

Gardena

SEMPLICEMENTE CASA

BOOK CAPITOLATO
Rev. 01

Indice opere generali

01 Premessa pag. 10

02 Descrizione dell'intervento pag. 10

03 Descrizione delle opere e delle finiture pag. 10

Indice capitolati

01 Finiture pag. 10

02 Sanitari e rubinetterie pag. 10

03 Serramenti e maniglieria pag. 10

04 Impianto elettrico pag. 10

Opere generali





01

Premessa

Il presente capitolato descrittivo ha per oggetto la relazione delle caratteristiche architettoniche relative al progetto di costruzione di un edificio ubicato in Milano, via Val Gardena 13, con realizzazione di 16 unità immobiliari residenziali disposte su cinque piani oltre al piano terreno. Il progetto è stato sviluppato con il preciso intento di offrire ai clienti una dimora di prestigio, in grado di trasmettere un forte senso di esclusività attraverso scelte mirate di carattere sia estetico che funzionale. La qualità architettonica è sottolineata da scelte stilistiche moderne, eleganti ed essenziali, che vestono con gusto volumi armonici e proporzionati, generati dall'aggregazione di unità abitative concentrate in un solo complesso funzionale, ognuna dotata di terrazzo esclusivo.

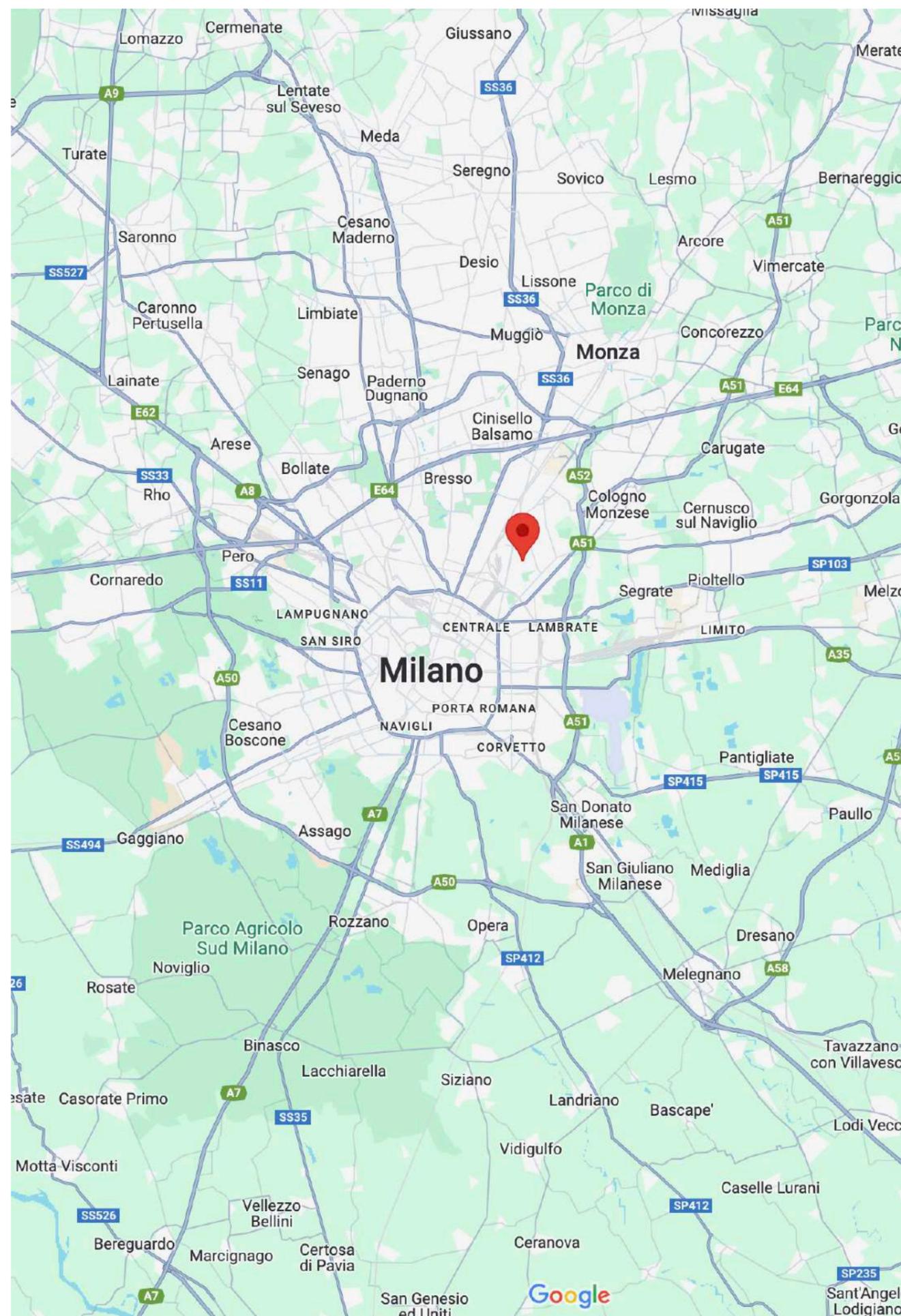
Descrizione dell'intervento

2.1 Localizzazione

Il progetto sorge nella zona nord della città di Milano, precisamente nel quartiere Gorla/Precotto, collegato con mezzi pubblici di superficie e con la metropolitana al centro della città. L'area nord è l'oggetto principale della riqualificazione urbana di Milano, con la realizzazione di nuovi importanti progetti quali la stazione ferroviaria di Sesto, firmata da Renzo Piano, i cui lavori sono già partiti, e la "Città della Salute e della Ricerca", inserita nel recupero dell'ex area Falck. Importanti progetti che porteranno uno sviluppo globale di tutte le aree circostanti, con aree verdi, piste ciclabili, e la costruzione di nuovi edifici residenziali e ricettivi.

2.2 Consistenza

