

Attendolo11

APARTMENTS



CAPITOLATO DESCRITTIVO
DELLE OPERE

INDICE

III	DESCRIZIONE DELL'AREA	PAG. 1
-----	-----------------------	--------

III	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	PAG. 2
-----	-----------------------------	--------

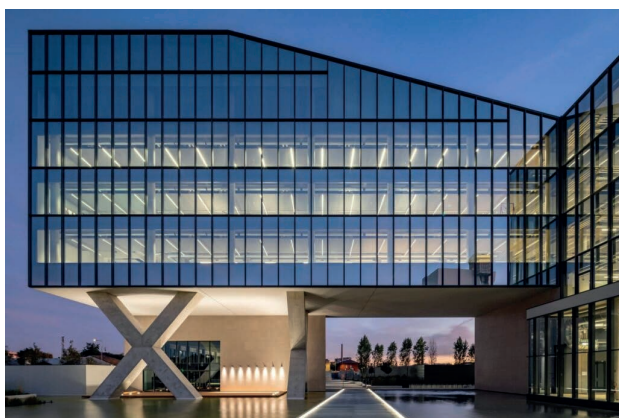
III	DESCRIZIONE DELLE OPERE - APPARTAMENTI
-----	--

■	STRUTTURE PORTANTI	PAG. 3
■	FACCIAE	PAG. 3
■	MURATURE - SOLAI	PAGG. 4/5
■	CONTROSOFFITTI	PAG. 6
■	INGRESSI E ATRI	PAG. 6
■	PAVIMENTI E RIVESTIMENTI UNITÀ	PAG. 7
■	PAVIMENTI E RIVESTIMENTI PARTI COMUNI	PAG. 8
■	TINTEGGIATURE - VERNICIATURE	PAG. 9
■	SERRAMENTI INTERNI	PAG. 10
■	SERRAMENTI ESTERNI	PAG. 11
■	IMPIANTI MECCANICI	PAG. 12
■	IMPIANTI ELETTRICI	PAG. 13
■	IMPIANTO IDRICO-SANITARIO	PAGG. 14/15

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'immobile oggetto di intervento è situato in via Muzio Attendolo detto Sforza 11 in Milano, all'interno di un contesto urbano in primo luogo caratterizzato da un'importante asse di collegamento viario quale via Ripamonti che rappresenta uno dei principali collegamenti fra il centro storico ed altri importanti centri urbani posti a Sud di Milano, come Pavia e Piacenza. Inoltre, negli ultimi 5 anni l'intera area ha subito un positivo fenomeno di

riqualificazione trainato dall'esteso intervento di riqualificazione dello scalo di porta romana che sta rigenerando un intero quadrante della città fino alle propaggini dell'area di progetto. A riprova di ciò e della nuova importanza dell'area, la linea metropolitana in progetto M6 avrà ben due nuove fermate nella zona, al fine di riqualificare ulteriormente la zona a tutto vantaggio di nuovi sviluppi residenziali.



DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il progetto prevede il recupero di un fabbricato di n.9 piani fuori terra e n.2 interrati a destinazione terziaria realizzato nella seconda metà degli anni '80 del secolo scorso. L'immobile si presenta a pianta con una struttura a maglia di travi e pilastri in c.a. (piano terra e superiori a partire dal secondo) oltre ad un piano primo più ampio dovuto all'innesco di un corpo di collegamento trasversale a due piani che lo collega con la sua torre gemella situata di fianco ad Ovest.

I lati Sud ed Est del piano terra sono costituiti da un porticato interno alla proiezione della soprastante pianta del 1° piano. Le facciate sono di tipo continuo in vetro/alluminio e le coperture sono piane in guaina bituminosa. I piani a pianta libera, hanno un'altezza interna netta (estradosso/intradosso solai predalles) pari a 3.10 mt.

I piani interrati, anche accessibili tramite una rampa carraia, ospitano spazi a deposito, posti auto, vani tecnici, etc.

Il progetto prevede il mantenimento delle ampie facciate vetrate continue perimetrali, così come si presentano allo stato attuale, e la ristrutturazione dei piani interni mediante ridisegno complessivo della distribuzione e

del numero dei locali, volto al cambio di destinazione d'uso da torre per uffici ad edificio residenziale.

