

CAPITOLATO APPARTAMENTI

CONDOMINIO TOTI 6 GALLARATE VARESE





INDICE

PRESENTAZIONE DEGLI APPARTAMENTI IN VENDITA	p.3
01. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	p. 4
02. SANITARI E RUBINETTERIE	p. 9
03. SERRAMENTI INTERNI	p. 16
04. IMPIANTO TERMICO locale bagno	p. 18
05. IMPIANTO ELETTRICO	p. 20



PRESENTAZIONE DEGLI APPARTAMENTI IN VENDITA

Siamo lieti di presentarvi una straordinaria opportunità di acquisto: i nostri appartamenti verranno venduti allo stato di fatto, offrendo la possibilità di una **RISTRUTTURAZIONE SU MISURA**. Ogni acquirente potrà personalizzare gli spazi interni secondo le proprie esigenze estetiche e funzionali, con la possibilità di richiedere una diversa distribuzione degli ambienti, previa verifica della conformità alle normative vigenti e compatibilità con il progetto architettonico ed impiantistico generale del fabbricato.

È importante sottolineare che non saranno consentite modifiche agli elementi strutturali e decorativi delle parti esterne del fabbricato, come ridimensionamento di finestre e porte-finestre, poiché ogni dettaglio è regolato dal contratto di vendita.

Il capitolato proposto include una selezione di materiali e forniture di qualità medio-alta, tutte visionabili presso il nostro centro di riferimento, GruppoBea SpA. Gli acquirenti possono anche richiedere materiali e finiture diverse, previa approvazione di un preventivo in variante.

Una volta definiti layout e forniture, procederemo alla consegna dell'appartamento con il sistema chiavi in mano, garantendo la completa realizzazione delle opere necessarie per un'abitazione finita in ogni sua parte.



01. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI



GRES PORCELLANATO EFFETTO CEMENTO

Per i pavimenti e i rivestimenti proponiamo una piastrella in gres porcellanato effetto cemento, di Casalgrande Padana, collezione Metropolis. Un effetto decorativo moderno, dove delicati accenti di luce si immergono nella fluidità di superfici dai toni neutri, dove l'essenzialità della materia e le morbide varianti cromatiche donano alle lastre effetto cemento funzionalità ed eleganza. Una collezione che supera la modularità della piastrella per progettare spazi continui e fluidi, posando le lastre con fughe ridotte al minimo o appena percepibili.



metro graphite

metro silver

metro grey



metro sand

metro almond

metro mud



metro white

metro greige



Una palette di colori neutri effetto cemento semplici da abbinare ad altri materiali come il legno grezzo, la pietra o i tessuti naturali.

Formati 30x60 - 60x60 cm



GRES PORCELLANATO EFFETTO PIETRA

In alternativa, proponiamo una raffinata piastrella in gres porcellanato effetto pietra della collezione Absolute Stone di Cercom, gamma che si apre ad applicazioni originali e creative, reinventando la ceramica come elemento decorativo d'arredo. La superficie è caratterizzata da una leggera struttura che riproduce i rilievi naturali e l'effetto estetico della pietra, ma resta sempre estremamente facile da pulire e resistente alle macchie.





Colorazioni ricercate e attuali e la finitura effetto pietra esaltano la varietà di toni e sfumature, riproducendo la variabilità delle autentiche pietre naturali.

Formati 30x60 - 60x60 cm





GRES PORCELLANATO EFFETTO LEGNO

Una terza proposta è offerta dalla piastrella in gres porcellanato effetto legno, collezione My Space di Novabell, che è in grado di offrire un'alternativa al parquet, ma senza rinunciare al calore che solo il legno riesce a dare.

My Space si ispira ad un legno pregiato come il rovere e dal connubio tra questa scelta estetica e le rinomate qualità del gres porcellanato nasce un prodotto minimale e contemporaneo.

Formato rettificato 20x120 cm.





O2. SANITARI E RUBINETTERIE

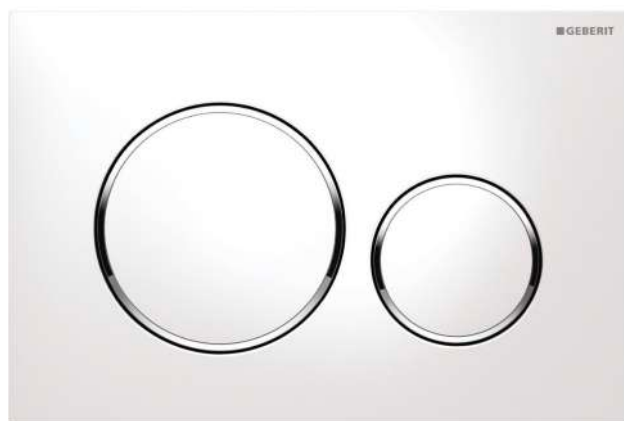


VASO IGIENICO E BIDET HATRIA COLLEZIONE BIANCA

Nei locali bagno sono previsti sanitari in ceramica di colore bianco, abbinati a una placca di scarico Geberit per garantire qualità e funzionalità. Gli acquirenti potranno scegliere tra due soluzioni: la classica versione filo muro o i moderni sanitari sospesi (variante extra capitolato).



La collezione Bianca si caratterizza per forme semplici e contemporanee, ideali per un perfetto abbinamento con diverse tipologie di lavabi. Con una lunghezza contenuta di soli 52 cm, la loro forma squadrata li rende adatti anche a spazi più ridotti.



placca di scarico wc



VASO IGIENICO E BIDET
DOMUSFALERII COLLEZIONE GRAN MASACALZONE



La Collezione Granmascalzone si caratterizza per le forme morbide, avvolgenti e confortevoli, garantendo ingombri ridotti.



RUBINETTERIE

MISCELATORE MONOCOMANDO LAVABO E BIDET PAFFONI SERIE RED con finitura cromo lucida



MISCELATORE MONOCOMANDO LAVABO E BIDET PAFFONI SERIE BLU con finitura cromo lucida





PIATTO DOCCIA

Il piatto doccia in resina filopavimento rappresenta una soluzione elegante e funzionale, disponibile nelle forme angolare, quadrata o rettangolare, adattandosi perfettamente alle esigenze di progetto. La finitura opaca effetto pietra non solo conferisce un aspetto sofisticato, ma garantisce anche proprietà antiscivolo per la massima sicurezza.

Incluso nel design, troverete una piletta di scarico e una canalina a copertura, per un'installazione pratica e pulita.

I colori disponibili sono bianco, antracite o grigio.





BOX DOCCIA

Il box doccia è progettato per offrire un'esperienza di utilizzo comoda e sicura. Disponibile con apertura ad anta scorrevole o battente, secondo le esigenze di progetto, è realizzato in vetro temperato da 6 mm, trasparente e antinfortunistico, per garantire massima sicurezza e luminosità nel vostro spazio bagno.

I profili cromati in alluminio conferiscono un tocco di eleganza, mentre le ante sono dotate di chiusura magnetica per una perfetta tenuta. I carrellini di scorrimento a sgancio rapido facilitano la pulizia, rendendo il mantenimento del box doccia semplice e veloce.

