar, minimarket, sportello bancario e altro da definire.

Ai piani superiori le unità immobiliari saranno caratterizzate da una vasta gamma di scelta, proponendo diverse metrature e altezze interne, ampie finestrate e sopralci abitabili.

***Tutte le unità immobiliari sono state studiate per essere flessibili e per assecondare le vostre esigenze al meglio.***

Soprattutto importante notare come la tipica suddivisione dei locali uniti da lunghi corridoi è stata superata da un'organizzazione spaziale delle funzioni molto più pratica e flessibile, in cui le superfici *perse* sono ridotte al minimo.

Si realizzeranno circa 252 unità immobiliari, prevedono un mix di destinazioni funzionali: residenziale, terziaria e commerciale. Il tutto in un contesto di elevato valore estetico e funzionale:

- nel caso degli uffici, sono una priorità, isolamento acustico e ampi "open space" dove creare in modo flessibile il proprio spazio di lavoro
- nel caso di residenze le aree di condivisione sociale, soggiorno e cucina sono ampie e luminose, mentre le zone letto sono essenziali e dotate di cabine armadio.

Gli edifici saranno corredati di ampi terrazzi vivibili, completi di parapetti ed elementi divisorii che ne garantiscono la privacy; le coperture piane saranno dotate di linea vita nel rispetto delle norme vigenti in tema di sicurezza.

Qualità e caratteristiche dei materiali, indicati nei prossimi capitoli, costituiscono lo standard di riferimento che il presente documento intende fissare. Marche e modelli, quando espressi, assumono perciò valore indicativo a titolo d'esempio, assumono viceversa valore assoluto in merito alle caratteristiche prestazionali, estetiche comprese, che esprimono.

**Risparmio Energetico.** Coerente con l'avanguardia del progetto, la scelta dei materiali e delle finiture di ogni parte di Q5 rispetterà i criteri dei più alti standard internazionali di qualità.

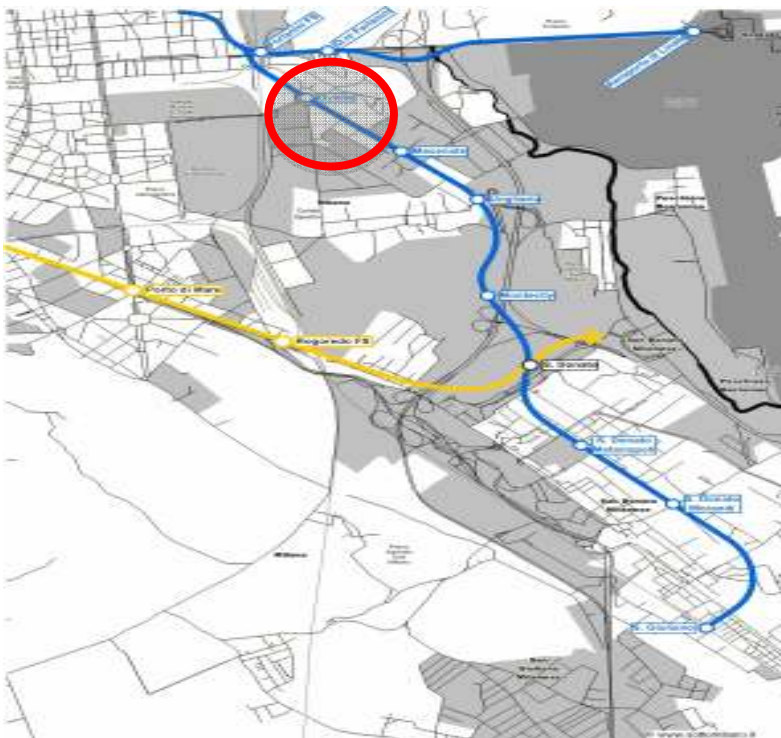
***Q5, non poteva che essere allineato ai parametri energetici della classe A .***

Ogni unità abitativa tenderà verso l'autonomia energetica, abbattendo i consumi e azzerando le immissioni locali di CO<sub>2</sub> nell'atmosfera. Infatti la climatizzazione verrà assicurata dal sistema VRF, ovvero, tramite pompa di calore, che riscalderà, rinfrescherà e produrrà acqua sanitaria con costi di esercizio bassissimi. L'impianto sarà centralizzato, con un sistema distributivo di contabilizzazione del calore vano per vano, addebitando solo quello che effettivamente si consuma.

### Trasporti Pubblici.

Il complesso immobiliare è ben servito dai trasporti urbani che sono garantiti dalla vicina linea tranviaria 27 che, passando per il centro, collega est/ovest la città.

Inoltre è prevista nelle vicinanze la nuova linea della MM4 linea blu, estensione est fermata Mecenate.



### Qualità terreno.

Il terreno su cui è costruito Q5 rispetta i limiti previsti dalla normativa nazionale per le zone per parchi pubblici e civili abitazioni che è la massima per la qualità del terreno.

## Area fitness

Nel cortile condominiale a piano terra è stato previsto uno spazio interno per essere utilizzato come *zona ricreativa*:

- sala per le feste,
- centro fitness.
- sala riunioni

Il club avrà un ingresso autonomo e sarà provvisto di spogliatoi con annessi servizi igienici separati lui & lei.