Più nello specifico, verrà mantenuto il corpo di distribuzione centrale con scale e ascensori comune a tutti gli undici piani (nove fuori terra e due interrati), le strutture esistenti, le facciate, la destinazione dei piani interrati ad uso di autorimessa, spazi per locali tecnici e depositi, l'attuale copertura, l'impianto generale planivolumetrico e la morfologia complessiva.

Verranno realizzati inoltre:

- 10 nuovi appartamenti per piano per i livelli che vanno dall'ottavo al secondo
- 17 appartamenti al primo saturando anche la metà del corpo di collegamento fra le due torri originarie, afferente alla medesima proprietà,
- 4 appartamenti al piano terra oltre ai locali adibiti alla portineria e all'androne di ingresso allo stabile

Per un totale di 91 appartamenti complessivi. Le abitazioni saranno dotate di ventilazione meccanica, impianto di climatizzazione canalizzato, pavimenti in SPC e serramenti in alluminio di ultima generazione.

STRUTTURE PORTANTI

Le nuove strutture portanti sono progettate secondo le Nuove Norme Tecniche per le costruzioni e secondo le più recenti norme vigenti antisismiche.

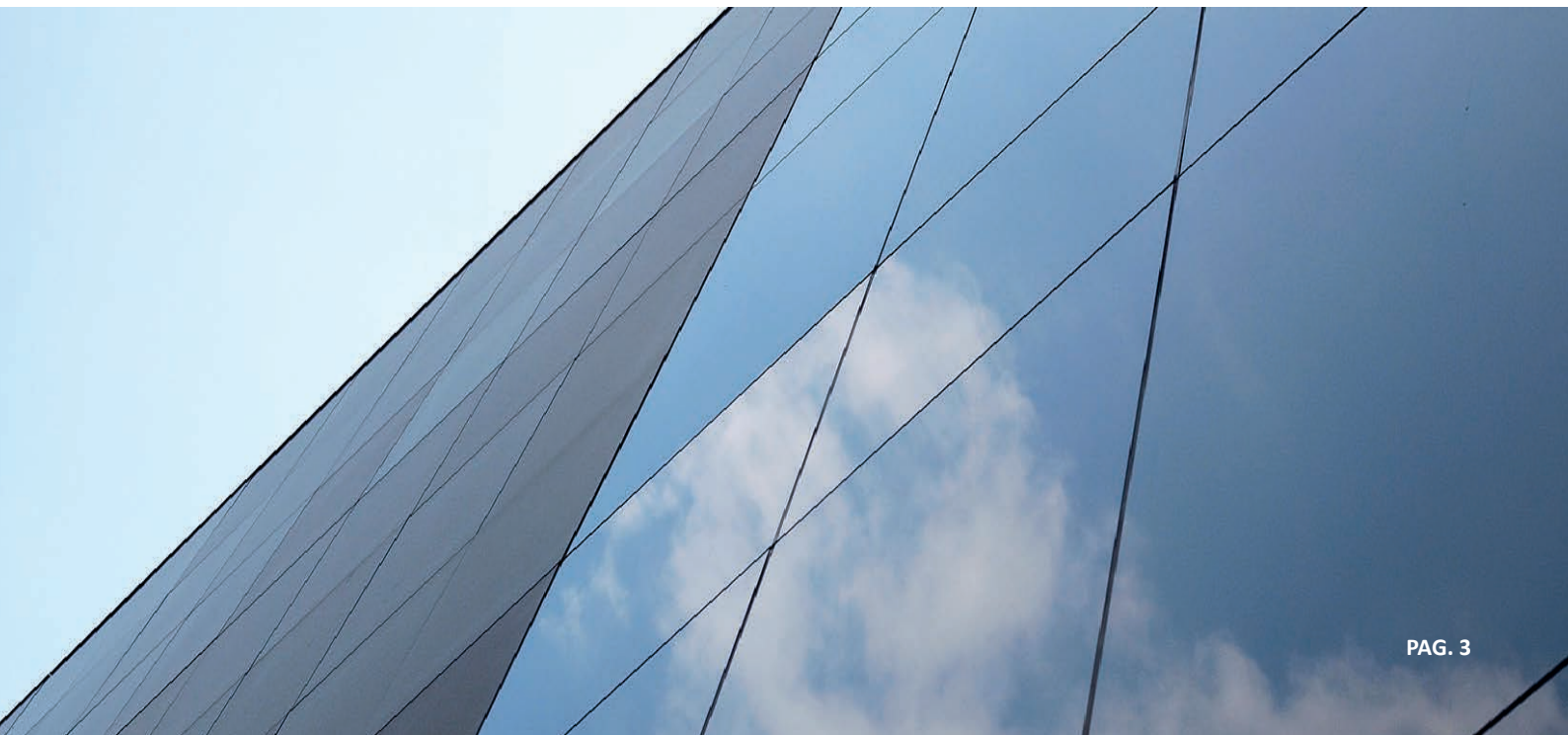
FACCIATE

Facciata vetrata continua

La facciata continua vetrata esistente viene anch'essa conservata ed ammodernata; puntualmente verrà implementata tramite l'installazione di nuovi serramenti in alluminio con doppio vetro a taglio termico e giunto aperto di ultima generazione con caratteristiche di trasmittanza termica $U \leq 1.3 \text{ W/m}^2\text{K}$ e isolamento acustico come previsto da normativa.

Parti opache

Le parti opache della facciata esistente vengono rifinite con intonacatura/rasatura minerale ai silicati, idrorepellente, traspirante, resistente ai raggi UV e agli agenti atmosferici con basso grado di ritenzione dello sporco.



MURATURE E SOLAI

Parete perimetrale

Le pareti perimetrali saranno solo efficientate dal punto di vista energetico mediante realizzazione di una controparete interna costituita da:

