

CA' SANTA MARTA

Capitolato delle finiture



PIAZZA DUOMO

VIA SANTA MARTA 15/17



OVERVIEW EDIFICIO



Contesto e conformazione dell'immobile

Via Santa Marta è una delle strade più antiche e affascinanti di Milano, ricca di storia e carattere. Situata nel cuore del centro storico, questa via è stata testimone di numerosi eventi e cambiamenti nel corso dei secoli.

La storia di Via Santa Marta risale all'epoca medievale, originariamente infatti questa strada faceva parte di un importante asse viario che collegava la città con altre località. Durante il Medioevo, Milano era un importante centro commerciale e culturale, e le vie come Santa Marta erano cruciali per il movimento di persone e merci.

Nel corso del XX secolo, Via Santa Marta ha attraversato i cambiamenti legati alla modernizzazione e all'espansione della città. Nonostante questi cambiamenti, la via ha conservato gran parte del suo fascino storico. Oggi, Via Santa Marta è conosciuta per i suoi edifici storici ben conservati e per la sua atmosfera unica, che richiama sia residenti che turisti.

Il complesso edilizio "Ca' Santa Marta" è composto da due corpi di fabbrica di cui uno individuato dal Civico 15 di Via S. Marta ed uno individuato dal Civico 17 della medesima via, ormai integrati e fusi strutturalmente e funzionalmente in un unico complesso architettonico. L'impianto è caratterizzato da due corti interne tra loro collegate da passaggio coperto comune sulle quali affaccia la totalità delle unità immobiliari.

L'immobile risulta soggetto a prescrizione di tutela diretta D. Lgs. 42/2004 Parte II, in virtù di Provvedimento di cui ai D.M. 20 marzo 1967 e 22 dicembre 1967.

Descrizione sintetica del progetto

L'intervento di Restauro e Risanamento Conservativo in progetto ha come finalità principale il *ripristino dello stato di pregio storico architettonico del complesso edilizio* riconducendo, ove ancora possibile, gli elementi costitutivi dello stesso allo stato originario.

Per quanto riguarda l'involucro esterno dei corpi di fabbrica (facciate su strada e su corti interne) e le parti comuni (porticati, androni vani scala) si prevede un restauro dei materiali con l'utilizzo di colori riconducibili al periodo settecentesco, epoca durante la quale è avvenuta la maggior trasformazione del complesso edilizio.

I colori in progetto riprenderanno i colori delle facciate dei principali edifici di pregio di Milano realizzati nel medesimo periodo: Grigio pietra per il bugnato e i contorni finestra; Bianco avorio per le superfici ad intonaco; Grigio scuro per le persiane e Grigio ferro per le parti metalliche dei parapetti e delle grate.

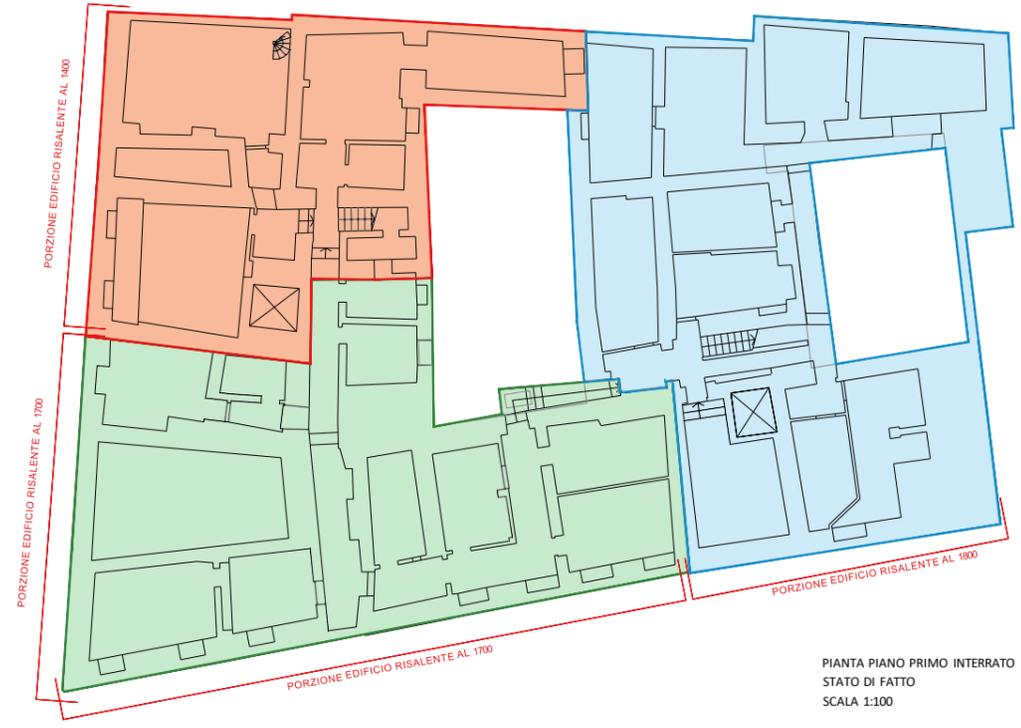
In via preliminare alla ripittura delle facciate, si provvederà alla battitura degli intonaci esistenti e alla rimozione di quelli ammalorati e al successivo ripristino degli stessi utilizzando materiali rispettosi del pregio dell'immobile.

Le parti cementizie poste in facciata (bugnati alla base e contorni finestre) saranno oggetto di pulitura mediante idro-sabbatrice, ripristino delle parti mancanti o in fase di distacco con adeguate malte strutturali e velature semitrasparenti eseguite con materiali protettivi a fenomeni di carbonatazione.

Le parti decorative in materiale lapideo poste in facciata, saranno oggetto di un intervento di restauro conservativo che prevedrà diverse fasi al fine di riportare l'edificio allo splendore delle sue origini.



