Via Soffredini

75

studio desien**a**rchitetti

Nota importante:

Le parti riconoscono che, nonostante i progressi tecnologici, l'edilizia rimane un prodotto artigianale e quindi soggetto a presentare imperfezioni costruttive praticamente inevitabili che, nei limiti delle abituali tolleranze, vanno accettate. Pertanto le parti dichiarano di prenderne atto.
La garanzia rilasciata dalla Parte Venditrice è limitata esclusivamente ai materiali scelti e forniti nella presente descrizione.

N.B.: la D.L. potrà a suo insindacabile giudizio sostituire i materiali impiegati con prodotti equivalenti, e modificare gli impianti descritti per esigenze tecniche e architettoniche senza comunicazione preventiva.
Sarà rilasciato all'acquirente all'atto di acquisto il fascicolo tecnico dell'opera (FTO) contenete tutte le certificazioni del fabbricato.

A titolo esemplificativo:
- titolo abilitativo alla costruzione
- denuncia catastale terreni urbano
- certificati di conformità impianti: elettrico – idrotermosanitario secondo DM 37/08
- certificato di agibilità
- anagrafica delle imprese esecutrici e dei professionisti

INDICE dei contenuti

01 concept

02 inquadramento

03 parti comuni e facciate

04 finiture interne

05 terrazze e giardino

06 tecnologie e impianti

MINIMARKET
P
lun - ven
8.00-13.00

L'intervento si colloca in via **Soffredini 75,** in particolare a ovest rispetto all'asse di Viale Monza, uno dei principali assi di accesso a Milano e di collegamento con la parte a nord est dell'hinterland, nei pressi della fermata della **metropolitana Villa San Giovanni (M1).**

L'area in cui sorgerà il nuovo complesso è a carattere prettamente **residenziale,** quasi sempre caratterizzata dalla presenza di numerose **aree verdi** e da un contesto tranquillo.

Il progetto riguarda un intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e successiva ricostruzione di un complesso residenziale e commerciale, mantenendo il sedime esistente.

Il nuovo complesso consiste in un fabbricato che si sviluppa in sette piani fuori terra, con uno spazio dedicato al commercio a livello strada e i restanti a destinazione residenziale.

Il layout verticale, si alterna con un gioco di spazi verdi ed elementi architettonici aggettanti, quali **ampie terrazze e logge.**

Dal livello strada si accede allo **spazio commerciale**, caratterizzato da ampie vetrate e da una superficie interna spaziosa, sarà un punto di riferimento e un servizio per tutta l'area circostante.

Inoltre, sempre al piano terra, vi saranno numerosi ambienti a servizio delle residenze, come spazi di **coworking** con smart locker, parcheggio per le bici e zone pranzo comuni.

I piani superiori, tutti a destinazione residenziale, riescono a rispondere all'ampia richiesta, grazie alle loro **differenti metrature.** Costituisce elemento di pregio degli alloggi, il dialogo che si instaura con gli spazi esterni.

L'intervento prevede infine la realizzazione di un piano **interrato**, accessibile attraverso il corpo scala/ascensore comune e da una rampa carrabile, all'interno del quale sono collocati i posti auto.

Gli appartamenti si distinguono in **più tipologie principali**, da quella di metratura più ridotta come **bilocali,** ad appartamenti con superfcie più ampia,