La copertura sarà realizzata parzialmente con finestrate che porteranno la luce naturale al suo interno. La pavimentazione sarà in gres porcellanato.

## Comfort ambientale e Risparmio energetico

***Le unità sono state ideate per raggiungere gli standard energetici più elevati.***

Gli edifici sono stati progettati per soddisfare i requisiti energetici richiesti dal piano energetico comunale che classifica le singole unità immobiliari.

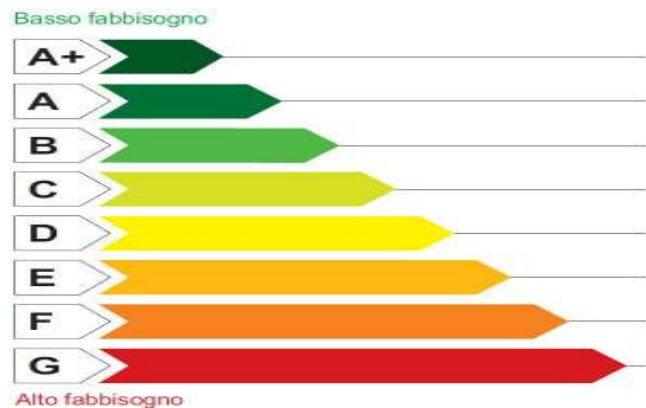
Il fabbricato sarà realizzato in ottemperanza dei dettami dell'ultimo decreto legislativo in materia di contenimento dei consumi energetici 311/2006 e relativa normativa regionale.

L' Attestato di Prestazione Energetica è il segno evidente e concreto dell'alta qualità dell'edificio e sarà allegato all'atto di acquisto.

Le soluzioni tecnico progettuali studiate, le metodologie di costruzione utilizzate e i materiali impiegati, sono tra i più recenti e moderni che il mercato è attualmente in grado di offrire.

Grazie a queste peculiarità e alle soluzioni costruttive ed impiantistiche in seguito riportate, si riuscirà a garantire un elevato risparmio energetico e quindi un indubbio risparmio economico.

***L'edificio è stato progettato per restare entro i limiti tabella classe A prevedendo consumi inferiori a 29kw/mq anno.***



I segni tangibili della qualità progettuale perseguita sono rappresentati dall'utilizzo di materiali isolanti di massimo livello, dall'installazione di serramenti ad alte prestazioni termo-acustiche, e dalla applicazione di sistemi impiantistici ad alta efficienza.

L'impianto di climatizzazione sarà realizzato con sistema ad aria in pompa di calore **VRF**, il cui funzionamento verrà più avanti descritto in apposito.

***Il risparmio reale per il consumatore, paragonando questo tipo di impianto ad uno tradizionale a caldaia alimentato a gas metano, sarà molto sensibile.***

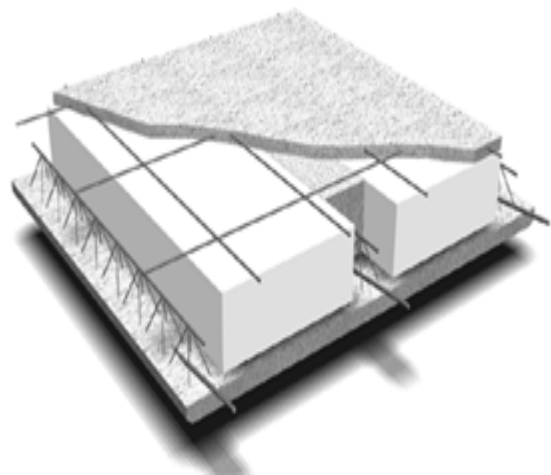
# Descrizione tecnica

## Strutture

L'intervento consiste nell'edificazione di 6 nuovi edifici aventi 7 piani fuori terra e realizzati con struttura in c.a. e acciaio. In planimetria la corte è compresa tra 4 edifici ad L, posti ad angolo, e due palazzine più piccole. Al piano interrato dell'intero complesso si prevedono box e posti auto a servizio delle unità immobiliari in progetto.

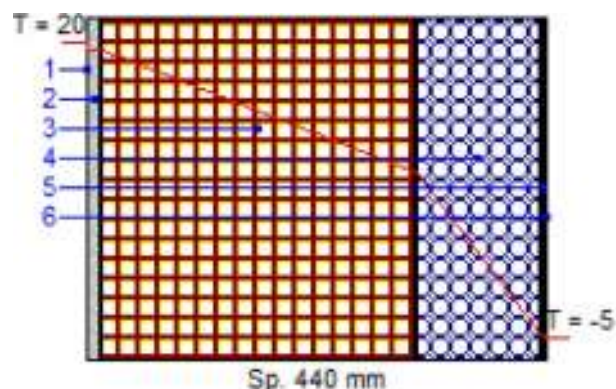
Le **fondazioni** sono realizzate in cemento armato e dimensionate in funzione delle caratteristiche del terreno risultanti dalle prove geologiche. La struttura portante dell'edificio è costituita da un telaio di travi, setti e pilastri in cemento armato gettato in opera, le dimensioni e classe del calcestruzzo saranno indicati dai calcoli statici e la struttura sarà realizzata secondo le vigenti disposizioni in materia antisismica

La **struttura portante** è realizzata in parte mediante travi e pilastri in c.a. gettato in opera e in parte con strutture verticali in acciaio. I solai sono del tipo a "predalles", ovvero in lastre di cemento prefabbricato e getto di riempimento realizzato in opera.