pannelli in lana di roccia tipo Isover Arena 31 da 80 mm di spessore, uno strato di aria da 20 mm, uno strato di barriera al vapore in foglio di alluminio e doppia lastra di cartongesso in lastre da 25 mm totali rifinita ad intonaco.

La stratigrafia perimetrale così composta garantirà un ottimo isolamento termico e permetterà di raggiungere i requisiti prestazionali previsti dalla Legge 10/91.

Parete di tamponamento contro facciata vetrata

Le pareti di tamponamento contro la facciata vetrata saranno realizzate con: doppio strato di pannello NaturaTherm di spessori differenti fra di loro fissati alla struttura del telaio esistente, strato d'aria da 75 mm e doppio pannello in cartongesso in lastre da 25 mm totali rifinite ad intonaco.

La stratigrafia perimetrale così composta permetterà di raggiungere i requisiti prestazionali previsti dalla Legge 10/91.

Parete in c.a. vs est.

Le pareti verso l'esterno delle parti comuni e degli appartamenti realizzate in origine in c.a. (vano scale e percorsi esterni ai piani) saranno efficientate dal punto di vista energetico tramite l'implementazione di uno strato in Stiferite GT da 80 mm, uno strato d'aria da 20 mm e doppia lastra di cartongesso da 25 mm. La stratigrafia perimetrale così composta garantirà un ottimo isolamento termico e permetterà di raggiungere i requisiti prestazionali previsti dalla Legge 10/91.

Parete a secco vs vano scala sp. 30 e sp. 20 cm

Le pareti di separazione tra gli appartamenti e le parti comuni saranno realizzate con sistema a secco a doppia orditura così costituito:

finitura ad intonaco, doppia lastra di cartongesso da 25 mm, strato d'aria da 20 mm., strato di barriera al vapore in foglio di alluminio, pannello in lana di roccia tipo Isover Arena 31 da 60 mm, doppia lastra di cartongesso, un altro pannello in lana di roccia tipo Isover Arena 31 da 60 mm, uno strato d'aria da 40 mm. Altra coppia di pannelli di cartongesso da 25 mm totali rifiniti ad intonaco.

