

# IL GIARDINO DEI CILIEGI



Nuovo edificio residenziale a Milano

**CAPITOLATO**

### L'area

L'area d'intervento si colloca nel quadrante sud-est della città di Milano in via Salomone 61. Il quartiere Taliedo, in cui l'area è inserita, è contraddistinto da interventi residenziali, ampie zone verdi e dalla presenza di un interessante hub commerciale: via Mecenate, caratterizzata da storica vocazione industriale, sta vivendo una vivace riconversione a favore di servizi del settore terziario. Il limitrofo quartiere Forlanini è contraddistinto da un tessuto residenziale ottimamente servito da istituti scolastici e servizi di quartiere.

### L'edificio

L'edificio di progetto è costituito da un piano interrato, dove sono collocati i box auto, le cantine ed i locali tecnici a servizio della residenza e da sette piani fuori terra dove si distribuiscono 38 appartamenti.

L'accesso, sia carrabile che pedonale, avviene direttamente da Via Salomone, sul lato ovest dell'area, tramite un passo carrabile esclusivo.

È prevista una porzione di giardino condominiale piantumato a ciliegi e percorsi di distribuzione che consentono l'accesso all'edificio. I giardini privati, di proprietà degli appartamenti del piano terra, trattati a verde e piantumati, sono collocati nelle zone più riservate in modo da preservare la privacy dei condomini.

L'accesso al piano interrato è possibile attraverso una rampa carrabile collocata nelle immediate vicinanze dell'ingresso all'area in modo da limitare la presenza di veicoli negli spazi condominiali.

Tutti gli appartamenti, sono dotati di grandi balconi e logge abitabili, fruibili grazie alle ampie finestrate che dai soggiorni e dalle stanze portano verso l'esterno. Questa soluzione consente l'utilizzo degli spazi esterni come veri e propri ambienti aggiuntivi alla casa per diversi mesi dell'anno. Gli appartamenti saranno in classe energetica A, che consente di avere consumi energetici molto contenuti, un basso impatto ambientale e ridotti costi.

Qualità e innovazione delle tecniche costruttive, attenzione alle esigenze dei Soci, elevato rapporto qualità/prezzo caratterizzeranno il progetto **"il Giardino dei Ciliegi"**.

La Torrazza costruisce ed assegna le case esclusivamente in favore dei propri Soci, senza intermediari.

### Strutture

Le strutture sono calcolate sulla base delle normative vigenti con particolare riferimento alle regolamentazioni relative alle costruzioni antisismiche.

Le fondazioni dell'edificio saranno realizzate da platea continua di tipo diretto. Al piano interrato sono previsti setti portanti in cemento armato mentre da piano terra a salire la struttura sarà costituita da pilastri, travi e solai sempre in calcestruzzo armato che saranno gettati in opera. Le rampe di scale e gli ascensori che servono tutti i piani, compreso l'interrato, fungeranno da controventatura e irrigidimento antisismico.

### Coperture e solai

Le coperture, destinate a spazi tecnologici saranno piane con pavimentazioni in quadri di ghiaia lavata e saranno impermeabilizzate ed isolate termicamente ed acusticamente.

I camini saranno in lamiera d'acciaio e tutti i pluviali di raccolta delle acque pluviali saranno a scomparsa all'interno delle murature.

Il solaio a copertura del piano interrato sarà realizzato in elementi prefabbricati tipo Predalles. I solai di separazione tra gli alloggi saranno in cemento armato alleggerito con interposto isolante termico ed acustico.

I pavimenti e tutti gli impianti avranno membrane fonoassorbenti al fine di impedire la trasmissione dei suoni ed aumentare il comfort acustico.

### Murature

I muri divisorii tra alloggi saranno realizzati con tecnologia a secco utilizzando doppie lastre in cartongesso pesante fibrorinforzato su sottostruttura in acciaio zincato opportunamente dimensionati con isolanti interni in lana di roccia e membrane a schermo acustico.

I tavolati interni degli alloggi saranno realizzati anch'essi con tecnologia a secco utilizzando doppie lastre in cartongesso su sottostruttura in acciaio zincato. La muratura esterna sarà realizzata in elementi in laterizio porizzato con interposto l'isolante termico ad alte prestazioni. Le pareti saranno finite esternamente con intonaci ai silicati.

### Serramenti esterni

I telai dei serramenti esterni degli alloggi saranno in profili estrusi in alluminio a taglio termico o in pvc. Il materiale che verrà definitivamente scelto sarà quello più idoneo a garantire le migliori prestazioni termoisolanti e acustiche in relazione alle norme vigenti al momento della costruzione. In ogni caso, i serramenti saranno sormontati da vetrocamera multistrato del tipo "bassoemissiva", con interposto gas. Saranno dotati di avvolgibili con cassonetti a scomparsa all'interno della muratura.

Le facciate ed i serramenti esterni sono progettati in maniera tale da assicurare elevate prestazioni e garantire tutte le caratteristiche di isolamento acustico passive previste dalla normativa vigente per gli edifici residenziali.

### Aree comuni

L'ingresso pedonale all'edificio avverrà da Via Salomone. È previsto un primo accesso ad uno spazio verde condominiale e ad un porticato dove sono previsti un locale comune, il deposito bici condominiale, gli spazi che conducono alle scale e agli ascensori, un locale condominiale che potrà essere adibito a portineria e area fitness, una palestra ad uso esclusivo dei condomini.

