

5

L

L

E

Z

A

I

P

LOFT

Armellini 29 S.r.l., Piazza Borromeo 14 Milano, si impegna a dare lo stabile finito in ogni sua parte; per finito si intende completo di tutto quanto qui di seguito descritto e di tutto ciò che, anche se omissso nei disegni e nella descrizione, è richiesto dalla pratica esecuzione del progetto e dal buon senso a giudizio della D.L.

[www.gruppocogifer.it](http://www.gruppocogifer.it)

Il presente documento descrive, attraverso la definizione delle principali opere, il grado di finitura dell'intervento, allo scopo di consentire ai promissari acquirenti la valutazione del livello qualitativo complessivo.

I lavori prevedono l'utilizzo di materiali di ottima qualità, al fine di conseguire un elevato comfort abitativo.

**I promissari acquirenti potranno scegliere**, ove consentito dalla Direzione Lavori (DL) e nell'ambito di ciascun valore, **i materiali, il tipo di posa e gli accessori, comunicando tempestivamente le loro scelte in modo da consentire l'esecuzione dei lavori nei tempi stabiliti** ed affinché i loro eventuali ritardi non intralcino l'esecuzione delle opere.

Eventuali differenze sui prezzi dei materiali ed accessori, dovranno essere preventivamente quantificati, concordando il loro pagamento con la promettente venditrice.

# PIANELL 5

---



- 
- 1 DESCRIZIONE GENERALE

---

  - 2 SICUREZZA

---

  - 3 TECNICHE COSTRUTTIVE

---

  - 4 BENESSERE ABITATIVO

---

  - 5 RIVESTIMENTI

---

  - 6 FORNITURE

---

  - 7 SERRAMENTI

---





1

---

# DESCRIZIONE GENERALE



Nell'ambito della continua valorizzazione e conservazione del patrimonio archeologico industriale milanese, nasce il progetto di recupero dei capannoni di via Pianell.

**Ambienti alti 5 metri, soppalchi e terrazzi danno nuova vita a uno spazio industriale.**

**La copertura a shed, propria di questa tipologia, sarà elemento caratterizzante del progetto e donerà un'illuminazione uniforme agli ambienti dei loft.**

Il complesso immobiliare "Pianell 5" si colloca all'interno del quartiere Prato-centenario - Bicocca di Milano, nelle immediate vicinanze della fermata metropolitana Ca' Granda.

L'intervento conterrà tredici unità residenziali con ingresso pedonale dal civico 5 di via Pianell.

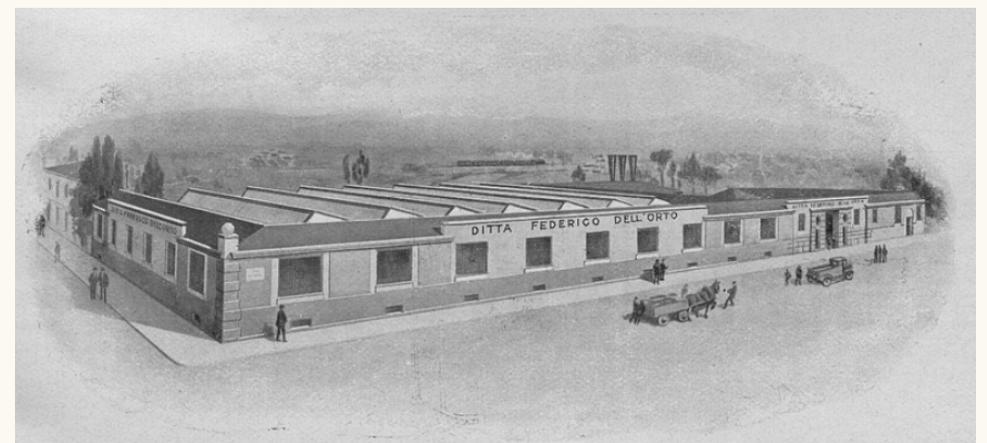


Foto del complesso immobiliare di via Pianell 5 del 1930. Qui sorgeva la ditta di grandi elettrodomestici "FEDERICO DELL'ORTO", ad angolo tra via Pianell 5 e via Ugolini 30.