Parete vs altra unità immobiliare

Le pareti di separazione tra gli appartamenti saranno realizzate con sistema a secco a doppia orditura così costituito:

finitura ad intonaco, doppia lastra di cartongesso da 25 mm, strato d'aria da 25 mm., pannello in lana di roccia tipo Isover Arena 32 da 50 mm, doppia lastra di cartongesso, un altro pannello in lana di roccia tipo Isover Arena 32 da 50 mm, uno strato d'aria da 25 mm. Altra coppia di pannelli di cartongesso da 25 mm totali rifiniti ad intonaco.

Solaio interpiano

Il solaio interpiano esistente realizzato in predalles sarà implementato attraverso l'installazione di un nuovo pavimento così costituito a partire dall'alto:

una finitura realizzata in SPC, un composito di plastica e pietra ad alta densità ed alta resistenza rivestito da uno strato polimerico ultrasensibile all'usura, posata su di un sottofondo di cemento magro da 40 mm, uno pannello di polistirene estruso tipo URSA XPS ECO da 40 mm, un materassino anticalpestio tipo FonostopDuo di sp. 5 mm., ed infine uno strato di massetto realizzato in FoamCem da 100 mm.

Solaio copertura

Il solaio di copertura esistente verrà reimpermeabilizzato mediante stesura di nuova guaina impermeabile e rifinito esternamente con lastre di rivestimento in grès porcellanato con caratteristiche antigelo e antiscivolo effetto pietra di Marazzi, Mystone Berici colore grigio.

CONTROSOFFITTI

Tutti gli appartamenti avranno controsoffitti in lastre di cartongesso posate su orditura metallica, anche allo scopo di alloggiare impianti e canalizzazioni, riportando quote diverse all'interno dell'appartamento.

Nei servizi igienici i controsoffitti saranno ulteriormente ribassati fino ad un'altezza minima di 2.50 mt, e caratterizzati da un basso assorbimento, specifico per ambienti umidi.

Anche per le parti comuni di progetto è prevista un'opera di controsoffittatura con pannelli di cartongesso fonoassorbente, con superficie verniciabile e struttura metallica nascosta e resistenza al fuoco

Il porticato esterno sarà delimitato superiormente da controsoffitti in cartongesso specifici per esterni rifiniti con tinteggiatura nella colorazione prevista per la facciata di progetto (color tortora – RAL 1019).

INGRESSI E ATRI

È previsto un unico accesso condominiale posto su via Muzio Attendolo detto Sforza 11. Dall'ampio atrio di ingresso con servizio portineria e Amazon room si accede ad un vano compartimentato contenente gli impianti di risalita. Attraversando tale vano si accede ad un corridoio che porta all'uscita di emergenza posta sul retro.

Si specifica inoltre che tutto l'atrio condominiale al piano terra sarà riscaldato mediante sistema di climatizzazione interna ad aria caldo/freddo.



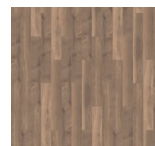
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI UNITÀ IMMOBILIARI

Zona giorno e notte

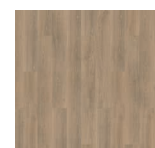
Per il rivestimento a pavimento delle camere di tutti gli appartamenti in progetto è prevista una pavimentazione sopraelevata costituita da pannelli LVT di marca Solcora o similare con diverse texture. Sono pavimenti vinilici con nucleo rigido con una forte connessione a clic e sottofondo integrato per un comfort ottimale.



Volga



Warm Sycamore



Rhone



Douro



Tarn

Bagni

I locali destinati a servizi igienici prevedono rivestimenti in gres porcellanato del marchio Marazzi sia per i pavimenti che lungo le pareti principali con finitura a scelta tra: effetto marmo (Fabula wall Marmo), effetto ceppo di gre (Mystone Ceppo di Gré), effetto cemento (Cementum).



Fabula wall Marmo



Mystone Ceppo di Gré



Cementum

Balconi e logge

Per i balconi e terrazzi è stato selezionato un rivestimento in grès porcellanato con caratteristiche antigelo e antiscivolo effetto pietra di Marazzi, Mystone Berici colore grigio.



PAVIMENTI E RIVESTIMENTI PARTI COMUNI



Sbarchi ascensori, corridoi e parti comuni

Per tutti gli spazi comuni e di distribuzione del complesso è prevista una pavimentazione con rivestimento Grande Resin Look di Marazzi in tinta beige.

