



# PALAZZO BANDELLO

— MILANO PER TRADIZIONE —



## CAPITOLATO

Palazzo Bandello nasce nel quartiere San Vittore, nel centro storico di Milano, un contesto signorile che si distingue per essere diventato il quartiere residenziale per eccellenza. L'area, nelle immediate vicinanze dell'Università Cattolica e caratterizzata da una importante presenza di uffici, vanta la presenza di importanti luoghi dedicati ad arte e tempo libero ed è servita in maniera ottimale dai mezzi pubblici.

Palazzo Bandello, dove originariamente risiedevano le maestranze della fabbrica di terrecotte "Carlo Candiani e C.", risale alla fine dell'Ottocento e mantiene ancora oggi tutte le caratteristiche originarie che ne fanno un elemento unico nel panorama immobiliare milanese.

Il progetto di risanamento conservativo, mira a recuperare l'esistente, in stato di abbandono ormai da diversi anni, mantenendone le caratteristiche architettoniche originali, ponendo però molta attenzione al risparmio energetico.

All'esterno l'intervento prevede il rifacimento del bugnato e degli intonaci di facciata e la valorizzazione degli elementi decorativi, eventualmente sostituendo le parti ammalorate.

Gli interni, caratterizzati da importanti volte in mattone a vista o da solai in legno, saranno ulteriormente valorizzati con pavimenti in legno o pietra e dall'uso di boiserie a nobilitare le pareti degli spazi comuni.

Si prevede il mantenimento dei vani scala originali in pietra e l'inserimento di un nuovo vano ascensore al servizio di tutti i piani.

L'impiego di finiture e materiali di alto livello, in linea con il prestigio dell'intervento, rendono esclusive le soluzioni abitative di Palazzo Bandello.

Palazzo Bandello è un progetto in cui si sposano tradizione e innovazione, con una serie di servizi previsti a servizio degli utenti, tra cui spazi per Concierge, Delivery e sale comuni condominiali polifunzionali.

Il complesso edilizio e le unità abitative saranno in classe A4. Gli interventi di efficientamento energetico prevedono tra gli altri la coibentazione interna delle pareti perimetrali, la sostituzione dei serramenti e l'inserimento di impianti di ultima generazione, con pozzi geotermici e pannelli fotovoltaici per ridurre i consumi.

## OPERE CIVILI

### STRUTTURA PORTANTE

L'edificio è realizzato con una struttura portante in muratura.

Le solette, in relazione alla caratterizzazione architettonica, sono in c.a., in mattone a vista o in legno lamellare.

Sono previsti sia all'interno delle unità che nelle parti comuni ribassamenti in cartongesso per l'alloggiamento degli impianti.

### MURATURE

#### Divisori ai piani interrati

Nella zona delle cantine e dei locali tecnici sono previsti divisori in blocchetti di cemento prefabbricati faccia a vista con giunti stilati a vista per le fughe.

Nelle zone interrate adibite a parti comuni i divisori sono realizzati in doppia lastra di cartongesso e/o singola lastra di fibrogesso, ove necessario rivestito e/o con trattamento resistente all'acqua.

#### Tamponamenti esterni

È previsto il risanamento dei tamponamenti esterni esistenti, con l'aggiunta sul lato interno di un cappotto termico con relativa controparete in fibrogesso.

La finitura interna è prevista ovunque in lastre di cartongesso (doppia lastra) e/o fibrogesso (singola lastra).

#### Separazione tra appartamenti

Prevista in doppia lastra in cartongesso o singola lastra in fibrogesso su entrambi i lati, struttura metallica e isolante in materiale fibroso con elevato potere fonoisolante. Su entrambi i lati prevista controparete in doppia lastra di cartongesso o singola lastra di fibrogesso. Ove non previsti rivestimenti i cartongessi/fibrogessi saranno rasati.

Qualora ritenuto necessario e opportuno in fase esecutiva, le partizioni tra appartamenti potranno essere previste in struttura tradizionale realizzata con doppio strato di laterizio forato e isolante in materiale fibroso con elevato potere fonoisolante. La finitura, ove non previsti rivestimenti, sarà in intonaco a base di gesso o di calce secondo le esigenze degli ambienti e comunque a discrezione della D.L.