XI



**IMPIANTI COMPLETI  
DI CUCINE**  
A CARBONE E LEGNA, NAFTA,  
GAS, VAPORE, ELETTRICITA

PER QUALSIASI USO  
E POTENZIALITA

DITTA  
**FEDERICO DELL'ORTO**  
MILANO

STABILIMENTO: Via Brigatieri Ugolini, 30 | SEDE ESPOSIZIONE: Via Principe Umberto, 10  
Telef. 690-738 | Telef. 63-137

Cava fondata nel 1885 - Referenze di 1° ordine

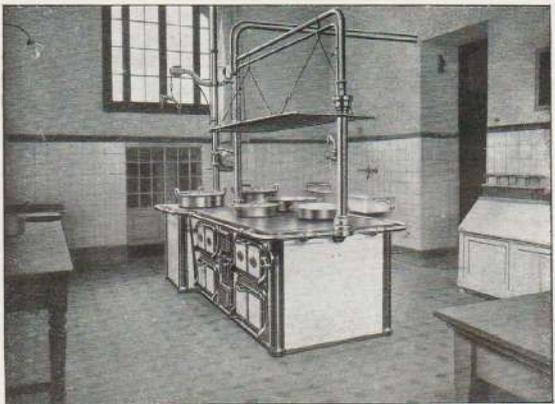


VEDUTA FRONTISTICA DEL NUOVO STABILIMENTO - Superficie coperta mq. 2300

Manifesto pubblicitario ditta "FEDERICO DELL'ORTO"

INSTALLAZIONI COMPLETE PER IMPIANTI  
DI  
**CUCINE**  
a carbone e legna - gas - nafta - vapore - elettricità

IMPIANTI TERMICI



DITTA  
**FEDERICO DELL'ORTO**

STABILIMENTO: Via Giuseppe Ugolini, 30 | SEDE ESPOSIZIONE: Via Principe Umberto, 10  
MILANO | Telef. 690-738 | Telef. 63-137

OPUSCOLI / PROGETTI / PREVENTIVI  
A RICHIESTA

Manifesto pubblicitario ditta "FEDERICO DELL'ORTO"

Licenza N. 135

**COMUNE DI MILANO**  
RIPARTIZIONE EDILIZIA PRIVATA

Atto N. 16530/2638/1935      li 25 Febbraio 1935-XIV

Visto il nulla osta in data 27 MARZO 1932 (Atto N. 16530/1935)

) con cui fu autorizzata la costruzione di locali di comparto dello stabile sito  
N. 5 di Via Pianelli

di proprietà della Ditta **FEDERICO DELL'ORTO**

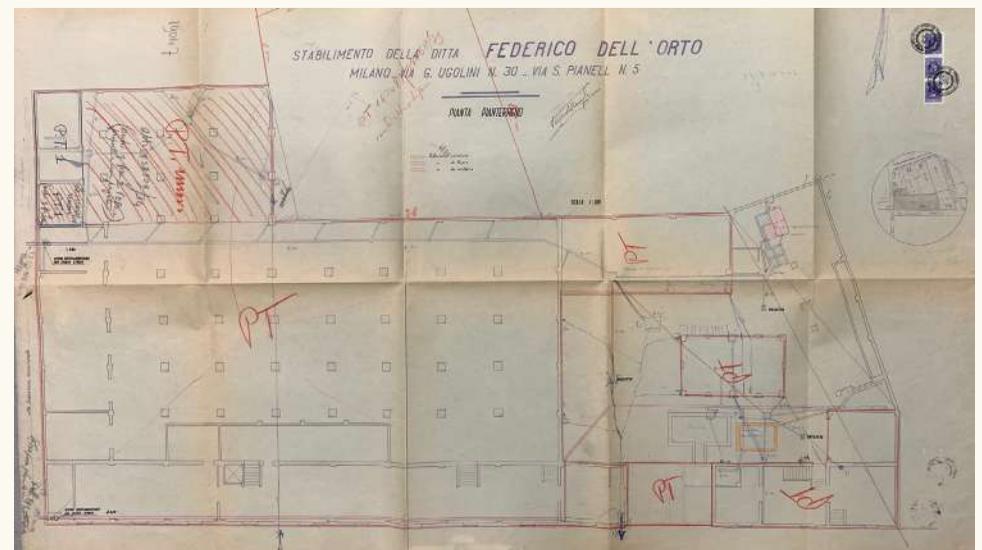
Constatato dall'ufficio l'adempimento delle prescrizioni stabilite in linea edilizia dai regolamenti municipali  
in vigore ed essendo risultato dalla visita praticata dall'Ufficiale sanitario comunale, che detti locali sono pro-  
sciugati e sani;

