



Monticello
APARTMENTS

**Capitolato
costruttivo**

Località Monticello
San Donato Milanese





Indice

1. Le Corti di Monticello	.6
2. Caratteristiche dell'edificio	.7
3. Strutture	.8
4. Murature esterne, canalizzazioni, intonaci	.9
5. Pavimenti e rivestimenti	.10
6. Serramenti esterni	.11
7. Parapetti balconi e terrazze	.11
8. Sanitari e rubinetteria	.11
9. Impianto elettrico	.13
10. Impianti meccanici	.15
11. Varie	.17
12. Servizi inclusi	.18





1. Le Corti di Monticello

Soc. Coop

La Cooperativa “Le Corti di Monticello” ha avviato lo sviluppo del complesso residenziale Monticello, progettato per offrire abitazioni a prezzo moderato, con elevati standard qualitativi e servizi. Il progetto si inserisce in un contesto storico di grande valore, recuperando le cascine tradizionali di San Donato Milanese e rispettando l’architettura originale, per creare un equilibrio perfetto tra passato e presente. A seguito di una temporanea sospensione dei lavori, la cooperativa ha ripreso il progetto grazie alla collaborazione con Giemme Real Estate Development, che si è occupata del completamento delle opere. Gli appartamenti, tutti di nuova costruzione e certificati in classe energetica A, rispettano gli standard energetici più elevati.

Il presente capitolato descrive in dettaglio le specifiche tecniche degli immobili e le migliorie introdotte da Giemme, che ha ulteriormente valorizzato il progetto originario, garantendo abitazioni confortevoli ed efficienti.

Il complesso si compone di 130 unità distribuite su 12 edifici. Il 60% degli appartamenti è riservato ai soci delle cooperative, mentre la restante parte è disponibile per la vendita a libero mercato, oggetto di questo capitolato. Alcuni appartamenti sono in pronta consegna e presentano finiture già installate, ma è comunque possibile personalizzarli secondo le proprie esigenze.

Giemme Real Estate Development, fondata nel 1987, rappresenta una realtà solida e affermata nel panorama edilizio italiano. La nostra azienda è specializzata in tutte le fasi del processo costruttivo, dall’acquisizione dei terreni alla progettazione, costruzione e vendita diretta di immobili residenziali e commerciali.

Il nostro metodo di lavoro, fondato su un costante aggiornamento e ricerche mirate, ci consente di adattare ogni sviluppo immobiliare alle esigenze di benessere e comfort delle persone, integrando le tecnologie più innovative e all’avanguardia del settore.

Oggi, Giemme è una realtà dinamica e digitalizzata, capace di garantire elevati standard qualitativi in ogni fase del progetto.

La nostra attenzione è rivolta al miglioramento continuo del servizio clienti, puntando su soluzioni abitative moderne, efficienti e confortevoli.

La cura dei dettagli, l’uso delle migliori tecnologie disponibili e un approccio centrato sul cliente ci permettono di offrire abitazioni che rispondono alle esigenze contemporanee, sia in termini di efficienza energetica che di comfort abitativo.

Giemme Costruzioni si impegna a realizzare progetti sostenibili e a misura d’uomo, contribuendo alla creazione di spazi di vita piacevoli e funzionali per chi li abiterà.

2. Caratteristiche dell'edificio

Il complesso residenziale situato in località Monticello, San Donato Milanese, è composto da 12 edifici con un totale di 130 appartamenti, oltre a box auto e cantine. Questo progetto fonde il recupero architettonico delle storiche cascine locali con soluzioni moderne e tecnologicamente avanzate.

Gli appartamenti, certificati in classe energetica A, garantiscono elevata efficienza e risparmio energetico, grazie all'uso di materiali di prima scelta e sistemi di isolamento termico e acustico. Ogni unità abitativa è dotata di impianti all'avanguardia, tra cui riscaldamento a pavimento, impianti di allarme e sistemi di deumidificazione controllata, che assicurano il massimo comfort e la sostenibilità energetica.