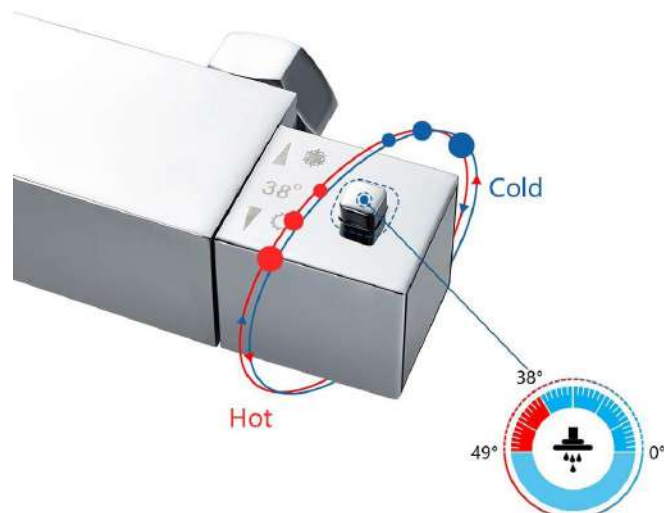




COLONNA DOCCIA

La colonna doccia è dotata di un miscelatore termostatico esterno, un soffione e una doccetta con supporto scorrevole flessibile che offre praticità e versatilità, permettendo di orientare facilmente il getto d'acqua.

Il miscelatore termostatico mantiene la temperatura dell'acqua costante per tutta la durata della doccia, grazie alla valvola termostatica che regola automaticamente la miscela di acqua calda e fredda. In caso di variazioni nella pressione o nella temperatura, il sistema reagisce immediatamente, garantendo sempre un'esperienza piacevole e sicura.





03. SERRAMENTI INTERNI



PORTE INTERNE

Le porte interne sono disponibili in versioni a battente o scorrevoli interno muro (variante extra capitolato), con dimensioni standard di 70, 80 e 90 x 210 cm. Realizzate con telaio e coprifili in MDF e multistrato di compensato, offrono robustezza e durabilità. Le ante sono dotate di battute e cerniere a vista, con una serratura meccanica silenziosa per garantire privacy e tranquillità. Gli acquirenti possono scegliere tra un'anta con finitura effetto legno, che aggiunge calore e carattere agli ambienti, o un'anta cieca liscia in colore bianco opaco, per un look minimalista e moderno.

Sono comunque disponibili differenti finiture tra cui scegliere (extra capitolato).

Idoor modello Quadra



Cromo satinato
Satin Chrome



04. IMPIANTO TERMICO LOCALE BAGNO



SCALDASALVIETTE

Il bagno è dotato dello scaldasalviette LISA 25 di Cordivari, una scelta ideale per combinare funzionalità e design. Caratterizzato da linee pulite e rifiniture di alta qualità, questo scaldasalviette offre un'elevata resa termica, assicurando comfort e calore nei momenti di utilizzo.

Dimensioni proposte 50 cm di larghezza e 116 cm di altezza.





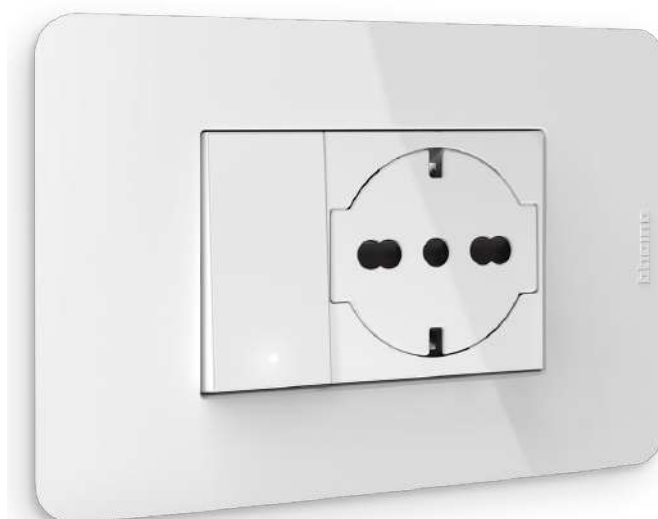
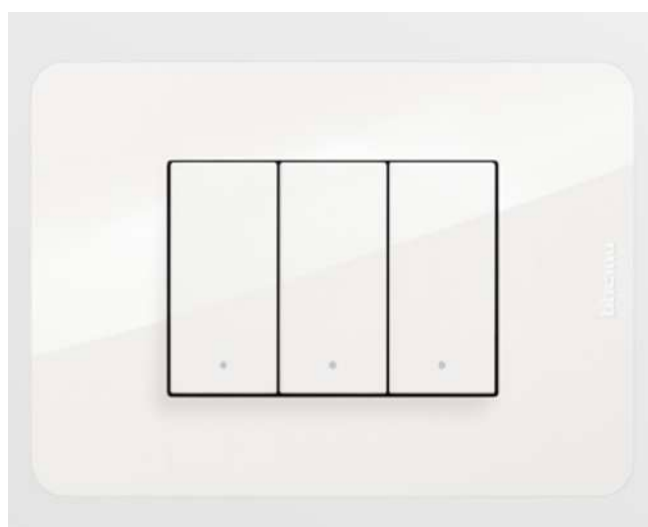
05. IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico di ogni unità abitativa sarà realizzato in conformità con le disposizioni del DM 37/08, garantendo la sicurezza degli impianti, e seguirà le norme CEI. Ogni unità sarà dotata di una rete di messa a terra adeguata e collegata a contatori dimensionati per le utenze condominiali.

All'ingresso di ogni appartamento sarà presente un quadro elettrico ad incasso, contenente interruttori magnetotermici, differenziali e altre apparecchiature necessarie per il funzionamento dell'appartamento. Dallo stesso quadro elettrico si dirameranno i circuiti per le seguenti utenze: cucina, impianto di illuminazione e prese di servizio.

Tutti i dispositivi di comando per luci e prese saranno installati in scatole da incasso e utilizzeranno la linea Matixgo di Bticino, caratterizzata da una geometria semplice e una vasta gamma di opzioni cromatiche. In questa proposta, i colori scelti per le placche e i tasti saranno bianchi, per un effetto elegante e luminoso.

Si specifica che i corpi illuminanti non sono inclusi, lasciando la scelta finale all'utente.