ANALISI STORICA DELL'EDIFICIO

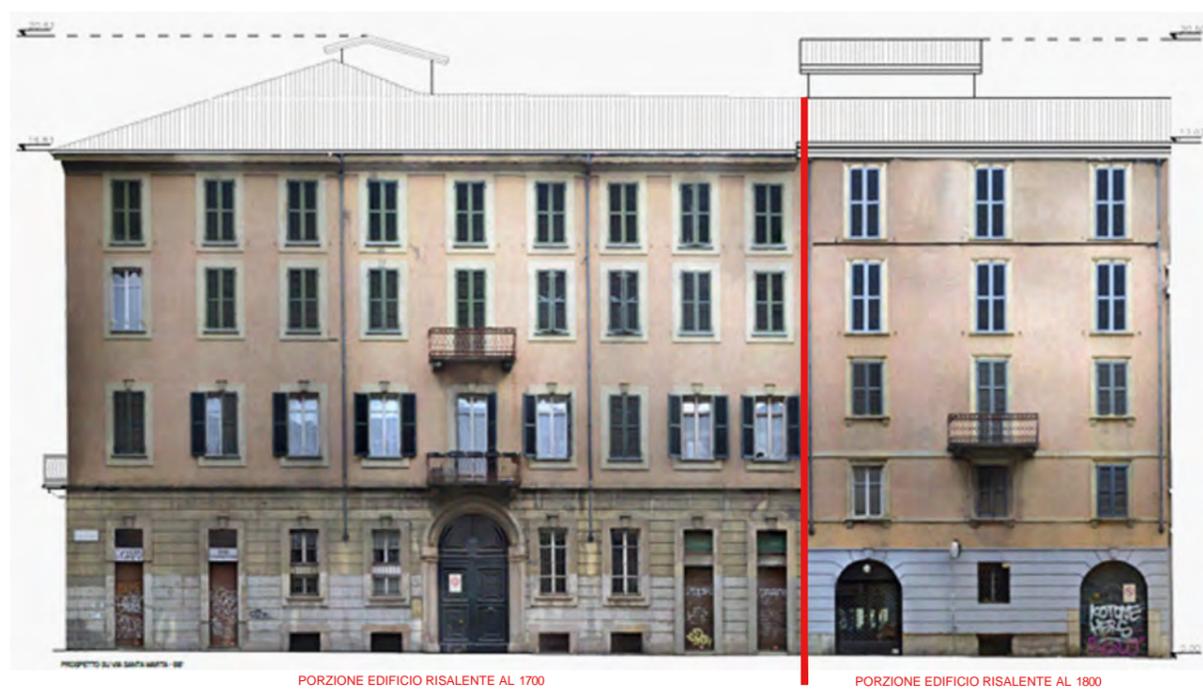


- LEGENDA:
- PORZIONE EDIFICIO RISALENTE AL 1400
 - PORZIONE EDIFICIO RISALENTE AL 1700
 - PORZIONE EDIFICIO RISALENTE AL 1800

PROSPETTO SU VIA SAN MAURILIO



PROSPETTO SU VIA SANTA MARTA



FINITURE VINCOLANTI AUTORIZZATE DALLA SOPRINTENDENZA

Premessa

Il complesso edilizio è caratterizzato dalla presenza di due corti interne tra loro collegate da passaggio coperto comune.

La corte interna di maggiori dimensioni e pregio architettonico è accessibile dall'ingresso carraio e pedonale del Civico 15.

All'interno di detta corte si rileva centralmente la presenza di un gruppo di colonne forse appartenenti a porticati che nel corso degli interventi succeduti nelle varie epoche sono stati inglobati nei corpi

di fabbrica. La corte presenta una pavimentazione in lastre di pietra (beola striata) di forma regolare ed un'aiuola centrale dove sono posizionate le suddette colonne isolate.

La corte di minori dimensioni e di minor pregio è accessibile dall'ingresso carraio del Civico 17. La stessa è caratterizzata da una pavimentazione in lastre di Porfido posate Opus Incertum e dalla presenza di accessi a locali tecnici e impianti condominiali.

I collegamenti due vani scale esistenti, dotati entrambi di impianto ascensore posti nei corpi interni alle corti sono stati interamente ristrutturati congiuntamente alla realizzazione dei vani corsa ascensori nel corso degli interventi eseguiti nei primi anni '70. Presentano finiture di poco pregio e con soluzioni architettoniche proprie degli anni '70 incoerenti con il contesto storico architettonico di riferimento del complesso edilizio tutelato.

Intonaco di facciata

Esistente

Intonaco color ocra chiaro
tipo RAL 3012

A progetto

Intonaco color bianco chiaro
tipo RAL 9010



Serramenti esterni

Esistenti

Serramenti in legno colore bianco
tipo RAL 9010

A progetto

Serramenti in legno aventi disegno e configurazione coerenti con la datazione storica del complesso edilizio. Colore tipo RAL 9010



Pavimentazioni in pietra

Esistenti

Pavimentazione in gres di varia natura

A progetto

Pavimentazione in pietra naturale in coerenza con la datazione storica del complesso edilizio.



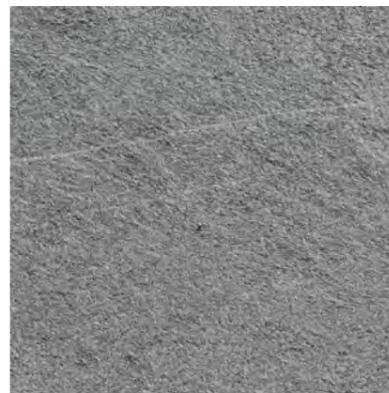
Pavimentazione e zoccolature

Esistenti

Pavimento e zoccolatura in pietra naturale tipo serizzo lucidato.

A progetto

Pavimentazione e zoccolatura in pietra naturale tipo quarzite grigia.



Portoncini di accesso alle unità

Esistenti

Portoncini lisci in legno

A progetto

Portoncini blindati in legno pantografati colore grigio tipo RAL 7036



Pavimentazioni in Legno

Esistenti

Pavimentazione in legno di varia natura

A progetto

Pavimentazione in legno in coerenza con la datazione storica del complesso edilizio.



Persiane in legno

Esistenti

Persiane a lamelle fisse inclinate colore grigio tipo RAL 7015

A progetto

Persiane in legno aventi disegno e configurazione coerenti con la datazione storica del complesso edilizio. Colore grigio tipo RAL 7036



Porte interne alle unità immobiliari

Esistenti

Porte in legno naturale

A progetto

Porte in legno aventi colore, disegno e configurazione coerenti con la datazione storica del complesso edilizio. Colore bianco tipo RAL 9010.