**IL PODESTA'**

dichiara: NULLA OSTA siano occupati i seguenti locali dello stabile suddetto, dal giorno  
25 Febbraio 1935-XIV in avanti e secondo la destinazione rispettivamente precisata:

Spazio pieno terreno ... 59.1 locale uso industriale  
p. il SCORRETO  
d'ordine  
IL CAPO RIZZIARDI

*[Handwritten signature]*





2

---

## SICUREZZA

## IMPIANTO ANTINTRUSIONE E CASSAFORTE

In ogni appartamento sono previste tubazioni vuote per la predisposizione dell'impianto antintrusione:

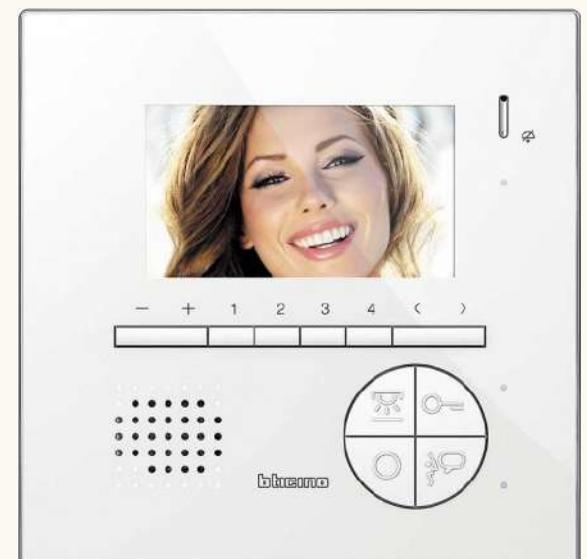
- perimetrale in ogni finestra e sopra ogni porta d'ingresso;
- volumetrica per la zona giorno e per la zona notte.

È prevista in ogni appartamento la fornitura ed installazione di una cassaforte tipo Juwel o similare.



## IMPIANTO VIDEOCITOFONO

L'impianto videocitofono comprende pulsantiera esterna completa di telecamera e un gruppo fonico esterno in corrispondenza dell'ingresso principale; un monitor per ogni appartamento.





3

---

# TECNICHE COSTRUTTIVE

I soppalchi, opportunamente dimensionati, verranno realizzati con struttura portante in carpenteria metallica.

Il piano di calpestio sarà realizzato con assito di doghe di legno di abete.

La scala interna di collegamento al soppalco avrà anima e gradini in ferro.

Il parapetto sarà in ferro a disegno semplice.



La struttura portante esistente del fabbricato è costituita da travi e pilastri in cemento armato.

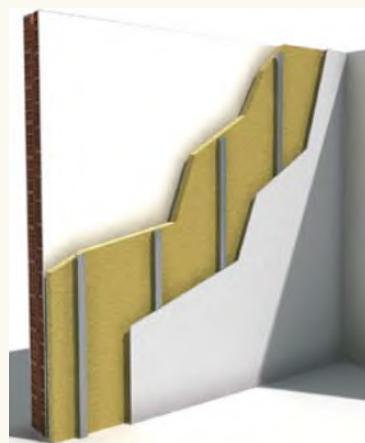
I pilastri e le travi che verranno realizzati all'interno dell'involucro edilizio, saranno in acciaio con solai in laterocemento.

La struttura esistente verrà consolidata secondo la vigente normativa antisismica e secondo le Norme Tecniche per le Costruzioni.