Il progetto di via Val Gardena 13 si sviluppa su 5 piani abitabili più il piano terra e il piano interrato. L'edificio sarà dotato di 19 box, accessibili tramite rampa carrabile da via Val Camonica. Dalla grande hall di ingresso sarà possibile accedere ai locali condominiali, spazi che potranno essere dedicati ad area fitness o attività ricreative, e ad una sala condominiale polifunzionale, oltre che naturalmente ai piani superiori ed al piano box. Tutti gli appartamenti, dai bilocali ai plurilocali, saranno dotati di spaziosi terrazzi. L'edificio avrà inoltre un bel giardino ed un rooftop con piscina condominiale.





2.3 - Accessi, sistemazioni esterne, pertinenze

L'accesso pedonale sarà da via Val Gardena con cancelletto elettrico dove sarà posta una pulsantiera con videocitofono collegato alle singole unità immobiliari. L'accesso carraio da via Val Camonica è dotato di cancello con apertura telecomandata. Da tale ingresso, mediante rampa apposta, è possibile accedere ai box al piano interrato. La sistemazione delle aree esterne sarà conforme al progetto esecutivo e alle disposizioni della D.L., ed includerà le seguenti opere:

- sistemazione a verde del giardino condominiale
- pavimentazioni esterne, con materiali a scelta della committenza e della DL
- recinzioni, con materiali a scelta della committenza e della DL
- illuminazione esterna a scelta della committenza e della DL.

2.4 - Reti tecnologiche

Il comparto sarà dotato delle seguenti reti tecnologiche:

- impianto di adduzione acqua potabile
- impianto di adduzione energia elettrica
- impianto di scarico (fognature) acque meteoriche
- impianto di scarico (fognature) acque nere
- impianto di riscaldamento autonomo a pompa di calore contabilizzata
- impianti per le telecomunicazioni
- impianto ascensore.

Gli impianti di cui sopra sono dimensionati e realizzati secondo le disposizioni e il progetto approvati dagli Enti Erogatori e dal Comune di Milano. Sono a carico dell'acquirente le spese di allaccio e di posa dei contatori collocati in appositi spazi.

