

# CAPITOLATO



**ovidio**milano

MILANO • PIAZZA OVIDIO  
EMPOWERING YOUR LIVING

Un'iniziativa di



**OVIDIO4**

Advisory  
e commercializzazione  
in esclusiva



**Oneshot**  
Real Estate Solutions

## Sommario

<b>Premessa</b>	03
<b>1. Inquadramento e descrizione del progetto</b>	03
<b>2. Strutture</b>	05
<b>3. Pareti perimetrali</b>	05
<b>4. Divisori interni e soffitti</b>	05
<b>5. Serramenti esterni</b>	06
<b>6. Serramenti interni</b>	06
<b>7. Pavimenti e rivestimenti</b>	06
<b>8. Giardini, balconi, logge e lastrici solari</b>	07
<b>9. Sanitari, rubinetterie e piatti doccia</b>	07
<b>10. Impianti tecnologici</b>	07
<b>10.1 Impianto idraulico</b>	08
<b>10.2 Impianto di riscaldamento</b>	08
<b>10.3 Impianto di aria condizionata</b>	09
<b>10.4 Impianto di ventilazione meccanica</b>	09
<b>10.5 Impianto fotovoltaico</b>	10
<b>10.6 Impianti elettrici</b>	10
<b>10.7 Punti ricarica veicoli elettrici</b>	10
<b>10.8 Impianto elettrico alloggi</b>	11
<b>10.9 Termoregolazione</b>	12
<b>11. Classe energetica</b>	13

## Premessa

La descrizione dei lavori riportata nel presente fascicolo, pur indicando con esattezza le soluzioni tecniche e costruttive, va intesa come sommaria e schematica, con il solo scopo di fissare gli elementi fondamentali e più significativi.

Fermo restando la qualità del prodotto e la finitura a regola d'arte, la società venditrice si riserva il diritto di apportare modifiche e varianti ai materiali e alle modalità costruttive, per esigenze organizzative, per difficoltà di reperimento dei materiali, per richiesta delle autorità competenti o per valutazioni tecniche o strutturali.

La società venditrice tiene inoltre a precisare che l'intero intervento si attiene scrupolosamente alle leggi e alle normative vigenti.

## 1. Inquadramento e descrizione del progetto

Ovidio Milano è la nuova iniziativa immobiliare che prevede la costruzione di un complesso ad uso residenziale in piazza Ovidio 4.

L'edificio è posizionato in fregio a due vie: da un lato è in aderenza al fabbricato di via Marco Bruto, e si sviluppa poi, dall'altro lato, per tutta la lunghezza del fronte, su piazza Ovidio, seguendone l'andamento curvilineo. La tipologia dell'edificio esalta e garantisce un ampio spazio verde retrostante.

La forma si adatta all'esistente morfologia, da cui deriva una linearità verso lo spazio pubblico e un movimento del volume nel retro.

L'immobile si sviluppa per 5 piani fuori terra, per complessivi circa 20 appartamenti, oltre ad un interrato a destinazione autorimessa pertinenziale agli appartamenti, cantine e locali tecnici. In sommità il fabbricato si allinea a quello adiacente, recependone l'altezza.

Il piano terra si sviluppa per intero lungo il fronte del lotto; è quasi interamente opaco, rappresentando così un solido attacco al suolo, con un grande foro centrale a sottolineare il punto d'accesso; ospita, oltre ad un'unità ad uso residenziale, l'ingresso con portineria e deposito pacchi, locali condominiali di servizio e tecnici, locale rifiuti, deposito biciclette e cabina unareti, entrambi accessibili direttamente dall'esterno.

Dal secondo piano, il fronte della costruzione viene movimentato da logge continue a sbalzo, andando a disegnare l'angolo tra via Marco Bruto e piazza Ovidio. Questo elemento compatto è bucato in maniera irregolare da aperture modulari di diversa dimensione, che caratterizzano l'architettura attraverso un gioco di volumi.

Il fronte sud presenta la stessa tipologia di logge, con partenza dal piano primo e con aperture di dimensione maggiore. Il fronte continuo, di notevole estensione è interrotto da una pausa tra i balconi a sbalzo, un momento di respiro prima di proseguire verso il giardino condominiale retrostante.

I fronti interni presentano aperture delle stesse dimensioni di quelle su strada. Centralmente al fabbricato è posta la distribuzione verticale, con un corridoio sfociante poi in un ballatoio aperto per la distribuzione orizzontale.