ROSSIN GROUP
REAL ESTATE

SEDE LEGALE: Via E. De Amicis 61 - 20123 Milano
tel. 02 48840013 - cell. 392 8541681

CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE

**CONDominio TOTI 6
GALLARATE
VARESE**





INDICE

1. INQUADRAMENTO	p. 3
2. PREMESSE GENERALI	p. 6
3. AREA CORTILIZIA	p. 7
4. LA FACCIATA	p. 9
5. DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERE EDILI, DEGLI IMPIANTI E DELLE FINITURE delle parti comuni	p. 13
5.1 COPERTURA	p. 13
5.2 ISOLAMENTO TERMICO	p. 14
5.3 INFISSI E SISTEMI DI OSCURAMENTO	p. 14
5.4 CENTRALE TERMICA	p. 15
5.5 IMPIANTO FOTOVOLTAICO	p. 18
5.6 PARTI COMUNI:	p. 19
- impianto ascensore	
- vano scala	
- porte d'ingresso	
- impianto elettrico condominiale	
- locali e servizi comuni	
- sistemazioni esterne	



1. INQUADRAMENTO

ELEGANZA STORICA E INNOVAZIONE: UN PROGETTO UNICO A GALLARATE

A Gallarate, all'angolo tra via Luini e via Toti, nasce un progetto residenziale innovativo: una storica palazzina rinasce grazie a un intervento di riqualificazione che unisce il fascino della tradizione all'innovazione tecnologica. Questo progetto di ristrutturazione valorizza un immobile storico, mantenendo intatte le sue linee architettoniche originali, mentre introduce soluzioni moderne per garantire il massimo comfort abitativo.

STILE CLASSICO, COMFORT CONTEMPORANEO

L'intervento preserva l'identità storica dell'edificio, integrando elementi contemporanei che ne esaltano il carattere. Il risultato è una fusione armoniosa di eleganza senza tempo e funzionalità moderna, pensata per chi cerca un'abitazione raffinata e all'avanguardia. Il risultato è una casa che racconta la storia, ma parla il linguaggio del presente.

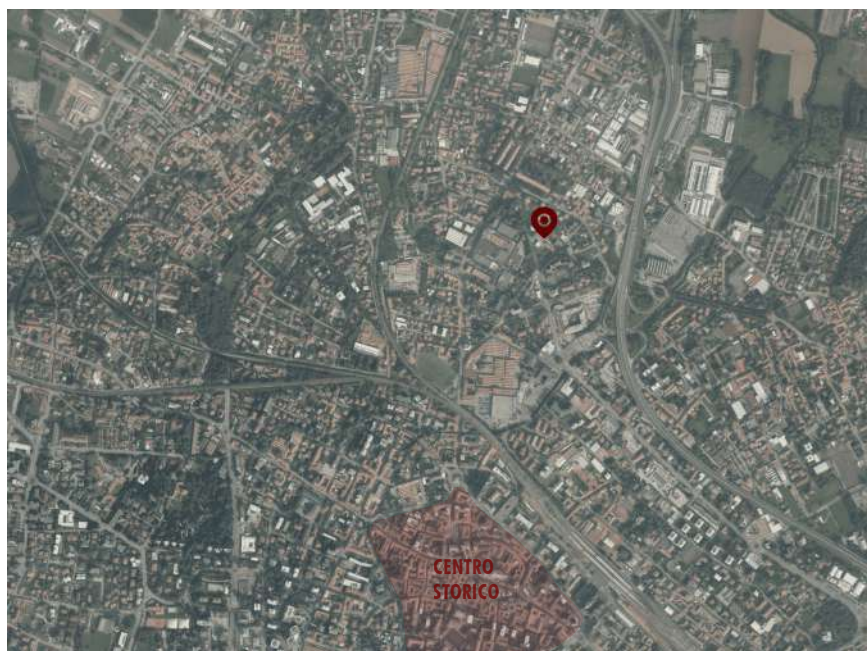
L'edificio è costituito da 9 unità abitative distribuite su tre piani più il seminterrato, serviti da un nuovo ascensore condominiale per la massima accessibilità.

Ogni appartamento offre spazi flessibili e personalizzabili, ideali per rispondere alle esigenze abitative di oggi, con ambienti luminosi e funzionali.

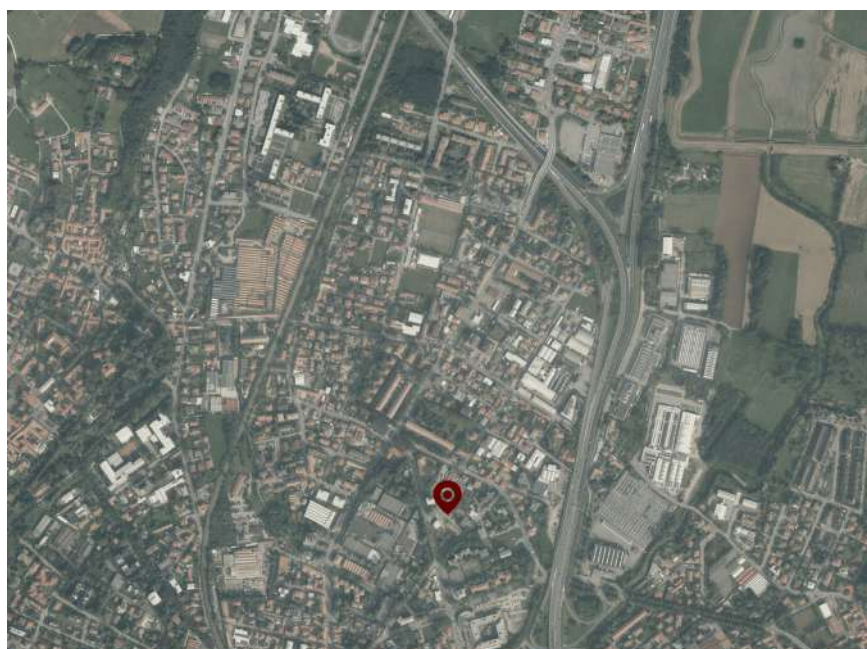
DESIGN CONTEMPORANEO E BENESSERE ABITATIVO

L'estetica dell'intervento si distingue per un design pulito ed essenziale, in cui la funzionalità si fonde con il gusto estetico. Gli ambienti interni offrono luminosità, comfort e la possibilità di personalizzazione, rendendo ogni casa un luogo unico.

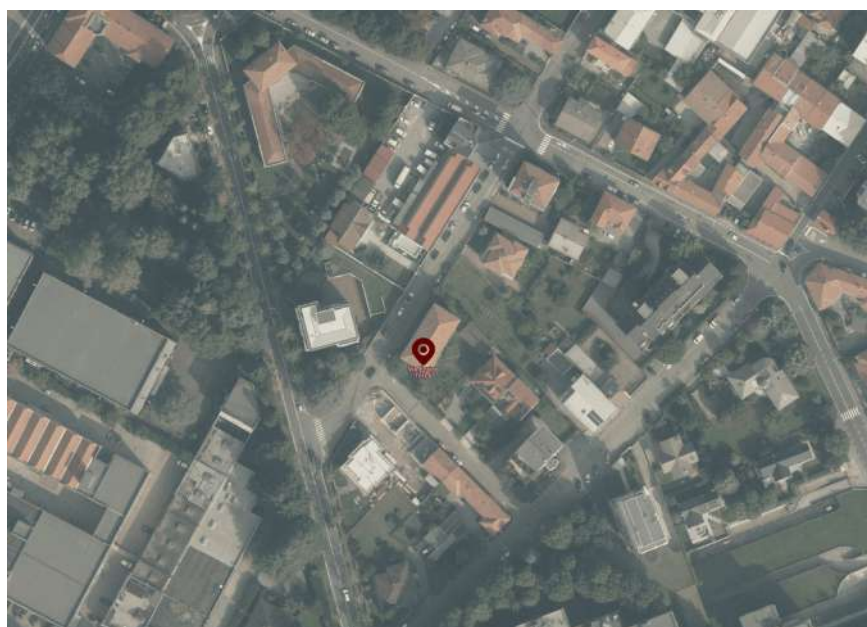
L'elemento verde del giardino condominiale aggiunge valore all'esperienza abitativa, creando uno spazio di relax e socialità. A completare l'offerta, box auto, posti auto e cantine di proprietà garantiscono comodità e praticità per ogni residente.