Rivestimenti in pietra / gres

Esistenti

Rivestimenti in gres di varia natura

A progetto

Rivestimenti in pietra naturale/gres in coerenza con la datazione storica del complesso edilizio.



CAPITOLATO PARTI COMUNI E LOCALI CONDOMINIALI



CAPITOLATO DESCRITTIVO

Indicazioni preliminari della dotazione dell'immobile

Premessa

La descrizione dei lavori riportata nel seguente fascicolo s'intende semplicemente sommaria e schematica, con il solo scopo di individuarne e fissarne gli elementi fondamentali e più significativi.

Dato lo stato della progettazione e la tipologia di edificio, la DL potrà a suo insindacabile giudizio sostituire i materiali impiegati con prodotti equivalenti, e modificare gli impianti descritti per esigenze tecniche e dovute al rispetto dello stato dei luoghi.

Pareti e controsoffitti

Le pareti di divisione tra unità immobiliari e interne alle stesse, oltre alle contropareti perimetrali previste al fine di ottimizzare le performance dell'apparato murario esistente saranno realizzate con sistemi a secco in cartongesso.

Pareti perimetrali.

Le pareti esistenti dell'edificio vincolato sono realizzate in mattoni pieni; al fine di garantire un migliore isolamento termico ed acustico e permettere il passaggio dei nuovi impianti tecnologici, saranno completate con una controparete in cartongesso doppia lastra montata su apposita struttura, dietro la quale sarà inserito materiale isolante.

Pareti divisorie tra appartamenti.

Le pareti divisorie tra unità immobiliari saranno in cartongesso doppia struttura, realizzate con più lastre di gesso rivestito di cui lastra interna tipo standard e lastra esterna fibrorinforzata.

Laddove previsto in progetto saranno conservati i setti murari esistenti.

Pareti interne.

Le pareti interne alle unità immobiliari saranno in cartongesso, realizzate con più lastre di gesso rivestito su orditura metallica e con interposto materiale isolante.

Gli appartamenti saranno controsoffittati. Le controsoffittature in cartongesso saranno rasate e complete di rete elastica nelle giunture. Saranno previste botole ispezionabili in corrispondenza dei disimpegni degli appartamenti (ove presenti impianti a controsoffitto) e negli sbarchi ascensori.

Serramenti esterni

Il fronte dell'edificio ha un vincolo monumentale che impone di mantenere il disegno e le materialità originali della facciata, adeguando gli elementi costruttivi. Per questo motivo i serramenti sono previsti in legno lamellare di abete, con finitura laccata con vernice all'acqua, con doppio vetro termoisolante. Per il sistema oscurante verrà mantenuta la tipologia esistente a "persiana" mediante sostituzione delle esistenti.

Impianto elettrico

Per l'impianto elettrico è previsto l'impiego di un sistema con predisposizione domotica tipo VIMAR, in quanto offre una serie di servizi e funzionalità di moderna concezione.

L'impianto, con il sistema di automazione connesso By-me, permette infatti di avere a portata di mano maggiori funzionalità rispetto ai classici sistemi di controllo domotico: oltre alla tradizionale illuminazione il sistema prevede l'integrazione delle funzioni di gestione dei carichi e videocitofonia, oltre alla possibilità di eventuali implementazioni extra capitolato.

Le caratteristiche degli impianti elettrici saranno rispondenti alle norme di legge e di regolamento vigenti. Per le unità abitative, l'impianto sarà conforme all'art. 37 della norma CEI 64-8/3 livello 1.

Impianto antintrusione

È prevista la predisposizione dell'impianto antintrusione mediante posa delle tubazioni vuote in predisposizione per i rilevatori volumetrici e magnetici nelle stanze e in soggiorno. Le tubazioni e le cassette di derivazione saranno indipendenti dagli altri impianti.

Impianto di Climatizzazione

Le unità immobiliari saranno dotate di impianto di riscaldamento a pannelli radianti a ridotto spessore, al fine di garantire il rispetto degli spessori dell'edificio esistente vincolato. L'impiego dei pannelli radianti garantisce una la soluzione tecnologicamente efficace al fine di coniugare comfort e ottimizzazione dei consumi.

L'impianto sarà realizzato con serpentine posizionate sotto il pavimento, attraverso le quali circolerà acqua calda a bassa temperatura.

Oltre al sistema radiante, installato per garantire il riscaldamento invernale, ogni unità immobiliare sarà dotata di sistema di fan-coil canalizzati con bocchette di immissione in ambiente, i quali dovranno essere collocati in idonei ribassamenti dei soffitti.