Il linguaggio dell'edificio è ordinato e modulare. Le proporzioni e la dimensione del fabbricato cercano un dialogo col contesto. Il movimento viene dato dalle aperture quasi casuali sui loggiati sporgenti.

I fronti posteriori sono caratterizzati da un disegno semplice e pulito, senza elementi sporgenti o superflui.

Lo zoccolo del piano terra, rivestito con gres porcellanato, disegna una fascia continua, urbana e solida.

I colori dei fronti sono leggere variazioni dello stesso tono, quasi a costituire un insieme monolitico. Accenti di colore sono dati dagli imbotti e dai soffitti dei loggiati, oltre che dai parapetti metallici e dall' ingresso.

Le aree esterne a verde sono trattate a prato con alberi ed essenze arboree decorative a basso fusto.

La parte pavimentata a marciapiede lungo l'edificio è trattata con lastre di gres per esterni di grande formato.

Al di sopra della copertura sono posizionati i pannelli fotovoltaici in aderenza alla copertura e un giardino pensile.

## 2. Strutture

Le strutture saranno con telaio in calcestruzzo armato e solaio in laterocemento; la realizzazione degli elementi strutturali seguirà scrupolosamente, con continue verifiche e controlli certificati sui manufatti realizzati, le indicazioni di progetto dei tecnici incaricati redatto secondo le normative vigenti.

Eventuali tecnologie alternative al calcestruzzo armato e al laterocemento potranno essere adottate, se ritenute più idonee o migliori dal punto di vista delle prestazioni.

## 3. Pareti perimetrali

I tamponamenti perimetrali esterni saranno costituiti da muratura in laterizio realizzata con blocchi rivestiti esternamente da uno strato termoisolante in fibra minerale.

Il sistema cappotto prevede pannelli in fibra minerale, rasanti, collanti, finiture con minerali altamente diffusivi, in grado di ridurre al minimo in esterno i fenomeni di fessurazione di natura termoplastica.

La finitura esterna sarà realizzata con intonachino speciale per cappotto realizzato con malta adesiva con interposta rete di armatura in fibra di vetro e rasante esterno; a stagionatura avvenuta si applicherà un primer su cui sarà applicata una finitura con rivestimento minerale continuo a tinte chiare. Utilizzando un indice di riflessione alla luce superiore al 30% si eviterà un eccessivo assorbimento di calore sotto l'effetto dell'irraggiamento solare.

## 4. Divisori interni e soffitti

Le partizioni e gli elementi divisori tra unità abitative e vani in scala saranno realizzate con doppia muratura in blocchi forati di laterizio, intonacati anche su uno dei lati interni e riempiti in intercapedine con pannelli isolanti termoacustici per permettere il raggiungimento degli standard di comfort e di sicurezza secondo i regolamenti vigenti e gli standard previsti dal progetto.

Le partizioni interne alle unità abitative saranno realizzate in cartongesso con doppia lastra di cui una del tipo strutturale, rifiniti con finitura a gesso; lungo il perimetro dell'alloggio è prevista una controparete in cartongesso con doppia lastra anch'essa finita a gesso.

I soffitti avranno un placcaggio con orditura metallica e singola lastra di cartongesso finita a gesso. Laddove previsto dal progetto verranno realizzati dei ribassamenti per alloggiare elementi impiantistici.

## **5. Serramenti esterni**

Tutti i serramenti hanno dimensioni modulari. Sono in PVC triplo vetro, colore esterno antracite ed interno bianco con chiusure a tapparella motorizzata. I serramenti a battente avranno apertura a ribalta.

Il vano scala è illuminato da finestrate a nastro poste in alto disegnate come un lungo taglio sulla facciata.

## **6. Serramenti interni**

I portoncini di primo accesso agli appartamenti saranno di tipo blindato con livello di sicurezza Classe 3 dimensioni 90x210 cm della ditta COSFER o similare a scelta della DL.

Avranno caratteristiche di trasmittanza termica e abbattimento acustico compatibili con il progetto energetico e acustico, la finitura del pannello interno sarà bianco opaco, il pannello esterno sarà a scelta della DL.

Le porte interne degli appartamenti saranno lisce laccate bianche con anta a battente (oppure scorrevole laddove presenti a progetto) dimensioni 80x210 tipo Essenza modello Zero con maniglie Colombo linea Roboquattro o similari a scelta della DL.

## **7. Pavimenti e rivestimenti**

I pavimenti di soggiorni, camere da letto, disimpegno zona notte, cucine ed angoli cottura saranno in parquet prefinito tipo marca Boen in diverse finiture campionate formato 13x138x2200 posato a correre oppure formato 10x70x470-490 posato a spina o similari a scelta della DL.