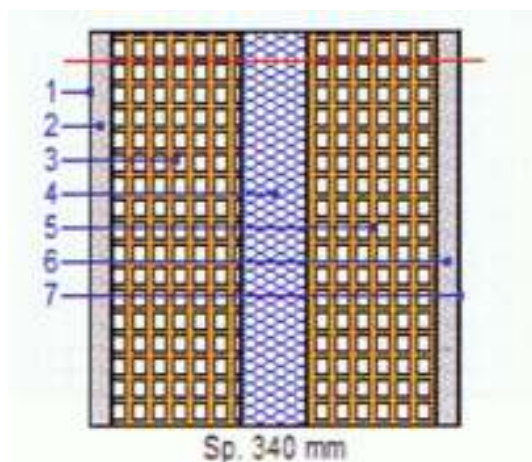
Le **murature esterne**, di spessore totale di 440 mm circa, non assolvono alla funzione portante, ma fungono da tamponamento e, sfruttando la tecnologia "a cappotto", garantiscono un ideale contenimento termoacustico. Sono così costituite:

1. Interno
2. intonaco interno premiscelato tipo pronto gesso
3. parete in blocchi forati di laterizio Porotherm 300mm.
4. Rinzafo a base malta di cemento
5. cappotto esterno sp.120mm
6. rasatura esterna con intonaco colorato in pasta



Le divisione delle unità immobiliari sono realizzate tramite **doppie murature interne**, di spessore totale 340 mm circa, e sono costruite secondo la seguente stratigrafia:

1. interno
2. intonaco premiscelato tipo pronto gesso
3. blocchi in Poroton sp.120mm.
4. pannello tecno isolante acustico sp60mm.
5. blocchi in Poroton sp.120mm.
6. intonaco premiscelato tipo pronto gesso



**Le impermeabilizzazioni delle coperture** piane e delle terrazze sono realizzate con la posa di una doppia guaina bituminosa, opportunamente posata con sormonti e risvolti, eseguiti a “regola d’arte”. Tutti i solai saranno coibentati con materiali adeguati per il contenimento energetico e nel rispetto dei limiti acustici. Gli isolamenti termici e acustici, saranno dimensionati con spessore tale da garantire il rispetto dei valori indicati dai vigenti decreti in materia di risparmio energetico.

### Mezzanini

Si intendono come mezzanini le superfici abitabili poste ad una quota di interpiano di 240 cm., realizzate internamente alle unità immobiliari a doppia altezza.

Verranno consegnati finiti con pavimentazioni in gres, impianti elettrici e termici e completi di scala in metallo, come da progetto.

I mezzanini saranno realizzati con strutture portanti verticali e orizzontali composte da IPE/HEA in metallo trattato e verniciato e strutture orizzontali in lamiera grecata verniciata e massetto di completamento.



### Soppalchi

Sono superfici fruibili, larghe al massimo 180 cm, con altezza di 240 cm munite di balaustra e scala. Verranno realizzati con medesimo sistema costruttivo dei mezzanini (strutture portanti orizzontali e verticali composte da IPE in metallo trattato e verniciato e solaio realizzato con lamiera grecata completa di massetto), consegnati al rustico e completi di impianti elettrici e termici.

La scala di accesso è realizzata con cosciali e pedate in lamiera metallica verniciata a smalto. Sia scale che soppalchi sono dotati di balaustra realizzata con tubolari in ferro, verniciata.



## **Tinteggiature interne**

Tutte le unità immobiliari saranno consegnate già tinteggiate, come pure tutte le superfici verticali e plafoni delle parti condominiali, anche non meglio specificate, con trattamenti e prodotti idonei per il loro utilizzo.

Le pareti e i plafoni delle parti comuni (escluse autorimesse), degli androni, dei pianerottoli, dei vani scale, dei vani tecnici, delle cantine sono trattate con minimo due mani d' idropittura lavabile in tinte diverse secondo le indicazioni di progetto, da campionare secondo le indicazioni della D.L., previa preparazione del fondo con adeguato isolante.

Si provvederà alla verniciatura delle opere in ferro e lamiera, compresi anche e mensole di supporto tubazioni, tubazioni in vista (escluso basculanti box e porte cantine).

Le facciate e pareti esterne, compresi i muretti di recinzione e di contenimento camminamenti, saranno tinteggiati con pitture ai silicati, previa stuccatura e preparazione delle superfici.

## **Opere metalliche**

Le gronde, i canali di raccolta acqua, scossaline e lattoneria in genere saranno realizzate in lamiera di alluminio preverniciata completa di tutti gli accessori per il fissaggio e la corretta raccolta e smaltimento acque (cicogne, gocciolatoi, diffusori).

Le balaustre, le scale e tutti i parapetti saranno realizzati in ferro trattato con vernici antiruggine e finitura come a campione, con corrimano in metallo realizzati a quota cm. 110.

I cancelli principali dalle strade pubbliche, i cancelletti pedonali d'ingresso alle unità immobiliari, sono realizzati in profilati di ferro composti a disegno, zincati e verniciati con finitura a campione.

I cancelli carrai di accesso alla proprietà sono dotati d'impianto di apertura automatica con telecomando e chiave di servizio. Il cancello pedonale posto a lato di quello carraio verrà invece azionato con elettroserratura comandata dal citofono e da interruttore di servizio.