2.5 - Parti comuni

Sono parti comuni dell'edificio:

- le fondazioni, le strutture portanti, i tetti, le scale interne ed esterne, la hall d'ingresso, le sale condominiali, la terrazza con piscina sul lastrico solare
- i corridoi delle cantine, le rampe e il corsello al piano S1 a servizio dei box, i disimpegni, i locali tecnici, i locali di sgombero indicati a progetto nonché altri simili locali di interesse comune;
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune e precisamente: gli acquedotti, le fognature, i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, energia elettrica e riscaldamento, il tutto fino al punto di diramazione degli impianti stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli acquirenti;
- le aree esterne e i percorsi pedonali non in uso esclusivo.

Descrizione delle opere e delle finiture

3.1 - Opere strutturali

Scavi e fondazioni

Le nuove fondazioni saranno eseguite in calcestruzzo armato, secondo il calcolo ed il progetto esecutivo del progettista strutturale e del DL.

Struttura portante verticale

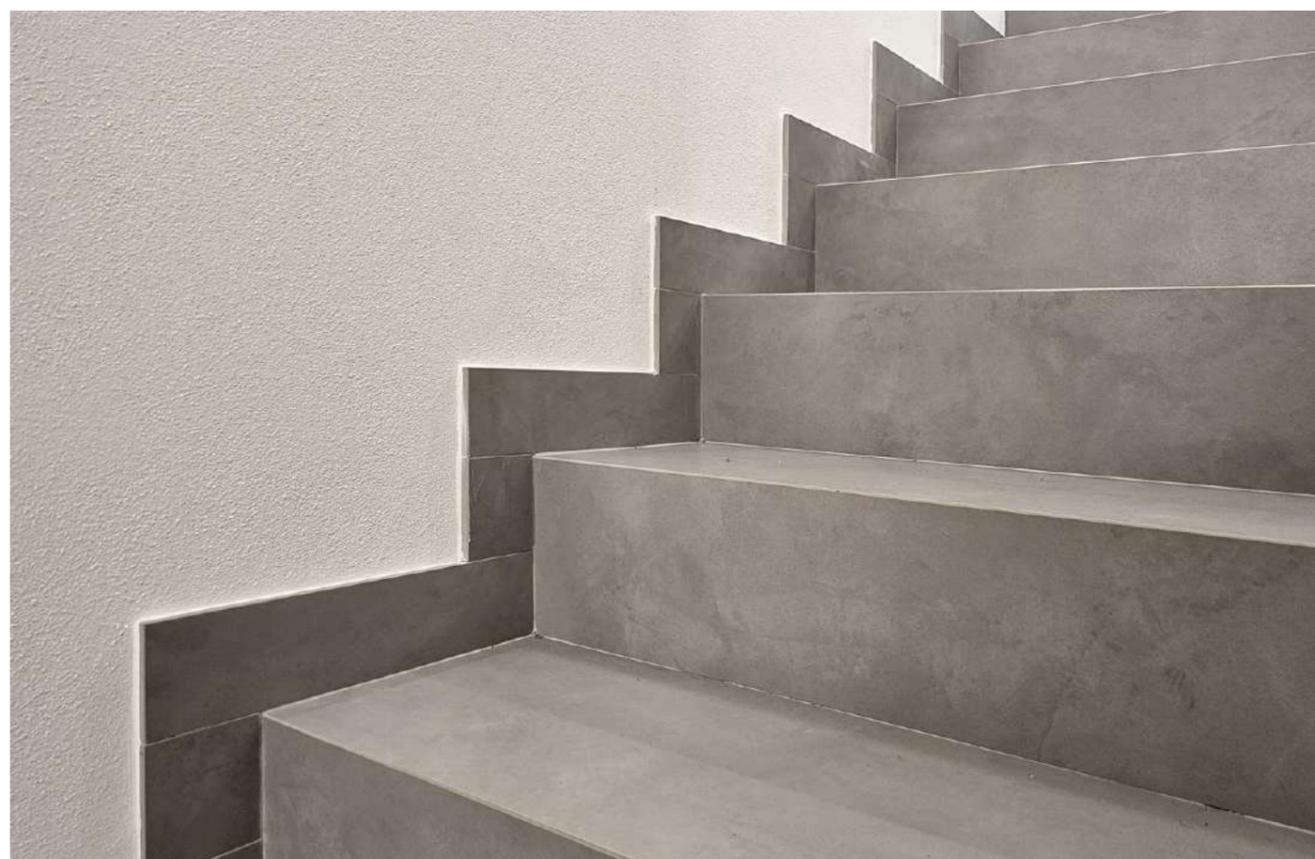
La struttura in elevazione in cemento armato.

