

PALAZZO COMMERCIALE - TERZIARIO

Lallio

Via Provinciale – Via Mascagni



Caratteristiche costruttive generali

Allegato “A”

Premessa

La nuova costruzione situata in un'area al confine tra i comuni di Lallio e Bergamo è servita sia da una viabilità sovracomunale, direttrice prioritaria dei flussi automobilistici tra Bergamo e la provincia milanese che da quella locale di Via Mascagni, vuole costituire una contrapposizione la lama metallica di forma regolare, (costituente un quarto di cerchio), e la struttura restrostante per lo più trasparente costituita dall'aggregarsi anomalo piano dopo piano di volumi differenti generati da una maglia di forma quadrata. Questa matrice regolare sovrintende alla distribuzione spaziale dei corpi trasparenti che, sebbene possano sembrare aggregati in modo casuale, sono invece assemblati in maniera sottrattiva dal basso verso l'alto in maniera modulare. La sottrazione di volumi al procedere in altezza dell'edificio libera vari spazi che danno luogo a terrazze-giardino fruibili diversamente dai vari piani dell'edificio. Un cavedio in corrispondenza dell'ingresso agli uffici, atto a portare la luce nelle parti più interne dell'edificio ed alla galleria commerciale posta a piano terreno, aumenta il gioco di volumi e superfici definendosi come ulteriore peculiarità del corpo di fabbrica. La dicotomia tra la parte di edificio trasparente, variamente aggregata ed il fronte circolare, permette di cogliere da subito i fronti principali del costruito individuandone facilmente gli ingressi. Il nuovo corpo di fabbrica, distribuito su n.4 piani fuori terra e n.1 piano interrato, ha una destinazione d'uso prettamente commerciale e terziaria, ma con possibilità di insediare alcune residenze all'ultimo piano attico.

DESTINAZIONI D'USO:

- **Piano interrato**
Costituito da n.2 accessi carrali, locali tecnici, autorimesse, posti auto e locali accessori;
- **Piano terra**
Costituito da negozi affacciati sia all'esterno dell'edificio che sulla galleria commerciale posta al centro dello stesso;
- **Piani Superiori**
Ad eccezione del piano terra, tutto il resto dell'edificio sarà destinato ad uffici con possibilità di insediare delle residenze all'ultimo piano attico.

Caratteristiche costruttive generali

01) STRUTTURE

Fondazioni, plinti, murature del piano interrato, vani scala e vani ascensore, sono stati realizzati in cemento armato come pure i pilastri e le travi dell'intera ossatura

dell'edificio; i solai del piano interrato sono stati realizzati con travi in cemento armato e lastre "Predalles" in c.a. a vista (REI 120);
I solai dei piani superiori sono a lastre "Predalles" in c.a. intonacate.

02) CHIUSURA PERIMETRALE

Le pareti di tamponamento sono realizzate con mattoni multifori semiportanti spessore cm. 12 e controtamponamento con tavolato da cm.12 e/o 8 a seconda delle esigenze. In aggiunta all'isolamento all'interno del doppio tavolato, parte l'edificio è stato isolato con sistema a cappotto o con altri sistemi di rivestimento di facciata in fase di studio.

N.B. le strutture perimetrali in cemento armato, sia travi che pilastri, sono isolate esternamente con un pannello a sistema cappotto; i pilastri sono stati rivestiti internamente con tavelle previa posa di pannello isolante; il perimetro dei solai è stato isolato con un pannello tipo "Eraclit" per evitare qualsiasi ponte termico; il tutto nel pieno rispetto delle normative vigenti in materia di coibentazione e risparmio energetico.

03) PARETI DIVISORIE

Le pareti dividenti dal vano scala e dai corridoi sono in doppio tavolato da cm.8 con interposto isolamento termo-acustico composto da n°2 pannelli di lana di roccia ad alta densità spessore cm 3+3, mentre le pareti divisorie tra le unità immobiliari sono formate da doppio tavolato con interposti un pannello di lana di roccia ad alta densità (80Kg/MC) spessore cm 3 e materassino in gomma con interposta lamina di piombo 5/10.