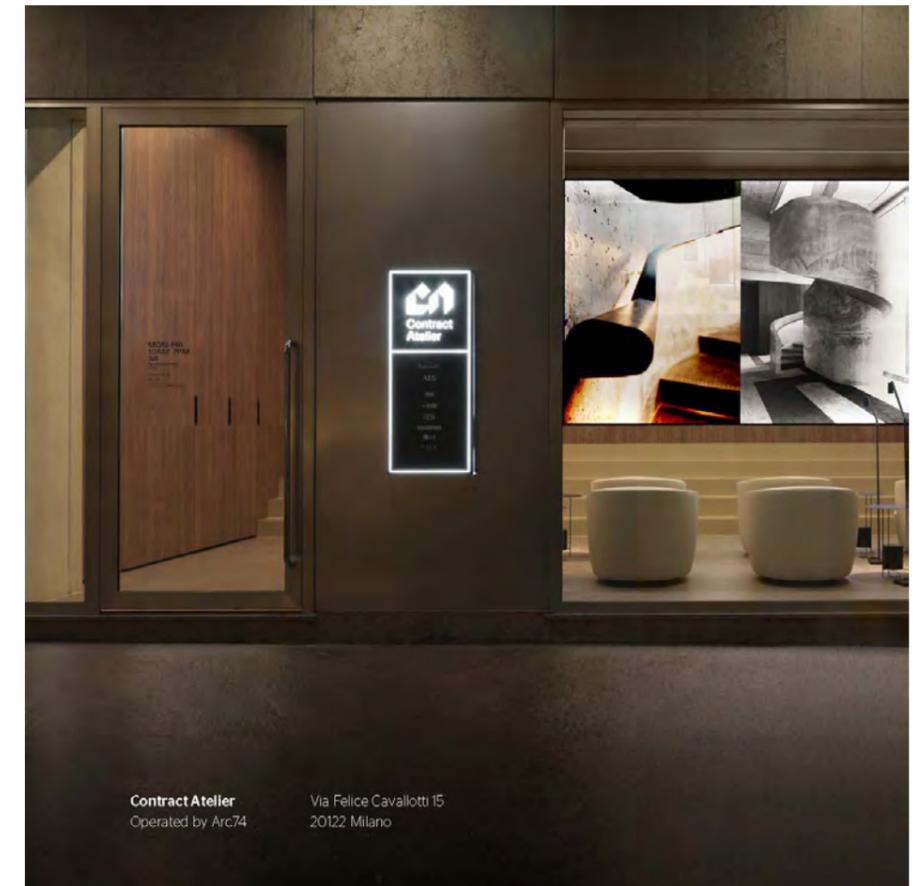
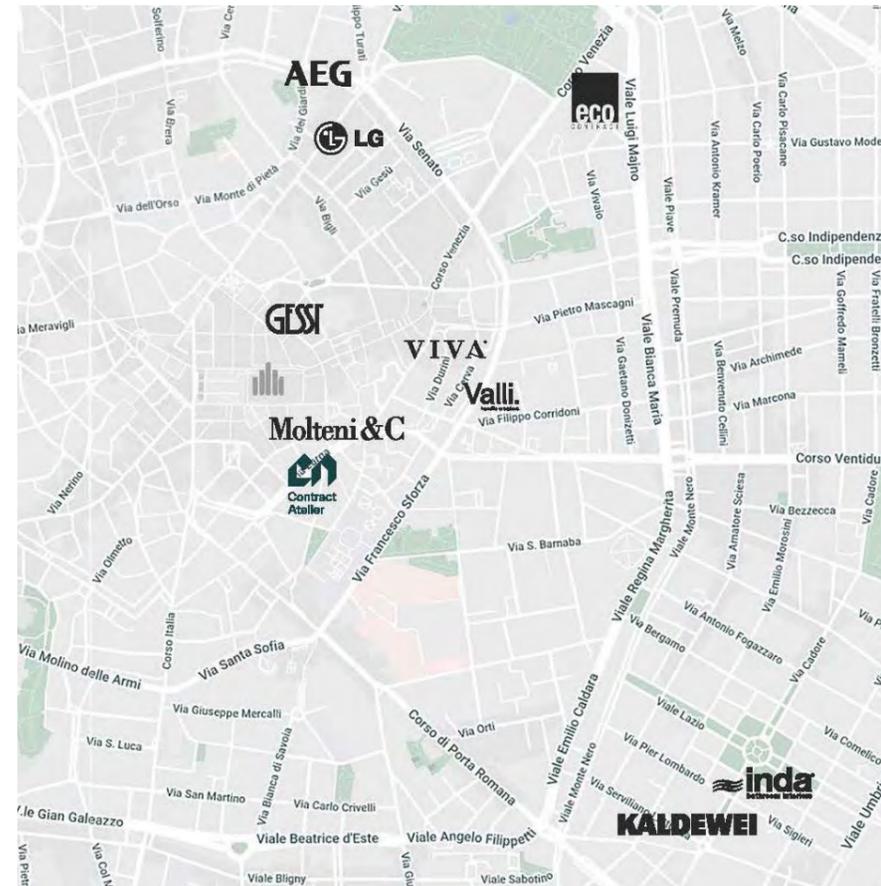
Tali sistemi saranno regolabili dal sistema di gestione centralizzato Airzone.

Impianto di di Ventilazione meccanica

Le unità immobiliari saranno dotate di un sistema di VMC (Ventilazione Meccanica Controllata) centralizzato con recuperatore di calore. Tale sistema garantirà il ricambio d'aria di ogni unità immobiliare, migliorando la qualità indoor anche senza necessità di un ricambio naturale attraverso le finestre. Il sistema infatti estrae l'aria viziata dai locali umidi (bagni, cucine) e introduce aria fresca prelevata dall'esterno mediante l'utilizzo di tubazioni alloggiato nel controsoffitto ribassato che raggiungono ogni ambiente e garantiscono un costante ricambio dell'aria.

Il sistema, oltre a garantire un buon comfort interno consente un apprezzabile miglioramento energetico, riducendo le perdite per ventilazione dell'edificio.

CAPITOLATO FINITURE E DOTAZIONI UNITÀ IMMOBILIARI



PAVIMENTAZIONI IN LEGNO

Collezione: Eco Contract

Foglie D'oro

Rovere a 3 strati Doghe a correre dim. 180x600-2400 mm; sp. 14 mm (3,5 mm nobile) Qualità Select

Rovere a 2 strati per posa spina Italiana dim. 120x780 cm sp. 12 mm (3,5 mm nobile) Qualità Select