## Serramenti

### Infissi esterni

I serramenti esterni delle unità immobiliari e quelli delle parti comuni saranno realizzati in profilati di alluminio del tipo a taglio termico verniciato a polvere con cottura a forno, finiti in colore RAL a scelta della D.L.

Tutti i serramenti nel loro insieme, rispettano le normative vigenti relative ai requisiti di isolamento acustico e ai limiti massimi di trasmittanza termica.

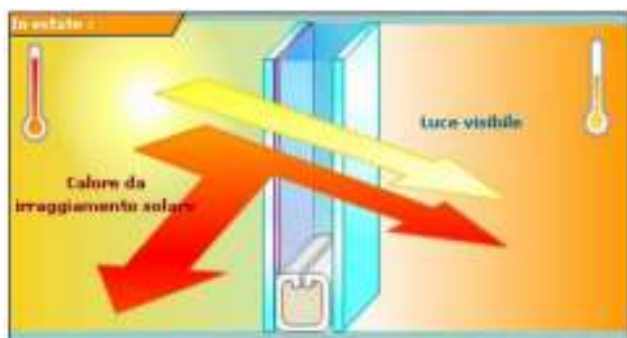
Le superfici vetrate affacciate su vuoto sono fisse fino a un'altezza dal pavimento di 110 cm, con lastra in vetro stratificato di sicurezza antisfondamento.

Il sistema di oscuramento sarà garantito dalla fornitura e posa di veneziane in lamelle di alluminio poste sul lato esterno del serramento, con comando manuale e predisposizione all'alimentazione elettrica.

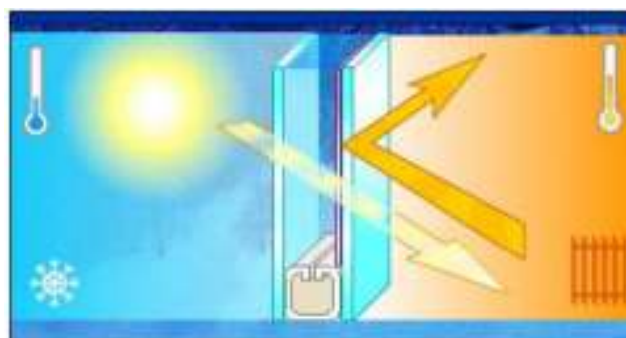
Per le finestre dei bagni è previsto il montaggio del sistema di apertura ad anta a ribalta tipo Dry Keep.

Nelle finestre dei bagni è prevista la posa di vetri acidati. Le "luci" sui cavetti saranno realizzate in vetrocemento.

I requisiti prestazionali dei serramenti a taglio termico e dotati di vetri basso emissivi, con camera da 14 mm, garantiscono l'isolamento dal freddo, in inverno, e la riflessione del calore d'estate, contribuendo in maniera essenziale al risparmio energetico.



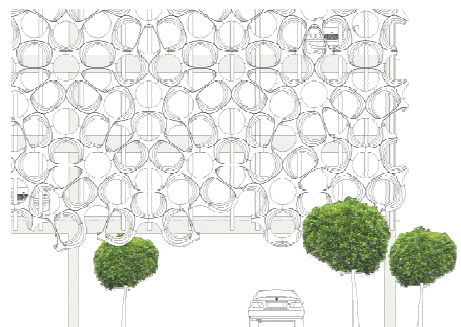
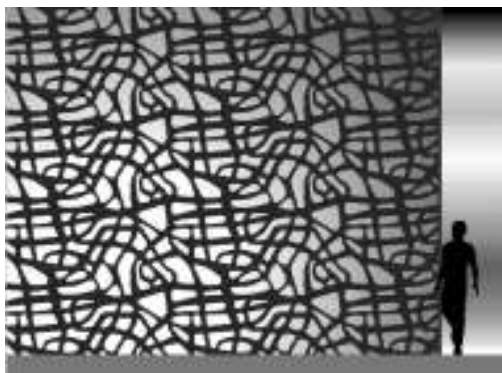
**Estate**



**Inverno**

### Sistema frangisole: il Brise soleil

Su alcuni terrazzi esterni sono applicati dei pannelli decorativi, con foratura a disegno, che avranno la funzione di "brise soleil", ovvero di ombreggiatura delle ampie superfici vetrate, a supporto dei sistemi di climatizzazione. Questi pannelli, realizzati in materiale relativamente "leggero", verranno montati su idonea intelaiatura metallica.



## Porte interne

Saranno installate porte interne di dimensione 80x210 cm, ad anta battente in legno tamburato bordato su quattro lati, e rivestimento in laminato rigatino con vena verticale, col. bianco, come da campione esposto nello showroom dell'ufficio vendite; stipite in MDF con inserto in multistrato controvena su lato centrale per garantire una miglior tenuta e coprifili telescopici da 70 cm.

Le maniglie saranno tipo Ghidini – modello Milena o similari finitura cromo satinato.



I **portoncini d'ingresso** saranno **blindati** ad anta unica, prod. LM mod. Unica, con struttura del battente in acciaio, serratura con quattro chiavistelli in acciaio cromato più scrocco diam. 18 mm, cilindro europeo in acciaio inox ad alta resistenza, antitrapano e antieffrazione.