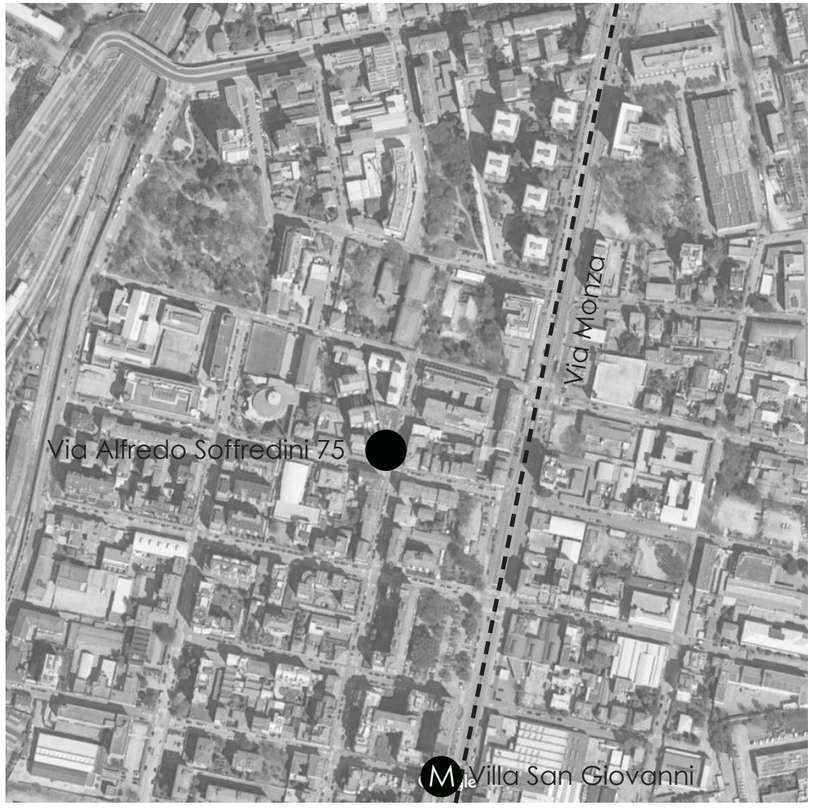
come **quadrilocali.** Per ogni piano, vi saranno tre appartamenti fino al piano quarto, due al quinto. Il sesto piano costituisce invece un unico appartamento con vista sulla città di Milano. Tutti gli appartamenti godono di un **terrazzo** di **proprietà esclusiva.**

Il gioco volumetrico a quote differenti, conferisce **dinamicità** all'intero complesso ancor più evidenziata dalla presenza di **vegetazione** che ricopre le superfici orizzontali poste a chiusura. Oltre a contribuire al **miglioramento** della qualità di vita, arrichisce ulteriormente la spazialità dell'edificio.

L'**accesso pedonale** al complesso avviene direttamente al livello del piano terra, l'androne si connette al corpo scala e agli spazi comuni condominiali; adiacente a questo si trova la **rampa carrabile** che conduce al piano interrato.

Infine, da un punto di vista tecnico il progetto è concepito secondo i massimi standard di prestazioni energetiche ed **ecosostenibilità** con materiali e tecnologie all'avanguardia.

studio desien**a**rchitetti
Soffredini 75



Il progetto è collocato al numero 75 di **Via privata Alfredo Soffredini**, una traversa a ovest di Viale Monza.

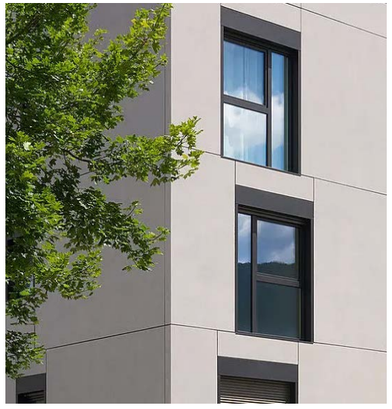
La posizione del complesso grazie alla sua vicinanaza alla fermata della metropolitana M1 Villa San Giovanni risulta, **ben collegata** al centro e ai principali servizi ma allo stesso tempo appartata rispetto al traffico cittadino.

Il lotto appartiene ad una comune matrice di espansione originaria dei primi del novecento, caratterizzata da lotti identici con edifici isolati e giardini.

Secondo il PGT vigente il lotto è identificato all'interno del perimetro dei tessuti di rinnovamento urbano.

01 - Edificio Leopoldau di Progress Spa

02 - Residence Eva di Progress Spa



01 *02*

immagini a scopo puramente illustrativo

L'accesso all'immobile avviene da Via privata Alfredo Soffredini 75 attraverso una rampa carrabile ed un accesso pedonale.

L'edificio, a carattere sostenibile ed innovativo, sarà interamente realizzato con una soluzione alternativa quale è il prefabbricato in calcestruzzo.
I prefabbricati in calcestruzzo infatti, permettono di creare ottimi edifici dal punto di vista termico ed acustico mantenendo un comfort indoor che consente il risparmio di energia fino al 20% . Inoltre è possibile integrare diverse componenti impiantistiche direttamente nella struttura della parete.

Le lastre dei prospetti che costituiscono il perimetro dell'edificio, oltre ad avere al proprio interno uno strato di coibente, sono composte da due pannelli in cemento armato, la cui texture si presenta in **calcestruzzo liscio** da cassero metallico.

