

# CENISIO 68



**CAPITOLATO DESCRITTIVO  
DELL'INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE**

**Indice**

|           |                                      |           |
|-----------|--------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>INTRODUZIONE .....</b>            | <b>3</b>  |
| <b>2.</b> | <b>IMPIANTI .....</b>                | <b>5</b>  |
| <b>3.</b> | <b>SERRAMENTI.....</b>               | <b>8</b>  |
| <b>4.</b> | <b>FINITURE E RIVESTIMENTI .....</b> | <b>10</b> |
| <b>5.</b> | <b>SANITARI E RUBINETTERIA .....</b> | <b>15</b> |

## **Premessa**

Il presente documento illustra le principali caratteristiche tecniche dell'intervento di riqualificazione edilizia relativo all'edificio sito in Milano, via Cenisio n. 68.

### **1. Introduzione**

L'edificio, risalente ai primi del Novecento, sorge nelle immediate vicinanze di piazza Firenze, in una delle posizioni più strategiche e ricercate del tessuto urbano milanese. L'area è ottimamente servita dai mezzi di trasporto pubblico e beneficia della duplice vicinanza al dinamico quartiere contemporaneo di CityLife e al fascino storico dell'Arco della Pace.

L'intervento si pone l'obiettivo di valorizzare un immobile di grande potenziale, autentica testimonianza della tradizione architettonica milanese, attraverso un progetto di riqualificazione integrale. È prevista la conservazione dell'edificio esistente, affiancata dal recupero del sottotetto a destinazione residenziale, in un perfetto equilibrio tra memoria storica e nuove esigenze abitative.

La facciata principale su strada sarà oggetto di un attento intervento di restyling, con nuove cromie e l'inserimento di elementi decorativi capaci di richiamarne il carattere originario; la facciata interna verrà rinnovata.

Anche l'ingresso e le parti comuni saranno protagonisti di un intervento di qualificazione, volto a preservare e valorizzare gli elementi storici di pregio, integrandoli con nuove finiture e palette cromatiche studiate per dialogare armoniosamente con l'esistente.

Il progetto prevede la realizzazione di 24 nuove unità abitative, distribuite su cinque livelli fuori terra, pensate per rispondere a differenti esigenze abitative. Al piano interrato saranno realizzate cantine pertinenziali a servizio delle singole residenze.

Il collegamento tra piani sarà garantito dall'installazione di un nuovo ascensore all'interno del corpo scale.

Le dotazioni impiantistiche e le finiture selezionate sono concepite per garantire elevati standard di efficienza energetica, comfort abitativo e ottimizzazione dei costi di gestione. Le soluzioni progettuali adottate contribuiscono inoltre a definire un'identità architettonica distintiva e di qualità, grazie a un'accurata scelta dei materiali e a una particolare attenzione al dettaglio.

**Parti comuni**



Portone d'ingresso da via Cenisio



Corridoio d'ingresso da via Cenisio



Portone d'ingresso edificio dal cortile



Interno corpo scale con ascensore

## 2. Energy & Environment

### *Climatizzazione ad alta efficienza: pompe di calore e acqua calda sanitaria*

Il cuore tecnologico dell'edificio sarà una centrale termica ad alta efficienza basata su pompe di calore di ultima generazione, progettate per garantire riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria con consumi ridotti e un impatto ambientale contenuto.

Il sistema sfrutta l'energia naturalmente presente nell'aria esterna (aeroterminia) per climatizzare gli ambienti, riducendo in modo significativo l'utilizzo di combustibili fossili rispetto alle soluzioni tradizionali e contribuendo a limitare le emissioni di CO<sub>2</sub>. Il risultato è una gestione più sostenibile, moderna e orientata al comfort.

### *Riscaldamento a pavimento: benessere naturale, senza ingombri*

Il riscaldamento radiante a pavimento diffonde il calore in modo omogeneo e costante, eliminando le classiche zone più calde vicino ai radiatori e offrendo una sensazione di comfort naturale in ogni ambiente.

Grazie alla bassa temperatura di esercizio, questa tecnologia lavora in modo particolarmente efficiente in abbinamento alle pompe di calore:

- riduce gli sprechi energetici,
- migliora la stabilità della temperatura interna,
- evita flussi d'aria diretti e sbalzi termici,
- libera le pareti da elementi radianti, lasciando piena libertà all'arredo.

### *Raffrescamento canalizzato: silenzioso, integrato, discreto*

Il raffrescamento è affidato a un sistema canalizzato, integrato architettonicamente e pensato per massimizzare comfort ed estetica.

A differenza dei classici split a parete, la distribuzione dell'aria avviene tramite bocchette discrete e regolabili, con un'emissione più uniforme e una percezione di comfort superiore:

- meno correnti fastidiose,
- migliore integrazione nel progetto degli interni,
- maggiore silenziosità e pulizia visiva degli spazi.