La porta è inoltre dotata di quattro rostri parastrappi in acciaio cromato di lunghezza 2 cm, serrapannelli esterno e/o interno in acciaio zincato verniciato a fuoco sp. 0,8 mm, maniglie color cromo satinato, occhio magico panoramico 180, e pomolo per apertura parziale.

La porta sarà rivestita all'esterno con un pannello in colore a scelta della D.L. e all'interno con un pannello con la stessa finitura delle porte interne. Campione esposto nello showroom dell'ufficio vendite.

## Pavimenti & Rivestimenti

Le pavimentazioni interne delle singole proprietà saranno realizzate con piastrelle in grès porcellanato prod. Rondine Ceramiche, serie Jungle, dim. 15x60 cm, compatte e inassorbenti, di prima scelta commerciale.

I clienti potranno scegliere finitura e colore tra le tre tipologie, campionate presso lo showroom dell'ufficio vendite, White, Capucino e Mud.



S54045 **MUD** 15x61 / 6"x24"



S54042 **CAPUCINO** 15x61 / 6"x24"



S54046 **WHITE** 15x61 / 6"x24"

Medesimo tipo di ceramica, nelle medesime varianti di colore, è previsto anche all'interno del blocco servizi igienici, sia come pavimento che come rivestimento alle pareti.

L'altezza dei rivestimenti sarà ad h. 120 cm nelle zone dietro i sanitari, e h. 200 cm nella zona doccia. Le pareti non rivestite saranno finite a smalto liscio lavabile.

Le pavimentazioni delle scale condominiali, dei terrazzi, dei percorsi e di tutte le parti comuni saranno sempre in gres porcellanato prod. Rondine Ceramiche – Sadon, serie Pietre d'Italia, col. Grigio Varana, dimensioni 15x30.



Gli zoccolini battiscopa interni sono eseguiti in legno ramino tinto bianco per tutti i vani.

Le pavimentazioni delle autorimesse e delle cantine sono in cemento finito con spolvero al quarzo.

## **Impianto idrosanitario**

L'approvvigionamento dell'acqua potabile avverrà dall'acquedotto pubblico con derivazione eseguita a cura dell'Azienda erogatrice alla quale si collegherà la tubazione d'adduzione al fabbricato. Tale collegamento sarà realizzato entro idoneo manufatto, completo di sportelli e posto come da indicazioni di Cantiere nel quale sarà contenuto un contatore generale fornito dall'Azienda erogatrice

La rete condominiale viene realizzata con distribuzione orizzontale interrata eseguita con tubazioni opportunamente coibentate e protette da apposite guaine. La consegna a ogni singola unità immobiliari avverrà con stacco dalla tubazione di distribuzione mediante rubinetto di arresto a incasso.

## **Impianto fognario**

La rete di fognatura, nei tratti esterni è contenuta in contro tubazioni di recupero di eventuali versamenti, divisa tra acque bianche e acque nere fino alla tubazione di allacciamento alla fognatura comunale dove le due reti si uniranno prima dell'immissione.

La fognatura verrà messa in opera con le dovute pendenze, ispezioni e braghe per una corretta manutenzione dei diversi tratti e prima del collegamento al collettore pubblico, sul limite della proprietà, verrà completata da sifone, braga e pozzetto di ispezione. L'impianto di fognatura sarà realizzato in totale conformità alle leggi vigenti.

## Sanitari

Tutti i bagni saranno dotati di servizi igienici in ceramica, di alta qualità, con sanitari sospesi, come meglio qui sotto specificato:



**Piatta doccia** di dimensioni 80x80 o 70x90 cm (a seconda delle tipologie interne), prod. Ideal Standard modello Connect, bianco Europa da installare sopra pavimento

**Lavabo** in ceramica, prod. Ideal Standard, serie Connect modello Arc Sospeso 60, colore bianco Europa, completo di colonna. Sono inclusi: piletta, sifone, curve e ogni altro accessorio necessario per il fissaggio e il collegamento alle reti di adduzione e scarico. Tutti gli accessori saranno in finitura cromo.



**Bidet** sospeso in ceramica, monoforo, prod. Ideal Standard, serie Connect, bianco Europa. Sono inclusi: piletta, sifone, curve e ogni altro accessorio necessario per il fissaggio e il collegamento alle reti di adduzione e scarico. Tutti gli accessori saranno in finitura cromo.

**Vaso** sospeso in ceramica prod. Ideal Standard, serie Connect, colore bianco Europa, completo di sedile e scarico con cassetta a muro a doppia mandata.



## Rubinetterie

Miscelatore monocomando per lavabo e bidet prod. Ideal Standard serie Connect Blu, finitura cromo lucido.



**Gruppo doccia** ad incasso con miscelatore monocomando, prod. Ideal Standard, serie Connect Blu, finitura cromo lucido.



**Asta saliscendi** cromata prod. Ideal Standard completa di soffione doccia a tre getti.





**Cucine & angoli cottura**, realizzati nelle unità immobiliari con destinazione residenziale, saranno corredati di:

- attacchi per acqua calda e fredda e scarico per lavello;
- attacco e scarico per lavastoviglie;
- le ventilazioni delle cucine saranno realizzate in tubi di P.V.C. con proseguimento oltre il piano di copertura.