### Pareti divisorie interne

Realizzate con doppia lastra in cartongesso o singola lastra di fibrogesso, struttura metallica e isolante in materiale fibroso con elevato potere fonoisolante. Ove non previsti rivestimenti i cartongessi/fibrogessi saranno rasati. Qualora ritenuto necessario e opportuno in fase esecutiva, le partizioni interne potranno essere previste in struttura tradizionale realizzata in laterizio forato con finitura, ove non previsti rivestimenti, in intonaco a base di gesso o di calce secondo le esigenze degli ambienti e comunque a discrezione della D.L.

### COPERTURA

Le coperture a falda sono costituite da telai piani opportunamente controventati, con travi in legno lamellare e assito in tavole. L'intradosso della struttura lignea è a vista con finitura a scelta della D.A. Finitura manto di copertura previsto in coppi.

### SCALE

I vani di collegamento verticali condominiali saranno quelli esistenti, eventualmente risanati e rinforzati strutturalmente.

La struttura dei vani di collegamento all'interno delle singole unità immobiliari, ove previsti, verticali sarà realizzata in c.a.

### ISOLAMENTO TERMICO

Tutti i componenti opachi ed i serramenti dell'edificio sono conformi al progetto sul risparmio energetico in applicazione alle normative vigenti e comunque realizzati nell'ottica di garantire il miglior comfort termo-igrometrico possibile: coibentazione termoacustica tra le solette dei vari piani, coibentazione termoacustica tra alloggi attigui, coibentazione termoacustica rispetto all'ambiente esterno ed eliminazione dei ponti termici mediante coibentazione.

### MASSETTI

Massetti di sottofondo in sabbia e cemento eseguiti su materassino di gomma vulcanizzata per l'isolamento acustico. In particolare i materiali utilizzati garantiscono una protezione a vibrazioni e trasmissioni del rumore da calpestio.

## PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

### PAVIMENTI IN PARQUET

#### ITLAS – LABOR LEGNO

Il Parquet è di Rovere, a due strati, prefinito, spazzolato e verniciato colore neutro opaco ed è proposto nel seguente formato: larghezza 140/150 mm lunghezze 400 a 1900 mm; spessore 10 mm.

Il parquet sarà posato a correre con battiscopa coordinato.

### PAVIMENTI IN GRES PORCELLANATO

#### CERCOM – CIR – SERENISSIMA

I formati previsti sono 60x60 oppure 30x60 delle seguenti collezioni del Gruppo Romani.

CERCOM GRAVITY (light, greige, dust, titan).

SERENISSIMA STUDIO 50 (corvino, peltro, perla, sabbia, terracotta, verderame).

CIR MIAMI (dust grey, white rope, light brown, pitch black, green blue, red clay).

Sono esclusi gli effetti lappati, i decori, gli inserti o i mosaici.

I materiali sopra descritti verranno posati a correre e sono previsti in tutti gli ambienti salvo scelte di materiali diversi.

### RIVESTIMENTO DEI BAGNI

Il rivestimento del bagno sarà in gres porcellanato dimensioni 30X60 60X60 posato ad un'altezza da terra di 120cm e di 200cm dietro la doccia.

### ZOCCOLINO

Lo zoccolino sarà dello stesso materiale della pavimentazione di altezza pari a 7,5 mm.

### PAVIMENTAZIONE TERRAZZI E BALCONI

La pavimentazione flottante per balconi è di marca CERCOM formato 60X60 di spessore 2 cm per esterni, logge e terrazze in materiale simil pietra o effetto cemento a scelta a cura dei progettisti e della D.L.

### SCALA INTERNA (dove prevista)

La scala interna agli appartamenti (ove previsto) sarà in muratura con alzata rivestita in pietra Beola o similari.

## **TINTEGGIATURA**

Ogni appartamento sarà finito con rasatura a gesso e una tinteggiatura finale di colore bianco.

## **TINTEGGIATURA PARETE ATTREZZATA CUCINA E BAGNI**

Sulla parete attrezzata delle cucine e nei bagni sarà applicata una pittura lavabile di colore bianco.

## **PAVIMENTAZIONE E RIVESTIMENTI PARTI COMUNI**

Le parti comuni del fabbricato verranno realizzate con materiali di prima scelta in linea con il prestigio dell'intervento, a discrezione della DL.