In alternativa potrà essere selezionato gres porcellanato tipo marca Casalgrande Padana nei formati 60x60 o 60x120 a scelta tra le linee Pietra di Sardegna, Marmosmart Honed o 45x90 o 45x45 della linea Pietre Etrusche in diverse colorazioni o similari a scelta della DL.

Nei bagni sarà posato gres porcellanato tipo marca Casalgrande Padana nei formati 60x60 o 60x120 a scelta tra le linee Pietra di Sardegna, Marmosmart Honed o 45x90 o 45x45 della linea Pietre Etrusche in diverse colorazioni o similari a scelta della DL; il rivestimento, nelle stesse finiture, sarà fino ad altezza 200 cm.

Il battiscopa sarà colore bianco dimensioni 70x10 mm coordinato alle porte.

## **8. Giardini, balconi, logge e lastrici solari**

Le superfici pavimentate esterne saranno in gres porcellanato tipo marca Blustyle Cotto d'Este o similare a scelta della DL.

Le aree esterne a verde sono trattate a prato con alberi ed essenze arboree decorative a basso fusto.

Il verde privato sarà finito a prato verde.

I divisori esterni tra balconi delle unità saranno in lamiera forata "vedo non vedo" della stessa colorazione dei parapetti, altezza 200 cm.

I divisori perimetrali dei lastrici solari saranno realizzati ad altezza 110 cm, come i parapetti dei terrazzi.

## **9. Sanitari, rubinetterie e piatti doccia**

Nei bagni saranno posati sanitari in ceramica bianca, vaso e bidet sospesi senza brida a scelta tra modello Mode o Genesis marca Globo o similari, lavabi sospesi modello Stone formato 60x50 cm marca Globo o similari a scelta della DL.

Il piatto doccia sarà in resina marca Kinedo modello Ardesia matt o similare a scelta tra diverse colorazioni campionate dalla DL e secondo il formato di progetto.

La rubinetteria sarà tipo marca Newform modello Linfa II o similare per lavabo, bidet e zona doccia (completa di soffione a parete miscelatore ad incasso con deviatore e doccia) oppure gruppo vasca laddove presente a progetto.

## **10. Impianti tecnologici**

Gli impianti saranno progettati da professionisti abilitati e realizzati da ditte specializzate di comprovata esperienza ed affidabilità, tutto in conformità alle leggi e regolamenti in vigore.

Gli impianti saranno di tipo centralizzato a gestione autonoma, per ottimizzare i rendimenti, i consumi di energia e costi di manutenzione.

I contabilizzatori dell'acqua calda e fredda saranno ubicati nei corridoi, in prossimità della porta di accesso di ogni unità immobiliare.

## **10.1 Impianto idraulico**

La rete sarà realizzata in acciaio coibentato fino alle unità abitative e in polipropilene multistrato.

La rete di adduzione dell'acqua calda sarà provvista di ricircolo tramite pompa situata in centrale termica.

L'acqua calda sanitaria sarà prodotta centralmente mediante circuito di recupero della pompa di calore e distribuita alle utenze, previa contabilizzazione, attraverso una rete di distribuzione, opportunamente isolata, dal locale centrale termica fino all'interno di ogni singola unità immobiliare.

La rete acqua fredda si dipartirà dalla centrale termica, previa filtrazione, addolcimento e pressurizzazione fino all'interno di ogni singola unità immobiliare, anch'essa contabilizzata.

La rete di scarico acque nere/chiare partirà dal sifone dei singoli apparecchi sanitari e verrà convogliata in tubazioni in PE o PP ad alta densità a norma UNI 8451 e 8452 sino alle colonne verticali realizzate con lo stesso materiale di tipo silenziato.

Ogni colonna sarà dotata di idonei sfiati in copertura.

Le reti sub orizzontali raccoglieranno le colonne e recapiteranno le acque di scarico ai punti della fognatura comunale.

Per ciascuna unità abitativa sarà presente l'alimentazione idrica fredda e calda all'utenza della cucina e a quelle dei servizi igienici presenti (lavabo, bidet, doccia o vasca laddove presente a progetto), alimentazione solo fredda per vaso e lavatrice, completi di scarico e di tutti gli accessori necessari per il corretto utilizzo. Inoltre ogni balcone terrazzo o giardino sarà dotato di un punto acqua con rubinetto portagomma per l'irrigazione.