### *Ventilazione Meccanica Controllata: qualità dell'aria tutto l'anno*

Ogni appartamento sarà dotato di VMC (Ventilazione Meccanica Controllata) con recupero di calore, un sistema che rinnova costantemente l'aria interna senza necessità di aprire le finestre.

La VMC contribuisce a:

- ridurre umidità in eccesso e condense,
- contenere CO<sub>2</sub> e odori,
- migliorare la qualità dell'aria indoor,
- mantenere un elevato livello di comfort in tutte le stagioni.

Il recupero di calore (fino al 90%) limita le dispersioni energetiche, perché l'energia dell'aria in uscita viene riutilizzata per "pre-trattare" l'aria in ingresso: più benessere, meno sprechi.

Classe energetica alta: valore, efficienza e minori costi di gestione.

A fine lavori, l'edificio nel suo complesso raggiungerà un'importante classe energetica, fino ad un massimo di classe "A2": un traguardo che si traduce in consumi contenuti, maggiore stabilità delle prestazioni nel tempo e un posizionamento di valore nel mercato immobiliare.

Oltre all'efficienza, la classe rappresenta una scelta concreta orientata a:

- riduzione della spesa energetica,
- maggiore comfort abitativo,
- attenzione all'ambiente e alle emissioni,
- qualità impiantistica "future-ready".

### *Sicurezza integrata: protezione e controllo*

La dotazione impiantistica include inoltre:

- videocitofono per il controllo degli accessi.

### *Impianto elettrico*

L'impianto elettrico sarà caratterizzato da placche in tecnopolimero bianche con idonei interruttori e prese. Lo stesso si svilupperà con punti luce previsti in ogni locale a seconda della destinazione; sarà incluso di punti telefonici, citofonici, TV terrestri e tutto quanto necessario per avere un impianto completo.

Fornitori di materiale elettrico di primaria importanza.

## **Smart Home**

### *Controllo intelligente degli ambienti: comfort personalizzato*

Gli appartamenti sono progettati per offrire una gestione moderna degli impianti tramite sistemi di controllo evoluti (App), pensati per semplificare la vita quotidiana. Le funzioni tipiche di controllo remoto permettono una visione di insieme dell'impianto di climatizzazione.

### 3. Serramenti

#### *Porte interne*

Le porte interne saranno a battente, scorrevoli interno muro o a libro in laminato con anta liscia di colore bianco, incluse di stipiti, coprifili, cerniere e maniglie satinate.

Fornitura tipo Pail o similare a scelta della Direzione Lavori.



In alternativa, come opzionale extra a pagamento, potranno essere fornite porte laccate con pannello pantografato.

Fornitura tipo Pail modello tipo Luna o similare a scelta della Direzione Lavori.



### *Porte blindate*

Le porte blindate saranno Classe 3 con doppia serratura di sicurezza e pannello interno bianco. Fornitura tipo Dierre modello tablet 8 plus o similare a scelta della Direzione Lavori.



### *Serramenti esterni*

I serramenti esterni saranno dotati di profilo snello e caratterizzati da taglio termico, tenuta all'aria e all'acqua, resistenza al vento; avranno doppi vetri isolanti basso emissivi e un alto abbattimento acustico. Fornitura tipo Agreen modello Home o similare a scelta della Direzione Lavori.



L'oscuramento sarà garantito da persiane esterne, fornitura tipo Myshadow o similare a scelta della Direzione Lavori.

#### 4. Finiture e Rivestimenti

##### *Pavimenti living e camere*

Tutti gli ambienti principali saranno pavimentati in parquet prefinito in essenza rovere spazzolato posato a correre, misure indicative 14X155X2200 mm.

Fornitura tipo Barlinke finitura Oak Caramel.



In alternativa, a scelta dell'acquirente, gli ambienti potranno essere pavimentati in gres, misure 60x60 cm.

Fornitura tipo Marazzi Block finitura Greige.



Gli zoccolini saranno in legno, di colore bianco, sia per le pavimentazioni in parquet sia per quelle in gres.



### *Finiture pareti*

Le pareti saranno verniciate in idropittura lavabile di colore bianco.

Le pareti delle zone cucine saranno finite con materiale impermeabile così come quelle dei bagni, ove non rivestite.

### *Pavimenti e rivestimenti bagni*

I pavimenti e i rivestimenti verticali dei bagni saranno in gres con misure tipo 60x60 cm o a parete 60x120 cm.

Si prevede un rivestimento verticale ad altezza 240 cm in corrispondenza delle docce e ad altezza 120 cm nel resto dell'ambiente.

Fornitura tipo Marazzi Block.