Colori in collezione


FOGLIE
D'ORO



Art. Camelia



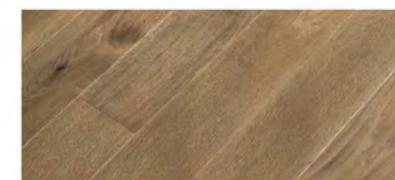
Art. Primula



Art. Ca' Bassano



Art. Giglio



Art. Tulipano



Art. Ca' Celsi



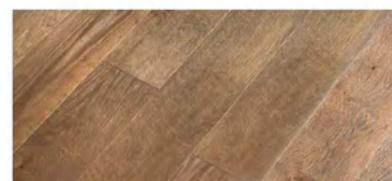
Art. Glicine



Art. Ca' Barbaro



Art. Ca' Cenere



Art. Orchidea



Art. Ca' Baseggio



Art. Ca' Donà



Art. Ca' Fumo



Art. Ca' Molin



Art. Ca' Rezzonico



Art. Ca' Lion



Art. Ca' Morosini



Art. Ca' Rizzo



Art. Ca' Longo



Art. Ca' Nadal

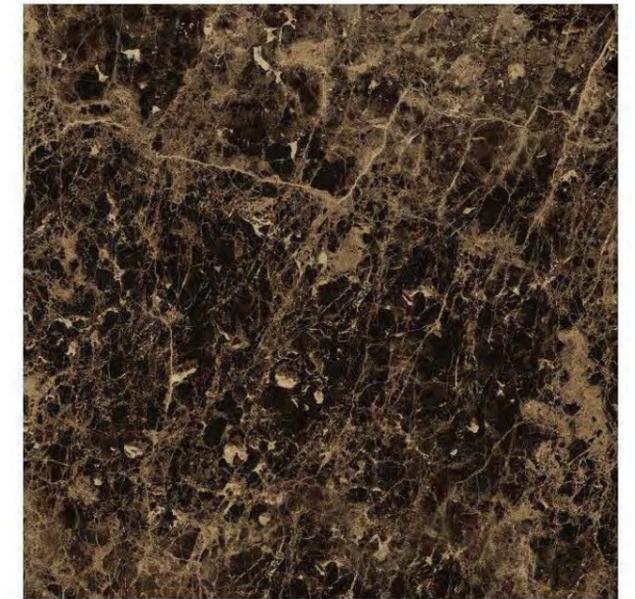


Art. Ca' Sandi

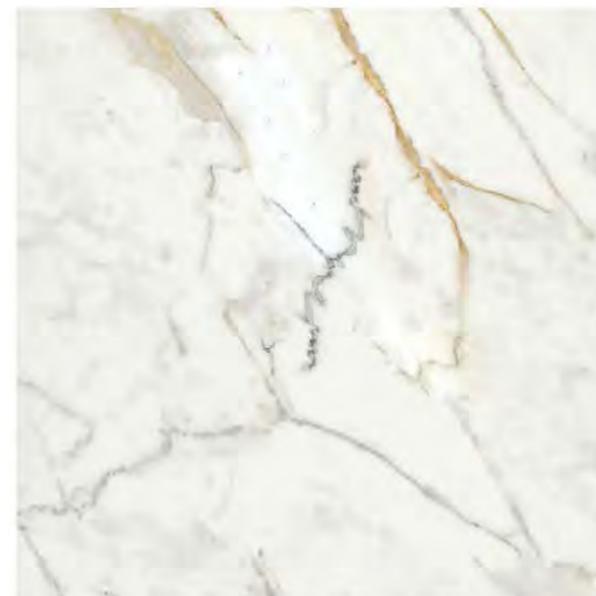
PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI IN GRES / FINITURA "GLOSSY"



PAVIMENTO
Art. ECO-43RGN00139/24
formato 75x75 cm finitura Glossy



PAVIMENTO
Art. ECO-43RGN00189/24
formato 75x75 cm finitura Glossy



PAVIMENTO
Art. ECO-43RGN00192/24
formato 75x75 cm finitura Glossy



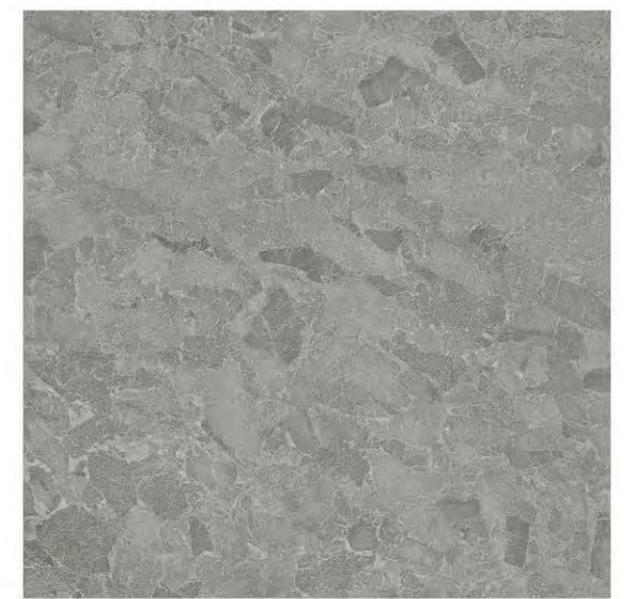
PAVIMENTO
Art. ECO-43RGN00194/24
Formato 75x75 cm finitura Glossy

PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI IN GRES / FINITURA "MATTE"

Livingceramics



PAVIMENTO
Art. Art. ECO-43RGN00144/24
formato 75x75 cm finitura Natural



PAVIMENTO
Living Ceramics Eme Grey
formato 60x120 cm finitura Natural



PAVIMENTO
Living Ceramics Blanc Invisible
formato 60x120 cm finitura Soft Textured