San Donato Milanese, a soli 10 km da Milano, è una zona strategica con eccellenti collegamenti grazie alla vicinanza alla metropolitana San Donato (linea M3) e alla rete ferroviaria. Questa area è ideale per chi desidera vivere in un ambiente tranquillo, ma ben collegato con il centro città. Il comune è sede di importanti aziende come Eni, Snam e BMW Italia, e offre una vasta gamma di servizi tra cui scuole, strutture sportive e commerciali. Le aree verdi come il Parco della Pieve rendono il quartiere particolarmente adatto a famiglie e professionisti, in cerca di uno stile di vita che unisca natura e comfort urbano. Le aree comuni del complesso, come giardini condominiali e posti auto, sono pensate per offrire sicurezza e comodità, integrandosi armoniosamente con l'architettura storica della zona. La vicinanza a strutture sanitarie, poli commerciali e servizi essenziali rende questa location perfetta per una vita equilibrata tra modernità e tradizione.

3. Strutture

Il complesso residenziale “Monticello” è progettato per garantire solidità e durabilità, utilizzando strutture in calcestruzzo armato di alta qualità. Le fondazioni sono realizzate con getti in calcestruzzo di classe RcK > 250/300, assicurando una base robusta per gli edifici. Le autorimesse e le rampe saranno integrate nel progetto, contribuendo alla funzionalità complessiva del complesso. I pilastri e le travi sono dimensionati in base ai calcoli strutturali specifici, con particolare attenzione alle esigenze di elevazione e distribuzione dei carichi. Le pareti perimetrali e quelle interne sono costruite con materiali che garantiscono sia la stabilità strutturale che l’isolamento acustico e termico.

Ogni elemento strutturale è progettato per prevenire la formazione di ponti termici e acustici, garantendo il massimo comfort abitativo. Le strutture sono dotate di adeguati giunti di dilatazione, realizzati con materiali di alta qualità per garantire la flessibilità necessaria nel tempo. Inoltre, le opere strutturali sono completate da un sistema di isolamento, inclusi cappotti termici e pannelli isolanti, per ottimizzare l’efficienza energetica e ridurre il consumo. Il complesso è progettato per affrontare le sfide ambientali, rispettando le normative vigenti in materia di costruzione e sostenibilità.

Questa combinazione di innovazione ingegneristica e materiali di qualità assicurerà che il complesso “Monticello” non solo soddisfi, ma superi le aspettative in termini di sicurezza, comfort e prestazioni energetiche.

4. Murature esterne, canalizzazioni e intonaci

Le murature esterne sono costituite da blocchi di laterizio, progettati per garantire solidità strutturale e isolamento termico. È stato applicato un isolamento a cappotto esterno con pannelli in polistirene espanso o altro materiale isolante conforme alle normative energetiche vigenti.

Questo sistema di isolamento permetterà di ridurre i ponti termici e migliorare l'efficienza energetica dell'edificio. La finitura esterna delle murature prevede l'applicazione di un intonaco rustico, frattazzato in modo uniforme, e completato da una tinteggiatura a base di prodotti resistenti agli agenti atmosferici.

Le canalizzazioni nelle aree perimetrali saranno integrate all'interno delle murature o dei pavimenti, con l'uso di tubazioni resistenti alle intemperie e progettate per evitare problemi di infiltrazioni d'acqua.

Per quanto riguarda gli intonaci, si utilizzerà una malta a base di calce idraulica per garantire traspirabilità e durabilità, applicata in due mani: una prima mano di arricciatura e una seconda di finitura o stabilitura, lisciata con frettazzo.

Dopo la completa asciugatura, le superfici verranno trattate con una tinteggiatura a base di quarzo o simile, scelta per la sua elevata resistenza agli agenti atmosferici e per le sue proprietà impermeabilizzanti, garantendo al tempo stesso una finitura estetica di alto livello.

5. Pavimenti e rivestimenti



Scala

La scala è rivestita in pietra naturale serizzo che garantisce una ottima resistenza e durabilità.