I tamponamenti perimetrali avranno spessore e caratteristiche idonee a proteggere i locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti atmosferici nonché dalle fonti di rumore.

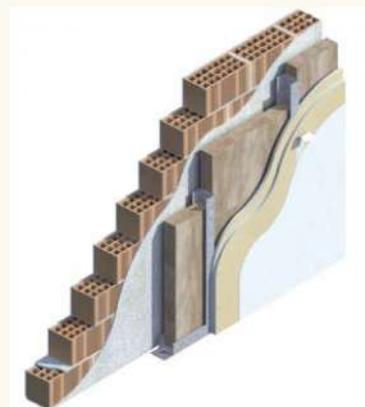
Saranno eseguiti di norma secondo lo schema seguente:

- Cappotto termico esterno
- Muratura esistente in mattoni pieni/forati
- Controparete interna realizzata in cartongesso con interposto idoneo pannello isolante.



*Controparete esterna*

I muri divisorii fra le singole unità abitative saranno realizzati mediante tavolato spessore cm 18 e contropareti di cartongesso su entrambi i lati con interposizione di isolante termico-acustico ad alta densità.

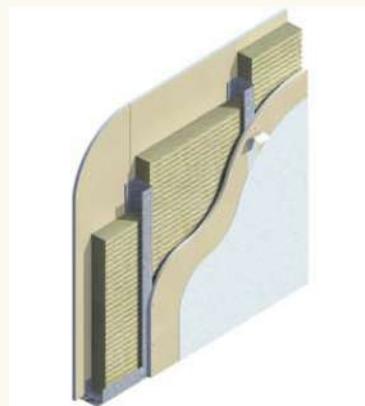


*Parete divisoria tra appartamenti*

Le pareti di divisione interne degli appartamenti saranno realizzate in cartongesso.

Verrà installata una struttura metallica ad orditura semplice, rivestita, per ogni lato, con una lastra di cartongesso. Le pareti di divisione dei bagni sarà realizzate con tre lastre in CTG; sul lato interno si utilizzerà una lastra idrorepellente in gesso rivestito.

Nell'intercapedine di tutte le pareti verrà inserito idoneo isolamento in lana minerale con elevate prestazioni termiche ed acustiche.



*Parete divisoria interna*

I solai verranno realizzati in ferro con lamiera grecata collaborante.

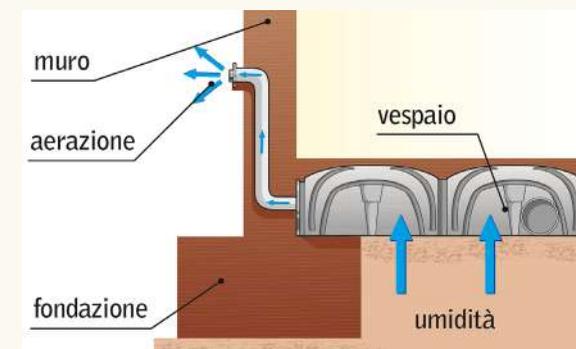
Nella parte superiore saranno rivestiti con il pannello isolante, il massetto di pendenza e doppio strato di guaina bituminosa. Il pavimento sarà di tipo sopraelevato con finitura in gres.

La parte inferiore del solaio verrà rivestita con struttura in acciaio zincato e lastra in cartongesso.

Forometrie per faretti, botole per ispezioni, velette, saranno a carico degli acquirenti.

## VESPAIO

In tutti i locali è prevista la formazione di vespaio areato, questo verrà realizzato con l'utilizzo di elementi in pvc (igloo) poggianti sulla pavimentazione esistente in calcestruzzo. Nella parte superiore verrà realizzato un massetto in cls armato atto alla formazione del piano di posa delle successive caldane. L'areazione verrà effettuata attraverso tubazioni in pvc di diametro idoneo che collegheranno lo stesso vespaio con l'esterno del fabbricato al fine di garantire l'areazione sottopavimento.