L'area della reception sarà inoltre caratterizzata da un rivestimento a parete a tutta altezza tipo boiserie in listelli cannettati effetto legno. Nel punto di giunzione fra il rivestimento a parete e il controsoffitto sarà creato un incasso della dimensione 40x100 mm dove alloggiare strisce led a correre lungo tutta la lunghezza della parete.

Le porte degli ascensori e le relative imbotti saranno caratterizzate da una finitura in acciaio brunito secondo indicazioni della D.L.

Pavimentazioni cortili e porticato

La pavimentazione del porticato che circonda due lati dell'edificio e ne definisce l'ingresso principale, viene rinnovato e ristrutturato attraverso l'installazione di una pavimentazione in piastrelle squadrate di quarzite grigio argento, con piano superiore ed inferiore a

spacco naturale e lati segati, di spessore 1,5 /2,5 cm. La pavimentazione in questione viene incorniciata sulle facciate dell'edificio con zoccolini di quarzite grigio argento, con superficie a vista lucida e coste rette, dimensioni di 20 x 30 cm, spessore 2 cm.

Pavimentazioni piani interrati

Per quanto riguarda i due piani interrati si prevede l'utilizzo di pavimentazione industriale ad alta resistenza meccanica lisciata con finitura a spolvero, spessore pari a 7 mm circa, colore grigio.

TINTEGGIATURE E VERNICIATURE



Opere in ferro

Il progetto prevede il ripristino delle ringhiere dei balconi e delle recinzioni esistenti attraverso una verniciatura anticorrosiva con finitura colorata grigia, coerente con la tinta dei serramenti esterni.

Superfici interne

Le pareti interne agli appartamenti e negli spazi comuni di distribuzione e vani scala vanno rasate e tinteggiate a due riprese con idropittura per interni con finitura opaca di colore bianco puro RAL 9010.

Superfici esterne

Le facciate dell'edificio e il vano scala esterno sono caratterizzati da tinteggiatura a due mani, idrorepellente, traspirante, resistente ai raggi UV e agli agenti atmosferici con basso grado di ritenzione dello sporco nei colori previsti dal progetto (color tortora RAL 1019). Anche il fronte interno delle pareti della scala di emergenza è pensato con la stessa finitura in continuità con la sua parte esterna.



SERRAMENTI INTERNI

Porta blindata per appartamenti

Negli appartamenti sono selezionati portoncini blindati costituiti da telaio e ante in lamiera d'acciaio e guarnizioni perimetrali, coibentati internamente e con resistenza all'effrazione RC3 di marca Alias, con pannello interno bianco RAL 9010, pannello esterno laccato RAL 7035.

Porte interne

All'interno degli appartamenti troviamo porte Garofali, serie AVIO modello VILIA, colore bianco.



Porte cantine

Le porte delle cantine in lamiera d'acciaio grecata con dimensioni standard 80 x 200 cm, sono reversibili nei sensi, a spingere o tirare (da definirsi prima della posa in opera) e nelle mani.

Porte REI

Il progetto prevede l'utilizzo di porte tagliafuoco cieche rispondenti alle normative antincendio con struttura in acciaio ad un battente. Gli infissi sono omologati a norma UNI EN 1634-1, conformi alle certificazioni di prodotto ISO 9001, REI 60, con ante coibentate in acciaio preverniciato di colore avorio chiaro e completi di serratura e maniglie.

SERRAMENTI ESTERNI

Serramenti a battente nuovi

Per i nuovi serramenti di tutti i piani, come anticipato nella descrizione della facciata continua, vengono utilizzati infissi in alluminio a taglio termico a battente (singola o doppia in base ai casi) con doppio vetro e giunto aperto di ultima generazione con caratteristiche di

trasmissione termica $U \leq 1.3 \text{ W/m}^2\text{K}$ e isolamento acustico idoneo, permeabilità all'aria classe 4 secondo la norma UNI EN 12207, tenuta all'acqua classe 7A secondo la norma UNI 12208, resistenza al vento classe C3 secondo la norma UNI 12210.