L'ingresso carrabile e la rampa di accesso ai box interrati saranno anch'essi previsti lungo Via Salomone. Il giardino privato interno sarà piantumato con alberi ad alto fusto ed essenze arbustive a fioriture stagionali.

I locali tecnici e di servizio saranno realizzati ai piani interrati; i pavimenti saranno in gres tecnico e le pareti in blocchi in cls tinteggiato.

### Finiture zone giorno-notte

I pavimenti in zona giorno saranno in gres a tutta massa di alta qualità.

Sarà possibile scegliere dimensioni e colori tra numerose campionature di capitolato e non, per personalizzare il proprio appartamento.

Nella zona notte sarà previsto parquet supportato prefinito essenze rovere o iroko, misure indicative cm. 6/7x50/60 circa, spessore mm.10.

Gli zoccolini nella zona notte saranno in legno della medesima essenza del parquet, oppure in tinta uguale ai profili delle porte interne o degli infissi.

Gli zoccolini della zona giorno saranno in legno in tinta bianca oppure in abbinamento ai profili delle porte interne.

Le porte interne avranno finitura laccata opaca, con tinta da scegliere in fase di cantiere.

Le placche e i coprifrutti saranno marca BTicino, serie Living Now.

I portoncini d'ingresso blindati saranno con cilindro europeo, con differenti finiture interne, a seconda della scelta del socio acquirente.

La ferramenta (cerniere, nottolini e maniglie) sarà finita in cromo satinato

### Finiture bagni

I pavimenti dei bagni saranno in gres porcellanato, mentre i rivestimenti saranno in ceramica smaltata o gres porcellanato. È possibile scegliere, per personalizzare, dimensioni e colori dei materiali tutti prodotti da primarie marche. Il rivestimento delle pareti nei bagni è previsto fino ad un'altezza di 180 cm.

La dotazione di apparecchi igienico-sanitari e rubinetteria sono:

- lavabi Ideal Standard serie Strada, bidet e WC Ideal Standard serie Tesi sospesi;
- piatti doccia: Ideal Standard serie Ultra Flat;
- vasche: Ideal Standard serie Connect;
- rubinetteria: Ideal standard serie Neon.

Nei bagni il soffione della doccia è previsto ad un'altezza di 215 cm dal pavimento.

### Box e cantine

I box e le cantine sono posizionati al piano interrato ed avranno pavimenti in calcestruzzo con quarzo sferoidale lisciato meccanicamente ad elicottero.

I box sono muniti di basculanti autobilanciate in lamiera d'acciaio zincata grecata e sono dotati di un impianto elettrico costituito da luce interna, interruttore di comando e presa di corrente predisposta per la ricarica di auto elettriche.

Ogni cantina è dotata di porta in acciaio zincato ed impianto elettrico costituito da luce interna, interruttore di comando e presa di corrente.

Tutte le aree di servizio sono accessibili dai piani con gli ascensori e con le scale di servizio.

### Gli impianti e la geotermia

Il riscaldamento, il raffrescamento e l'acqua calda sanitaria sono forniti da un impianto di generazione del calore che consente di avere un'elevata compatibilità ambientale. Infatti, i fluidi di climatizzazione per riscaldamento invernale e raffrescamento estivo e l'acqua calda sanitaria verranno prodotti da pompe di calore condensate con acqua calda di falda (geotermia).

All'interno degli appartamenti non è prevista la presenza di gas.

### Climatizzazione invernale ed estiva degli appartamenti

Gli alloggi sono riscaldati con pannelli a pavimento a bassa temperatura. Per ottimizzare il livello di comfort ambientale ad ogni singolo ambiente può essere assegnata una specifica temperatura.

Per l'estate è previsto un sistema di raffrescamento che utilizza le stesse macchine che generano il calore del riscaldamento invernale. Il calore prodotto dalle macchine per raffrescare l'acqua non andrà sprecato ma verrà utilizzato per l'acqua calda sanitaria.

La termoregolazione di ogni singolo alloggio è indipendente anche se il sistema di distribuzione è centralizzato; ogni appartamento ha la peculiarità di essere autonomo sia in materia di controllo della temperatura interna che di contabilizzazione del consumo di energia.

### Fotovoltaico e recupero acqua piovana

In copertura sono presenti i pannelli solari che producono energia elettrica da utilizzare per le parti comuni e per le pompe di calore. Questo riduce i costi di gestione degli impianti condominiali ed alleggerisce le spese per il riscaldamento e l'acqua calda. L'edificio è dotato di un'impiantistica che consente di recuperare le acque piovane per l'irrigazione del verde condominiale.

### Impianto TV, Telefono e Citofono

Sono previsti, per ciascuna unità, allacciamenti all'impianto centralizzato TV e satellitare, prese telefoniche/dati e un videocitofono per la comunicazione con l'esterno e per l'apertura elettrica dell'ingresso pedonale.

### Ascensori

È prevista la realizzazione di due ascensori conformi alle normative vigenti in tema di superamento delle barriere architettoniche, che servono tutti i piani, compreso il piano interrato, così da avere l'accesso diretto anche ai box ed alle cantine.

### Note

Marche e modelli di elementi quali sanitari, rubinetterie, placche dell'impianto elettrico potrebbero subire modifiche in relazione alle effettive disponibilità di mercato e/o presenza di nuovi modelli reperibili in fase esecutiva. Sono comunque garantite forniture e installazioni di livelli almeno equivalenti a quelli previsti.