LA CITTÀ



IL QUARTIERE



L'IMMOBILE



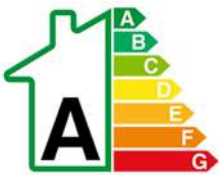
2. PREMESSE GENERALI

TECNOLOGIA E SOSTENIBILITÀ PER UN FUTURO GREEN

Il progetto è stato ideato con un chiaro obiettivo: unire efficienza energetica, comfort abitativo e rispetto per l'ambiente. Ogni scelta costruttiva punta a migliorare la qualità della vita quotidiana riducendo al minimo l'impatto ambientale.

Principali interventi per il risparmio energetico:

- ✓ Cappotto termico per un isolamento ottimale e minori dispersioni di calore
- ✓ Infissi a taglio termico, per comfort termico e acustico in ogni stagione
- ✓ Pompe di calore per riscaldamento, climatizzazione e acqua calda sanitaria, con gestione autonoma per ciascun appartamento
- ✓ Tetto coibentato e isolamento del sottotetto per una temperatura interna sempre equilibrata
- ✓ Impianto fotovoltaico per ridurre i consumi energetici e aumentare la sostenibilità



Grazie a queste soluzioni avanzate l'immobile raggiungerà la **CLASSE ENERGETICA A4**, garantendo risparmio sui consumi, massimo comfort abitativo e minore impatto ambientale.

UN'OPPORTUNITÀ UNICA

Questo intervento rappresenta molto più di una semplice ristrutturazione: è un progetto abitativo esclusivo dove il fascino storico incontra la tecnologia del futuro.

Un perfetto equilibrio tra qualità costruttiva, design moderno e sostenibilità ambientale.

Una casa pensata per chi desidera vivere in armonia con la città, la natura e le esigenze della vita contemporanea.

La presente descrizione ha lo scopo di illustrare le caratteristiche principali dell'intervento edilizio. Si precisa che, durante la fase esecutiva, la Direzione Lavori (DL) si riserva la facoltà di apportare modifiche e/o integrazioni al capitolato qualora lo ritenga necessario per motivi tecnici, impiantistici, funzionali o estetici.

Eventuali variazioni non comporteranno in alcun caso una riduzione delle prestazioni previste né del valore tecnico ed economico dell'intervento.

Per quanto non espressamente indicato nel presente documento, si farà riferimento alle disposizioni della Direzione Lavori.

Le immagini e i render inseriti nel capitolato sono da considerarsi puramente indicativi e non vincolanti, con finalità meramente illustrative.



3. AREA CORTILIZIA

Un'opportunità unica per vivere in un ambiente moderno, sicuro ed ecologicamente responsabile

SPAZI ESTERNI RINNOVATI PER COMFORT, SICUREZZA E SOSTENIBILITÀ

L'area cortilizia sarà trasformata con una nuova pavimentazione carrabile, realizzata con autobloccanti 100% drenanti, una soluzione ecologica che assicura superfici sempre asciutte e sicure, favorendo al contempo il deflusso naturale delle acque piovane e migliorando il microclima urbano.

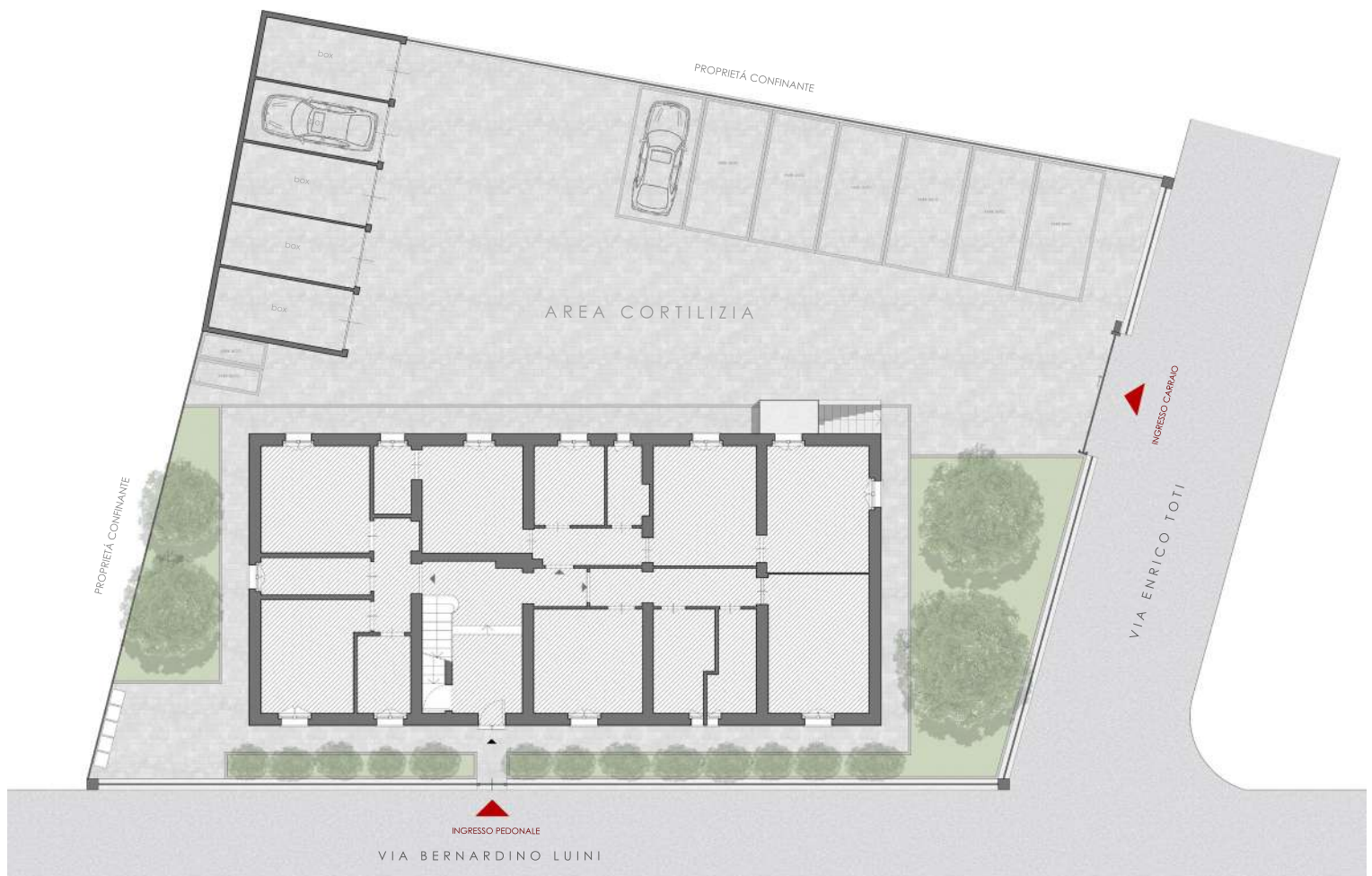
L'accesso carrabile, situato su via Toti, sarà regolato da un cancello automatizzato, che garantirà un ingresso comodo e sicuro ai 5 box auto di proprietà e ai 7 nuovi posti auto.