Negli appartamenti in cui è previsto il parquet negli ambienti principali, nei bagni sarà posato un pavimento in gres formato 60x60 cm, nelle tonalità Mocha o Black, a scelta dell'acquirente.



Negli appartamenti in cui è previsto il parquet negli ambienti principali, il rivestimento a parete dei bagni sarà tipo White 60x120 cm.



In alternativa, come opzionali extra a pagamento, potranno essere inseriti dei rivestimenti più ricercati come gli effetti marmo coordinati con i pavimenti previsti.

Fornitura tipo Marazzi Allmarble 60x120 cm, finitura Golden White Lux (coordinato con Marazzi Block Mocha) e Calacatta Extra Lux (coordinato con Marazzi Block Black).



Negli appartamenti in cui è previsto il gres negli ambienti principali, la finitura del pavimento nei bagni sarà realizzata in continuità con quella degli altri ambienti.

Fornitura tipo Marazzi Block finitura Greige misure 60x60 cm.

Negli appartamenti in cui è previsto il gres negli ambienti principali, il rivestimento a parete dei bagni sarà tipo Mocha 60x60 cm o Black 60x120 cm, a scelta dell'acquirente.



*Pavimenti balconi*

Le pavimentazioni esterne dei balconi saranno in gres con finitura antiscivolo da esterno.

Fornitura tipo Marazzi Block finitura Greige, formato 30x60 cm.



## Sanitari e rubinetteria

I sanitari saranno sospesi; ove necessario saranno inseriti elementi di dimensione compatta e/o combinata.

Fornitura tipo GSI ceramica modello Tono per dimensioni standard.



Fornitura tipo Flaminia Mini Link per modello di dimensioni compatte e compatto combinato.



Le placche di scarico avranno finitura bianca o cromata, a scelta dell'acquirente.

Fornitura tipo Geberit modello tipo Sigma 20.



La rubinetteria sarà di primaria marca, dalle linee morbide e con finitura cromata.

Fornitura tipo Nobili modello tipo Abc.



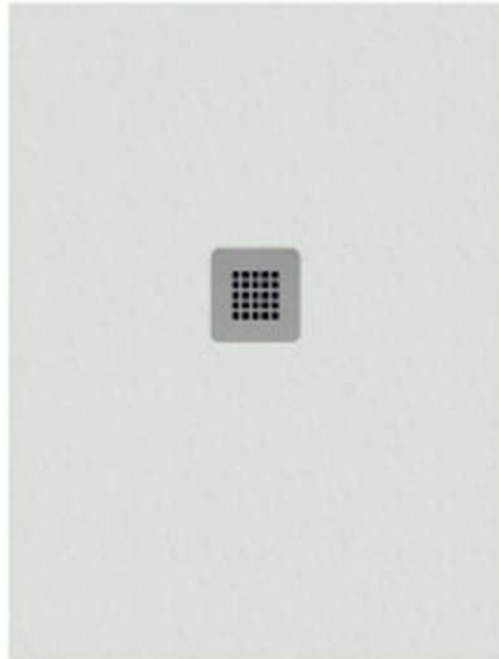
In alternativa, come opzionale extra a pagamento, potranno essere inseriti delle finiture più ricercate come rubinetti di colore nero opaco.

Fornitura tipo Nobili modello live.



I piatti doccia saranno con modello flat di colore bianco.

Fornitura tipo Ercos Stone.



Gli scaldasalviette saranno bianchi con dimensioni idonee agli ambienti bagno.

Fornitura tipo Cordivari modello Lisa White; come opzionale extra a pagamento è possibile valutare la soluzione cromata.



**Si precisa che tra le forniture non saranno inclusi box doccia e mobili bagno.**

## PRECISAZIONI

**Le immagini contenute nel presente documento hanno carattere puramente esemplificativo e non costituiscono elemento contrattuale.**

Qualora venissero posati e forniti materiali e/o elementi di diversa marca, per motivi non dipendenti dalla volontà della venditrice, gli stessi dovranno avere caratteristiche simili a quelle indicate.

Nei casi in cui la presente descrizione tecnica preveda in alternativa diversi tipi, qualità e quantità di materiali e/o lavorazioni, diverse qualità di manufatti, diversi sistemi di impianti, ecc., è facoltà del Direttore dei Lavori, a suo insindacabile giudizio, decidere i tipi, le qualità, le lavorazioni ed i sistemi di impianto che ritiene più idonee.

Il Direttore dei Lavori ha facoltà di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto, in sede di esecutiva ed a suo insindacabile giudizio, quelle variazioni o modifiche che riterrà necessarie per motivi tecnici, funzionali ed estetici, purchè non comportino una riduzione del valore tecnico e/o economico nella realizzazione di quanto in oggetto.