4

---

## BENESSERE ABITATIVO

## SPAZI ESTERNI PRIVATI



## SPAZI SMART WORKING



Si tratta di un impianto centralizzato che sarà composto da un generatore a gas metano abbinato ad una pompa di calore per la produzione di acqua calda per il riscaldamento delle unità abitative e per la produzione di acqua calda sanitaria da stoccare nel bollitore sanitario.

Verrà previsto anche un sistema di trattamento acqua composto da filtro, addolcitore e dosaggio a servizio delle reti idriche.

Tutte le apparecchiature verranno posizionate in apposito locale tecnologico addossato al muro di confine esistente.

Ogni unità abitativa sarà dotata di un sistema di contabilizzazione dei consumi energetici per il riscaldamento e i consumi idricosanitari.

Il riscaldamento all'interno delle unità abitative sarà del tipo a pavimento radiante a bassa temperatura. Mentre l'impianto di raffrescamento sarà del tipo multisplit ad espansione diretta. Per quest'ultimo, l'impianto sarà solamente predisposto con le sole tubazioni frigorifere e scarico condense. Le unità abitative saranno provviste di condotti per l'estrazione delle cappe cucina predisposte per piani di cottura ad induzione.



L'edificio sarà provvisto di impianto fotovoltaico della potenza totale richiesta dalla Normativa vigente.

Gli impianti sono gli elementi fondamentali per il benessere di un'abitazione. Un **adeguato isolamento termico e acustico** garantiscono il necessario Comfort, ed è ottenuto principalmente grazie ai serramenti all'avanguardia, al sistema costruttivo a cappotto e all'impianto di riscaldamento a pannelli radianti.

## IMPIANTO IDRICO – SANITARIO

Le reti di utenza acqua calda e fredda verranno realizzate sottotraccia con tubazioni multistrato e raccordi a pressare.

Per assicurare la massima continuità di esercizio anche in presenza di guasti o di interventi di manutenzione, le distribuzioni di acqua calda e fredda saranno intercettabili in ogni bagno con rubinetti a sfera ad incasso.

Locali e servizi igienici ciechi saranno provvisti di estrattore d'aria con condotto di espulsione in copertura.

## IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico di ogni unità immobiliare, in partenza dal contatore disposto come da indicazioni dell'ente erogatore, sarà realizzato in conformità alle norme vigenti, con interruttore differenziale salvavita e sezionamenti a zone.

Gli impianti elettrici consisteranno essenzialmente in:

- impianto illuminazione (corpi illuminanti esclusi);
- impianto forza elettrodomestica;
- impianto TV terrestre e satellitare;
- impianto segnalazione acustica;
- impianto telefonico;
- impianto di messa a terra;
- tubazioni vuote per predisposizione impianto di allarme;
- videocitofono;
- frutti di comando B-Ticino serie Livinglight con placche in tecno-polimeri colore bianco/nero.



- Utilizzi previsti:
  - Nelle camere da letto doppie:
    - un punto luce comandato
    - sette prese 10/16A bipasso (tre prese 10/16° bipasso nelle camere singole)
    - una presa TV-terrestre
    - una presa telefonica
  - Nelle camere da letto singole:
    - un punto luce comandato
    - cinque prese 10/16A bipasso (tre prese 10/16° bipasso nelle camere singole)
    - una presa TV-terrestre
    - una presa telefonica
  - Nel soggiorno:
    - due punti luce comandati
    - una presa 10/16A bipasso comandata
    - sei prese 10/16A bipasso
    - una presa TV-terrestre
    - una presa TV-SAT
    - una presa telefonica
  - Nell'angolo cottura:
    - un punto luce
    - un punto luce cappa
    - quattro prese 16A per elettrodomestici
    - due prese 10/16A bipasso su piano cottura
  - Nei bagni:
    - un punto luce a soffitto
    - un punto luce sopra il lavabo
    - due prese 10/16A bipasso
  - Nei disimpegni:
    - un punto luce
    - una presa 10/16A bipasso
  - Nei ripostigli:
    - un punto luce
    - una presa 16A per lavatrice
    - una presa 10/16A bipasso





5

---

## RIVESTIMENTI



# EURO CERAMICA – SENZATEMPO

GRES PORCELLANATO

Misure disponibili:

60x60

30x60

Colori disponibili:



*Bianco*



*Beige*



*Silver*



*Grigio*



*Fumo*



# EURO CERAMICA – BLOK

GRES PORCELLANATO

Misure disponibili:

60x60

30x60

Colori disponibili:



*Bianco*



*Grigio*



*Antracite*



*Beige*



*Moka*



## EURO CERAMICA – 17X62

### GRES PORCELLANATO

Negli anni il gres porcellanato è diventato il prodotto maggiormente utilizzato per pavimenti e rivestimenti, grazie alla sua grande versatilità e resistenza nel tempo.