04) DIVISORIE INTERNE

UFFICI

Le pareti divisorie interne sono in cartongesso spessore cm.10 ad eccezione delle pareti dei bagni che sono state realizzate con mattoni forati di spessore cm.12.

APPARTAMENTI

Le pareti divisorie interne sono in mattoni forati spessore cm.08 ad eccezione delle pareti dei bagni che sono state realizzate con mattoni forati di spessore cm.12.

05) ISOLAMENTI ACUSTICI E IMPERMEABILIZZAZIONE

- a) Le murature perimetrali sono state realizzate come già precisato al punto 02;
- b) Le divisorie con corridoi, vani scala, ascensore e con altre unità, sono state realizzate come precisato al punto 03;
- c) Tutte le murature, sia quelle perimetrali che le divisorie interne, appoggiano su uno strato di sughero pressato necessario per l'abbattimento della trasmissione acustica;
- d) I solai tra unità immobiliari sono costituiti da lastre "Predalles" con soprastante massetto isolante "ISO" spessore 10/12 cm e materassino fonoisolante spessore mm.4 di "ISOLGOMMA" risvoltato sulle pareti (salvo per le unità con pavimento sopraelevato);
- e) L'impermeabilizzazione di terrazze e balconi è stata realizzata con la massima cura sia per quanto concerne il materiale di impermeabilizzazione che per l'isolamento termico ove necessario;

- f) L'impermeabilizzazione delle murature del piano interrato e delle murature controterra in genere, è stata realizzata con guaine armate mm.4 e protetta con materiale drenante.
Le fondazioni sono state trattate con materiale idrorepellente onde evitare il più possibile trasmissioni capillari di umidità sulle pareti e sui pavimenti del piano interrato.

06) COPERTURA

La copertura a tipologia piana, vedi disegno, con sovrastante coibentazione adeguata e impermeabilizzazione con doppia guaina armata mm.4+4 protetta con speciali vernici secondo le direttive impartite dalla D.L.; il tutto a garantire un buon risultato dal punto di vista termico, statico, estetico e duraturo nel tempo.

07) FINITURA LOCALI INTERNI

- Piano interrato : soffitti in cemento armato a vista;
pareti in calcestruzzo armato a vista o intonacate a rustico semifino dove necessario;
- Vani scala : intonaco rustico semifino;
- Uffici e appartamenti: pareti e soffitti rasati a gesso previo sottofondo di intonaco rustico con malte premiscelate ad eccezione di servizi e cucine chiuse che saranno intonacati a rustico e rasati a civile.

08) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

- a) Autorimesse e spazi di manovra sono stati realizzati mediante massicciata con ciottoloni di fiume e soprastante pavimento in battuto di cemento armato con rete elettrosaldata e lisciato con cemento e polvere di quarzo;
- b) Le terrazze sono state realizzate con pavimentazione in marmette di cls posate a sistema galleggiante o con manto di erba sintetica con fioriere posizionate su uno o due lati degli stessi; il tutto a scelta del progettista e della D.L.
- c) Pianerottoli e rampe di scale sono stati rivestiti in granito serizzo o similare levigato, come pure gli zoccolotti, i contorni delle porte d'ingresso degli uffici e dell'ascensore.
- d) Appartamenti: i pavimenti sono in ceramica di 1° scelta, posati da piastrellisti specializzati, sia pavimenti zona giorno e corridoi che pavimenti e rivestimenti di servizi e cucine, il tutto a scelta dei promissari acquirenti, riferiti ad un listino base di:
 - €. 30,00/mq. per i pavimenti
 - €. 25,00/mq. per i rivestimenti (h 2,00 mt nei bagni e h 1,60 mt nella parete attrezzata delle cucine);eventuali maggiorazioni dei prezzi verranno assorbite dai promissari acquirenti. Nelle camere dei possibili appartamenti è prevista la pavimentazione in "parquette" a listelli incollati tipo rovere, doussie o iroko di spessore mm.10 (come campionatura a disposizione presso nostra sede), oppure da ceramica; Sia la posa che il sottofondo sono a carico della parte promittente venditrice ad eccezione di eventuali maggiorazioni per la posa extra-normale di pavimenti e rivestimenti come:

- mosaico
 - formato 10x10
 - posa diagonale
 - posa con fughe
 - posa decori vari e pezzi speciali
 - posa gres porcellanato
 -
- e) Uffici: i pavimenti sono del tipo sopraelevato, posati da piastrellisti specializzati, su supporti regolabili in acciaio zincato e pannelli modulari in conglomerato di legno e resina con finitura superiore in laminato plastico a scelta del Promissario Acquirente, il tutto riferito ad un listino base di €. 50/mq.

