



Abitare Milano



capitolato

- ▣ Revisione Marzo 2025.
Rettifica materiale pavimenti-rivestimenti.
Causa uscita di produzione della serie Concrete di Rondine.
- ▣ Revisione Aprile 2025
Rettifica paragrafo controsoffitti.





capitolato

Sfoggia il capitolato di Oblò e lasciati guidare nella scelta di finiture e materiali appositamente selezionati, per consentirti di esprimere appieno la tua personalità e il tuo stile.

Un vademecum tecnico e ispirazionale che fornisce informazioni preziose sui prodotti di alta qualità firmati dai migliori brand, per garantirti la massima affidabilità e trasparenza.

sommario

.01 pavimenti
e rivestimenti **06**

.02 sanitari
e rubinetterie **16**

.03 serramenti
interni **26**

.04 impianti
elettrici **32**

.05 approfondimenti
tecnici **42**

pavimenti e rivestimenti

01

Qualità e materiali
di eccellenza per
un'esperienza sensoriale



Dallo stile minimal del gres, al calore
inconfondibile del legno di rovere.

Clio parquet, specialisti nella scelta
e lavorazione della materia prima per poter
garantire l'elevata qualità del prodotto in ogni
suo passaggio. Producono ogni singolo pezzo
a mano per creare, per dimensione, finitura,
disegno e colore un prodotto su misura.
Realizzano pavimenti tradizionali, classici
e moderni, prefiniti, anticati, con disegni
di tendenza, frutto di ricerca sulle tradizioni.

Ceramica Rondine e La Fenice sono leader
internazionali nella produzione di piastrelle
per pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato.
Le collezioni ceramiche nascono per incontrare
le esigenze funzionali ed estetiche di progetti
di design e arredo accoglienti e sicuri,
sfruttando al meglio le qualità e le prestazioni
del gres porcellanato.

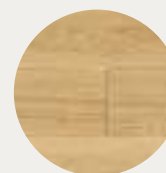


pavimenti in legno _ CLIO PARQUET



Doghe in rovere con nodi
da 10x90x1200
Incollato su idoneo sottofondo

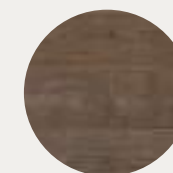
Zoccolino in legno duro, laccato bianco



naturale



invisibile



tabacco

pavimenti ceramici _ LA FENICE | RONDINE



pavimenti_LA FENICE Mod. X-BETON | Gres porcellanato 30x60, 60x60



gravel white



concrete gray



steel black



grit sand

pavimenti_LA FENICE Mod. AMAZING | Gres porcellanato 30x60, 60x60



bianco



grigio



antracite



avorio

~~pavimenti_RONDINE Mod. CONCRETE | Gres porcellanato 30x60, 60x60~~
pavimenti_LA FENICE Mod. SLATE | Gres porcellanato 30x60, 60x60



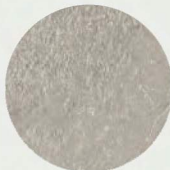
white



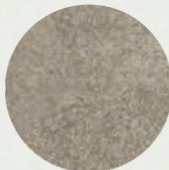
greige



sand



nut



anthracite

NUOVE COLORAZIONI SERIE SLATE

rivestimenti ceramici _ LA FENICE | RONDINE



LA FENICE Mod. BETON WALL

Gres porcellanato 30x90, ~~60x120~~ - altezza 120, 240 cm



white



grey



marfil



taupe

LA FENICE Mod. AMAZING

Gres porcellanato ~~30x90~~ ^{30x60}, 60x120 - altezza 120, 240 cm



bianco



grigio



antracite



avorio

~~RONDINE Mod. CONCRETE~~

~~Gres porcellanato 30x90, 60x120 - altezza 120, 240 cm~~

LA FENICE Mod. SLATE

Gres porcellanato 30x60, 60x60 - altezza 120, 240 cm



white



greige



sand



nut



anthracite

NUOVE COLORAZIONI SERIE SLATE

sanitari e rubinetterie

02

Elementi di design
curati nei minimi
dettagli

RAK Ceramics e Zucchetti firmano la selezione di elementi per il bagno: stile contemporaneo e design ricercato, per un ambiente intimo e di classe.

RAK Ceramics è un marchio globale di soluzioni lifestyle specializzato in rivestimenti, pavimenti, controsoffitti e sanitari in ceramica e gres porcellanato.

Zucchetti, Progettazione e produzione di soluzioni innovative e di qualità per il bagno: questo è Zucchetti, brand conosciuto ed apprezzato in tutto il mondo, punto di riferimento del settore rubinetteria. Zucchetti è sinonimo di design originale, attenzione al dettaglio, alla qualità e al servizio. Una consolidata realtà industriale che ha tuttavia la capacità e la volontà di proporre in parallelo una attività sartoriale, in grado di accompagnare ogni esigenza progettuale.

La serie selezionata è fra le ultime nate: Nikko.

ZUCCHETTI. RAK
CERAMICS

02. sanitari e rubinetterie



sanitari_RAK CERAMICS



RAK CERAMICS Mod. FEELING / RESORT

Vaso sospeso in ceramica opaca (feeling), lucida (resort) 52x36
Risciacquo a brida aperta. Sedile rallentato.
La foto si riferisce al mod. Feeling



Colorazioni FEELING:

White, Greige, Cappuccino, Grey, Black

Colorazioni RESORT:

White

RAK CERAMICS Mod. FEELING / RESORT

Bidet sospeso in ceramica opaca (feeling), lucida (resort) 52x36
Monoforo e foro centrale perforato per rubinetteria.
La foto si riferisce al mod. Feeling



Colorazioni FEELING:

White, Greige, Cappuccino, Grey, Black

Colorazioni RESORT:

White

RAK CERAMICS Mod. FEELING

Piatto Doccia varie dimensioni
Miscela di materiali naturali e resine
Filo pavimento (salvo impossibilità tecnica)



Colorazioni:

White, Greige, Cappuccino, Grey, Black

rubinetterie_ZUCCHETTI



ZUCCHETTI Mod. NIKKO



Miscelatore monocomando bidet
con aeratore Water Saving

Colorazioni:

Cromato

ZUCCHETTI Mod. NIKKO



Miscelatore monocomando lavabo
con aeratore Water Saving

Colorazioni:

Cromato

ZUCCHETTI Mod. NIKKO



Miscelatore monocomando vasca/doccia
Esterno
con aeratore, deviatore, completo doccia

Colorazioni:

Cromato

24

PLUS ARREDO_ mobile bagno

25



MOBILE BAGNO

Ogni bagno sarà dotato di un mobile con cassetto e lavabo integrato.

serramenti interni

03

**Eccezionale
isolamento termico
e acustico**

Linee essenziali, design elegante, semplicità che riesce a stupire. Una definizione degli ambienti di casa puntuale, il tutto con raffinata discrezione.