Misure disponibili:  
17X62

Colori disponibili:



*White*



*Grigio*



*Beige*



*Rovere*



# PARQUET

Misure disponibili:  
120x16 cm

Essenza:  
Rovere







6

---

## FORNITURE



## CATALANO – SFERA NEWFLUSH

Tipologia:  
Appoggio a  
terra

Modello:  
Vaso/Bidet

Materiale:  
Ceramica

Dimensioni:  
54x35 cm



## CATALANO – SFERA

Materiale:  
Ceramica

Dimensioni:  
50x40 cm  
60x45 cm

Installazione:  
Sospesa



## IDEAL STANDARD – CONNECT AIR



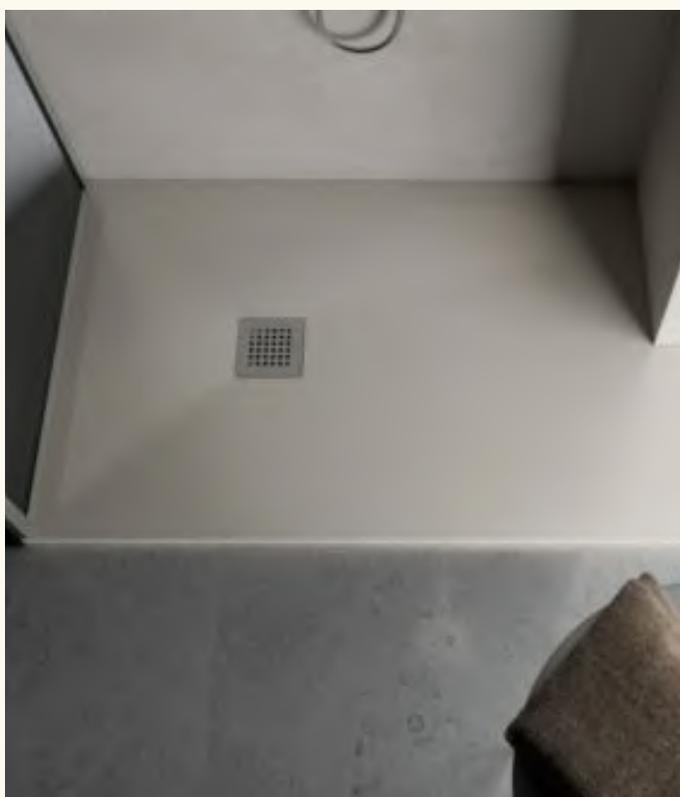
Materiale:  
Acrilico

Dimensioni:  
170x70 cm

Installazione:  
Incasso

Colore:  
Bianco

## PIATTO DOCCIA



Materiale:  
Mineralmarmo

Colore:  
Bianco

## MAMOLI – PICO

Materiale:  
Acciaio

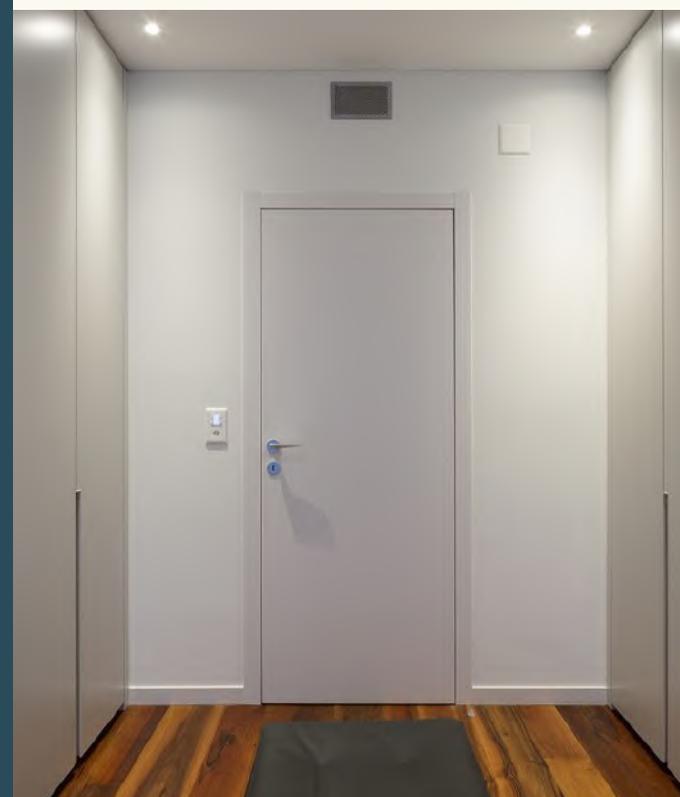
Finitura:  
Cromo

Pico è un nuovo, divertente e pratico rubinetto dalla caratterizzazione moderna ed allegra. La sua forma è semplice ed immediata come quella di una fontanella. La sua pratica leva introduce una nota personale e giocosa all'ambiente in cui è inserito.



## PORTE INTERNE

Dimensioni:  
80x210





7

---

# SERRAMENTI

Tutti i serramenti esterni (finestre e porte finestre) saranno realizzati in alluminio a taglio termico, con vetri basso emissivi in modo da garantire la massima efficienza per l'isolamento termico-acustico.



La presente pubblicazione costituisce esclusivamente una base illustrativa. Una parte delle immagini riportate nel documento è stata realizzata con tecniche di computer grafica al solo fine di prospettare un'ipotesi di futura realizzazione. Ragion per cui tutte le informazioni, descrizioni e immagini sono puramente indicative e soggette a variazioni. Questo documento non ha valore contrattuale.