La scansione dei livelli in prospetto è evidenziata grazie ad uno **scuretto orizzontale,** che permette un'articolazione del layout di facciata pur mantenendo il

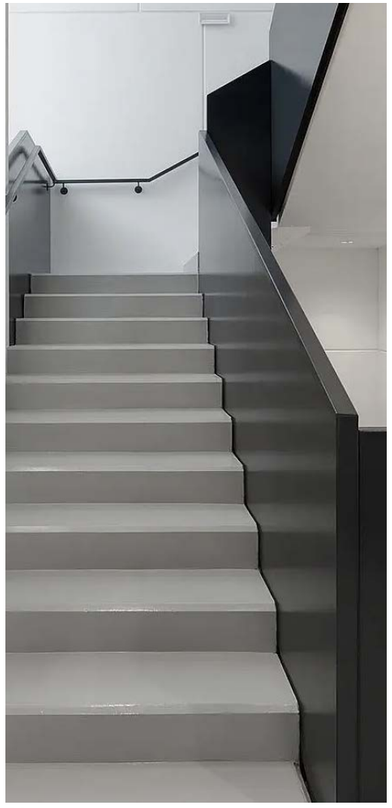
01 -
Mystone Moon-gray Antracite Marazzi

02 -
Applicazione di Mystone Moon-gray di Marazzi

03 -
Scale condomi-niali di Progress Spa

01

02



03

immagini a scopo puramente illustrativo

carattere essenziale e moderno dell'edificio.

All'interno dell'edificio, la **distribuzione verticale** è possibile grazie alla presenza di un ascensore, e naturalmente da una scala interna, dalla linea semplice e pulita sempre realizzata in calcestruzzo.

La pavimentazione degli **spazi comuni** collocati al piano terra sarà realizzata con lastre in gres di colore grigio scuro dal formato regolare.

In particolare, per ricercare il perfetto abbinamento alla finitura di cemento dell'involucro, per ricreare un design minimal ed elegante, è stata scelta la serie **Mystone Moongray di Marazzi.** La collezione è prodotta con la nuova tecnologia StepWise, che assicura prestazioni antiscivolo mantenendo una mano morbida e offre elevate prestazioni tecniche.

La colorazione prevista è quella **Antracite**, nella sua finitura naturale **matt,** in perfetto contrasto con la texture in calcestruzzo delle pareti .

Il formato è di dimensione **90x90 cm,** questo, permette di valorizzare al meglio l'ampiezza dei locali predisposti.

01 -
Mystone Moongray White Marazzi

02 -
Applicazione di Mystone Moongray White di Marazzi

03 -
Piano Interrato di Progress spa

01

02

03

immagini a scopo puramente illustrativo

La pavimentazione del lastrico solare sarà realizzata con la stessa collezione, a cambiare è la colorazione, ma mantenendo il medesimo formato. La finitura **White** per lo spazio esterno di copertura completa il design essenziale che caratterizza le scelte architettoniche dell'edificio.

I parapetti invece saranno realizzati in carpenteria metallica **nero antracite.**

Per quanto riguarda gli **spazi interrati** è prevista invece una pavimentazione di tipo industriale.

Rispetto al contesto circonstante, l'edificio si presenta come una **novità progettuale,** elemento di distinzione rispetto alla tradizione di edilizia residenziale della zona, introducendovi una nuova modalità dell'abitare.

01

02

03

04

05

06

07

01 - Serie Stream Antracite di Marazzi
02 - Serie Stream Beige di Marazzi
03 - Serie Stream Grey di Marazzi
04 - Serie Stream Ivory di Marazzi
05 - Serie Stream White di Marazzi
06 - Applicazione di Stream Grey
07 - Applicazione di Stream Ivory

immagini a scopo puramente illustrativo

Pavimenti e rivestimenti:
La pavimentazione proposta per tutti gli ambienti degli appartamenti è in **gres porcellanato** non smaltato ad impasto omogeneo di **Marazzi.**