Struttura portante orizzontale

Le strutture orizzontali della porzione di edificio esistente consistono in solai in predalles, dimensionati in conformità alle normative vigenti.

Rampe scale e pianerottoli di distribuzione

Tutte le rampe scale e i pianerottoli intermedi saranno rivestiti con gres porcellanato o granito, tipologia e marca a scelta della committenza e della DL.



3.2 - Opere di completamento

Muratura di tamponamento

I muri perimetrali saranno in blocchi di calcestruzzo aerato autoclavato.

Murature divisorie

Le pareti divisorie tra le diverse unità immobiliari a secco e tra gli appartamenti e le parti comuni o i cavedi impiantistici saranno realizzate con pareti aventi doppia struttura con interposto isolamento termico.

Copertura

La copertura dell'edificio si comporrà di lastrico solare coibentato, con impermeabilizzazione con guaina bituminosa. In una porzione del lastrico solare verrà realizzata una terrazza con una piccola piscina.

Parapetti

I parapetti esterni dei terrazzi saranno realizzati ferro/vetro, come da progetto approvato e da disegno esecutivo fornito dalla D.L.



Lattonerie

Tutte le opere necessarie a proteggere il fabbricato dall'acqua piovana e a permetterne il convogliamento agli scarichi saranno realizzate in lamiera preverniciata.

Scarichi verticali – Esalatori – Fognature

Tutte le tubazioni di scarico, gli esalatori e le ventilazioni saranno realizzati con idonei materiali e secondo le normative vigenti. Le fognature saranno eseguite in conformità a quanto richiesto dal Comune di Milano.

Isolamento termico

La coibentazione del fabbricato è rispondente all'attuale normativa sul contenimento dei consumi energetici e realizzata con materiali idonei.

Isolamento acustico

Al fine di garantire un buon isolamento acustico dei singoli alloggi, vengono adottati particolari accorgimenti all'interno della stratigrafia dei pavimenti, delle pareti divisorie fra gli alloggi e negli scarichi verticali, nei termini di legge.



3.3 - Opere di finitura

Finitura pareti esterne

Le pareti esterne saranno finite con finiture in silossanico, con le colorazioni previste e approvate dal progetto presentato alla Commissione del Paesaggio del Comune di Milano.

Pavimenti e rivestimenti parti condominiali

I pavimenti del corsello, delle autorimesse e delle cantine saranno in c.a. tipo industriale, liscio ed elicotterato con spolvero di quarzo. I locali tecnici ed i relativi corridoi condominiali di distribuzione, gli atrii d'ingresso dell'edificio, le rampe delle scale e i pianerottoli saranno rivestiti in lastre di gres porcellanato o in granito.

Pavimenti alloggi privati

I pavimenti degli alloggi potranno essere scelti tra i Parquet in rovere, misure commerciali come da schede materiali allegate.

Rivestimenti

I bagni saranno rivestiti in gres porcellanato nei formati con dimensioni fino a 120x60 cm (disponibili anche altri formati con preventivo a parte).

Tinteggiature e verniciature

Il piano interrato (autorimesse, cantine, corridoi, ecc.) sarà tinteggiato con materiale idoneo a scelta della D.L. Il vano scale sarà trattato con tinteggiatura a idropittura colore bianco.