09) PIANE E SOGLIE

Le piane delle finestre e le soglie delle portefinestre sono in pietra naturale serizzo, porfiroide, beola o serena dello spessore minimo di 5 cm. per le piane e 3 cm. per le soglie.

10) SERRAMENTI in genere

- a) Gli infissi esterni degli uffici e degli eventuali appartamenti, sono in alluminio verniciati a caldo con colori RAL o anodizzati, il tutto a scelta dalla D.L.; tutti i serramenti sono completi di accessori e guarnizioni di tenuta in EPDM con vetrate termoisolanti e antisfondamento.
- b) I portoncini d'ingresso ad appartamenti ed uffici sono blindati certificati classe 2 con chiusura in più punti, lamiera anti-infrangimento 10/10, guarnizioni termo-acustiche, soglia mobile parafreddo, limitatore di apertura, cilindro di sicurezza con chiavi non duplicabili e "Defender" di protezione cilindro in acciaio antitrapano, maniglia modello MILENA GHIDINI cromo-satinata;
- c) Le porte interne delle singole unità immobiliari sono in Rovere, Noce Tanganica bruno, Noce Tanganica biondo o laccate bianche, cieche, con guarnizioni antirumore, serratura con chiavi per le camere ed i locali e nottolino per servizi e bagni; maniglia modello MILENA GHIDINI cromo-satinata.
I coprifili e gli zocchetti saranno dello stesso tipo delle porte;
- d) I serramenti del vano scala, compresa la porta di ingresso principale, sono in alluminio anodizzato o verniciato con vetrate antinfortunistiche di spessore 4+1,52+4 leggermente specchiate ed antisfondamento come previsto dalle normative vigenti; la porta di ingresso principale è completa di elettroserratura e chiudiporta automatico; è stato inoltre realizzato un tetto di copertura in vetro e acciaio a protezione dell'entrata dell'edificio;
- e) Tutti i serramenti quali: finestre e porte dei locali di servizio, cancelli carrali e pedonali, barriere, ecc. saranno in ferro trattati con due mani di antiruggine e due mani di vernice;
- f) Le chiusure delle autorimesse sono in lamiera di ferro zincata tipo basculante autobilanciato, apribili verso l'alto e complete di serratura. Eventuali automazioni richieste dal cliente saranno a carico dello stesso;
- g) I grigliati per le areazioni sono in ferro zincato.

11) FACCIATE

Date le complesse caratteristiche del progetto è stato studiato dalla Committente e dai progettisti in accordo con i competenti organi comunali studiare la finitura delle suddette facciate. Il tutto a garantire un buon risultato per l'isolamento termico, acustico e dal punto di vista estetico utilizzando materiali che garantiscano una buona tenuta nel tempo.

Le barriere delle terrazze sono in ferro e vetro; le pareti senza gronda sono state realizzate con sagomature e protezioni terminali adeguate, la parete curva è stata rivestita con lamiera stirata.

12) IMPIANTO ELETTRICO ED ACCESSORI

Con partenza dai contatori, posti nell'apposito locale, è stato eseguito sotto traccia con protezione di tubi in p.v.c; quadro elettrico posto internamente alle unità immobiliari con incorporato il salvavita; campanelli di chiamata alle porte di ingresso e apparecchi citofonici.