Le porte sono di Viemmeporte, azienda leader da oltre vent'anni nella fornitura di porte per interni, capace di offrire soluzioni personalizzate e in grado di coniugare design e prestazioni. Materie prime di qualità e design Made in Italy sono tra i punti di forza dei prodotti firmati Viemmeporte. Gli anni di esperienza nel settore dei serramenti e l'utilizzo di tecnologie evolute hanno permesso all'azienda di creare, nel corso degli anni, modelli di porte interne capaci di unire in maniera eccellente elementi innovativi con l'antica tradizione artigianale. Il risultato sono degli infissi evoluti e dall'estetica ricercata, in grado di donare un tocco di eleganza in più a ogni contesto.

Le maniglie sono Hoppe, sinonimo di prodotti di alta qualità. Il logo presente sui prodotti li rende articoli di marca e rappresenta l'impegno di qualità assunto nei confronti di tutti coloro che utilizzano le nostre maniglie.

viemmeporte
un mondo di porte

IDOOR
SIGNORE PORTE



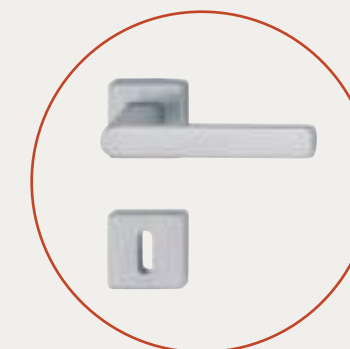
porte _ VIEMMEPORTE



maniglieria

HOPPE Serie Idoor
Mod. BRINDISI

Finitura:
Cromo satinato



VIEMMEPORTE Collezione NATURA
Mod. 600

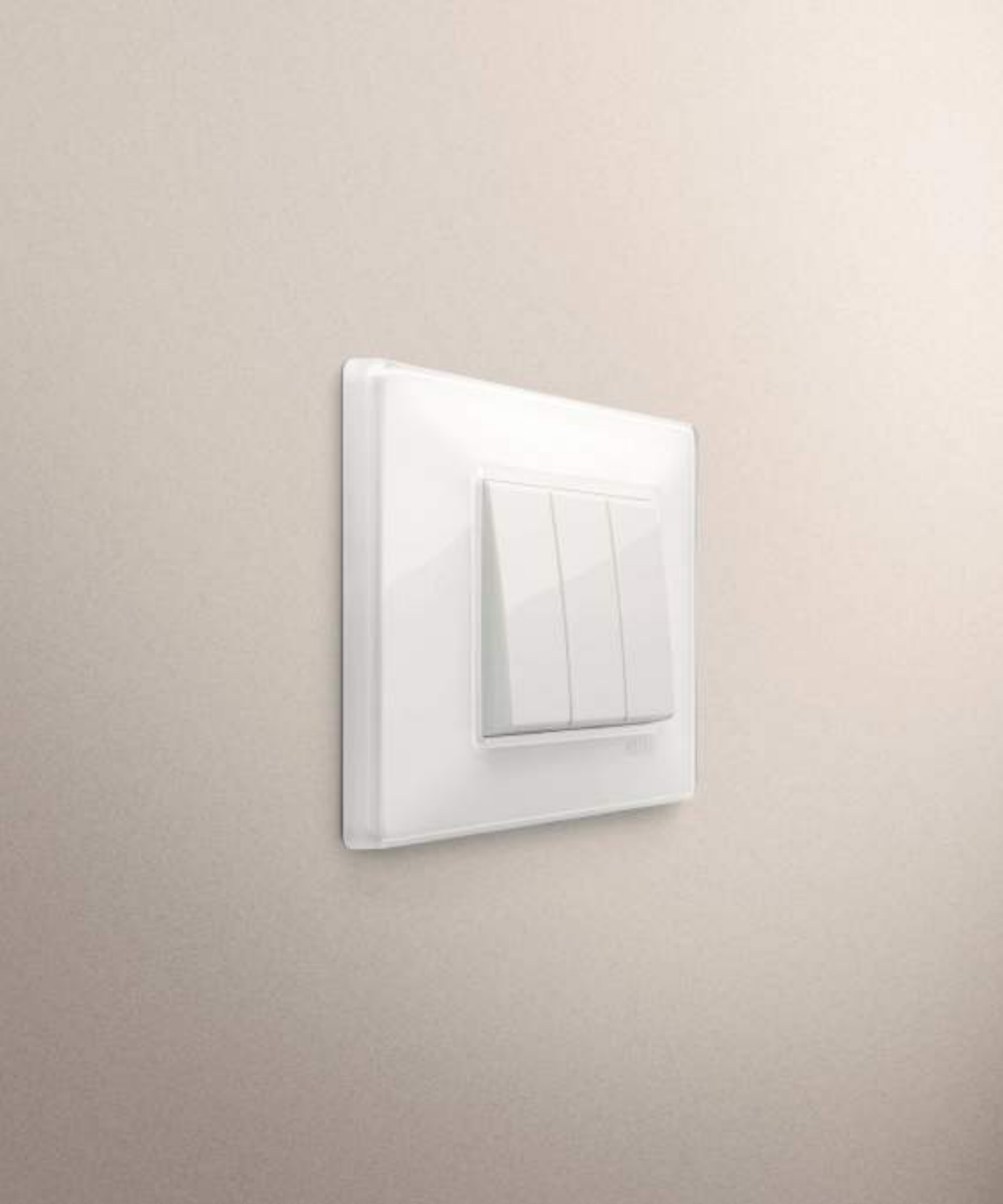
Versione battente.
Versione scorrevole interno muro da installare
su controtelaio tradizionale tipo scrigno.