Serramenti esterni

I telai a vetri dell'atrio di ingresso saranno in PVC, completi di serratura elettrica, pompa chiudiporta e vetri di sicurezza, con n. 2 chiavi in dotazione per ogni alloggio. I telai a vetri degli alloggi saranno apribili ad anta e/o scorrevoli, secondo la tipologia e i colori previsti dal progetto approvato ed esecutivo, in PVC di spessore adeguato, completi di vetri e ferramenta, con doppio vetro, come da progetto. I vetri saranno del tipo vetrocamera. Le caratteristiche degli infissi sono quelle definite dal progetto. Le tapparelle saranno in alluminio motorizzate.

Porte blindate ed interne

Le porte d'ingresso degli appartamenti, di dimensioni 90 x 210 cm, saranno del tipo blindate monopartita classe 3, con serratura di sicurezza a cilindro europeo e protezione antitrapano, quattro rostri antistrappo, con pannello esterno liscio laccato in colore a scelta della D.L. e pannello interno verniciato, colore a scelta della DL. Le porte interne agli alloggi, di dimensioni cm 80 x 210 e cm 75x210, saranno del tipo tamburate, cieche, lisce, laccate bianche, complete di maniglie e serratura. Le porte a scomparsa, ove previsto, saranno del tipo scorrevoli interno muro nello spessore di un tavolato, dello stesso tipo e colore di quelle ad anta, con maniglia incassata e nottolino.

Capitolati





Zona giorno
Zona notte

01

Finiture

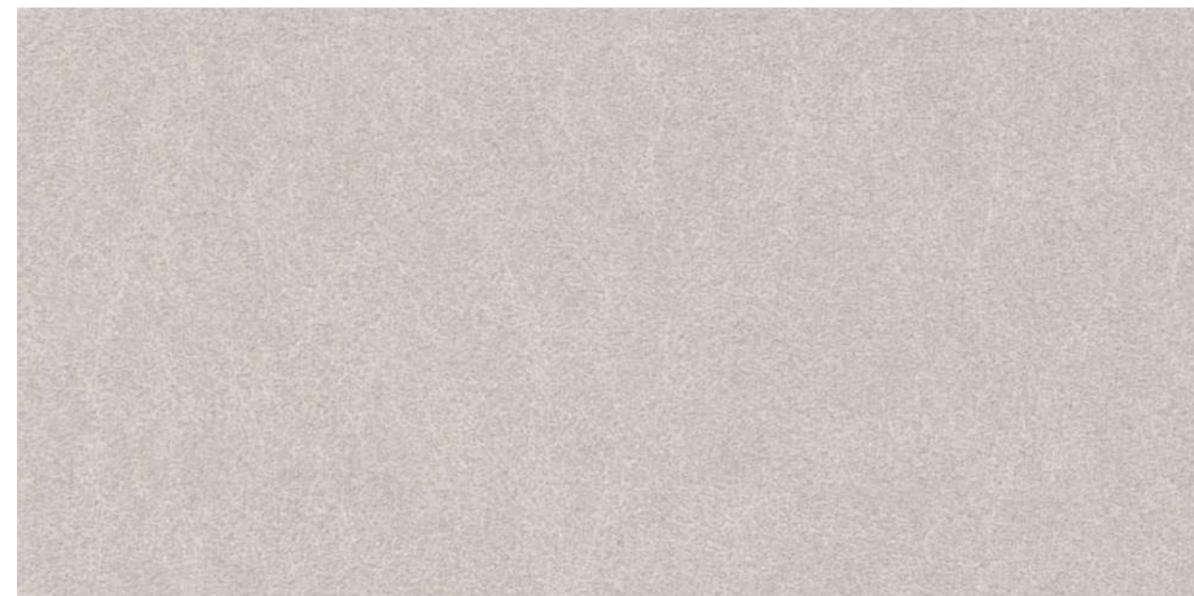
Pavimento

Elemento:	Parquet - battiscopa
Ambiente:	Cucina, soggiorno, camera da letto
Tipo:	Rovere Naturale
Descrizione:	Doga in rovere, posa a correre prefinito, sp. max 12 mm