Un marciapiede perimetrale collegherà in modo pratico e sicuro tutti gli spazi comuni, comprese le cantine e il piazzale carrabile, assicurando percorsi pedonali agevoli e accessibili.

Un cortile che diventa spazio da vivere

Un sistema di illuminazione integrato è volto a creare un'atmosfera serale accogliente e sicura, valorizzando al tempo stesso l'estetica dell'area cortilizia.

La riqualificazione degli spazi verdi intorno all'edificio consentirà la piantumazione di arbusti, cespugli ed essenze ornamentali, creando un contesto naturale piacevole e rilassante. Lo spazio verde si presta anche alla realizzazione di una zona ricreativa all'aperto per favorire momenti di relax e socializzazione all'interno del complesso.



PAVIMENTAZIONE DRENANTE

Per l'area cortilizia è stata scelta una pavimentazione in autobloccanti 100% drenanti, una soluzione moderna ed ecologica che consente all'acqua piovana di filtrare naturalmente nel terreno.

Perché sceglierla:

Zero pozzanghere, zero allagamenti: l'acqua non ristagna ma penetra nel suolo, riducendo il rischio di allagamenti e mantenendo l'area sempre asciutta e sicura.

Clima più salubre: contribuisce a migliorare il microclima grazie alla gestione naturale dell'acqua.

Sostenibile ed efficace: aiuta a ricaricare le falde acquifere e rispetta l'ambiente.

Perfetta per vivere gli spazi esterni: rende il cortile più fruibile e funzionale tutto l'anno.

Una scelta che unisce estetica, comfort e rispetto per l'ambiente.



4. LA FACCIATA

L'edificio sarà completamente riqualificato con interventi pensati per migliorare comfort, estetica ed efficienza energetica. Cosa è previsto:

Cappotto termico: isolamento avanzato per ridurre al minimo la dispersione di calore e abbattere i consumi energetici.

Nuovi infissi in PVC a taglio termico: massima tenuta, ottimo isolamento e maggiore controllo di luce e privacy grazie alle nuove persiane.

Rifacimento degli intonaci di finitura: nuova vita alle facciate, con un look moderno e una maggiore resistenza nel tempo.



FRONTE PRINCIPALE



FRONTE SU CORTILE INTERNO

FOTOINSERIMENTI









5. DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERE

Un'innovazione che unisce comfort, sostenibilità e risparmio energetico

La riqualificazione energetica dell'edificio porta un cambiamento concreto nella qualità della vita quotidiana. Grazie a soluzioni all'avanguardia e materiali performanti, l'edificio offrirà isolamento termico e acustico di alto livello, riduzione dei consumi energetici e minore impatto ambientale.

5.1 COPERTURA

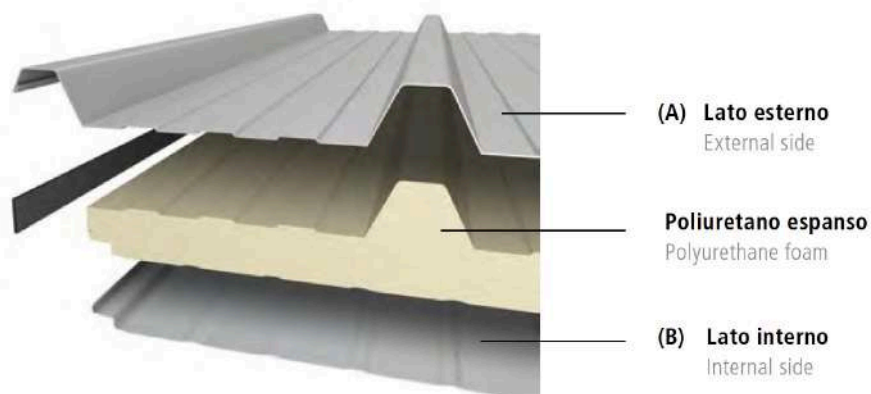
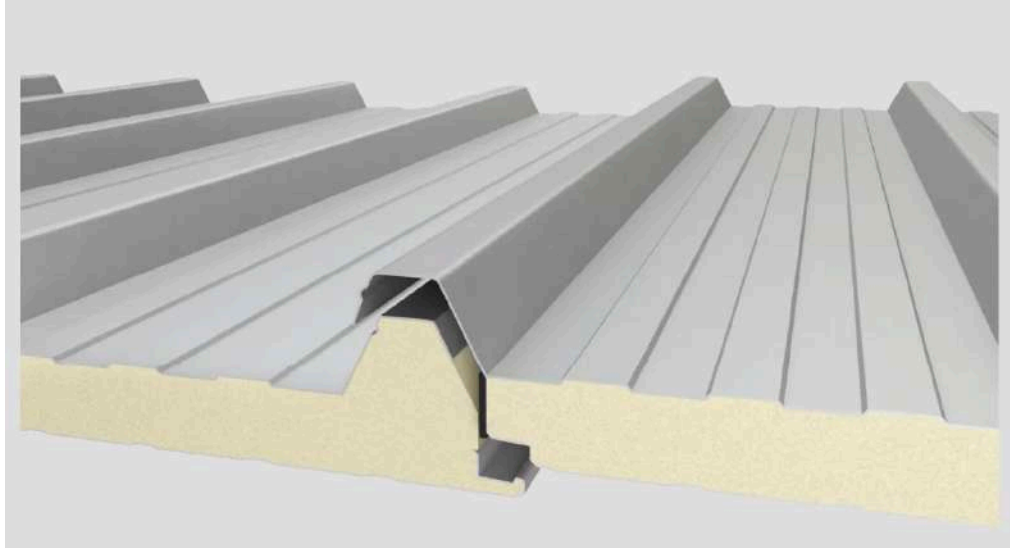


La nuova copertura dell'edificio sarà progettata per offrire il massimo in termini di isolamento, risparmio e design. Cosa prevede l'intervento:

Tetto isolato e pronto per il fotovoltaico: pannelli termoisolanti in poliuretano migliorano l'efficienza energetica e rendono possibile l'installazione di un impianto fotovoltaico.