### **Piani cottura a Induzione**

Non è previsto alcun impianto per la fornitura e distribuzione del gas metano per utilizzo domestico. Viceversa si utilizzerà la corrente elettrica per l'alimentazione di piani di cottura ad induzione.

La scelta si è orientata verso la previsione che nel prossimo futuro si assisterà alla sostituzione completa dei classici fuochi a gas con i nuovi piani a induzione magnetica, che non sono da confondere con i piani a "piastra elettriche". Il calore, infatti, viene generato da un campo elettromagnetico.

Qui di seguito si riporta una breve descrizione del funzionamento di questo sistema: quando si posa un recipiente metallico ferroso sopra alla piastra, un induttore elettrico che è presente sotto alla piastra genera un campo magnetico. Questo campo crea all'interno della pentola delle correnti chiamate di "Focault" dal nome dell'inventore. Queste correnti trasformano l'energia magnetica in calore, provocando il riscaldamento della pentola che così scalda le pietanze al suo interno.

I principali vantaggi della cucina ad induzione sono:

- **Sicurezza**: non ci sono fiamme, il calore infatti è sprigionato dal campo magnetico e solo a partire dal diametro della pentola entro cui si vuole cucinare. Non si rischia quindi di scottarsi toccando la piastra vicino al bordo.
- **Pulizia**: non essendo calda la piastra vicino al bordo delle pentole, non si formano incrostazioni dovute all'accidentale fuoriuscita di liquidi.
- **Velocità nel riscaldare i cibi**: ad esempio per una normale pasta, il tempo per portare ad ebollizione l'acqua praticamente si dimezza (dipende ovviamente dalla potenza usata).
- **Assenza del pericolo di fughe di gas**: utilizzando solo energia elettrica, non è necessario fare nella stanza i due fori perimetrali altrimenti obbligatori per legge, che rappresentano un problema termico e acustico.
- **Costo di utilizzo** non superiore a quello a gas: l'energia elettrica costa di più, ma la cucina ad induzione entra in funzione solo quando serve, i tempi di utilizzo sono inferiori e il rendimento è del 90% per cui il conto finale è di un consistente risparmio.

## Impianto di riscaldamento & raffrescamento

La climatizzazione è garantita dall'installazione di un impianto di riscaldamento/raffrescamento a produzione simultanea estiva/invernale con sistema a volume refrigerante variabile (VRF) che agisce anche sul sistema di produzione di acqua calda sanitaria.

***Il sistema, molto innovativo, è all'avanguardia nelle tecnologie per il risparmio energetico.***

L'impianto VRF è composto da macchine moto condensanti, posizionate in appositi locali tecnici previsti al piano interrato, che distribuiscono gas frigorifero alle singole unità interne a esse collegate con funzionamento proporzionale alle effettive richieste delle utenze.

Le motocondensanti sono unità di raffreddamento e riscaldamento simultaneo a recupero di calore ad espansione diretta, con condensazione ad acqua. L'acqua per la condensazione verrà estratta dai pozzi geotermici.

Con il sistema del recupero di calore, si riesce a garantire il riscaldamento ed il raffrescamento simultaneo nei singoli ambienti abitati. Ciò vuol dire che nello stesso appartamento in una stanza è possibile avere climatizzazione estiva ed in un'altra si può avere riscaldamento invernale, a piacimento dell'abitante.

Nei principali locali di ogni unità immobiliare, verrà posizionato uno split a parete, gestibile in modo indipendente con telecomando e con termostato dotato di display a cristalli liquidi. Questo permette di differenziare le temperature in ogni singolo ambiente e contabilizzare i consumi reali per utenza.

L'impianto è di produzione LG, con unità interne mod. Art Cool Mirror, col. Argento



All'interno dei servizi igienici saranno installati radiatori d'arredo a parete, con funzione anche di scaldare salviette, di colore bianco, prod. IRSAP Ares elettrico mod. 818 col. bianco standard.

## Impianti di estrazione

Per i soli servizi igienici non dotati di aperture verso l'esterno è previsto l'impianto di estrazione forzata dell'aria.

L'impianto è costituito da estrattori d'aria a funzionamento intermittente dotati di elettroventilatori dedicati, in grado di aspirare l'aria interna e di espellerla dai camini posti in copertura.

L'elettroventilatore si avvia all'accensione della luce interna del bagno e si arresta con un ritardo di circa 10 minuti dopo lo spegnimento della luce stessa.

Per ogni unità immobiliare sono previsti inoltre appositi condotti per raccogliere le esalazioni provenienti da ciascuna cappa di cucina; ciascuna canna di esalazione è prolungata fino ad una quota superiore a quella di copertura e contenuta all'interno di un cavedio comune.

## Impianto elettrico

### Impianto base unità immobiliari

L'impianto è del tipo a cavo, realizzato sottotraccia, con tubazioni corrugate in plastica pesante, frutti e placche BiTicino serie Light in materiale plastico con placche in plastica bianca, quadro generale per singola unità immobiliare organizzato per linee indipendenti di luce, forza, bagni, cucina, correnti deboli ed eventuali linee dotate di trasformatore.



Le posizioni dei punti luce e interruttori, se non diversamente indicato dall'acquirente, saranno stabilite dalla venditrice sulla base della disposizione dell'arredo interno come riportato nelle planimetrie allegato al preliminare di compravendita. Non saranno forniti i corpi illuminanti all'interno delle proprietà esclusive.