A mero titolo esplicativo:

### Scale e pianerottoli

avranno una pavimentazione in pietra dura o simile. Le pareti dei pianerottoli saranno parzialmente rivestite con pannellature tipo legno o pietra dura o simile.

### Pareti e pavimentazione delle parti comuni

saranno di marmo o pietra dura o simile.

## **SERRAMENTI**

### **SERRAMENTI ESTERNI**

I serramenti esterni saranno realizzati in materiale METRA o REYNAERS in alluminio o similare e colore a scelta della DL, a taglio termico ad alta efficienza energetica e di isolamento termico; le maniglie saranno di marca e modello da campionare.

I vetri isolanti montati saranno realizzati seguendo le prescrizioni della Legge 10 e le normative vigenti.

Al piano primo, secondo e terzo sono previsti oscuranti esterni (persiane) in legno. Al piano terreno non sono previsti oscuranti.

### **PORTE DI INGRESSO DEGLI APPARTAMENTI**

I portoncini di ingresso degli appartamenti saranno portoncini blindati con controtelaio della marca DIERRE o similari modello Tablet 8 plus 90X210 con certificazione antintrusione in classe 3, esternamente rivestiti con pannello in boiserie come da progetto ed internamente con pannello laccato bianco opaco. La maniglia sarà in finitura in cromo satinato e cilindro alta sicurezza New Power, il pomolo esterno fisso sarà in acciaio cromo satinato o similari.

### **PORTE INTERNE AGLI APPARTAMENTI**

Le porte interne agli alloggi saranno a battente di dimensioni 80X210, finitura liscia, laccata bianca opaco di marca DIERRE modello Forte 6 o similari, le cerniere saranno della tipologia Anuba e maniglie in cromo satinato marca ZB Solution modelli Nebraska o Oregon o similari.

### **SERRAMENTI DELLE CANTINE**

La porta della cantina sarà tamburata marca DIERRE modello Polilux con telaio base color avorio di dimensione 80X210 e con placche e maniglie di colore nero, con cilindro Yale e 3 chiavi.

## IMPIANTI

La progettazione degli impianti è stata indirizzata all'ottenimento delle migliori caratteristiche energetiche dell'edificio lavorando in sinergia con la progettazione architettonica nella ricerca del corretto risparmio e della tutela dell'ambiente. Gli impianti verranno realizzati secondo la normativa vigente in merito al contenimento energetico.

### IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'acqua calda e fredda sanitaria sarà distribuita all'interno degli appartamenti, attraverso montanti dotati di stacchi con arresti a tutti i piani. La produzione di acqua calda avverrà tramite lo sfruttamento della geotermia. Ogni appartamento è dotato del suo contatore per il calcolo del consumo di acqua calda sanitaria e fredda.

### SANITARI E RUBINETTERIA

**RUBINETTERIA** dei bagni sono della marca GESSI collezione VIA BAGUTTA

**LAVANDINI, WATER e BIDET** sono della marca CATALANO modello SFERA o similari.

La cassetta del water è incassata nel muro, della marca GEBERIT o similare.

**PIATTO DOCCIA** è della marca DISENIA serie PIANO dimensioni 80X100 ed 80X120 o similare.

**VASCA DA BAGNO** è da incasso, della marca IDEAL STANDARD, serie CONNECT AIR, dimensioni 170X70 e 180X80.

### IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

Il riscaldamento ed il raffrescamento dell'edificio sono garantiti da un impianto geotermico. Tale impianto in oggetto farà capo ad una centrale termica, ubicata al piano interrato, nella quale saranno installate sei pompe di calore ad alta efficienza che interverranno in sequenza ed in supporto l'una dell'altra in caso di necessità.

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento farà capo a due circuiti indipendenti, uno di acqua calda e uno di acqua refrigerata, che, partendo dalla centrale termica, alimenteranno diverse tipologie di elementi terminali installate negli ambienti in base alla loro destinazione d'uso.