Camera da letto

Anche nelle camere da letto il pavimento sarà in gres porcellanato, disponibile in una gamma di varianti per adattarsi ai gusti personali.**



Bagno

Le piastrelle in gres porcellanato, avranno un'altezza di 200 cm. Saranno disponibili in diverse opzioni stilistiche per soddisfare i desideri dei clienti.**



Pavimenti balconi e terrazze

I pavimenti dei balconi e delle terrazze saranno in pietra naturale a discrezione della D.L.



Soggiorno e pranzo

Il pavimento sarà realizzato in gres porcellanato, disponibile in diversi stili e dimensioni, per offrire un'ampia possibilità di personalizzazione degli ambienti.**



Soggiorno e pranzo

Le piastrelle in gres porcellanato saranno disponibili in diversi stili e dimensioni, con una vasta scelta per personalizzare pavimenti e rivestimenti. Il rivestimento murale non è incluso.**



Zoccolini

Saranno in legno impiallacciato del colore delle porte interne, con un'altezza di 8 cm e uno spessore di 1 cm, fissati con chiodi.



Pavimentazioni di ingresso

I vialetti di ingresso saranno realizzati con materiali autobloccanti o similari.

** Le marche disponibili per i materiali includono *Porcelanosa, Flaviker, Atlas Concorde* e altre. Le misure variano a seconda della selezione sino ad arrivare a 60*60 rettificato. Eventuali materiali selezionati con un prezzo di listino maggiore saranno considerati come varianti.



I clienti potranno scegliere tra una vasta gamma di materiali presso lo showroom del nostro partner **Wouse Srl**, situato a Cernusco S/N.

6. Serramenti esterni

I serramenti esterni saranno realizzati in legno con taglio termico, dello spessore di 65 mm, e forniti di vetrocamera per garantire l'isolamento termico ed acustico.



Sistema di oscuramento

Il sistema di oscuramento delle abitazioni prevede l'installazione di persiane esterne a battente, realizzate in legno con finitura abbinata ai serramenti.



Porte interne

Le porte interne avranno una luce di 0,70/0,80 x 2,10 metri, con finitura in laminato colore a scelta tra cui noce o bianco e serratura magnetica.



Porte di ingresso appartamento

Saranno di sicurezza con serrature a 5 punti di chiusura, dierre o similare. I pannelli con lo spioncino grandangolare, paraspifferi e guarnizioni per una chiusura ermetica.



Box

La porta basculante dei box sarà **motorizzata**, realizzata in lamiera preverniciata, con il colore scelto dalla D.L.

7. Parapetti balconi e terrazze

I parapetti in ferro preverniciato, prodotti artigianalmente su misura, secondo il disegno del direttore artistico.

8. Sanitari e rubinetteria

Sanitari: i vasi e bidet saranno di tipo sospeso o a pavimento, a seconda dell'unità scelta, marca Ideal Standard - Connect con sedile rallentato. La cassetta di scarico è incassata nel muro con placca in polimero a scelta del cliente.

Rubinetteria: sarà installato il modello Ideal Standard - Ceramix cromo per bidet e lavabo.

Doccia: la doccia sarà dotata di asta con miscelatore integrato modello Ideal Standard - Ceramix e doccino con flessibile liscio.

Box doccia: ogni appartamento sarà dotato di box doccia installato prima della consegna.

Vasca da bagno: ove prevista, sarà del tipo esterno con pannelli marca Ideal Standard 70x170 con miscelatore esterno Ideal Standard - Ceramix.



9. Impianto elettrico

L'impianto elettrico, secondo la Normativa CEI 64-8, è progettato per una potenza di 3 KW monofase, in piena conformità con le normative vigenti. Si tratta di un sistema **Smart** che consente la **gestione da remoto** di luci e carichi. Saranno utilizzati prodotti di alta qualità, in particolare **Bticino**, modello **Living Now**, con placche in polimero disponibili in bianco, beige o nero, a scelta del cliente.