Serramenti a tutt'altezza - atrio

Verranno installati nuovi serramenti fissi continui a tutta altezza con profilo in estrusione a taglio termico in alluminio con doppio vetro e giunto aperto di ultima generazione con caratteristiche di trasmissione termica $U \leq 1.3 \text{ W/m}^2\text{K}$ e isolamento acustico idoneo, permeabilità all'aria classe 4 secondo la norma

UNI EN 12207, tenuta all'acqua classe 7A secondo la norma UNI 12208, resistenza al vento classe C3 secondo la norma UNI 12210, con profilo rompitratta orizzontale ad altezza 260 cm circa da quota pavimento.

Porta d'ingresso - androne condominiale

L'accesso all'edificio oggetto di ristrutturazione avviene attraverso una porta scorrevole a doppia anta ad automazione elettromeccanica, con profilo principale in alluminio e lama d'aria ambientale integrata mediante carter di copertura in profilo di alluminio con dimensioni a scelta della D.L. Motore elettrico con speciale riduttore progettato per

alta silenziosità ed ingombri ridotti. Profilo di sostegno all'automazione in alluminio estruso con la guida di scorrimento dei carrelli realizzata con un binario in speciale lega di alluminio con trattamento di anodizzazione e montata sul profilo di sostegno con una guarnizione antivibrante.

IMPIANTI MECCANICI

Per riscaldare, raffreddare gli ambienti di ogni singolo appartamento si è optato per impianti del tipo ad aria, con l'utilizzo di ventilconvettori ad incasso per installazione orizzontale e nascosti all'interno dei controsoffitti.

L'acqua calda o fredda [fluido vettore] prodotta dai generatori esterni circolerà quindi dentro gli appartamenti passando per i moduli d'utenza o contabilizzazione fino a raggiungere i ventilconvettori posizionati all'interno.

L'aria trattata e transitata nella batteria del terminale sarà dunque spinta all'interno di una rete di canalizzazioni nascoste più o meno complessa che convoglierà appunto l'aria negli ambienti interessati.

L'architettura impianto-regolazione elettronica permetterà il raggiungimento ed il mantenimento delle necessarie condizioni di comfort e benessere ambientale, oltre ad una distribuzione uniforme della temperatura e dell'umidità interne.

L'impianto risulterà "reattivo" alle richieste degli utenti finali, dall'aspetto pulito considerando che gli impianti resteranno nascosti e

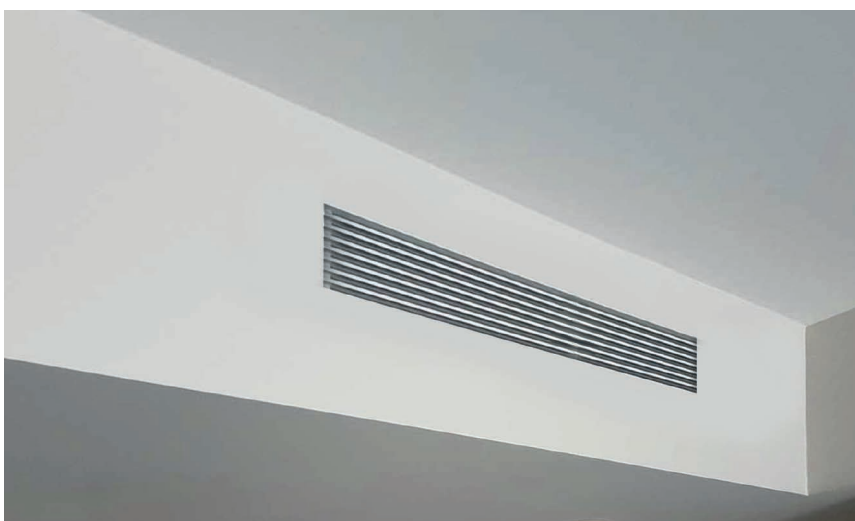
dal funzionamento "silenzioso".

Il fancoil canalizzabile multiventilatore e multizona integrato Ducto Multi Thin della Innova (o similare) è utilizzato per gli appartamenti con due/tre zone da servire, lavorando con un controllo diretto sulla portata d'aria dei singoli ambienti. Per quanto riguarda gli ambienti che necessitano di un singolo terminale viene

utilizzato il fancoil Ducto Slc della Innova (o similare).