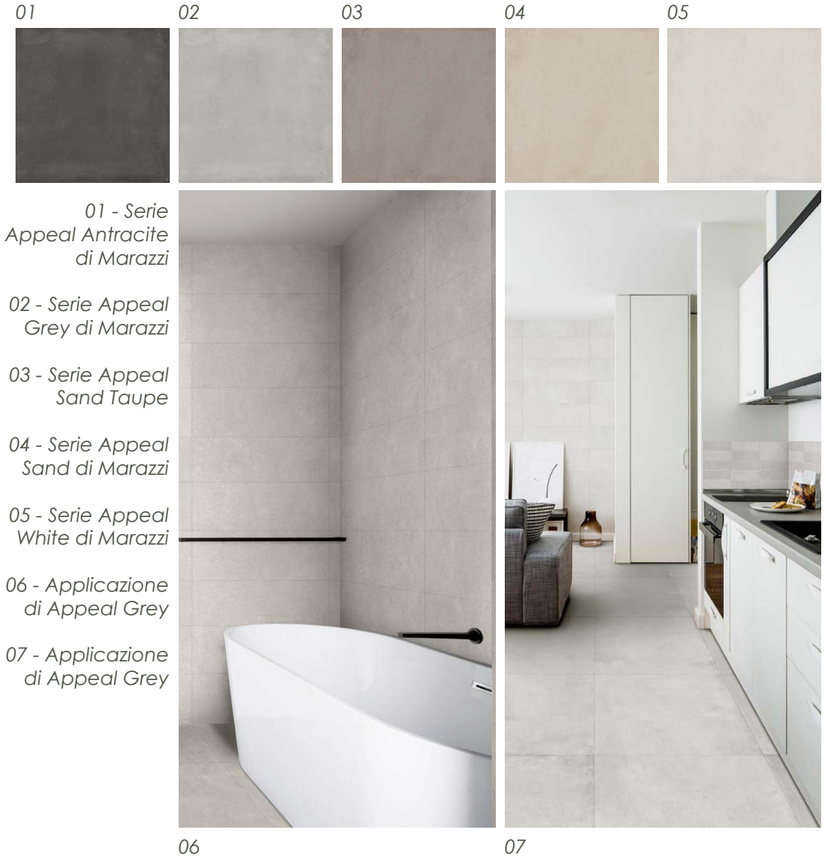
E' possibile scegliere fra la serie **Stream**, ispirata alla pietra naturale, a cui si aggiunge estetica e funzionalità, oppure la serie **Appeal** sempre di Marazzi, ispirata al cemento spatolato lavorato a mano dal fascino contemporaneo.

Si può scegliere fra tutti le colorazioni che la serie prevede da catalogo: antracite, beige, grey, ivory e white per stream; antracite, grey, sand, taupe e white per Appeal.

Il formato previsto è quello di dimensione **60x60 mm** rettificato e sp. 10 mm. Il battiscopa in questo caso sarà come la pavimentazione altezza 60 mm.

Per quanto riguarda i locali bagno, si individua una pavimentazione in **gres porcellanato** in linea con gli altri ambienti dell'appartamento così da creare continuità ed ampiezza degli spazi.

Per il **rivestimento** delle pareti del bagno, invece,



01 - Serie Appeal Antracite di Marazzi

02 - Serie Appeal Grey di Marazzi

03 - Serie Appeal Sand Taupe

04 - Serie Appeal Sand di Marazzi

05 - Serie Appeal White di Marazzi

06 - Applicazione di Appeal Grey

07 - Applicazione di Appeal Grey

immagini a scopo puramente illustrativo

è possibile optare per l'impiego del medesimo gres, sia colorazione che dimensione, così da caratterizzare l'ambiente in modo uniforme, conferendogli un aspetto **minimal materico**, **intramontabile,** oppure, in alternativa, arricchire alcune porzioni dell'ambiente, quali ad esempio la parete di fondo del vano doccia da piastrelle in gres con motivo geometrico delle serie Appeal di Marazzi nella tipologia **Sand book,** dimensione 25x76 cm.

Per le pareti dove non è previsto rivestimento, verrà realizzata una tinteggiatura con smalto opaco lavabile di colore bianco.

Per la **pavimentazione dei terrazzi esterni** di pertinenza degli alloggi, la scelta è quella di utilizzare il medesimo gres degli interni, poichè consente di creare una continuità visiva ed ampiezza tra gli spazi indoor e quelli outdoor, uno dei focus principali alla base della volontà progettuale.

Le serie disponibili per la pavimentazione interna infatti, **Stream e Appeal** di Marazzi, prevedono la stessa tipologia di piastrella in gres outdoor,

01

01 - Applicazione indoor e outdoor di Appeal Taupe di Marazzi

02 - Parete in cemento lisciato di Progress spa

02

immagini a scopo puramente illustrativo

disponibile in tutte le colorazioni, ma nel formato 30x60 cm.
Il battiscopa esterno in questo caso sarà come la pavimentazione altezza 60 mm.