Ogni appartamento avrà un **impianto di allarme perimetrale Bticino** integrato alla gestione Smart remota. L'impianto permetterà di personalizzare ulteriormente il sistema con funzionalità aggiuntive come altoparlanti, e altre opzioni Smart offerte dal produttore. L'impianto telefonico sarà progettato con prese RJ45 per la rete dati domestica, collegate a uno switch nel quadro elettrico. Il videocitofono sarà a colori della primaria marca Bticino, con opzioni di comunicazione avanzata. Bticino Real Estate, in collaborazione con Giemme, offre una garanzia di 5 anni sull'impianto elettrico.

Capitolato impianto elettrico

Di seguito si specifica quanto previsto in capitolato:

Ingresso

- n.1 punto luce
- n.1 punto presa pulsante con targa porta nome
- n.1 impianto rilevazione intrusione
- n.1 videocitofono a colori digitale
- n.1 suoneria ingresso
- n.1 ronzatore
- n.1 punto pulsante gen (generale luce)
- n.1 suoneria ingresso
- n.1 lampada di illuminazione di sicurezza ad incasso

Soggiorno

- n.2 punto luce
- n.1 punto presa schuko-bipasso
- n.5 punto presa con due bipasso
- n.1 punto presa tv (sat + dts miscelata)
- n.2 punti prese telefono-dati (RJ45)
- n.3 punto alimentazione rilevatore intrusione
- n.1 termostato ambiente digitale

Balcone/terrazzo/loggiato

- n.1 punto luce
- n.1 punto presa esterni coperta
- n.1 punto alimentazione sirena
- impianto rilevazione intrusione

Official partner

bticino[®]

Cucina

- n.1 punto luce
- n.1 punto presa schuko
(con sezionamento 0/1)
- n.1 punto presa schuko
- n.1 punto presa schuko
sul piano di lavoro
- n.1 punto presa bipasso
- n.1 punto presa tv
(sat + dts miscelata)
- n.1 punto presa tv
(sat + dts miscelata)

Camera da letto matrimoniale

- n.1 punto luce
- n.1 punto presa schuko-bipasso
- n.4 punto presa con due bipasso
- n.1 punto presa tv (sat + dts miscelata)
- n.1 punto presa telefono-dati (RJ45)
- n.1 termostato ambiente digitale

Camere singole**

- n.1 punto luce
- n.1 punto presa schuko-bipasso
- n.4 punto presa con due bipasso
- n.1 punto presa tv (sat + dts miscelata)
- n.1 punto presa telefono-dati (RJ45)
- n.1 termostato ambiente digitale

*Collegati ai propri contatori privati

**Dove presente

Il numero dei punti presa e illuminazione possono variare a seconda dell'appartamento selezionato.

Bagno padronale

- n.2 punto luce
- n.1 punto presa schuko
con interruttore 0/1
- n.1 pulsante tirante
- n.1 termostato ambiente digitale

Bagno di servizio/lavanderia**

- n.2 punto luce
- n.1 punto presa pulsante tirante

Anticamera

- n.1 punto luce
- n.1 punto presa
- n.1 punto di alimentazione centrale
allarme intrusione

Ripostiglio**

- n.1 punto luce
- n.1 punto di alimentazione centrale
allarme intrusione

Box*

- n.1 punto luce interrotto
- n.1 l'impianto del box sarà dotato
di motorizzazione

Cantina*

- n.1 punto luce interrotto
- n.1 punto presa

10. Impianti meccanici

Certificazione energetica A

L'immobile è progettato per soddisfare i requisiti energetici richiesti per la classificazione in classe A, secondo le normative vigenti. Questo risultato è ottenuto grazie alle tecnologie costruttive, alle dotazioni impiantistiche e all'utilizzo di fonti di energia rinnovabili. Questo approccio garantisce un significativo risparmio energetico e un miglioramento del comfort abitativo. L'Attestato di Prestazione Energetica (APE), segno concreto dell'alta qualità dell'edificio, sarà allegato all'atto di acquisto. Le soluzioni tecniche e i materiali impiegati sono tra i più efficienti disponibili sul mercato, garantendo la riduzione delle dispersioni di calore e l'ottimizzazione delle prestazioni termoacustiche, attraverso l'uso di materiali isolanti e serramenti performanti. Gli appartamenti sono completi di sistemi di antintrusione, TV satellitare, videocitofono digitale e rete internet, per offrire un'esperienza abitativa tecnologicamente avanzata. Il sistema Bticino Smart permetterà di automatizzare e gestire facilmente l'illuminazione e la temperatura.