Esternamente sono state scelte delle bocchette senza cornice e a scomparsa dentro i controsoffitti, mentre il controllo degli apparecchi viene gestito dal comando remoto a muro attraverso un termostato elettronico tipo M7 _EBBII Innova nella versione Wifi a led con interfaccia tattile, con possibilità di controllo su più apparecchi dotati della stessa scheda elettronica.

Inoltre, in accoppiamento all'impianto di riscaldamento/raffrescamento è previsto l'utilizzo di un sistema di ventilazione meccanica controllata (VMC) all'interno di tutti gli appartamenti.





IMPIANTI ELETTRICI

Gli interruttori e le prese di tutti gli appartamenti seguono la linea essenziale e rigorosa, ma anche accogliente e morbida del modello PLANA **Vimar**. Le placche sfoggiano un design ergonomico, materiali facili da tener puliti e completezza di funzioni.

I Videocitofono TAB di Vimar si presentano come una vera e propria innovazione grazie al display LCD, alla tastiera capacitiva, allo spessore ultrasottile ed il design contemporaneo, in grado di soddisfare qualsiasi necessità di utilizzo ed installazione.

Compatti e dalle linee minimali, vestono il fascino moderno del Reflex: un materiale brillante e luminoso.

IMPIANTO IDRICO - SANITARIO

Attrezzatura bagno

Nei locali destinati a servizi igienici è stato previsto l'utilizzo di scaldasalviette elettrici bianchi del modello Lazzarini Sanremo.

WC, bidet

Per quanto concerne i sanitari dei bagni si è scelto di utilizzare il marchio Ceramica Dolomite collezione MAYKA, in particolare:

- VASO BTW per installazione filo parete con fissaggio nascosto fornito, nella colorazione bianco con cassetta di scarico ad incasso parete e placca a doppio pulsante;
- BIDET BTW 35,8 X 55 per installazione filo parete, con foro centrale per la rubinetteria, fornito con fissaggio nascosto dedicato, nella colorazione bianco.

Cassette

Cassetta di scarico per il vaso igienico del tipo da incasso con azionamento frontale del marchio Bampi BSILENT serie2018.

Lavabo

Lavabo integrato mod. Arcom Consolle Keope su mobiletto a 2 ante non sospeso con finitura bianco opaca laccata dim. 600x 450 mm, altezza: 500 mm; specchiera frontale dim: 600X750x 30 mm o equivalente.



Box doccia

I box doccia del marchio B2bagno con struttura in alluminio anodizzato e vetro temprato trasparente di spessore 6mm, si adattano a tutte le esigenze legate al layout di progetto, sia dal punto di vista dimensionale che di senso di apertura.



Piatto doccia

I piatti doccia proposti da Kyra sono realizzati combinando resine elastiche con cariche minerali e utilizzando un rivestimento in Gel Coat al fine di garantire una maggiore durata e massimizzare la resistenza agli urti. Sono prodotti perfettamente tagliabili sui 4 lati e possono essere soggetti ad ogni forma di taglio per meglio adattarsi alle esigenze di spazio in caso di presenza di colonne o pareti inclinate. Tutti i piatti doccia hanno una superficie antiscivolo ed antibatterica e hanno una griglia in inox. In particolare, il progetto prevede piatti doccia con finitura effetto cemento in Bianco Ral 9003.



Rubinetteria

Miscelatore monocomando lavabo mod. Belmore serie Colmar in acciaio cromato/satinato colore nero, o equivalente.

Impianto per balconi, terrazze e logge

Predisposizione di punto acqua e luce per ogni balcone.





N.B: Fermo restando gli accordi con la committenza, la Direzione Lavori potrà a suo insindacabile giudizio, variare il progetto architettonico, strutturale e impiantistico per scelte di natura tecnica, urbanistica e igienico sanitaria, e/o sostituire le forniture indicate nel presente capitolato con altre equivalenti.

Exclusive Agency

MILANO *ML* LIVING®
REAL ESTATE