Sono previste prese ed interruttori tipo Gewiss Top Sistem (bianchi o neri) e placche in vari colori escluso quelli metallizzati, così suddivisi:

APPARTAMENTI

Zona giorno:	<u>ingresso:</u>	nr.1 punto luce deviato+1presa	<u>soggiorno:</u>
		nr.2 punti luce invertiti + 4 prese	
		1 presa TV + 1 presa Telefono	
	<u>Cucina:</u>	nr.1 punto luce interrotto+6 prese	
		1 presa TV	
	<u>servizio:</u>	nr.2 punti luce interrotti+1presa	
		+ campanello chiamata	
		+ attacco lavatrice	
Zona notte:	<u>disimpegno:</u>	nr.1 punto luce deviato+1 presa	
	<u>camera matrimoniale:</u>	nr.1 punto luce con 3 com. invertiti	
		+4 prese	
		+ 2 pulsanti di chiamata	
		1 presa TV + 1 presa Telefono	
	<u>cameretta:</u>	nr.1 punto luce deviato + 3 prese	
		+ 1 pulsante di chiamata	
		1 presa TV + 1 presa Telefono	
	<u>bagno:</u>	nr.2 punti luce interrotti+1presa	
		+ campanello chiamata	
	<u>balconi:</u>	nr.1 punto luce interrotto +1 presa	

UFFICI

- Predisposizione impianto rete computer / telefono con n°2 "postazioni" per ogni locale e/o 16 mq.
- Punti luce n°1 per ogni locale e/o 16 mq.
- Interruttori n°2 per ogni locale e/o 16 mq.
- Prese n°4 per ogni locale e/o 16 mq.

Servizio

- nr. 2 punti luce interrotti + 1 presa + campanello chiamata

Predisposizione impianto antifurto:

Composto da postazione per centralina, scatola di derivazione, tubazioni con punti terminali per le seguenti dislocazioni:

Appartamenti

Contatti serramento per ogni apertura, contatto porta blindata, n°2 radar interno per zona notte e giorno, postazione sirena esterna, collegamento con tubazioni impianto telefonico e scatola per chiave esterna all'ingresso dell'unità abitativa.

Uffici

Contatti serramento per ogni apertura, contatto porta blindata e/o ingresso, n°2 radar interni per ogni unità, postazione sirena esterna, collegamento con tubazioni impianto telefonico e scatola per chiave esterna all'ingresso dell'unità immobiliare.

Impianto centralizzato antenna TV:

Impianto centralizzato antenna TV terrestre composto da tubazioni e cavi, centralina, antenna (posizionata in copertura), n°1 presa per ogni ambiente abitabile negli appartamenti e n°2 prese per unità immobiliare negli uffici e negozi.

Impianto centralizzato antenna TV satellitare composto da tubazioni e cavi, parabola (posizionata in copertura) e n°1 presa per ogni unità immobiliare.

Predisposizione di impianto videocitofonico:

composto da tubazioni e cavi, centralino, telecamere esterne; il tutto predisposto per l'aggiunta del monitor interno (questo escluso).

Tutto l'impianto elettrico, telefonico, televisivo e video-citofonico, sarà eseguito secondo le norme CEI-UNI, progettato da un tecnico abilitato secondo la L.46/90.

13) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO SEMI-AUTONOMO

Impianto con caldaia centralizzata, alimentata a gas metano con installati, per ogni unità immobiliare, dei gruppi di misura per il relativo consumo. Tale impianto è stato studiato da tecnici specializzati e risulta essere più conveniente dal punto di vista energetico con pochi costi di manutenzione.

Le tubazioni delle colonne montanti sono in ferro zincato, le tubazioni di distribuzione interna saranno in acciaio.

L'intero impianto è stato eseguito a perfetta regola d'arte con garanzia di tenuta delle temperature previste dalle normative vigenti (norme UNI-CIG), progettato da un termotecnico abilitato ed è dotato di ventilconvettori per negozi e uffici e di radiatori tubolari in acciaio (h600 e h 900) per gli appartamenti.

14) IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO

Unità immobiliari Piano Terzo:

Le unità immobiliari in oggetto saranno dotate di predisposizione di tale impianto. Il completamento dello stesso, costituito da unità esterna da alloggiare in copertura e unità interne split a parete, sarà a totale carico degli acquirenti.

Uffici Piano Primo e Secondo:

La Committente ha realizzato un impianto di condizionamento generale, tramite collegamento di ventilconvettori idonei all'emanazione del freddo, alla macchina frigorifera principale.

15) IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

Distribuzione di acqua calda e fredda nella cucina e nei bagni con tubazioni ed attacchi stabiliti dal calcolatore dell'impianto.

Tali tubazioni sia di acqua fredda che calda saranno opportunamente posate e coibetate.

APPARTAMENTI:

- Bagni padronali: vasca 170x70, lavabo, bidet, water in ceramica Ideal Standard serie Conca bianca, rubinetteria Ideal Standard modello Ceramix 2000, Idyll o similare di pari valore ;
- Bagni di servizio: piatto doccia 75x90 Ideal Standard con gruppo ad incasso (saliscendi e box doccia esclusi), water, lavabo in ceramica bianca Ideal Standard serie Tesi o similare, con rubinetteria tipo Ceramix 2000, Idyll o similare di pari valore.

UFFICI :

- Bagni: water, bidet e lavabo in ceramica bianca Ideal Standard serie Tesi o similare, con rubinetteria tipo Ceramix 2000, Idyll o similare di pari valore. La produzione di acqua calda sarà realizzata mediante boiler elettrico interno alle singole unità.

16) ZOCCOLINI

In presenza di pavimenti in ceramica e parquette, saranno in legno, mentre in presenza di pavimenti in marmo e/o granito saranno dello stesso tipo del pavimento.

17) TINTEGGIATURE E VERNICIATURE

- Appartamenti, uffici saranno tinteggiati mediante idropitture traspiranti di colore bianco;
- Vani scala: i soffitti, rasati a gesso, sono stati tinteggiati con idropitture traspiranti e le pareti saranno rifinite con materiale granigliato o graffiato plastico di colore a scelta della D.L.
- Locali interrati: soffitti in C.A. a vista, pareti tinteggiate con idropitture di colore chiaro a scelta della D.L.;
- Verniciature: barriere, cancelli, porte e serramenti in ferro e similari sono stati trattati con materiali antiruggine e successiva verniciatura con vernici protettive idonee, (colori a scelta della D.L. e secondo le direttive impartite dal Comune).

18) IMPIANTI TECNOLOGICI

Tutti gli impianti quali: collegamenti ai pubblici servizi di fognature, acquedotto, metanodotto, Enel, Telecom etc, canne fumarie, scarichi verticali ed orizzontali, fosse settiche o di laminazione, prese di areazione dei locali sprovvisti di aperture, saranno realizzati secondo le regole del "Buon Costruire" in accordo sia con la D.L. che con enti comunali e provinciali, nel pieno rispetto delle normative igienico sanitarie vigenti.

19) OPERE ESTERNE E LOCALI DI USO CONDOMINIALE

Tutte le opere quali: formazione marciapiedi e parcheggi, pavimentazione marciapiedi e porticati, rampe di accesso alle autorimesse, sistemazione a verde delle aiuole, illuminazione di locali e spazi comuni, illuminazione aree esterne, recinzione della proprietà, formazione di locali tecnici, locale contatori, locale per rifiuti solidi urbani, locale Telecom, locali contatori per acqua e metano, impianto metano, acqua, Telecom, ENEL, fognature e tutto quanto necessario, sono stati

realizzati secondo le normative vigenti e direttive impartite sia dai tecnici progettisti dei vari impianti che dalla direzione lavori.

20) OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI ARREDO URBANO

Viene qui precisato che l'intera proprietà non ha vincoli di uso pubblico avendo pagato al comune di Lallio tutti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il costo di costruzione e monetizzato tutte le aree a standards senza scomputo alcuno.

L'intero comparto verrà pertanto recintato, dotato di tutti gli accessi necessari (vedasi progetto) e gestito privatamente senza impegni di apertura al pubblico.

21) A garanzia della buona riuscita delle opere da realizzare e della puntuale consegna è stata prestata garanzia fidejussoria da parte della Società Committente, pertanto tale società rimane l'unica responsabile nei confronti dell'amministrazione comunale.

22) Per quanto non espressamente citato nel presente, resta comunque inteso che l'intero complesso in oggetto verrà completato e finito in ogni sua parte a cura e spese della Società Thorus s.p.a.

Alzano Lombardo li

.....
(Il promittente venditore)

.....
(Il promissario acquirente)