Materiali di qualità: lamiera metallica per una copertura moderna e resistente, con lattenerie in lamiera preverniciata per un risultato estetico curato e durevole.

Massima sicurezza: con l'installazione della linea vita, ogni intervento futuro sul tetto potrà essere svolto in totale sicurezza.



5.2 ISOLAMENTO TERMICO



Al centro della riqualificazione c'è un avanzato sistema di isolamento a cappotto, realizzato con pannelli in EPS da 12 cm, fissati con collante specifico e tasselli per una perfetta aderenza.

I vantaggi per chi abita:

Migliore efficienza energetica: meno dispersione di calore, più risparmio sul riscaldamento.

Comfort in ogni stagione: temperatura interna stabile e ben regolata.

Soluzione sostenibile: materiali certificati e a basse emissioni di CO2 per ridurre l'impatto sull'ambiente.

Risanamento garantito: trattamento con ciclo Weber, ideale per rinnovare e proteggere le facciate nel tempo.

5.3 INFISSI E SISTEMI DI OSCURAMENTO

Tutti i serramenti saranno completamente sostituiti con infissi in PVC a taglio termico, dotati di profili multicamera per un isolamento termico e acustico eccellente. Con valori di trasmittanza inferiori a $1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$, contribuiscono in modo significativo al risparmio energetico dell'edificio.

Grazie alla struttura rinforzata con acciaio, questi infissi garantiscono non solo una straordinaria efficienza energetica, ma anche una lunga durata e resistenza nel tempo. I davanzali, realizzati in cls con finitura RAL 7016, ● e le persiane in alluminio, con la medesima finitura, si integrano perfettamente con l'estetica moderna dell'edificio.



5.4 CENTRALE TERMICA

L'edificio sarà dotato di un moderno impianto condominiale, una centrale termica collocata nel locale sottotetto che utilizza due pompe di calore ad alta efficienza per riscaldare e raffreddare gli ambienti, nonché per la produzione di acqua calda sanitaria (ACS).




FREDDO
CALDO


ACQUA CALDA
SANITARIA


GAS
ECOLOGICO R32

ACCUMULO PER IMPIANTO RISCALDAMENTO- CDZ E ACS

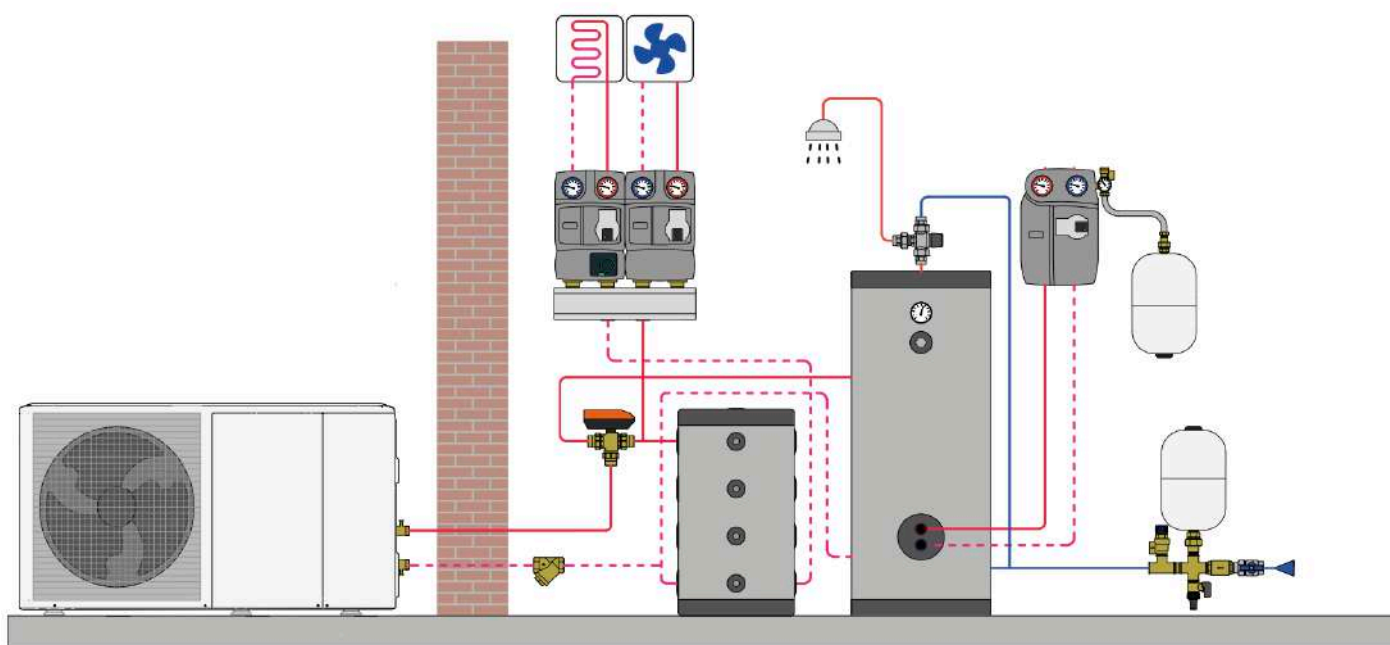
Ogni unità abitativa sarà dotata di un sistema di contabilizzazione individuale, collocato all'ingresso, che consentirà a ciascun residente di monitorare i propri consumi, ottimizzandoli in base alle proprie esigenze.



Acqua calda sanitaria istantanea per il massimo risparmio e igiene

La produzione di acqua calda sanitaria avverrà tramite un sistema istantaneo che riscalda l'acqua solo quando viene richiesta, evitando inutili sprechi energetici. Questo sistema, che utilizza uno scambiatore a piastre per riscaldare l'acqua prelevata dall'accumulo, garantisce non solo un risparmio sui consumi elettrici, ma anche una maggiore igiene dell'acqua calda, prevenendo la proliferazione di batteri come la legionella. Inoltre, un ciclo di disinfezione programmabile garantisce che le linee di ricircolo siano sempre sicure e igieniche.

Questo impianto non solo migliora l'efficienza stagionale sia in riscaldamento che in raffreddamento, ma consente anche una riduzione dei consumi energetici, riducendo l'impatto ambientale e garantendo prestazioni elevate in ogni stagione. Il sistema di riscaldamento e raffreddamento, combinato con il sistema di produzione istantanea di acqua calda, rende l'edificio un esempio perfetto di sostenibilità e innovazione.



SCHEMA PRINCIPIO DI FUNZIONAMENTO

IMPIANTO TERMICO - APPARTAMENTI

All'interno di ciascun appartamento saranno presenti due tipi di impianto:

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: due soluzioni tra cui scegliere

- Riscaldamento tradizionale con termosifoni integrato con split a pompa di calore. Ogni termosifone avrà una regolazione autonoma per impostare la temperatura stanza per stanza.
- Riscaldamento a pavimento radiante (*opzione extra capitolato*): una soluzione moderna che assicura calore uniforme e benessere in ogni angolo della casa.

IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO:

Ogni appartamento sarà dotato di split idronici a parete, alimentati dalla pompa di calore, per un raffrescamento efficace in estate e supporto al riscaldamento in inverno; con telecomandi a infrarossi per un controllo semplice e intuitivo del clima in ogni ambiente.



RADIATORI IN ALLUMINIO A 10 ELEMENTI CON VALVOLA, DETENTORE E TESTINA TERMOSTATICA



SPLIT A PARETE CON TELECOMANDO A INFRAROSSI
MOTORE DEL VENTILATORE A 3 VELOCITÀ
AMPIO CAMPO DI FUNZIONAMENTO
BASSA RUMOROSITÀ
FILTRO ARIA RIMOVIBILE E LAVABILE
DAIKIN

5.5 IMPIANTO FOTOVOLTAICO



Energia pulita e autonomia per le aree comuni

L'edificio sarà dotato di un impianto fotovoltaico da 15 kW, integrato con un sistema di accumulo da 20 kW, per alimentare in modo efficiente le utenze comuni come ascensore, illuminazione e centrale termica.

I vantaggi principali:

Massima efficienza anche in caso di ombre, grazie agli ottimizzatori di potenza su ogni pannello.

Riduzione significativa dei consumi energetici e delle emissioni per un impatto ambientale più basso.

Maggiore autonomia energetica, con un sistema sostenibile e innovativo che rende l'edificio ecologico e auto-sufficiente.



5.6 PARTI COMUNI

IMPIANTO ASCENSORE

Il vano scala comune sarà dotato di un ascensore elettrico di ultima generazione conforme alle normative vigenti, inclusa l'accessibilità per le persone con disabilità, con porte ad apertura automatica.

L'impianto sarà provvisto di tutti i dispositivi di sicurezza e controllo previsti dalla legislazione.

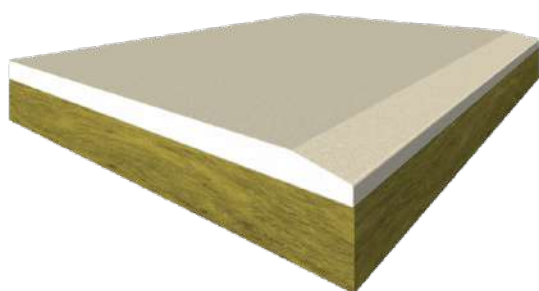
Caratteristiche principali:

- **Cabina elegante e funzionale:** struttura in acciaio zincato con pareti in acciaio inox, illuminazione a LED moderna e risparmiata, specchio a mezza parete.
- **Comandi intuitivi e sicuri:** pulsantiere per la selezione dei piani con luce di emergenza integrata, display per il piano attuale e fotocellula di sicurezza sulle porte.
- **Porte automatiche scorrevoli in acciaio inox,** sincronizzate per un'apertura e chiusura fluida e sicura.
- **Accesso comodo e sicuro,** grazie a un'arcata studiata per facilitare l'entrata e l'uscita dalla cabina.
- **Struttura modulare e moderna:** incastellatura autoportante con tamponamenti in vetro per massima luminosità e design contemporaneo.
- **Locale macchina dedicato:** per garantire la manutenzione e il funzionamento ottimale dell'impianto.

VANO SCALA

Il vano scala sarà completamente coibentato con pannelli in cartongesso GypsoLIGNUM e isolante in lana di roccia, per garantire isolamento acustico efficace, elevata resistenza meccanica e protezione antincendio.

Per un tocco di raffinatezza, le pareti saranno tinteggiate con idropittura bianca, garantendo luminosità e un'estetica moderna.



Le aree comuni saranno impreziosite da piastrelle in gres porcellanato Marmoker di Casalgrande Padana, formato 60x60 cm, che combinano l'eleganza del marmo con la praticità e durata nel tempo. Zoccolini coordinati completano l'armonia degli ambienti.



All'ingresso, un casellario postale dal design moderno garantirà una gestione ordinata e funzionale della corrispondenza.

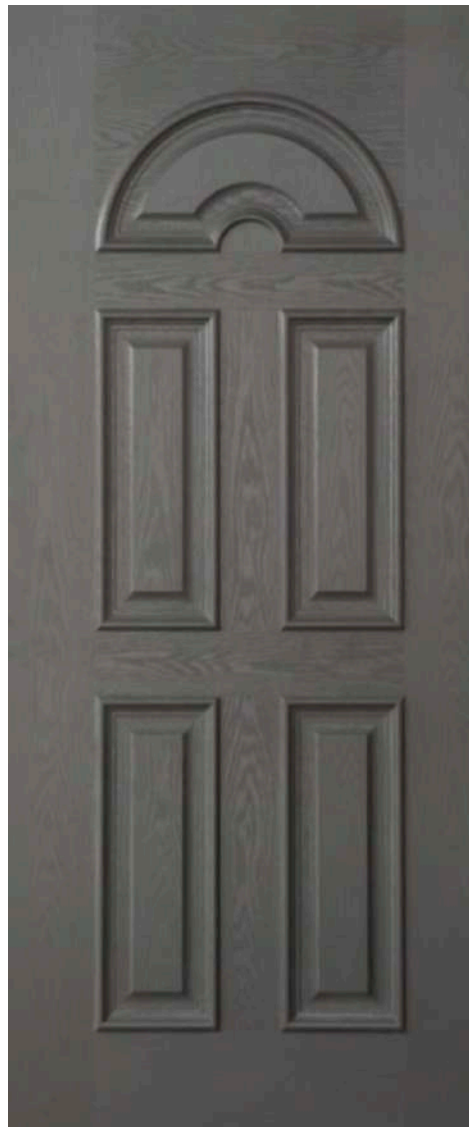
PORTE D'INGRESSO

UNITÀ ABITATIVE

Le porte d'ingresso delle unità abitative sono porte blindate di classe 3 antieffrazione, con struttura rinforzata in acciaio zincato, pensate per offrire:

- **Massima sicurezza** contro tentativi di effrazione.
- **Isolamento acustico fino a 42 dB**, per proteggere la tua privacy e il tuo relax.
- **Ottima resistenza al fuoco**, per una maggiore protezione.

Il rivestimento esterno in vetroresina effetto legno coniuga eleganza e durata, mentre la finitura interna potrà essere scelta dal futuro proprietario per un tocco personale e unico.



PARTI COMUNI

- Le porte interne degli spazi condominiali saranno di tipo multiuso, pratiche e robuste.
- Le porte delle cantine saranno in lamiera zincata, garantendo sicurezza e durata.
- I box auto avranno porte basculanti in acciaio zincato, con finitura scelta dalla Direzione Lavori per un aspetto curato e resistente nel tempo.