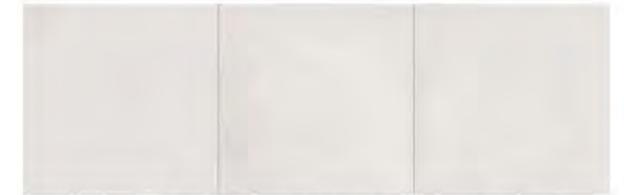


PAVIMENTO
Beren Greige
Formato 60x120 cm finitura Soft Textured

RIVESTIMENTI IN GRES / CEMENTINE



Art. ECO-43RGN00204/24 formato 6x24 cm
colore Bianco Glossy



Art. ECO-43RGN00196/24 formato 20X20 cm
colore Bianco



Art. ECO-43RGN00196/24 formato 20X20 cm
colore Ottanio



Art. ECO-43RGN00204/24 formato 6x24 cm
colore Avio Glossy



Art. ECO-43RGN00196/24 formato 20X20 cm
colore Celedon



Art. ECO-43RGN00204/24 formato 6x24 cm
colore Oliva Glossy



Art. ECO-43RGN00196/24 formato 20X20 cm
colore Beige



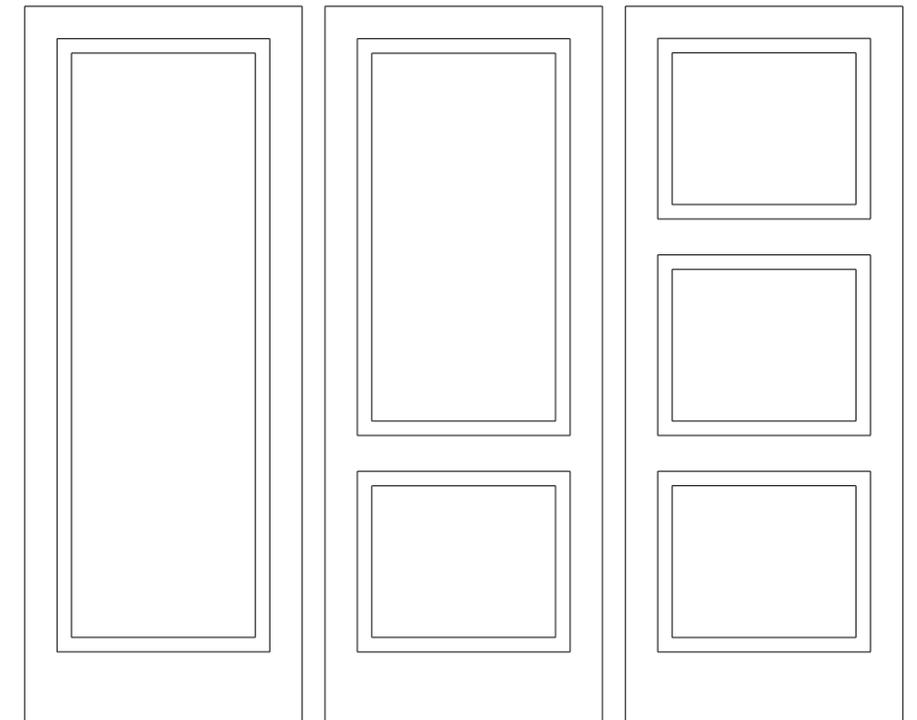
Art. ECO-43RGN00196/24 formato 20X20 cm
Colore Grigio



PORTE E ZOCCOLINI

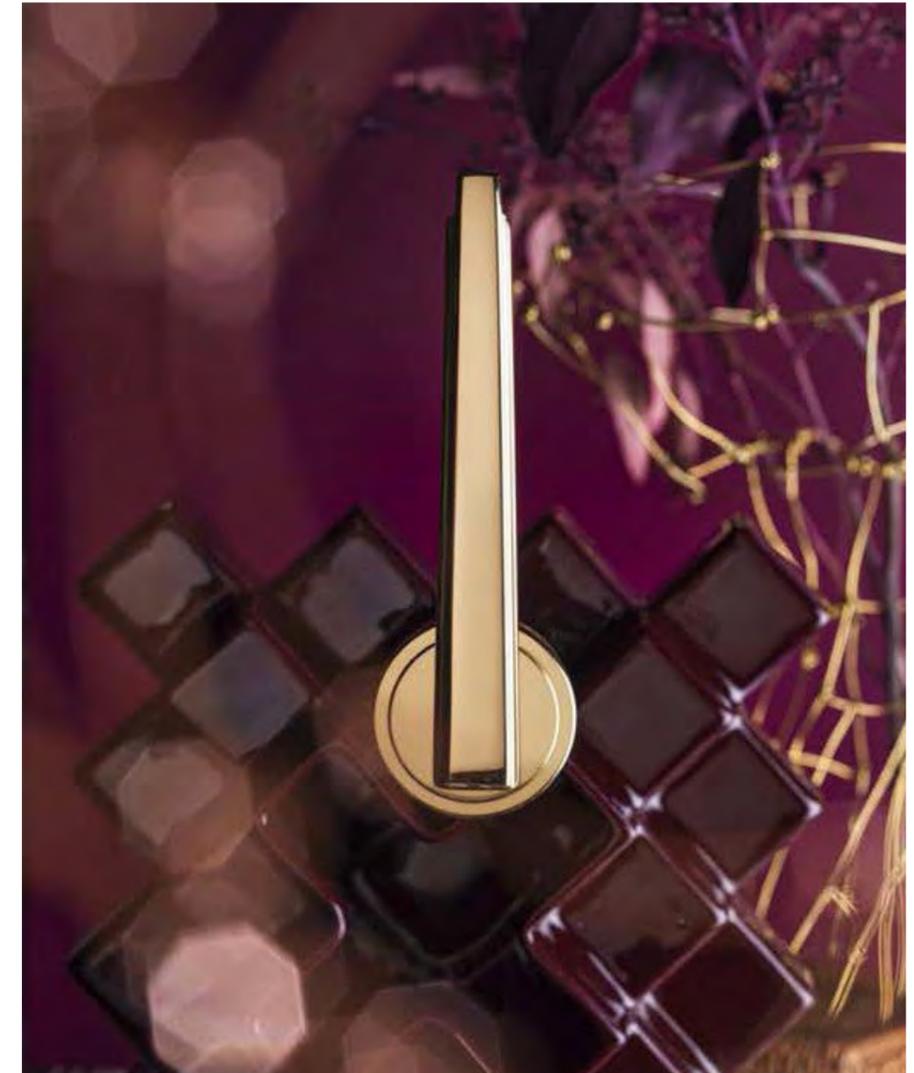


VIVA'