Colorazioni: Bianco opaco

04

Tecnologia
e innovazione
per una casa sicura

L'impianto elettrico è l'infrastruttura principale degli appartamenti. Vimar, brand italiano che dal 1945 si occupa di portare luce nelle abitazioni, dal semplice impianto elettrico tradizionale a quello connesso fino all'impianto domotico più evoluto.



tipologie di dotazioni_VIMAR

PLACCHE IN TECNOPOLIMERO VIMAR Mod. PLANA

Le apparecchiature di comando saranno del tipo modulare componibile, con supporti e placche in policarbonato autoestinguente di colore bianco.



IMPIANTO VIDEOCITOFONICO Mod. Vimar Videocitofono 2F

Si prevede la formazione di un impianto videocitofonico di modello digitale a cablaggio semplificato. L'impianto sarà completo di ogni accessorio e munito di tutti i sistemi tecnici necessari per ottenere trasmissioni chiare e prive di disturbi. L'impianto prevede un videocitofono ogni appartamento, con display LCD da 5" a colori, vivavoce, n°4 tasti, altoparlante, LED di segnalazione; modello tipo Vimar Videocitofono 2F+ Wi-Fi Tab5S Up VV b.co.



tipologie di dotazioni_ SECURITY PACK OBLÒ

SISTEMI DI SICUREZZA

Il Security Pack firmato Oblò offre un’ampia gamma di dotazioni che assicurano la massima sicurezza, ogni giorno. Il complesso residenziale, infatti, è stato progettato con sistemi e funzionalità atte a garantire la massima tranquillità dei futuri acquirenti in un ambiente protetto, dove vivere con serenità.



Sicurezza a tutto tondo



IMPIANTO DI VIDEOSORVEGLIANZA E ANTINTRUSIONE

L'impianto di videosorveglianza è costituito da una postazione di controllo e registrazione, telecamere per esterno complete di LED infrarosso per la visione notturna, posizionate in corrispondenza degli ingressi pedonali e carraio, nell'atrio al piano terra ed al piano interrato.

È prevista la realizzazione dell'impianto d'allarme antintrusione, costituito da centrale di allarme, completo dei sensori volumetrici e sirena esterna, sensori per porte e finestre.

IMPIANTO CENTRALIZZATO ANTENNA TV/SAT

L'impianto centralizzato di antenna TV sarà di tipo centralizzato, digitale e satellitare. Nell'edificio saranno installate idonee antenne per la ricezione dei segnali digitali terrestri e la parabola per la ricezione dei canali satellitari in chiaro. Le linee di alimentazione a servizio dell'impianto antenna TV/SAT saranno del tutto indipendenti da quelle degli altri impianti, e pertanto saranno predisposte tubazioni e scatole di derivazione dedicate.



approfondimenti tecnici

05

Uno sguardo d'insieme
per entrare
nei particolari

La realizzazione di un edificio è un processo complesso e articolato che richiede competenza, professionalità ed esperienza.

Il seguente capitolo offre quindi un approfondimento su tutte le tecniche costruttive e i materiali impiegati, in ogni fase di lavoro, fino alle diverse modalità di esecuzione adottate per il compimento dell'opera edilizia.



CAPITOLATO TECNICO

A seguire il racconto tecnico della realizzazione della vostra casa: dalle operazioni più complesse fino alle caratteristiche dei materiali, dalle tecniche di messa in opera alle tipologie di esecuzione. Realizzare un edificio è un processo articolato, dove competenza e professionalità vanno di pari passo: scoprite tutti i dettagli tecnici della costruzione di Oblò.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il progetto ha come obiettivo la rigenerazione dell'edificio con un cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale e la realizzazione di nuove unità immobiliari.

L'edificio viene declinato in due differenti corpi, caratterizzati in un caso dall'applicazione di una “maschera” in ferro che regge il sistema di balconate, nell'altro dall'inserimento di un rivestimento ligneo precomposto che asseconda l'impaginato originario delle facciate. Il cromatismo delle facciate sottolinea la separazione dei due corpi utilizzando tonalità diverse di grigio in contrasto con il monocromatismo attribuito a tutti gli elementi costituenti i fronti della corte.

La tipologia abitativa proposta è quella della casa a ballatoio, tipica della tradizione milanese e lombarda. Si è scelto di mantenere le strutture esistenti lasciandole a vista e addirittura evidenziandole all'interno della corte creando così l'occasione per l'inserimento di varie tipologie di verde, dal sedum agli arbusti sempreverdi alle piante stagionali. I lastrici solari, dove trovano posto le unità esterne degli impianti centralizzati e i pannelli fotovoltaici sono di fatto coperture verdi ricoperte con “sedum”.

DESCRIZIONE DELLE OPERE

STRUTTURE PORTANTI

Le strutture portanti sono in cemento armato, progettate secondo le Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni e secondo le più recenti norme vigenti antisismiche. I solai di copertura di tutti i piani sono del tipo predalles con resistenza al fuoco, secondo le prescrizioni dei Vigili del Fuoco. Le nuove strutture per la sopraelevazione saranno del tipo leggero idonee per la tipologia di intervento e tutto l'edificio sarà verificato per il miglioramento della classificazione sismica.

FACCiate

Le facciate saranno eseguite in intonaco plastico applicato sull'isolamento “a cappotto” a sua volta tassellato alla muratura perimetrale. La facciata del corpo stretto sarà rivestita di una struttura in conglomerato di resine e legno applicata su una struttura metallica, come da progetto

FACCiate PRINCIPALI

Saranno eseguite come previsto dalla normativa vigente:

- **Parete esterna in Poroton**
con contro-parete interna in doppia lastra in cartongesso su struttura metallica zincata, intercapedine non ventilata, pannello in lana di roccia, blocco Poroton, malta di calce, isolamento termico in pannelli in lana di roccia di spessore come da elaborato Legge 10, e infine intonaco plastico per cappotto;
- **Parete esterna in prisma contro parete esistente**
con contro-parete interna in doppia lastra in cartongesso su struttura metallica zincata, barriera al vapore in foglio di alluminio, pannello in lana di roccia di spessore come da elaborato Legge 10, intonaco di calce o gesso, blocco semipieno e malta di calce o similare;
- **Parete esterna Poroton contro parete esistente**
con contro-parete interna in doppia lastra in cartongesso su struttura metallica zincata, intercapedine non ventilata, pannello in lana di roccia di spessore come da elaborato Legge 10, intonaco di calce o gesso, blocco in Poroton e malta di calce o similare.