Bagno



Pavimento e rivestimento

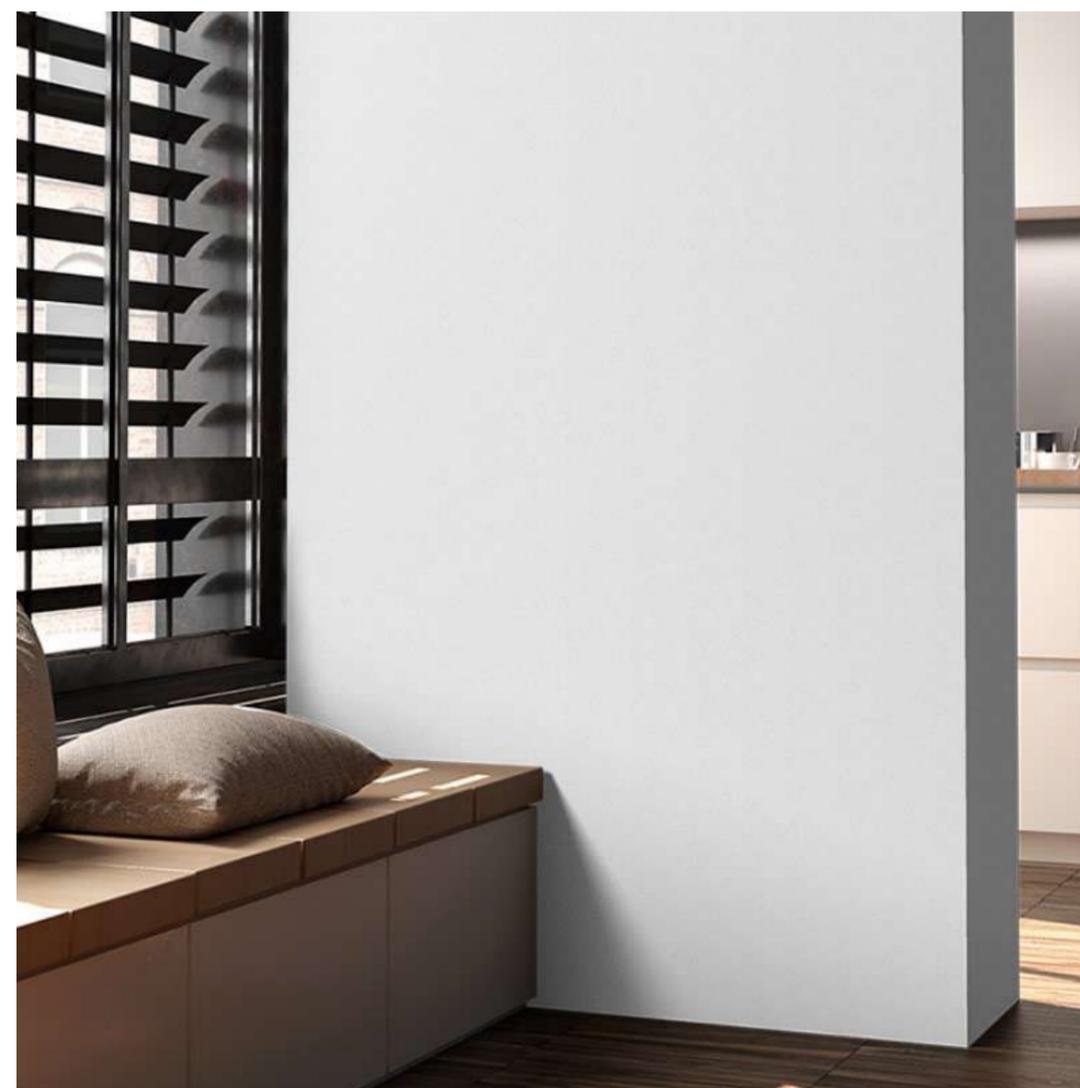
Elemento:	Gres porcellanato
Ambiente:	Bagno
Tipo:	Effetto pietra, marmo e cemento
Descrizione:	Piastrella in gres porcellanato dimensione max 60x120 cm, rivestimento parete h=120 cm zona doccia h= 240 cm