Nei mezzanini e nei soppalchi verrà realizzato l'impianto elettrico con le dotazioni minime di servizio.

L'unità immobiliare "standard" sarà provvista di:

- Quadro elettrico a incasso installato all'ingresso di ogni unità e/o posto in posizione tale da essere manovrato con facilità;
- videocitofono;
- termostato
- soggiorno: punti luce a parete; prese bipasso 10/16 A e/o UNEL; presa telefono; presa TV/Sat;
- cucina o angolo cottura: punto luce a parete; punto luce per cappa a parete; 1 presa UNEL per frigo; 2 prese UNEL con interruttore di protezione (lavastoviglie e forno); 1 presa 10/16 A + UNEL soprapiano; 1 presa 10/16 A (piano di cottura);
- bagni: punto luce a parete; punto luce per specchiera; 1 presa 10/16 A; 1 presa UNEL con interruttore di protezione (lavatrice);
- camere da letto: 1 punto luce; prese 10/16 A e/o prese UNEL; presa telefono; presa TV/Sat;

- disimpegni e corridoi: punto luce a parete; presa 10/16 A e/o presa UNEL;
- balconi: punto luce; presa 10/16 A stagna
- Predisposizione per impianto antintrusione
- Predisposizione per elettrificazione tapparelle
- Predisposizione per impianto domotico.
- Predisposizione Home Theatre

Il numero di prese e punti luce sarà variabile poiché verrà adeguato alla tipologia dell'appartamento e alle dimensioni dei locali.

I punti luce saranno tutti a parete per la posa dei corpi illuminanti ad applique (fornitura e posa dei corpi illuminanti esclusa).

### **Impianti condominiali**

L'impianto nelle zone comuni farà capo a un contatore servizi comuni. Dal quadro servizi partiranno le linee d'alimentazione per l'impianto d'illuminazione esterna, per la centrale d'amplificazione segnale Tv, per l'impianto videocitofonico, per l'impianto illuminazione scale e per il quadro ascensore, per le autorimesse e per gli altri servizi condominiali.

### **Illuminazione aree comuni**

Su tutti i percorsi interni condominiali verranno poste in opera applique a parete produzione LTB, come da modelli campionati presso lo showroom di cantiere, predisposte per lampadine a basso consumo.

In ogni pianerottolo e nell'atrio, saranno installati pulsanti temporizzati provvisti di luce spia, per l'accensione delle plafoniere a parete delle scale.

Le cantine e tutti i locali condominiali sono dotati d'impianto elettrico composto di una presa e un punto luce per locale. L'illuminazione avverrà con tubo al neon o lampada stagna tipo tartaruga.

L'androne principale verrà illuminato secondo quanto specificato in progetto.

### **Autorimesse.**

Per ciascun box è installato 1 punto luce interrotto e 1 presa stagna. Le derivazioni saranno realizzate con cassette di derivazione complete delle relative guarnizioni di tenuta.

### **Illuminazione giardini & aree esterne**

Il percorsi esterni verranno illuminati tramite lampade a parete a tenuta stagna, sistemate sui muretti di contenimento del manto erboso, così da illuminare in maniera uniforme tutti i percorsi esterni.

Il comando dell'illuminazione esterna del cortile verrà realizzato con consenso automatico mediante interruttori comandati da una cellula fotoelettrica solare o temporizzata.



L'impianto d'illuminazione esterna agli atri è previsto con corpi illuminanti stagni la cui accensione avverrà automaticamente mediante interruttore crepuscolare.

Tutti i corpi illuminanti delle parti comuni saranno di produzione LTB, con vari modelli secondo le indicazioni della D.L.

### **Impianto telefonico**

Consiste nella posa delle canalizzazioni, delle cassette e delle scatole portafrutti necessari a ricevere i cablaggi dei gestori telefonici.

### **Impianto videocitofonico**

Sarà realizzato un impianto videocitofonico con due postazioni esterne, una presso il cancello pedonale di via Quintiliano e l'altro su via Maderna.

All'esterno dell'ingresso di ogni unità immobiliare, sarà installato un pulsante con cartellino porta nome su placchetta che comanderà un dispositivo acustico posto all'interno dell'alloggio.

Nel corpo del videocitofono a parete di ogni alloggio (completo di microfono, altoparlante e visore) sono previsti i comandi di apertura del ingresso condominiale.

Il videocitofono fornito sarà produzione B-Ticino. Serie CLASSE 100 V12B



### **Impianto videosorveglianza**

Per garantire una maggiore sicurezza verrà posizionato nei punti salienti al piano terra un sistema di videosorveglianza "Day&Night" con impianto TVCC interno gestito dalla portineria per scongiurare e prevenire attività illecite. L'impianto garantisce il monitoraggio: degli accessi condominiali, dell'area esterna piano terra, delle autorimesse.

### **Impianto antenna tv**

Ogni unità immobiliare sarà dotata di impianto centralizzato adatto alla ricezione dei segnali terrestri, digitale e satellitare, compresa l'installazione dell'antenna parabolica in copertura.

In ogni caso non sono inclusi i singoli decoder.

## **Completamenti e servizi comuni**

### **Depositi AMSA & vani tecnici**

I vani tecnici saranno dotati di pavimentazione idonea in gres, porta in metallo zincato e illuminazione tipo tartaruga.