MURATURE PARETE TRA DIVERSE UNITÀ IMMOBILIARI

Saranno eseguite come previsto dalla normativa vigente:

- **Pareti divisorie tra unità immobiliari**
saranno realizzate con contro-parete interna in doppia lastra in cartongesso su struttura metallica zincata mm 50, intercapedine non ventilata, pannello in lana di roccia, muratura in laterizio, pannello di lana di roccia, intercapedine non ventilata e doppia lastra in cartongesso su struttura metallica zincata.
- **Pareti divisorie interne agli appartamenti**
saranno realizzate con doppia lastra di cartongesso su struttura metallica zincata, coibentazione in pannello di roccia con intercapedine non ventilata e doppia lastra in cartongesso su struttura metallica.
- **Divisori piano interrato e cantine**
Saranno realizzati in blocchi cavi in calcestruzzo vibro-compresso di spessore cm 8/12.

• Pareti REI

Saranno realizzate in blocchi cavi in calcestruzzo vibro-compresso spessore cm 12/20 per REI 120 a vista.

• Pareti locali freddi piano terra

Muri a vista in blocchi cavi in calcestruzzo vibro-compresso spessore cm 20/25.

STRATIGRAFIE SOLAI

• Solaio fra piano interrato e piano primo

Sarà realizzato con pavimentazione incollata su sottofondo in cemento magro, pannello radiante, polistirene espanso per Cover, materassino anticalpestio su CLS espanso in fabbrica, Polistirene espanso, sottofondo di cemento magro, CLS di sabbia e ghiaia e infine, intonaco di calce.

• Solaio interpiano esistente

Sarà realizzato con pavimentazione incollata su sottofondo in cemento magro, pannello radiante, polistirene espanso per Cover, materassino anticalpestio su CLS espanso in fabbrica, Polistirene espanso, sottofondo di cemento magro, CLS di sabbia e ghiaia e infine, intonaco di calce.

• Solaio interpiano sopraelevazione

Sarà realizzato con pavimentazione incollata su sottofondo in cemento magro, pannello radiante, polistirene espanso per Cover, materassino anticalpestio su CLS espanso in fabbrica, CLS di sabbia e ghiaia, soletta in laterizio e infine intonaco di calce e gesso.

• Gronde balconi terrazzi su strutture esistenti

Sarà realizzato con pavimentazione incollata su sottofondo in cemento magro, impermeabilizzazione con PVC in fogli, isostif AVF, barriera al vapore in foglio di alluminio, sottofondo di cemento magro, CLS di sabbia e ghiaia e infine intonaco di calce e gesso.

• Gronde – balconi – terrazzi su struttura sopralzo

Sarà realizzato con pavimentazione incollata su sottofondo in cemento magro, impermeabilizzazione con PVC in fogli, isostif AVF, barriera al vapore in foglio di alluminio, CLS di sabbia e ghiaia, soletta in laterizio e infine intonaco di calce e gesso.

• Controsoffitti

Tutti i bagni e gli antibagni avranno altezza pari a 245 cm e, realizzati in lastre di cartongesso idonee. ~~Tutte le superfici con necessità di mascheramento impianti avranno controsoffitti in lastre di cartongesso, con altezza compresa tra i 5 e 60 cm, al fine di alloggiare impianti e canalizzazione di impianti riportando quote diverse all'interno dell'appartamento. Nei servizi igienici/cucine, saranno realizzati con lastre in cartongesso per ambienti umidi.~~

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

• Unità immobiliari

Tutti i locali, ad eccezione delle cucine separate dal soggiorno e dei bagni (e antibagni ove sia presente lavabo o lavatrice), avranno pavimento in parquet della ditta **PARQUET CLIO** di rovere in doghe da 10x90x1200, incollato su idoneo sottofondo, le finiture sono tutte nodate:

- Invisibile
- Naturale
- Tabacco

Zoccolino in legno duro, laccato bianco.
Le cucine separate dal soggiorno e i bagni, avranno pavimento in gres porcellanato formato 30x60 e 60x60 con le seguenti scelte alternative, nei vari colori disponibili:

- La Fenice serie XBeton
- La Fenice serie Amazing
- ~~Rondino corio Concreto~~ **La Fenice serie Slate**

Nei bagni sono previsti rivestimenti in gres porcellano formato 30x90 e 60x120, **30x60 e 60x60** con altezza cm 120 e 240 esclusivamente nelle docce con le seguenti scelte:

- La Fenice serie Beton Wall **formato 30x90 e 60x120.**
- La Fenice serie Amazing **formato 30x60 e 60x120.**
- ~~Rondino corio Concreto~~ **La Fenice serie Slate formato 30x60 e 60x60.**

• Balconi - Terrazzi

Avranno pavimentazione in piastrelle di grés antigelivo R10, posate in ortogonale a colla con fuga da mm 2 tipo fugaelastic impermeabile all’acqua, compreso zoccolino realizzato con la medesima piastrella, dimensione 30x60, ~~Rondino corio Concreto~~ per esterni. **HERBERIA serie Pietra di Brera colore Perla.**
I terrazzi, balconi e portefinestre hanno i parapetti in ferro con profilati normali (quadri tondi, piatti, angolari) a disegno semplice, verniciati mediante:

- Sabbiatura
- Fondo antiruggine bicomponente
- Finitura con verniciatura a polveri.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI PARTI COMUNI

• Atrio di ingresso

Pavimentazione in gres porcellanato formato ~~60x60~~, posate a colla al supporto predisposto, ~~Rondino corio Concreto, 60x60~~. Zoccolini in gres porcellanato. **HERBERIA serie Pietra di Brera colore Perla formato 30x60.**

• Sbarchi ascensori, corridoi e parti comuni ai piani

Pavimentazione in lastre di Serizzo o Gres Porcellanato posate a colla al supporto predisposto. Zoccolini nello stesso materiale.

• Locale immondezzaio

Pavimento e rivestimento e in piastrelle di gres colore grigio 20x20, spigoli in pvc, come da Regolamento Edilizio fino a h 200.

• Autorimesse, locali tecnici e cantine private

Pavimento tipo industriale con massetto in battuto di cemento, finitura al quarzo, giunti di dilatazione a riquadri 4x4 metri circa. Colore grigio o a scelta della D.L.

• Passaggi carrabili, rampe, porticati e aree esterne

Pavimentazione in calcestruzzo armato additivato con corazzante tipo Durcrom 50 per rampa carraia; passaggi pedonali in lastre di beola grigia tre larghezze circa 15/20/30 cm x 60 posata sfalsata a correre. Percorsi carrabili realizzati con autobloccanti posati su letto di sabbia.