Reti tecnologiche

Reti tecnologiche L'edificio è dotato di una serie di reti tecnologiche avanzate progettate per garantire un funzionamento efficiente e sicuro degli impianti idrici, fognari e di drenaggio. Le principali reti tecnologiche installate nell'edificio sono:

1. Rete di distribuzione dell'acqua potabile.
2. Rete di distribuzione dell'acqua per uso tecnologico.
3. Rete fognaria.
4. Rete di drenaggio e smaltimento delle acque meteoriche.
5. Impianto di sollevamento.
6. Rete di protezione contro colpi d'ariete e sovrappressioni.

Riscaldamento e raffrescamento

Riscaldamento e raffrescamento Impianto centralizzato di riscaldamento e raffrescamento progettato per garantire il massimo comfort abitativo e un'efficienza energetica ottimale. Funziona con pompe di calore acqua-acqua che sfruttano l'acqua prelevata dai pozzi geotermici tramite un sistema a ciclo chiuso, distribuendo l'energia termica agli alloggi. La gestione della temperatura è individuale grazie a un sistema di contabilizzazione separato per ogni unità. I pannelli radianti a pavimento assicurano una distribuzione omogenea del calore. Il sistema di raffrescamento è integrato con un impianto di deumidificazione e cronotermostati programmabili per il controllo ottimale delle temperature. Tutti i materiali impiegati sono scelti per garantire durabilità e prestazioni elevate. Inoltre, l'intero impianto è stato progettato per minimizzare i consumi energetici e ridurre l'impatto ambientale.

Impianto idrico sanitario

Impianto idrico sanitario L'impianto idrico-sanitario è progettato per distribuire acqua potabile a tutte le utenze dell'edificio, prelevandola dall'acquedotto comunale. Le reti di acqua potabile e tecnologica sono separate e isolate per prevenire contaminazioni e proteggere dal gelo. Ogni unità immobiliare è dotata di un contatore per il consumo d'acqua e il sistema è suddiviso in settori con pressioni differenziate per evitare problemi agli apparecchi. L'impianto include una rete per l'acqua calda centralizzata e un sistema di irrigazione automatica per le aree verdi comuni.

Contabilizzazione dei consumi

Il sistema di contabilizzazione completamente individuale, garantendo che ogni unità abitativa possa gestire in modo autonomo i propri consumi di riscaldamento, raffrescamento e acqua sanitaria. Ogni appartamento è dotato di dispositivi di misurazione, quali contacalorie e contafrigorie, che permettono di monitorare con precisione il consumo di energia. Inoltre, sono previsti contatori volumetrici per l'acqua fredda e calda, garantendo una gestione trasparente e autonoma dei consumi idrici. Il sistema prevede la regolazione automatica della temperatura grazie a valvole termostatiche installate sui terminali di riscaldamento e raffrescamento. La trasmissione dei dati di consumo avviene in modo diretto al sistema di supervisione, che può essere gestito sia localmente sia da remoto.

Riscaldamento degli appartamenti

Il riscaldamento degli appartamenti è garantito da un sistema a pannelli radianti a pavimento, che assicura una distribuzione uniforme del calore in tutti gli ambienti. La regolazione della temperatura è autonoma per ciascuna unità abitativa, grazie a valvole termostatiche e cronotermostati programmabili. Ogni appartamento dispone di un contacalorie per monitorare i consumi in modo preciso e favorire l'efficienza energetica.