Gli elementi terminali dell'impianto saranno costituiti da:

- Pannelli radianti a pavimento installati in tutti i locali.
- Radiatori termo-arredo nei bagni di marca STORM modello Emme o similari a funzionamento misto (idraulico ed elettrico) di colore bianco dotati di valvole e detentori per l'intercettazione e di testine termostatiche a comando manuale per la regolazione della temperatura ambiente.
- Ventilconvettori canalizzati installati nel controsoffitto del soggiorno e delle camere.
- Bocchette filo muro senza cornice a lamelle orientabile in lamiera di colore bianco dimensionate a norma per ogni ambiente.

In corrispondenza delle macchine saranno presenti delle botole per l'ispezione delle macchine dell'aria condizionata poste nel controsoffitto. Le botole saranno senza cornice a filo cartongesso. In alcuni casi saranno presenti le bocchette della ripresa dell'aria a controsoffitto in corrispondenza delle macchine e saranno a filo muro senza cornice a lamelle orientabili.

La gestione dell'impianto e la regolazione della temperatura nei vari ambienti avverrà mediante l'interfaccia MY HOME touch-screen di BITICINO.

La termoregolazione multizona è basata sul rilevamento della temperatura in ogni ambiente tramite sonde locali che attraverso la centrale regolano il riscaldamento o il raffreddamento dell'ambiente. Le sonde locali della temperatura sono collocate a muro e corredate delle stesse placche delle prese di corrente.

Grazie all'App My Home è possibile impostare le variazioni di temperatura di ogni singola zona da remoto.

## **IMPIANTO ELETTRICO DELLE PARTI COMUNI**

L'impianto elettrico delle parti comuni sarà improntato al risparmio energetico anche attraverso l'utilizzo di speciali lampade fluorescenti compatte a led. e di pannelli fotovoltaici installati sul tetto dell'edificio.

## **IMPIANTO ELETTRICO DEGLI APPARTAMENTI**

L'impianto degli alloggi è dimensionato da contatori individuali con potenza adeguata ad ogni singola unità installati in apposito ed attrezzato locale ubicato nelle parti comuni.

Il numero di punti luce verrà adeguato alle dimensioni degli appartamenti ed alle funzionalità delle stanze. Tutti gli impianti e il numero di punti luce saranno realizzati nel rispetto della normativa vigente DM37/08 – CEI 64/08 – CEI0/21.

Ogni appartamento sarà dotato di impianti quali antenna TV, TV SAT, videocitofono, telefonia e dati e saranno dimensionati nel rispetto della normativa vigente.

Sono esclusi i corpi illuminanti all'interno delle abitazioni.

Gli interruttori e le placche saranno della marca BTICINO serie LIVING NOW colore bianco o similari.

Le piastre delle cucine saranno ad induzione elettromagnetica e a tal fine l'impianto verrà opportunamente dimensionato, ed ogni unità avrà a disposizione un sistema di esalazione per le cappe della cucina.

### **IMPIANTO VIDEOCITOFONICO**

Tutti gli appartamenti verranno dotati di impianto di videocitofono della marca BTICINO Home touch con touch screen da 7 pollici che permette la gestione delle funzioni domotiche presenti nell'abitazione.

### **IMPIANTO ASCENSORE**

Per ogni scala condominiale è previsto 1 ascensore di primaria ditta (tipo UCE o similari).

### **IMPIANTO DI VIDEOSORVEGLIANZA CONDOMINIALE**

L'edificio sarà munito di impianto di videosorveglianza, costituito da numero 3/4 telecamere posizionate lungo l'edificio; il monitor ed il videoregistratore saranno poi collocati in apposito locale secondo le indicazioni del Progettista e D.L.

### **IMPIANTO DI ALLARME**

Gli alloggi saranno dotati di predisposizione di impianto antintrusione (ossia come tubazioni vuote). I punti predisposti consentiranno all'acquirente l'installazione di un impianto antintrusione perimetrale.



#### NOTE

La presente descrizione dei lavori è indicativa. La parte Venditrice e la D.L., si riservano di apportare quelle eventuali modifiche e varianti che nel corso dei lavori, a loro insindacabile giudizio, si rendessero necessarie e consigliabili alla struttura, ai materiali e alle apparecchiature, senza il consenso e l'approvazione della Parte Acquirente e senza che la stesso ne possa trarre motivo di pretesa o rivalsa nei confronti della Parte Venditrice o della D.L. fermo restando il mantenimento degli standard prestazionali e qualitativi delle forniture.