• Scale

Nei corpi scale, le pedate e le alzate e ripiani scala saranno realizzati in lastre di serizzo e/o materiale simile, sp. 3 cm per le pedate e 2 cm per alzate; nei pianerottoli i pavimenti sono lastre 30x60 cm a correre.



INTONACI

Tutti i plafoni e le pareti verticali dei locali d’abitazione, dei corridoi di disimpegno e ingressi sono finiti con cartongesso in parte su struttura in parte incollato. Le pareti verticali e i plafoni delle scale di accesso ai piani sono finiti con cartongesso in parte su struttura in parte incollato.

TINTEGGIATURE

• Verniciature plafoni interne

Previa preparazione delle superfici, applicazione di isolante inibente e due mani di pitture emulsionate acriliche colore bianco.

• Superfici esterne

Previa applicazione di isolante inibente e due mani in pittura ai silicati di potassio.

• Opere in ferro

Applicazione di pittura antiruggine di fondo e due mani di smalto sintetico per interno sulle opere non zincate. Applicazione di primer di fondo e due mani di smalto sintetico per esterno su tutte le opere esterne in acciaio zincato ad esclusione dei grigliati e delle travi metalliche a pavimento.

• Porte cantine

Porte in lamiera zincata, complete di serratura e maniglie.

SERRAMENTI INTERNI

• Portoncino d’ingresso

Porta blindata classe effrazione 3, con struttura in acciaio e rivestimento in legno, 6 punti di chiusura, potere fonoisolante RW 40 dB, trasmittanza UW 1.4., dotata di doppia serratura di sicurezza e spioncino telescopico. Rivestimento interno in pannello in legno laccato bianco, con finitura esterna in pannello per esterni coloro o altro a scelta D.L. Maniglia cromo-satinata. Dimensione: cm 90x210.

• Porte interne

Porte a battente VIEMME modello Natura con pannello da 44 mm di spessore nominale e maniglia Hoppe modello Brindisi finitura cromo satinato. Porte interne scorrevoli VIEMME finitura laminato, interno muro anta 40 mm per controtelai standard a scomparsa tipo Scrigno Essential. Kit ferramenta cromo satinato di serie composto da cerniere anuba diametro 13 a vista e serratura meccanica con scrocco in nylon silenzioso, o serratura magnetica di ultima generazione. Nota Bene: solo le porte bagni e camera matrimoniale saranno dotate di chiave (porta a battente) o nottolino (porta scorrevole); le altre porte saranno senza serratura / nottolino.

• Passaggi parti comuni, locali impianti e parti comuni

Dove indicato dal progetto dei VV.FF saranno poste in opera porte del tipo tagliafuoco certificate, a uno o due battenti, preverniciate, con maniglione antipanico ove necessario. Tutte le altre porte presenti ai vari piani saranno del tipo multiuso, in acciaio, esteticamente simili alle tagliafuoco, preverniciate, colore a scelta D.L.

SERRAMENTI ESTERNI

• Locali piano terra

Vetrine fisse e serramenti ad anta in alluminio con vetrocamera isolante. Le porte sono complete di serratura elettrica, pompa a pavimento di auto-chiusura, maniglione di apertura.

• Appartamenti

Serramenti in PVC, a taglio termico, realizzati con elementi a sagoma tubolare, bicolore, grigio esternamente e bianco internamente. La tenuta all’aria ed all’acqua, viene realizzata tramite la pressione della guarnizione centrale alloggiata nel telaio, al piano di battuta ricavato nel listello isolante dell’anta. Il sistema adottato evita ogni contatto delle parti metalliche interne con l’aria esterna, con il conseguente miglioramento delle prestazioni termiche in ogni condizione di esercizio. Cassonetto a scomparsa con ispezione da ciellino, coibentato in EPS, completo di guarnizioni. Vetrocamera isolata termo-acusticamente. Doppia apertura a vasistas / anta per le sole finestre dei bagni e cucine. Trasmittanza termica totale da UW 1.4 W/mqK a UW 1.3 W/mqK isolamento acustico RW 40 dB minimo. Avvolgibili in alluminio con blocco di sicurezza al piano terreno e in pvc coibentato, azionati da motore a comando elettrico, ai piani superiori. I vetri di tutti i serramenti sono del tipo anti-infortunio di sicurezza secondo normativa vigente. I serramenti saranno bicolore, colore grigio esternamente e bianco internamente. Tutte le finestre dell’edificio hanno maniglie in alluminio cromo-satinato.

• Cannello carrabile

L’ingresso carraio sarà in acciaio zincato e verniciato completo di segnalatori acustici e visivi e motorizzato con dotazione di n° 1 telecomando per unità.

• Cancelli pedonali

Previsto n° 1 su via Baroni, sarà in acciaio zincato e verniciato con chiave e apertura manuale; sblocco elettrico da videocitofono per cancello su via Baroni e per atrio ingresso.

OPERE DA FABBRO

• Parapetti scale interne

Eseguiti in profilati d’acciaio da verniciare, come da disegno architettonico.

• Parapetti balconi

Eseguiti in profilati d’acciaio zincato a caldo e verniciato, come da disegno architettonico, fissati con piastre e tasselli in acciaio, dove previsti dal progetto.

• Divisori parti private delle balconate, terrazzi e ballatoi

I giardini privati sono divisi da una recinzione metallica h 130 cm in acciaio zincato verniciato. I ballatoi e le terrazze ai piani sono divisi da inferriata metallica in telaio di acciaio zincato verniciato e specchiatura di lamiera stirata verniciata.

• Aerazioni box a pavimento piano terra

Grigliati portanti in acciaio zincato a caldo, dotati di controtelaio fissato alle strutture, zincati a caldo; portata pedonale o carrabile a seconda del caso.

• Recinzioni/Altri cancelli

Tutti i cancelli e le recinzioni sono in acciaio zincato verniciato.