IMPIANTO ELETTRICO CONDOMINIALE

Tutte le utenze comuni, dall'illuminazione del vano scala agli impianti di sicurezza, saranno alimentate dall'impianto fotovoltaico in copertura. Questo garantisce un importante risparmio energetico, riduce l'impatto ambientale e aumenta l'efficienza complessiva. Gli impianti dei servizi comuni saranno alimentati da un quadro generale che diramerà i circuiti per le seguenti utilizzazioni:

Atrio d'ingresso e vano scala

Cancello carrabile e cancelletto pedonale

Ascensore

Locali cantine e box auto

Impianti di Comunicazione

Ogni unità abitativa sarà dotata di impianti moderni per garantire comodità e connettività:

- TV satellitare
- Rete telefonica e dati
- Impianto citofonico; è possibile scegliere come variante *extra capitolato* il videocitofono, collegato direttamente alle postazioni di ingresso, per un controllo immediato e sicuro degli accessi.

Illuminazione area cortilizia

L'illuminazione esterna dell'area cortilizia sarà gestita tramite sistema crepuscolare automatico, al fine di garantire sicurezza e visibilità durante le ore notturne, con particolare attenzione ai camminamenti pedonali e alle aree carrabili.

In particolare, il progetto prevede l'installazione di faretti lungo i muretti perimetrali, posizionati in modo da fornire una luce diffusa e decorativa, utile alla delimitazione dell'area e alla sicurezza perimetrale e la posa di lampade da terra lungo i camminamenti pedonali, in corrispondenza di punti strategici, per assicurare un'illuminazione uniforme e adeguata al passaggio nelle ore serali e notturne.

L'intero impianto è progettato per offrire un'illuminazione efficace e integrata con il contesto architettonico, contribuendo al comfort e alla sicurezza degli utenti.

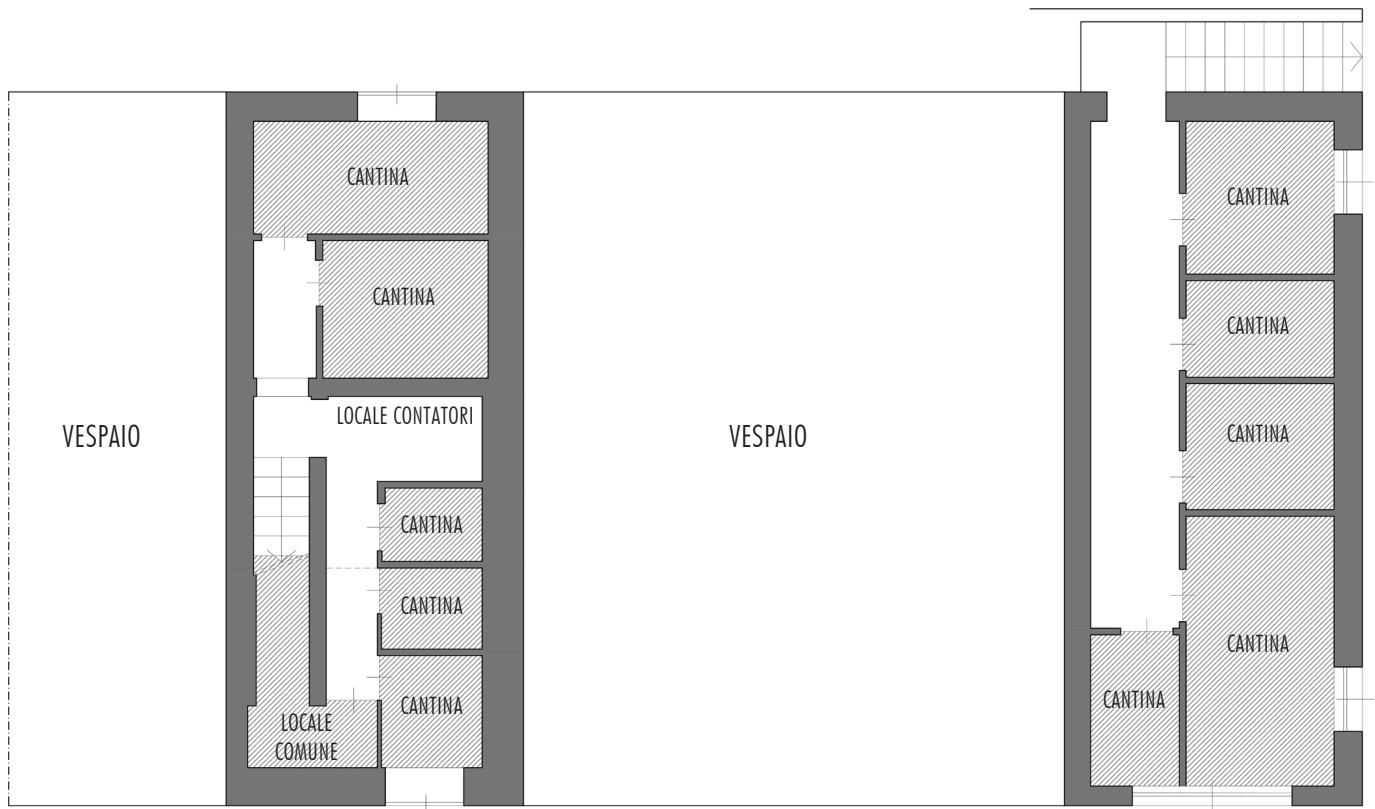


LOCALI E SERVIZI COMUNI

Al piano seminterrato sono disponibili cantine private e il locale contatori, organizzati in due blocchi per offrire la massima praticità.

Il blocco sinistro è direttamente accessibile dall'atrio condominiale, ideale per un accesso veloce e comodo.

Il blocco destro ha un ingresso dedicato dall'area cortilizia, perfetto per il trasporto agevole di oggetti ingombranti.



SISTEMAZIONI ESTERNE

Il progetto prevede il completo rifacimento dei muri di cinta perimetrali, con interventi pensati per migliorarne solidità, estetica e durabilità:

Consolidamento strutturale delle murature esistenti per garantire stabilità nel tempo

Sostituzione delle copertine con elementi in calcestruzzo prefabbricato, resistenti agli agenti atmosferici

Rifinitura esterna con il ciclo Weber: intonaco specifico per esterni e tinteggiatura durevole e protettiva, contro pioggia, sole, gelo e umidità

La recinzione sarà completamente sostituita con un modello modulare in lamiera metallica, dal design moderno e coordinato con l'estetica dell'edificio.



Accessi sicuri e funzionali

Cancello carraio automatizzato, con apertura a chiave o telecomando, dotato di segnalatore luminoso e fotocellule per la massima sicurezza.

Cancelletto pedonale in linea con la nuova recinzione, per un ingresso elegante e coerente.

Vivi in un complesso pensato per il tuo benessere

Non è solo una ristrutturazione: è una nuova visione del vivere moderno, dove ogni aspetto è progettato per rendere la vita quotidiana più facile, piacevole e rispettosa dell'ambiente. Acquistare una proprietà in questo complesso significa fare una scelta per il futuro: una casa sicura, ecologica, efficiente e ricca di comfort, dove ogni giorno può essere vissuto con serenità.



ROSSIN GROUP
REAL ESTATE

SEDE LEGALE: Via E. De Amicis 61 - 20123 Milano
tel. 02 48840013 - cell. 392 8541681