La Promittente Venditrice ed il progettista si riservano il diritto di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto, in sede esecutiva, quelle variazioni o modifiche che riterranno necessarie per motivi tecnici, funzionali od estetici, purché non comportanti una riduzione del valore tecnico e/o economico dell'unità immobiliare.

Gli spazi occupati dalle strutture, dagli impianti e dagli scarichi saranno quelli effettivamente necessari, risultanti dai calcoli progettuali e situati nelle posizioni designate in fase di esecuzione delle opere.

Le dimensioni risultanti dal tipo planimetrico possono essere suscettibili di leggere variazioni trattandosi di tipo di progetto in scala 1:100/200.

La proprietà dà le più ampie garanzie per i vizi occulti delle parti strutturali ed impiantistiche che si dovessero manifestare nell'unità immobiliare o nelle parti comuni.

Da dette garanzie devono considerarsi escluse le manifestazioni dovute al normale assestamento del fabbricato e all'uso improprio di manufatti ed impianti, nonché alla mancanza di manutenzione degli stessi.

La proprietà infine non risponderà di inconvenienti tecnici di qualsiasi natura qualora esse derivino da manomissioni od interventi effettuati dall'acquirente su manufatti ed impianti, che già si individuano come espressamente vietati.

Le varianti che venissero richieste dall'acquirente con riferimento ai materiali e/o alle prestazioni da realizzarsi da parte della Società Venditrice, ai sensi della presente descrizione tecnica, dovranno essere previamente concordate per iscritto in quanto ad entità e tipologia.

# PINNA CADONI

SERVIZI IMMOBILIARI

Via Pianell, 47



**Strategie Immobiliari**

via Astesani, 45

## **INFO E VENDITE**

Telefono: 02 6611210

Whatsapp: 328 9490376

Mail: [testi@pinnaecadoni.it](mailto:testi@pinnaecadoni.it)

[www.pianell5.it](http://www.pianell5.it)

PROGETTATO E REALIZZATO DA

gruppo  
**cogifer**

[www.gruppocogifer.it](http://www.gruppocogifer.it)