Raffrescamento degli appartamenti

Il raffrescamento degli appartamenti è garantito da un sistema integrato che utilizza pannelli radianti a pavimento e un impianto di deumidificazione, assicurando un comfort ottimale anche durante i mesi estivi. Ogni unità abitativa è dotata di un sistema di controllo autonomo della temperatura.

Scaldasalviette

Nei bagni sarà installato uno scaldasalviette, dimensionato a seconda delle prestazioni necessarie.

11. Varie



Antenna tv

L'edificio sarà predisposto per la ricezione di fibra ottica, con antenna satellitare e digitale terrestre.



Tinteggiatura

Ogni appartamento sarà consegnato tinteggiato interamente con colore bianco



Corpi illuminanti condominiali

Tutti i corpi illuminanti delle aree comuni saranno di tipo LED, per garantire il massimo risparmio energetico e ridurre i costi di manutenzione.



Ingresso pedonale

L'ingresso pedonale sarà realizzato seguendo le indicazioni del direttore artistico e sarà provvisto di un videocitofono a colori.



Gas metano

L'impianto a gas metano è previsto per alimentare le cucine. Le tubazioni in rame saranno posate sottotraccia e dotate di rubinetti di intercettazione.



Impianto di allarme

L'appartamento sarà dotato di un impianto di allarme perimetrale e/o volumetrico, per garantire la sicurezza dei residenti.

12. Servizi inclusi

Vivere a Monticello significa abitare in un contesto unico, all'interno di un progetto di recupero di cascine storiche a San Donato Milanese, che fonde tradizione e modernità. Grazie alla valorizzazione architettonica degli edifici esistenti, ogni appartamento è pensato per offrire un comfort contemporaneo senza rinunciare al fascino del passato.

Ogni acquirente avrà la possibilità di personalizzare gli interni secondo le proprie esigenze, con il supporto di un team di esperti che seguirà ogni fase del processo, dalla scelta dei materiali alla definizione dei dettagli finali. In collaborazione con Wouse Srl, offriamo ai nostri clienti l'accesso a un esclusivo showroom dove sarà possibile esplorare una vasta selezione di finiture e arredi di alta qualità, inclusi parquet, ceramiche, marmi, e soluzioni di illuminazione. Wouse, grazie alla sua esperienza e competenza, permette ai clienti di Monticello di accedere a una gamma esclusiva di prodotti e materiali dei migliori marchi internazionali, per creare uno spazio su misura.

Questa partnership attiva consente ai nostri clienti di trasformare ogni appartamento in un capolavoro, scegliendo tra infinite combinazioni di design e finiture. Il team di Wouse, in collaborazione con i nostri professionisti, si occuperà di ogni aspetto del progetto, dalle misurazioni in cantiere alla realizzazione di piante architettoniche e schede tecniche, assicurando un servizio "chiavi in mano" senza stress. Inoltre, per chi desidera ottimizzare il budget, offriamo un servizio di consulenza per pianificare ogni dettaglio in modo intelligente, mantenendo il controllo sui costi senza compromettere la qualità. Monticello non è solo un luogo dove vivere, ma un'opportunità per abitare in uno spazio che unisce il meglio della tradizione e dell'innovazione, grazie anche alla collaborazione attiva con Wouse Srl, dove ogni casa è unica, come chi la abita.

Note informative

** Gli appartamenti sono attualmente in fase di finitura. Pertanto, alcune delle scelte personalizzabili da parte del Cliente, come indicate all'interno di questo capitolato, potrebbero essere già state effettuate dal nostro direttore artistico. In tali casi, ogni decisione è stata presa mantenendo alti standard estetici e qualitativi, assicurando un risultato finale coerente con lo stile e l'eleganza dell'intera residenza.

Official partner









SVILUPPO

Giemme

via Borgonuovo, 4
20121 - Milano

UFFICIO VENDITE

Via Roma, 12
20063 I Cernusco s/N - Milano

tel (+39) 02 92111839

fax (+39) 02 9232820

ufficiovendite@giemmerealestate.it

info@giemmerealestate.it

giemmerealestate.com



Monticello
APARTMENTS



GIEMME
Real Estate Development Since 1987