MANIGLIE

Valli.
handle creators



SANITARI E RUBINETTERIE

SERIE HABITO

GESSI THE PRIVATE WELLNESS COMPANY



HABITO
70601
Miscelatore lavabo



HABITO
70607
Miscelatore bidet



ORIGINI
66148
Soffione doccia



ANELLO
63329
Shower set



PARTI INCASSO
54073
Miscelatore doccia



HABITO
70679
Miscelatore doccia



PLACCHE WC
54611
Placca wc



GOCCIA
39113
Vaso wc

FINITURE



726
Warm Bronze Br. PVD



239
Steel Brushed



518
White Ceramic

SANITARI E RUBINETTERIE

SERIE VENTI-20

GESSI THE PRIVATE WELLNESS COMPANY



VENTI20
65001
Miscelatore lavabo



VENTI20
65007
Miscelatore bidet



VENTI20
65148
Soffione doccia



VENTI20
65123
Shower set



PARTI INCASSO
54073
Miscelatore doccia



VENTI20
65038
Miscelatore doccia



PLACCHE WC
54651
Placca wc



GOCCIA
39113
Vaso wc

FINITURE



726
Warm Bronze Br. PVD



239
Steel Brushed



518
White Ceramic

PIATTI DOCCIA E BOX

inda
bathroom interiors



KALDEWEI



IMPIANTI ELETTRICI

Serie civile

 **VIMAR**
energia positiva

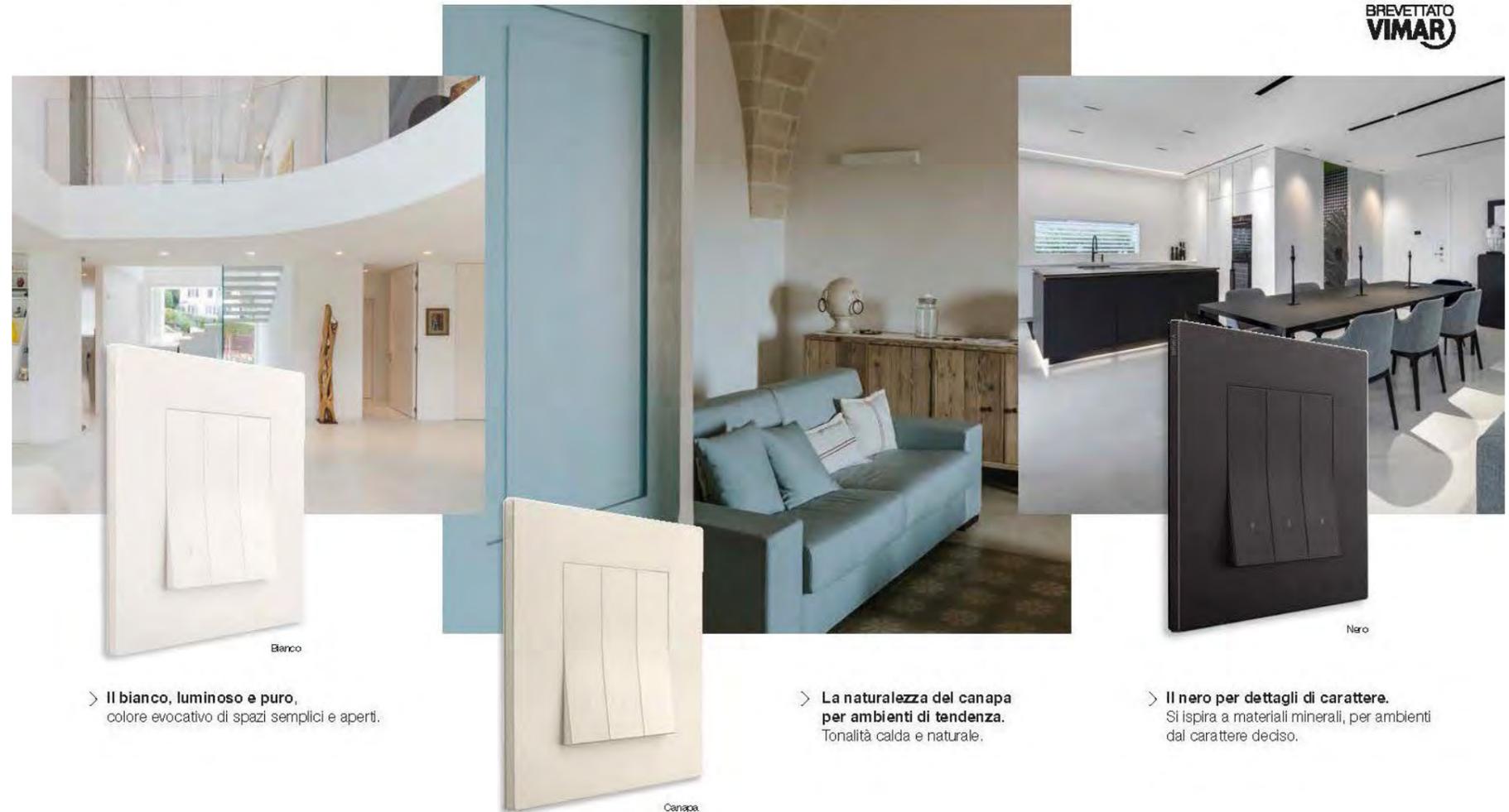
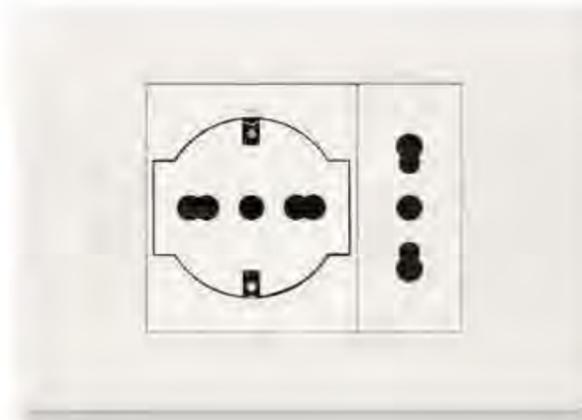
 **BY-ME**
smart automation

**Linea.
Eleganza e armonia
per tutti gli stili.**



Design ricercato e forma unica del comando dal profilo delicatamente curvato.

Tre diversi comandi
in tre diverse varianti colore.



> **Il bianco, luminoso e puro,**
colore evocativo di spazi semplici e aperti.

> **La naturalezza del canapa**
per ambienti di tendenza.
Tonaltà calda e naturale.

> **Il nero per dettagli di carattere.**
Si ispira a materiali minerali, per ambienti
dal carattere deciso.