Tinteggiature:
In tutti gli ambienti è prevista una tinteggiatura a due riprese con **idropittura lavabile** traspirante di tipo standard, colore bianco, sia a soffitto sia alle pareti.

A discrezione del cliente però, è possibile scegliere se lasciare a vista la finitura di alcune pareti parimetrali, dove è previsto l'impiego del sistema prefabbricato, o dei soffitti, in calcestruzzo liscio naturale.
In questo caso verrebbe applicato uno strato di finitura trasparente opaco fissativo.

01 - Esempio di gola di luce

immagini a scopo puramente illustrativo

Controsoffitti:
E' prevista l'installazione di controsoffitti in cartongesso di spessore 12,5 mm, con adeguata orditura metallica di sostegno ed impiego di lastre idrorepellenti in corrispondenza degli ambienti umidi e negli spazi di distribuzione degli appartamenti, quali corridoi e disimpegni, al fine di realizzare agevolmente le soluzioni impiantistiche selezionate di seguito indicate.

Se si vuole, inoltre, questa scelta permette particolari soluzioni illuminotecniche grazie all'inserimento di corpi di illuminazione ad incasso a soffitto e **gole di luce**.

Sanitari e rubinetterie:
I sanitari saranno in ceramica nella finitura **bianco lucido,** con installazione a terra filo muro, di primaria ditta italiana tipo **SDR - collezione Bull,** completi di sedile a sgancio rapido e chiusura rallentata.

E' prevista inoltre **cassetta di scarico ad incasso** con placca di comando a doppio pulsante, finitura a discrezione della DL.

I **piatti doccia** saranno di

01

02

03

04

01 - Rubinetteria serie Remer - X-style

02 - Sanitari SDR - collezione bull

03 - Piatto doccia Samo - collezione Stone

04 - Kit doccia Cropelli tondo cromo

immagini a scopo puramente illustrativo

colore bianco di **Samo - collezione Stone.**
Si tratta di un piatto prefinito con spessore ridotto, in materiale composito con piletta di scarico con finitura in acciaio inox. Disponibile in diverse dimensioni così da poter soddisfare tutte le esigenze di ogni alloggio. Inoltre, è facilmente sagomabile in cantiere.

Tutte le **rubinetterie** dei lavabi saranno da piano, complete di eventuali accessori. La serie è **Remer - collezione X-style,** finitura standard cromata.
Saranno compresse, miscelatore monocomando per lavabo da piano, miscelatore monoforo per bidet, miscelatore monocomando con deviatore per gruppo doccia.

Il kit doccia dalle linee pulite e dalle forme decise, invece sarà dell'azienda **Cropelli - collezione Kit doccia tondo cromo, o Bond Cromo.**
Il gruppo comprende soffione a incasso con braccio, doccetta abbinata completa di supporto con presa d'acqua e flessibile.

01

02

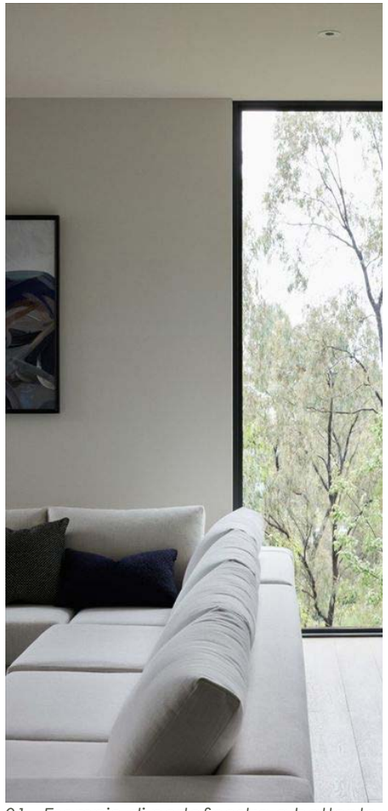
01 - Porta interna Ferrero legno - collezione Nova

02 - Maniglia serie Moderna 3

immagini a scopo puramente illustrativo

Porte interne:
Il progetto prevede due tipologie di porte interne, a battente e dove previste porte interne scorrevoli a scomparsa, tipo **Ferrero legno - collezione Nova** con finitura laccato bianco opaco, cerniere a scomparsa e maniglie serie **Moderna 3** con finitura cromo satinata.