## **10.2 Impianto di riscaldamento**

Il sistema di riscaldamento utilizzerà pannelli radianti annegati nella soletta sotto il pavimento per realizzare il miglior confort termico dell'ambiente interno; nei bagni verranno installati degli elementi scaldasalviette elettrici ad integrazione completi di termostato tipo marca Ercos modello Monica colore bianco, per permettere l'utilizzo anche nelle mezze stagioni. La gestione della temperatura interna di ogni singolo appartamento verrà gestita da un cronotermostato ambiente e sonde cieche nei vari ambienti.



L'impianto sarà di tipo centralizzato per il riscaldamento e condizionamento e sarà realizzato tramite l'installazione di una pompa di calore polivalente condensata ad aria con ventilatori elicoidali ad inversione di ciclo, in esecuzione "package" per esterno. La pompa di calore è del tipo a recupero totale, quindi l'energia che andrebbe dissipata in aria durante la produzione di acqua refrigerata per la climatizzazione estiva viene recuperata e utilizzata per la produzione di acqua calda sanitaria. Dalle colonne montanti principali si staccano i circuiti di ogni singolo alloggio con proprie cassette di contabilizzazione.

Il collettore di distribuzione delle serpentine radianti sarà installato in posizione centrale e baricentrica nelle singole unità abitative e in posizione favorevole al raggiungimento di tutti gli ambienti.

### **10.3 Impianto di aria condizionata**

Il sistema di condizionamento è previsto con split idronici posizionati in ogni ambiente nobile dell'unità immobiliare ed alimentati sempre dalla centrale termica del condominio. Il condizionatore è corredato dei dispositivi di regolazione e controllo tramite telecomando (a filo o ad infrarossi).

### **10.4 Impianto di ventilazione meccanica**

La VMC (ventilazione meccanica controllata) è integrata nel monoblocco termoisolante dei serramenti e insieme garantiscono l'efficienza energetica del foro finestra, il corretto ricambio d'aria e il benessere domestico, tramite la correzione dei ponti termici ed una notevole riduzione della trasmittanza termica.

Monoblocchi e cassonetti termoisolanti permettono un eccellente efficientamento energetico, tramite il recupero di calore che andrebbe dissipato con sistemi costruttivi diversi.

La VMC integrata nel monoblocco unisce la sigillatura del foro finestra, garantita dal monoblocco stesso, con l'eccellente qualità dell'aria offerta dal sistema VMC.

La sostenibilità ambientale di edifici che combinano le due soluzioni è assoluta, con un ingente abbattimento dei costi per il riscaldamento e il raffrescamento degli ambienti, nonché delle emissioni in ambiente. Il contributo sulle prestazioni energetiche dell'involucro edilizio si trasforma in tangibili condizioni quali risparmio energetico, isolamento acustico, elevata salubrità dell'aria ed un eccellente comfort abitativo.

### **10.5 Impianto fotovoltaico**

In coerenza con i disposti normativi sarà prevista la dotazione di un impianto di produzione di energia elettrica con l'utilizzo della fonte rinnovabile solare attraverso la conversione fotovoltaica, installato sulla copertura dell'edificio e/o della zona tecnologica secondo indicazione della DL.

Sarà previsto nr.1 impianto fotovoltaico collegato al contatore relativo alle zone comuni, della potenza di 24,00 kWp.

### **10.6 Impianti elettrici**

La fornitura dell'energia elettrica delle zone comuni e degli alloggi privati, da parte dell'Ente distributore, avverrà mediante contatore di energia attiva BT posizionato nel locale dedicato all'interno dell'area oggetto di intervento.

Gli impianti elettrici delle zone comuni saranno alimentati dal quadro elettrico generale e prevedono:

- Impianto di illuminazione delle zone esterne e del giardino condominiale, comprensivo di apparecchi illuminanti idonei per l'installazione in zona 1
- Impianto di illuminazione di emergenza realizzato con corpi autonomi
- Impianto di forza motrice
- Impianto a servizio ascensore
- Impianto di messa a terra
- Impianto videocitofonico
- Impianto antenna tv
- Impianto telefonico
- Impianto multiservizio
- Impianto autorimessa
- Impianto fotovoltaico

### **10.7 Punti ricarica veicoli elettrici**

Ogni box auto sarà dotato di presa elettrica 16 A per la ricarica dei veicoli elettrici e sarà predisposto nei cavidotti lo spazio utile dal locale contatori all'ingresso di ogni box, per l'aggiunta di sistema di collegamento per ricarica rapida.