IMPIANTI ASCENSORI

L'appalto comprende la fornitura e l'installazione di n. 2 impianti ascensore elettrici. Gli ascensori sono così descrivibili: ascensore per disabili (DM 236 del 14/06/89 e LR. 6/89 per la Lombardia), UNI EN 81.70/2003, edifici di civile abitazione cat. A; portata in Kg. 480, capienza della cabina in persone n. 6, velocità di esercizio in m/s 1, velocità di livellamento in m/s 0.10; fermate, compresa quella di partenza: n. 13 per due impianti. In particolare sono compresi: cabina in lamiera di ferro rivestita in pannelli acciaio inox satinato antigraffio, pavimento in pietra, cielino bianco con faretti led incassati e specchio a tutta larghezza nella parte superiore della parete di fondo; porte di cabina e di piano in acciaio inox satinato, automatiche scorrevoli orizzontalmente, con luce netta non inf. A 0,85 m; dispositivo di protezione di chiusura con cellula fotoelettrica a barriera, corrimano montato su parete di fondo, serrature elettromeccaniche di sicurezza; bottoniera di cabina e di piano in cromo lucido con caratteri Braille, luce di emergenza, citofono/telesoccorso e collegamento telefonico GSM o terrestre: segnalazioni luminose di allarme/sovraccarico. Gli impianti sono del tipo a ritorno automatico al piano in caso di mancanza di energia elettrica. Modifiche alle finiture dei portali o della cabina sono a discrezione della Direzione lavori.

IMPIANTI MECCANICI

Il progetto impiantistico per l'edificio ad alta efficienza energetica sfrutterà le seguenti fonti per la produzione di acqua calda sanitaria, raffrescamento e riscaldamento degli ambienti:

- Pompa di calore ad alta efficienza – per uso riscaldamento e raffrescamento.
- Pompa di calore ad alta efficienza – per uso acqua calda sanitaria.
- Caldaia a gas metano ad uso backup sulla produzione acqua calda sanitaria e acqua calda di riscaldamento.

La produzione di acqua calda sanitaria avverrà principalmente con lo sfruttamento dell'energia rinnovabile solare termico, in backup ci sarà la caldaia a gas metano per garantire sempre l'approvvigionamento. La produzione di acqua calda uso riscaldamento avverrà con lo sfruttamento della pompa di calore ad alta efficienza abbinata al fotovoltaico in copertura, in backup ci sarà la caldaia a gas metano per garantire sempre l'approvvigionamento. La produzione di acqua fredda uso raffrescamento avverrà con lo sfruttamento della pompa di calore ad alta efficienza abbinata al fotovoltaico in copertura.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO A PANNELLI RADIANTI E PREDISPOSIZIONE IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO

L'impianto sarà del tipo a due tubi con commutazione condominiale di tutto l'impianto, per la produzione di fluido caldo nel periodo invernale per il riscaldamento ambiente e la produzione di fluido freddo nel periodo estivo per la predisposizione del raffrescamento ambiente con tipologia a ventilconvettori a pareti tipo split idronici. Ciascuna unità immobiliare sarà in grado di gestire le proprie accensioni e spegnimenti dell'impianto interno in maniera indipendente dagli altri e quindi gestire la propria temperatura interna sia in estate che in inverno. All'interno di ogni unità immobiliare e delle sale comuni saranno presenti uno o più collettori di distribuzione (a seconda della superficie interna) per l'impianto di riscaldamento del tipo radiante a pavimento, collettori completi di centralina interna di abbattimento della temperatura e rilancio mediante circolatore a portata variabile in Classe A. I collettori saranno nr. 1 per le unità mono e bi-locali e nr. 2 per le unità plurilocali, così da poter avere fasce termiche dedicate per la zona giorno e per la zona notte. Ad integrazione del riscaldamento dei bagni, verranno previsti radiatori del tipo a scaldasalviette elettrico. Le unità immobiliari saranno inoltre servite dalla predisposizione dell'impianto interno di raffrescamento del tipo a ventilconvettori idronici orizzontali tipo split, questi non inclusi.

CONTABILIZZAZIONE

Ogni unità immobiliare (e i locali condominiali riscaldati) saranno serviti da un proprio satellite di utenza, posizionati nelle zone condominiali in prossimità delle unità servite con cassetta da incasso dotata di sportello di ispezione con chiave. Ciascuna unità immobiliare sarà in grado di gestire il proprio satellite d'utenza e quindi le accensioni e gli spegnimenti del proprio impianto interno in maniera indipendente dagli altri, sia in fase invernale che in fase estiva. All'interno di ciascun satellite saranno presenti un contatore diretto per la misura dell'energia **volontaria** utilizzata sia nella stagione invernale che nella stagione estiva, e nr. 2 contatori volumetrici per la misura dei prelievi **volontari** di acqua e fredda sanitaria. Tutti i contatori, diretti e volumetrici, dovranno rispondere alle normative vigenti. I satelliti e i singoli contatori di Centrale comunicheranno mediante collegamento M-bus con un centralizzatore dati per la raccolta e la lettura dei consumi da un'unica postazione.

ACQUA CALDA SANITARIA

L'acqua calda sanitaria verrà prodotta dalla Centrale Tecnologica sopra citata mediante più fonti di energia rinnovabili e backup con caldaia a gas metano:

- Pompa di calore in copertura.
- Caldaia a gas metano al piano terra come backup (integrazione).

L'energia termica destinata alla produzione di acqua calda sanitaria dovrà poter essere contabilizzata all'interno della C.T. per determinare l'incidenza delle perdite involontarie della rete distributiva, mentre per i consumi dei singoli alloggi verrà contabilizzata la quantità di acqua calda sanitaria consumata mediante contatori volumetrici per acqua calda sanitaria posti all'interno dei satelliti precedentemente descritti.

IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO

L'impianto di raffrescamento sarà del tipo - solo predisposto - a ventilconvettori idronici a parete tipo split, questi esclusi. Sopra le porte dei locali soggiorno e camere saranno previste delle cassette per contenere le tubazioni di alimentazione dello split idronico predisposto.

RETE DI FOGNATURA

Le reti di raccolta delle acque reflue e meteoriche saranno realizzate con due reti separate, confluenti in un unico pozzetto controllo campioni (come richiesto dal regolamento comunale) con sifone collegato alla fognatura comunale. Le colonne, sia delle acque reflue che meteoriche, saranno realizzate con tubazioni antirumore di primaria marca. Le zone cortile e dei piani interrati avranno griglie e caditoie di raccolta, tali acque confluiranno in una vasca disoleatrice, collegata poi alla rete fognaria mediante apposite pompe di sollevamento.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

L'impianto, progettato per rispondere alle esigenze del regolamento di igiene, è composto da rete di adduzione dall'acquedotto comunale, gruppo di pressurizzazione automatico, colonne montanti sino ai servizi, al collettore a incasso con rubinetti di arresto per ogni singolo apparecchio.