Porte di ingresso blindate:
Le porte d'ingresso agli alloggi saranno dotate di sistema di apertura meccanico.
Le cerniere saranno a scomparsa, mentre la finitura del pannello porta risulterà diversificata fra interno, laccato bianco ed esterno, in linea con il progetto globale delle facciate e delle parti comuni.
In ogni unità è previsto l'inserimento di un videocitofono.



01 - Esempio di portafinestra a battente

02 - Esempio di portafinestra a battente

immagini a scopo puramente illustrativo

Finestre e porte finestre:
Il progetto presenta serramenti di dimensione standard ma con misure differenti.

Al piano terra, il prospetto dello spazio commerciale è scandito da ampie vetrate fisse con struttura in pvc di luce media di 340 cm e un'altezza di 240 cm dotate di blocchi antintrusione. Per rispondere alla necessità di accesso pedonale, l'ingresso sarà integrato all'interno di due di esse con porta a battente.

Gli altri serramenti di comunicazione fra gli ambienti interni del piano terra di dimensione 100x240 cm saranno delle portefinestre.

Le finestre dei bagni invece di dimensione 60X140 cm ad un'unica anta battente e ribalta.

Le aperture su via Soffredini compresi all'interno dei marcapiani orizzontali che scandiscono la facciata, sono porte finestre di dimensione 100x240 cm sempre con idoneo parapetto metallico a filo muro di altezza 110 cm e verniciato colore nero antracite.

Quelle a variare maggiormente sono le aperture di accesso ai terrazzi, vanno da una

01

02

01 - Binario tenda a soffitto

02 - Serramento con tenda a binario a soffitto

immagini a scopo puramente illustrativo

larghezza di 90 o 100 cm per un'altezza standard di 240 cm, sempre a battente. Per tutte le tipologie si è scelta una finitura di colore nero antracite per gli esterni e invece di colore bianco per gli interni, così da creare continuità con il tono delle pareti.

Il sistema di oscuramento sarà realizzato tramite tende **oscuranti** con sistema a binario a soffitto.

Da un punto di vista tecnico / energetico le caratteristiche dei serramenti selezionati sono le seguenti: anima in pvc a taglio termico con apertura ad anta battente e ribalta, posa in opera con falso telaio, doppio vetro stratificato con riempimento gas argon,
prestazione termica minima U = 1 W/mq k, colore esterno nero antracite/ colore interno bianco, maniglie in cromo satinato e cerniere a scomparsa.

Portoncino di ingresso:
L'accesso pedonale all'immobile è costituito da un camminamento in pavimentazione di gres , chiuso da un portoncino blindato in ferro con vetro antrintrusione di colore nero antracite collocato al piano terra.

01

02

03

01 - Esempio di terrazzo al piano

02 - Parapetto in ferro

03 - Vegetazione tetti giardino

immagini a scopo puramente illustrativo

Il piano primo, coincidente con il piano residenziale gode di uno spazio giardino in cui si alternano porzioni di verde e percorsi studiati con gres porcellanato per esterni.

I restanti piani fuori terra godono di **terrazze** di pertinenza esposti a secondo dell'alloggio cui appartengono, muniti di idonei parapetti metallici di altezza 110 cm dal calpestio, analoghi ai parapetti delle porte finestre.

Il piano attico presenta una ampia superficie di terrazzo in grado di ospitare alberature.
I **parapetti** nel dettaglio sono costituiti da elementi in ferro nero antracite e progettati su misura, con montanti verticali esili a sezione quadrata.

01

02

03

01 - Esempio di tetto verde

02 - Dettaglio di esempio tetto verde

03 - Illuminazione esterna

immagini a scopo puramente illustrativo

La previsione di **punti acqua esterni** consentirà inoltre l'installazione di un'eventuale impianto di irrigazione nei giardini, sulle terrazze e sul piano attico.

I **paramenti murari** che separano l'immobile dalle proprietà confinanti verranno ripristinati e finiti attraverso tinteggiatura esterna di colore bianco, in contrasto con la cromia della **vegetazione**.

Lungo i muri perimetrali, nella parte basamentale del paramento, sono previsti **punti luce** che permettono di illuminare gli spazi comuni esterni anche durante le ore notturne.