## 10.8 Impianto elettrico alloggi

Per ogni appartamento sarà richiesto all'ente erogante un contatore di energia elettrica da 4,5 kW monofase ed installato in apposito locale che alimenterà tutte le utenze all'interno dell'alloggio.

All'interno delle unità immobiliari verrà installato un quadro elettrico ed un quadro dati dimensionato in base alle dotazioni di ogni appartamento.

La linea di alimentazione dell'appartamento sarà dimensionata per un assorbimento di potenza massima di 6kW monofase.

All'interno di ogni unità abitativa saranno disposti apparecchi di comando e di derivazione della serie componibile Gewiss, con placche in tecnopolimero, montabili a scatto su supporti in resina completi di placche.

La dotazione minima per ogni unità abitativa sarà in linea con quanto prescritto dalla Normativa vigente 64-8 VII edizione capitolo 37 "Livello 1" o superiore, a seconda di alcune particolarità sotto descritte.

In particolare, sotto elenco di consistenza MINIMA dell'impianto per singolo locale:

AMBIENTE	PUNTI PRESE PREVISTI	PUNTI LUCI PREVISTI	PRESE TV PREVISTE
Ingresso	1	1	-
Angolo cottura	2	-	-
Cucina	5	1	1
Lavanderia	3	1	-
Locale da bagno	2	2	-
Locale servizi igienici	1	1	-
Corridoio fino a 5 m	1	1	-
Corridoio oltre a 5 m	2	2	-
Balcone o terrazzo	1	1	-
Ripostiglio	-	1	-
Camere da letto, soggiorno, studio, ecc minore di 12 mq	4	1	1
Camere da letto, soggiorno, studio, ecc maggiore di 12 mq e minore di 20 mq	5	1	1
Camere da letto, soggiorno, studio, ecc maggiore di 20 mq	6	2	1

Inoltre, per ogni alloggio, sarà prevista n°1 lampada di emergenza per piano, fisse in scatole portafrutto, attrezzate con n°1 Led ad alta efficienza, e n°1 presa dati del tipo RJ a servizio dell'impianto telefonico, da posizionare nella zona soggiorno e al fianco di ogni presa TV.

In ogni appartamento è prevista l'integrazione della domotica al servizio degli impianti elettrici, nello specifico al servizio di:

- Luci: ogni punto luce è controllato dal sistema domotico, in prossimità dell'ingresso verrà posizionato un pulsante di spegnimento generale.
- Tapparelle: ogni tapparella sarà comandata da un pulsante locale nelle vicinanze della finestra, in prossimità dell'ingresso verrà posizionato un pulsante di apertura/chiusura generale.

Giardini, balconi e terrazzi avranno in dotazione punti luce completi di apparecchi illuminanti in numero adeguato allo sviluppo degli stessi.

L'impianto potrà essere predisposto per eventuali integrazioni richieste dal Committente.

Sarà prevista la predisposizione per la futura realizzazione dell'impianti di antintrusione composto da:

- Punto alimentazione centrale antintrusione, completo di punto telefonico.
- Contatti magnetici su ogni finestra
- Contatto magnetico porta ingresso
- Punto rivelatore volumetrico nelle vicinanze dell'ingresso dell'abitazione
- Punto telecamera esterna.

Ogni predisposizione è intesa come tubazione dalla centrale antintrusione al punto terminale.

Per ogni alloggio saranno previste le alimentazioni necessarie al funzionamento degli impianti di raffrescamento/riscaldamento, quali pompe di calore e parti relative alla regolazione dell'impianto.

## **10.9 Termoregolazione**

In ogni appartamento è prevista la gestione delle temperature di riscaldamento tramite delle sonde collocate in ogni singolo ambiente.

Inoltre, vi sarà la possibilità di gestire il tutto da remoto tramite App (configurabile a seguito dell'attivazione della connessione internet).

Per ogni ambiente verrà installato termostato ambiente/sonda di temperatura collegata all'impianto smart Bticino, per il controllo dell'impianto di termoregolazione. All'interno di ogni bagno sarà prevista alimentazione dello scaldasalviette elettrico, tramite presa del tipo unel.

## **11. Classe energetica**

Particolare attenzione è stata riservata al benessere termico, prevedendo l'utilizzo di tecnologie e materiali adatti ad ottenere il minimo consumo energetico in linea con le attuali normative di contenimento dei consumi, progettando così l'edificio per essere classificato in Classe A.

**ovidio**milano

MILANO • PIAZZA OVIDIO

EMPOWERING YOUR INVESTMENT

+39 02 40707102  
oneshotcollection.it  
ovidiomilano.com