Zona notte
Cucina
Bagno

Rivestimento

Elemento:	Idropittura
Ambiente:	Camera da letto, cucina, bagno
Descrizione:	Idropittura lavabile, colore bianco, pareti e soffitto



Rivestimento

Elemento:	Smalto
Ambiente:	Cucina
Descrizione:	Rivestimento h 200 cm della sola parte attrezzata, colore bianco, finitura opaca



Terrazzo
Copertura



Pavimento e rivestimento

Elemento:	Gres porcellanato per esterni
Ambiente:	Terrazzo appartamenti e copertura
Tipo:	Effetto pietra
Descrizione:	Piastrella in gres porcellanato antiscivolo classe R11



Parti comuni
Interni



Pavimento e rivestimento

Elemento:	Granito
Ambiente:	Androne ingresso, sale condominiali
Tipo:	Pietra serizzo
Descrizione:	Lastre in granito formato standard

Sanitari e rubinetterie

Sanitari

Elemento:	Vaso e bidet
Ambiente:	Bagno
Tipo:	Ideal Standard, modello Me by Starck, Duravit
Descrizione:	Vaso e bidet sospesi, in ceramica bianca smaltata colore bianco, con scarico a parete, cassetta di scarico a incasso tipo geberit





Bagno



Sanitari

Elemento:	Lavabo
Ambiente:	Bagno
Tipo:	Ideal Standard, modello Happy D2, Duravit
Descrizione:	Lavabo su colonna in ceramica smaltata, colore bianco

Sanitari

Elemento: Rubinetteria lavabo e bidet
Ambiente: Bagno
Tipo: Paffoni, modello Light
Descrizione: Rubinetteria lavabo e bidet monoforo da appoggio, finitura cromata



Sanitari

Elemento: Rubinetteria doccia
Ambiente: Bagno
Tipo: Paffoni
Descrizione: Miscelatore con deviatore, finitura cromata, soffione finitura cromata



Sanitari

Elemento: Piatto doccia
Ambiente: Bagno
Tipo: Ideal Standard, modello Ultraflat
Descrizione: Piatto doccia in resina antiscivolo, colore bianco



03

Serramenti e maniglierie

Serramenti interni

Elemento:	Porta interna battente/scorrevole
Ambiente:	Zona giorno, camera, bagno
Marca:	Viemme
Descrizione:	Porta tamburata, cieca liscia, laccata colore bianco RAL 9010



Maniglia

Elemento:	Maniglia porte interne
Ambiente:	Zona giorno, camera, bagno
Marca:	Ghidini Milena, modello Itaca
Descrizione:	Maniglia in acciaio finitura satinato/ottone



Ingresso

Serramenti esterni

Elemento:	Portoncino blindato
Ambiente:	Ingresso appartamenti
Descrizione:	Portoncino di primo ingresso blindato con serratura di sicurezza a cilindro europeo e protezione antitrapano, pannello esterno liscio laccato, pannello interno verniciato, colore a scelta della committenza

Serramenti esterni

Elemento:	Serramenti
Descrizione:	Serramenti in pvc, apribili ad anta/scorrimento, con vetrocamera, maniglieria come serramenti interni

Serramenti esterni

Elemento:	Tapparella
Descrizione:	Tapparella in alluminio motorizzata, colore a scelta della committenza

04

Impianto elettrico



Elemento: Videocitofono
Ambiente: Zona giorno
Marca: Vimar
Descrizione: Serie civile tradizionale colore bianco



Elemento: Interruttore, presa
Ambiente: Zona giorno, camera, bagno
Marca: Vimar
Descrizione: Serie civile tradizionale colore bianco

A large, stylized green leaf graphic is positioned on the right side of the page, extending from the top to the bottom. The leaf is composed of several overlapping, rounded shapes in various shades of green, creating a sense of depth and movement. The background is a solid, dark green color.

Via Val Gardena, 13
Telefono: 02 9063 0395
Mail: info@abitareagency.it
INFOPOINT: Via Voghera, 7