IMPIANTI ELETTRICI

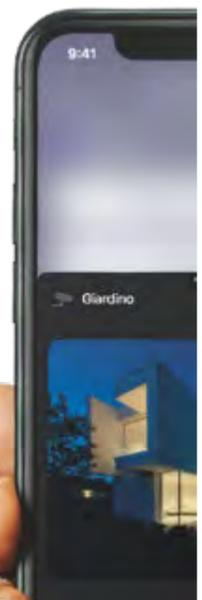
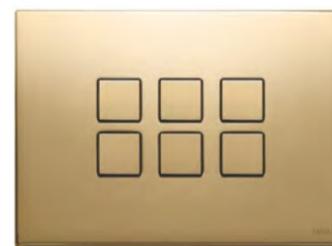
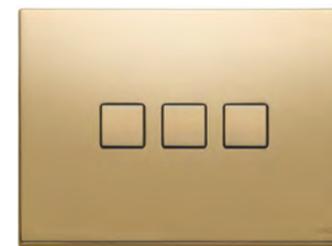
Touch screen videocitofonia unità immobiliari



VIDEOCITOFONIA E VIDEOSORVEGLIANZA

Citofonia e serie civili parti comuni

Videosorveglianza parti comuni



IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE

Sistema radiante a pavimento a basso spessore

Kilma Futura

SISTEMI RADIANTI A BASSA INERZIA TERMICA



Generalmente a basso spessore, sono spesso realizzati come "sistemi a secco". Hanno la capacità di riscaldare in pochi minuti, e si prestano anche all'utilizzo discontinuo. Grazie alle loro caratteristiche sono perfetti per le ristrutturazioni e per la realizzazione di nuove abitazioni con involucro ad alta efficienza termica.



Non necessitano di massetto cementizio



A regime in 43 minuti



Minimo spessore totale, anche inferiore a 3 cm



TUBAZIONI IN POLIETILENE
Ø 16 mm HI-PERFORMANCE
PLUS

Tubi da 16 mm e non di diametro inferiore, come invece avviene generalmente nei sistemi ribassati, per consentire al progettista termotecnico di progettare circuiti radianti con lunghezza e numero simili a quelli che avrebbe utilizzato per un impianto tradizionale.

PANNELLO
KILMA FUTURA



Collettori rasomuro

IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE E REGOLAZIONE

Raffrescamento centralizzato ad aria e regolazione



Tecnologia Cloud

Airzone Cloud, l'interfaccia più completa e intuitiva

Il controllo a distanza è un aspetto fondamentale nella scelta di un controllo intelligente degli impianti. Con l'app Airzone Cloud è possibile gestire il sistema di climatizzazione da remoto e programmare il funzionamento dell'impianto per un consumo più efficiente.

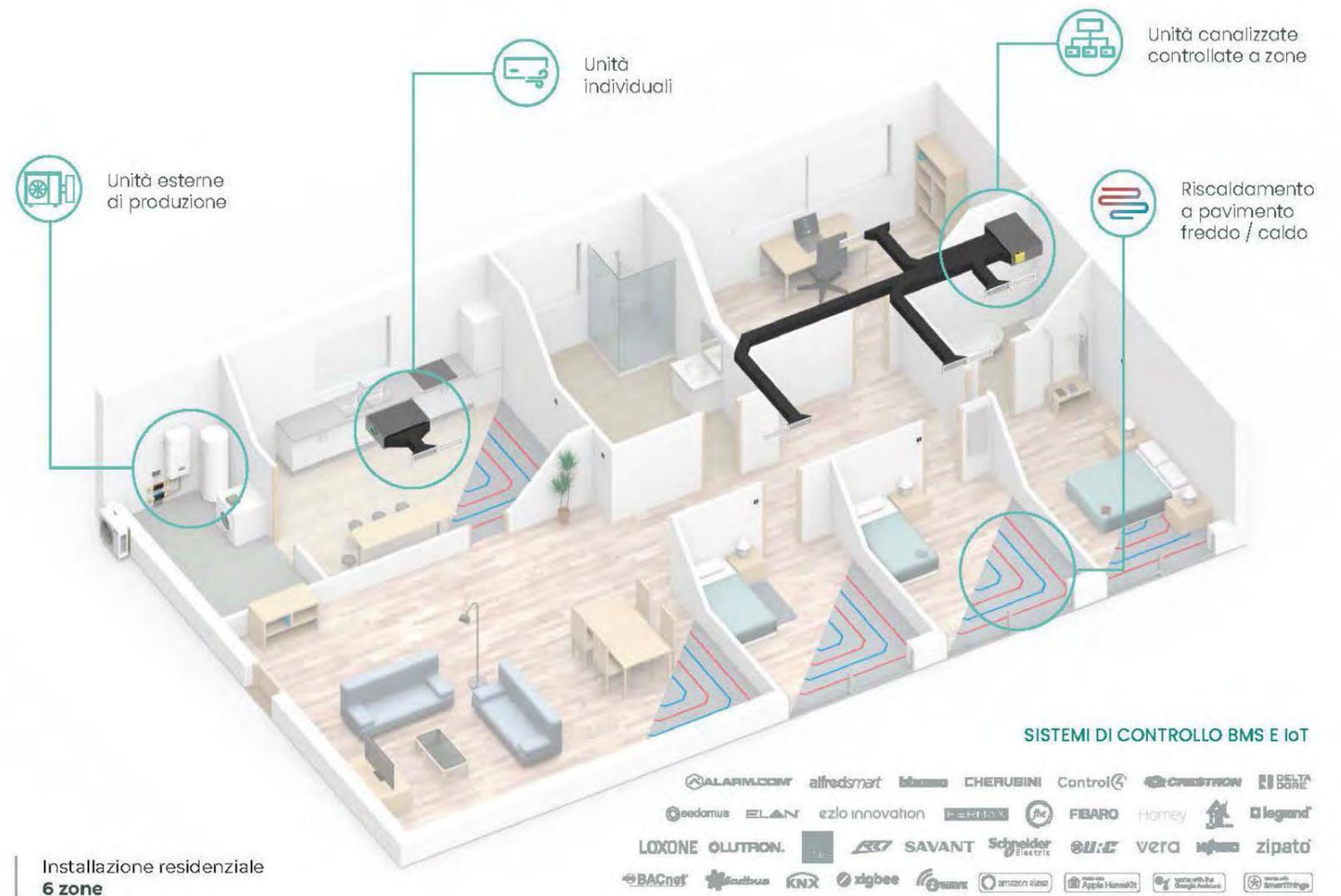
Sei pronto a prendere il controllo a distanza?



Accendere e spegnere zone indipendenti, stabilire programmazioni orarie o consultare comodamente le previsioni meteorologiche sono solo alcune delle opzioni offerte da quest'applicazione.



Diffusori lineari a due feritoie



Installazione residenziale 6 zone





Abitare [®] co.

Tutta la documentazione grafica e testuale è puramente illustrativa e non costituisce vincolo contrattuale. Classe energetica come da progetto.