Impianto di riscaldamento, climatizzazione e acqua calda sanitaria:
Il riscaldamento invernale, raffrescamento estivo e Ventilazione Meccanica Controllata di tutte le unità immobiliari saranno gestiti da un unico impianto. Sarà di tipo semi centralizzato e per ogni alloggio vi sarà una macchina di trattamento aria, la quale oltre a funzionare in VMC con filtrazione d'aria e recupero di calore, avrà una sezione di trattamento aria con raffrescamento e riscaldamento mediante batteria idronica.

L'unità principale LET-W, a bassi livelli di rumorosità conformi alla normativa Erp 2015, sarà collocata nei controsoffitti dei disimpegni e tratterà i flussi d'aria distribuita in emissione, estrazione e ricircolo. Bocchette di emissione estrazione e ricircolo saranno presenti nei vari ambienti, in alluminio con colore a discrezione della DL.

Un'unità di controllo elettronico sarà presente per ogni macchina in grado di gestire le condizioni di comfort impostate e la regolazione delle temperature in tutte le stanze, servizi esclusi. Il controllo avverrà anche da remoto mediante app in modo da permettere all'utente finale di gestire i

01 -
Gole per emissione/estrazione aria VMC e CDZ

02 -
Serie Vimar
Collezione Arkè
Classic

parametri.

La produzione di **acqua calda/fredda sanitaria** e per il funzionamento della climatizzazione saranno prodotte da un impianto centralizzato mediante l'utilizzo di due o più pompe di calore elettriche dotate di desurriscaldatore, in modo da garantire la produzione di acqua calda sanitaria durante tutto il periodo di commutazione estiva dell'impianto.

Cassette contenenti moduli di contabilizzazione separata saranno posizionate sulle pareti dei pianerottoli, uno per ogni appartamento.

Sulla copertura sono collocati pannelli fotovoltaici che contribuiscono a soddisfare il fabbisogno energetico dell'edificio.

Per ogni edificio contenete impianti elettrici dovrà essere opportunamente previsto, in sede di costruzione, un proprio impianto di messa a terra, che garantirà la protezione delle persone contro i contatti indiretti grazie ad interruttori automatici differenziali ad alta sensibilità.

L'**impianto elettrico,** in rispetto dell'art.6 comma 1, del D.M. 22/01/08 e D.Lgs 81/08, prevede il percorso di tubazioni sotto traccia

Esempi di tipologie di illuminazione applicabili

immagini a scopo puramente illustrativo

in materiale termoplastico.

Dal punto di consegna dell'energia dell'enel, collocato in apposito locale o nicchia contatori, a partire dal quadro elettrico del sottocontatore si dirama la tubazione che prosegue all'interno del cavedio impiantistico predisposto in sede di progettazione, per giungere ad ogni quadro elettrico degli alloggi, installato in luogo accessibile e preferibilmente in prossimità dell'ingresso.

Per gli alloggi è previsto un impianto di 6kw a 230V di livello 2 CEI 64.8/V3.

I circuiti saranno quattro, uno per i punti luce, uno per i punti presa, uno per l'alimentazione di forno e lavastoviglie, e infine l'ultimo per piastra ad induzione, ottenendo quindi consumi unicamente elettrici.

I comandi, come interruttori, deviatori pulsanti e simili, saranno da incasso modulari e componibili tipo **Vimar - serie Arkè Classic** o **Bticino - serie Living light** e dovranno consentire l'installazione di almeno tre apparecchi nella scatola rettangolare. I punti di comando luce possono essere con interruttore, deviatore,

commutatore, doppio invertitore e a pulsante. I punti luce possono essere a soffitto e a parete. All'interno di ogni unità immobiliare è prevista la realizzazione di impianto videocitofonico.

Ad ogni piano e negli spazi comuni, vi sono idonei hot-spot per la parte wi-fi.

L'impianto elettrico dei servizi comuni è indipendente da quello residenziale, per cui avrà un suo quadro elettrico sottocontatore e uno elettrico generale. La dotazione minima prevista è di 10 Kw 00V/50 Hz. Comprenderà l'illuminazione del corpo scale e parti comuni, illuminazione esterna, impianto Tv e Tv-sat centralizzato, impianto videocitofonico, impianto automazione cancello carraio, rete generale di terra e collegamenti equipotenziali, forza motrice di servizio scale e allacciamento termomeccanico, generale di messa a terra, FTTH e fotovoltaico.

studio desien**a**rchitetti
Soffredini 75