APPARECCHI SANITARI E RUBINETTERIE

Gli apparecchi sanitari previsti sono marca **RAK Ceramics serie Feeling**, nelle finiture opache in 5 differenti colori e **Resort** nella finitura bianco lucida:

- Vaso sospeso in composito di diversi colori opachi (Rak Feeling) e bianco lucido (Rak Resort), con cassetta di risciacquo tipo COMBIFIX GEBERIT, sedile di copertura in ivorite, placca di copertura cassetta con tasto di comando;
- Bidet sospeso in composito di diversi colori opachi (Rak Feeling) e bianco lucido (Rak Resort), per rubinetteria monoforo e con foro centrale perforato;
- Piatto doccia in composito nelle finiture opache in 5 differenti colori (Rak Feeling), di varie dimensioni.

La rubinetteria è prevista per tutti i bagni con la seguente dotazione:

- per lavabo: miscelatore monocomando da appoggio di produzione **ZUCCHETTI serie NIKKO**;
- per bidet: miscelatore monocomando per bidet di produzione **ZUCCHETTI serie NIKKO**;
- per doccia: miscelatore monocomando da esterno per doccia di produzione **ZUCCHETTI serie NIKKO**; piletta di scarico con griglia cromata.

In tutti gli alloggi è previsto n° 1 punto allaccio lavatrice con rubinetto a leva, scarico sifonato a parete.

IMPIANTO PER BALCONI, TERRAZZE E BALLATOI

Dotazione di un rubinetto a sfera a parete.

IMPIANTO ANTINCENDIO

A servizio dell’autorimessa interrata di pertinenza e del fabbricato fuori terra, è stato progettato e sarà realizzato un impianto antincendio ad estintori, secondo le prescrizioni ed il progetto approvato dai VVF.

IMPIANTI ELETTRICI

L’impianto verrà eseguito come da progetto esecutivo, redatto da un tecnico abilitato secondo le prescrizioni di legge.

L’impianto elettrico sarà realizzato in conformità alle Norme CEI ed alle leggi in materia vigenti ed applicabili. Le placche e i frutti saranno Vimar serie Plana.

Le parti comuni condominiali comprendono:

- autorimessa al piano interrato con superficie di 500 m², con accesso dei veicoli mediante rampa;
- n° 2 ascensori, sbarchi ascensori, vani scala, androne d’ingresso, ecc.;
- locali tecnici, locali di servizio e cantine al piano interrato.

L’impianto elettrico delle parti comuni sarà alimentato da un quadro generale di distribuzione, previsto al piano interrato posto subito a valle del contatore condominiale, ed altri sottoquadri di distribuzione secondaria derivati dal quadro principale.

Lungo i ballatoi e le parti comuni, delle scale e dei pianerottoli intermedi, saranno predisposti dei punti luce, comandati con opportuni sensori di presenza, e prese di servizio per le pulizie.

I punti luce di tutti i locali saranno posizionati a soffitto e/o parete.

Il progetto elettrico prevede la formazione dell’impianto di illuminazione di sicurezza all’interno dell’autorimessa, nei locali tecnici, nei camminamenti/corridoi del piano interrato ed anche presso gli sbarchi ascensore e nei corridoi principali dei vari piani, mediante plafoniere autoalimentate disposte come da planimetria di progetto.

Nelle zone allo scoperto verranno collocati degli apparecchi di illuminazione con lampade LED, conformi

alla Legge regionale Lombardia n. 17/2000 in materia di risparmio energetico e riduzione dell’inquinamento luminoso.

SERVIZI GENERALI

Per l’alimentazione dei servizi generali, sarà prevista una fornitura di energia elettrica con il relativo contatore.

L’alimentazione elettrica è prevista fornita dall’Ente Distributore, con fornitura elettrica dedicata per i servizi comuni.

Il punto di consegna dell’energia elettrica sarà entro il locale contatori dedicato, ubicato al piano interrato.

Immediatamente a valle del contatore di energia, si posizionerà il centralino contenente l’interruttore generale delle parti comuni; dall’interruttore generale, sarà derivata l’alimentazione al quadro elettrico generale di distribuzione, posizionato nel medesimo locale.

Il progetto elettrico prevede:

- formazione di quadro sottocontatore per interruttore generale servizi comuni condominiali;
- formazione di quadro elettrico generale di distribuzione servizi comuni condominiali;
- formazione di sottoquadri: scale, autorimessa, centrale idrica, centrale tecnologica, stazione antincendio, impianto fotovoltaico, impianti tecnici;
- condutture elettriche di distribuzione principale, secondaria e terminale;
- impianti elettrici luce, prese e F.M.;
- impianto di terra;
- impianti speciali (impianto videocitofonico, impianto TV/SAT, impianto di videosorveglianza);
- impianto Fotovoltaico;
- predisposizione dell’impianto di infrastrutturazione digitale degli edifici.

UNITÀ IMMOBILIARI

Gli impianti delle unità immobiliari saranno alimentati da contatori individuali, installati ove richiesto dall’Ente erogatore. Dal contatore individuale, sarà derivata la linea di alimentazione per il centralino di appartamento privato.

Il quadro elettrico di appartamento è previsto tipo standard con sportello bianco a vista.

Le apparecchiature di comando saranno del tipo modulare componibile, con supporti e placche in policarbonato autoestinguente.

Le placche e i frutti saranno Vimar serie Plana, in tecnopolimero di colore bianco.

Per le unità abitative, la dotazione impiantistica è stata progettata in conformità alle modifiche introdotte dalla Variante V3 alla Norma CEI 64-8 per soddisfare almeno il livello di prestazione 1.

IMPIANTO ANTINTRUSIONE

È prevista la realizzazione dell’impianto d’allarme antintrusione, costituito da centrale di allarme, da installare in apposito vano presente nel centralino di appartamento, completo dei sensori volumetrici (1 per ogni ambiente finestrato tranne che per i bagni), sirena esterna.

IMPIANTO ELETTRICO BOX, CANTINE, LOCALI TECNICI

Nelle aree di manovra dell’autorimessa, nei corridoi al piano interrato, nei corridoi delle cantine, nelle cantine, nei locali deposito e nei locali tecnici, saranno installati apparecchi di illuminazione costituiti da plafoniere di tipo stagno con apparecchi di illuminazione LED, in modo da garantire un idoneo livello di illuminazione.