I locali deposito avranno, le pareti e i pavimenti opportunamente rivestiti con piastrelle in gres ceramico in formati commerciali colore grigio fino ad altezza cm. 200 per consentire il lavaggio garantito dalla presenza di rubinetto e piletta di scarico come da norme previste e tutte le altre caratteristiche richieste dai regolamenti vigenti.

### **Giardini condominiali**

La sistemazione del verde condominiale comprenderà la fornitura e il livellamento del terreno e la formazione di manto erboso e relative siepi e le prese d'acqua munite di rubinetto portagomma per l'irrigazione.

Verrà eseguito un' impianto di irrigazione automatico dotato di temporizzatore per tutti i giardini a piano terra condominiali.

Nei terrazzi e nei giardini privati verrà previsto un rubinetto portagomma di fornitura acqua fredda per irrigazione e una presa elettrica stagna, che darà la possibilità agli acquirenti di dotarsi di impianto di irrigazione.

### **Cantine**

Ogni singola cantina sarà dotata di illuminazione e di presa elettrica.

Le porte delle cantine sono realizzate in lamiera d'acciaio zincato con maniglie e placche realizzate in nylon colore nero opaco e cilindro tipo Yale. Su ogni anta sono montate due cerniere in acciaio dotate di perno antisfilamento.

Al fine di garantire la tenuta all'acqua nel caso di eventuali allagamenti dei corridoi, sarà fissato un tubolare in acciaio zincato alto 2 cm sulla soglia inferiore, saldato al telaio della porta e incollato alla pavimentazione finita mediante l'utilizzo di adesivi siliconici adeguati.

### **Impianto ascensore**

L'ascensore con singola apertura prevederà fermate dal piano autorimessa, fino all'ultimo piano abitabile. La pulsantiera e le pareti saranno rivestite con pannelli in acciaio inox satinato a tutta altezza. La parete di fondo è rivestita con specchio a tutta parete.

### **Autorimessa**

Al piano interrato verrà realizzata un'autorimessa con posti auto in box separati, di cui uno di larghezza maggiore disponibile per i portatori di handicap.

La realizzazione dell'autorimessa è soggetta al rilascio di Certificazione dei Vigili del Fuoco, in osservanza delle norme vigenti. Gli accessi alle zone filtri fumo, sono compartimentali da porte a tenuta REI 120.

Le singole autorimesse saranno dotate di luce alimentata dal contatore delle utenze condominiali ed equipaggiati per la sola illuminazione e con la predisposizione per il futuro montaggio di un apertura automatica della porta basculante di accesso.

Al fine di non incidere sui consumi condominiali e per evitare il collegamento di utenze abusive, la potenza destinata ad ogni box, sarà limitata da **interruttori automatici posizionati** a monte.

Le basculanti delle autorimesse avranno la predisposizione per l'apertura automatica tramite motorizzazione e saranno dotate di serratura di sicurezza. Saranno realizzate con telai perimetrali zincati e con ante mobili a doghe in lamiera di acciaio zincato, comprensiva di zona grigliata per la ventilazione nella parte superiore della basculante.

L'eventuale successiva motorizzazione della porta basculante, a carico dell'acquirente, potrà comportare l'installazione, in posizione visibile dal corsello delle autorimesse, di un contatore dedicato per la contabilizzazione e la corretta attribuzione dei costi relativi al consumo di energia elettrica per il suo funzionamento

### **Cancelli carrai principali**

Ogni cancello automatizzato carrabile sarà a doppia anta e costituito da piantane in tubolare di acciaio completo di lamiera microforata e automatismo azionato da telecomando e chiave.

### **Cancelli pedonali**

Ogni cancello pedonale sarà a battente, e potrà essere apribile con chiave e elettrocomando collegato al videocitofono.

### **Finitura murature confinanti**

Le murature esistenti a delimitazione dell'area verranno ripristinate e rifinite secondo progetto e indicazioni della D.L.

### **Recinzione giardini privati**

I giardini di proprietà saranno delimitati da reti zincate elettrosaldate, plastificate con rivestimento in poliestere.

## Disposizioni generali

Le soluzioni tecniche indicate nella presente descrizione generale, possono essere suscettibili di variazioni, strutturali o estetiche, in sede di stesura definitiva degli elaborati esecutivi e/o in corso d'opera. Per le normali necessità e tolleranze di carattere costruttivo e di realizzazione, le quote e i dati metrici potranno subire lievi variazioni durante la definizione dei particolari costruttivi e delle lavorazioni in corso d'opera.

In particolare ci si riserva di definire in corso di costruzione, gli ingombri necessari per il passaggio di canne, scarichi, anche se non ancora indicate nei disegni, nelle posizioni che saranno individuate in base a necessità di carattere costruttivo. S'intende che tali eventuali modifiche, imposte o suggerite dagli organi competenti o dalla Direzione Lavori, non potranno modificare sostanzialmente l'opera e pertanto l'acquirente non potrà avanzare impedimenti o riserve d'alcun genere.

Entro un periodo consentito e compatibile con lo stato d'avanzamento dei lavori, l'acquirente avrà la possibilità di comunicare le varianti che vorrà apportare nella unità immobiliare; queste saranno prese in considerazione dall'impresa nella misura consentita dalle normative igienico-sanitarie ed edilizie.