Per vano scale, androne, corridoi di piano e pianerottoli, si prevedono apparecchi di illuminazione (modello da scegliere a cura della DL), posizionati come da planimetrie di progetto.

IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

Si prevede la formazione di un impianto videocitofonico di modello digitale a cablaggio semplificato. Il sistema dovrà prevedere:

- n°2 posti esterno, di cui n°1 completo di modulo fonico, di chiamata digitale e modulo telecamera CCD, e n° 1 completo di solo modulo fonico e di chiamata digitale, il tutto entro supporto da incasso, IP 54;
- linea dorsale videocitofonica;
- alimentazione di più posti interni dalla dorsale ciascuno composto da citofono, sezione video, supporto ed accessori.
- un videocitofono ogni appartamento, con display LCD da 5” a colori, vivavoce, n° 4 tasti, altoparlante, LED di segnalazione; modello tipo Vimar Videocitofono 2F+ Wi-Fi Tab5S Up VV b.co.

IMPIANTO DI VIDEOSORVEGLIANZA

L’impianto di videosorveglianza è costituito da una postazione di controllo e registrazione e telecamere per esterno complete di LED infrarosso per la visione notturna, posizionate in corrispondenza degli ingressi pedonali e carraio, nell’atrio al piano terra ed al piano interrato.

IMPIANTO CENTRALIZZATO ANTENNA TV/SAT

L’impianto centralizzato di antenna TV sarà di tipo centralizzato, digitale e satellitare. Nell’edificio saranno installate idonee antenne per la ricezione dei segnali digitali terrestri e la parabola per la ricezione dei canali satellitari in chiaro. Le linee di alimentazione a servizio dell’impianto antenna TV/SAT saranno del tutto indipendenti da quelle degli altri impianti, e pertanto saranno predisposte tubazioni e scatole di derivazione dedicate

INFRASTRUTTURIZZAZIONE DIGITALE DEGLI EDIFICI (BROADBAND READY/SMART BUILDING)

L’edificio sarà predisposto con tubazioni vuote per futura installazione di banda larga ed alla fibra ottica, allestiti per l’accesso a Internet veloce. Sarà quindi installato un armadio in una sala tecnica con un punto di accesso facile verso l’esterno, dal quale partono poi le predisposizioni per le connessioni verso tutte le unità abitative.

IMPIANTO TELEFONICO

Le linee di alimentazione dell’impianto telefonico saranno del tutto indipendenti dalle linee degli altri impianti. Verrà installato un armadietto terminale del distributore, all’interno del locale dedicato al piano terra; tale armadio verrà collegato alla rete del distributore mediante appositi condotti delle dimensioni imposte dallo stesso. Per ogni singola unità, saranno installate varie prese posizionate: una nel soggiorno, una in ciascuna camera matrimoniale e una in ciascuna cameretta o studio. Il tutto sarà realizzato conformemente alla normativa vigente e verrà predisposto per la distribuzione in fibra ottica ai sensi del DL 133/14.

IMPIANTO DI MESSA A TERRA

A tutti i punti di utilizzo dell’impianto elettrico, sarà attestato il conduttore di terra, che avrà una sezione adeguata in funzione delle prescrizioni normative. Al piano interrato dell’edificio, sarà posato un dispersore intenzionale orizzontale, realizzato in corda di acciaio zincato, direttamente interrata, saranno realizzati alcuni dispersori intenzionali verticali ispezionabili, realizzati in profilato di acciaio zincato a croce, e verranno realizzati dei collegamenti ai dispersori naturali di fatto (armatura dei plinti di fondazione, rete elettrosaldata, ecc...), in modo tale che il valore della resistenza dell’impianto soddisfi le prescrizioni dalle vigenti normative. Tale impianto sarà attestato ai vari collettori di terra, uno per ogni quadro di scala, mediante apposito conduttore di terra realizzato in corda di rame isolata. Ai collettori di terra, saranno collegate tutte le masse, le masse estranee (tubazioni idriche, riscaldamento) e tutti i conduttori di protezione ed equipotenziali principali dell’impianto.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Si prevede la formazione di un impianto fotovoltaico, in regime di scambio sul posto, con la fornitura trifase a 400V dall’impianto delle parti comuni. L’impianto verrà posizionato sulla copertura dell’edificio. L’impianto andrà realizzato secondo le normative vigenti e le prescrizioni del distributore per lo scambio sul posto.

CERTIFICAZIONI

Per ogni appartamento verranno rilasciate adeguate dichiarazioni di conformità degli impianti rispondenti alle normative vigenti. Si precisa che il presente Capitolato Opere è descrittivo delle lavorazioni e delle finiture come allo stato previste e progettate, lavorazioni e finiture che tuttavia, in corso d’opera, potrebbero subire varianti a discrezione della Proprietà sia per una migliore, generale, realizzazione finale del Complesso Immobiliare, sia per ottemperare a eventuali nuove disposizioni normative, sia per adeguarsi ad eventuali prescrizioni delle Autorità preposte.

Si precisa che la presente Descrizione dell’Intervento è descrittiva delle lavorazioni e delle finiture come allo stato previste e progettate, lavorazioni e finiture che tuttavia, in corso d’opera, potrebbero subire varianti a discrezione della Proprietà sia per una migliore, generale, realizzazione finale del Complesso Immobiliare, sia per ottemperare a eventuali nuove disposizioni normative, sia per adeguarsi ad eventuali prescrizioni delle Autorità preposte.





02.49.52.39.60 | info@oblo-milano.it

Infopoint: Via Baroni, 190 - 20142 Milano

La presente pubblicazione costituisce esclusivamente una base illustrativa. Una parte delle immagini riportate nel documento è sviluppata con tecniche di computer grafica (rendering fotorealistico), con riferimento a particolari di facciata e prospetti, parti comuni, parti private ed interni degli appartamenti, al solo fine di prospettare un'ipotesi di futura realizzazione e/o potenzialità delle diverse soluzioni a seguito di personalizzazione degli utenti. Ragion per cui tutte le informazioni, descrizioni e immagini sono puramente indicative e soggette a variazioni. Questo documento non ha valenza contrattuale e non è vincolante per la società d'investimento che ne detiene i diritti e le informazioni riportate. Sono vietati, senza preventiva autorizzazione, la riproduzione e l'uso anche parziale dei testi e delle immagini. Classe Energetica A3 in fase di progetto.

