



S Y R E

NEW LIVING SAN SIRO

Capitolato

*Silver*







S Y R E

NEW LIVING SAN SIRO

CAPITOLATO DELLE FINITURE APPARTAMENTI _____	P. 08
1. Classico Silver _____	P. 10
2. Moderno Silver _____	P. 20
CAPITOLATO DELLE FINITURE TECNICHE AREE COMUNI _____	P. 30
1. Inquadramento _____	P. 31
2. Premessa _____	P. 32
3. Descrizione dell'intervento _____	P. 33
4. Elementi tecnici _____	P. 38
5. Impianti e reti tecnologiche _____	P. 46
6. Spazi condominiali attrezzati _____	P. 57
7. Configurazione dell'appartamento _____	P. 60
8. Optional _____	P. 61
PARTNER _____	P. 64







# *Silver*

Materiali della tradizione reinterpretati in chiave moderna e materiali contemporanei posati secondo gli schemi della tradizione. Passato e presente trovano qui la loro sintesi perfetta, disegnando ambienti di classe ed eleganza senza tempo.



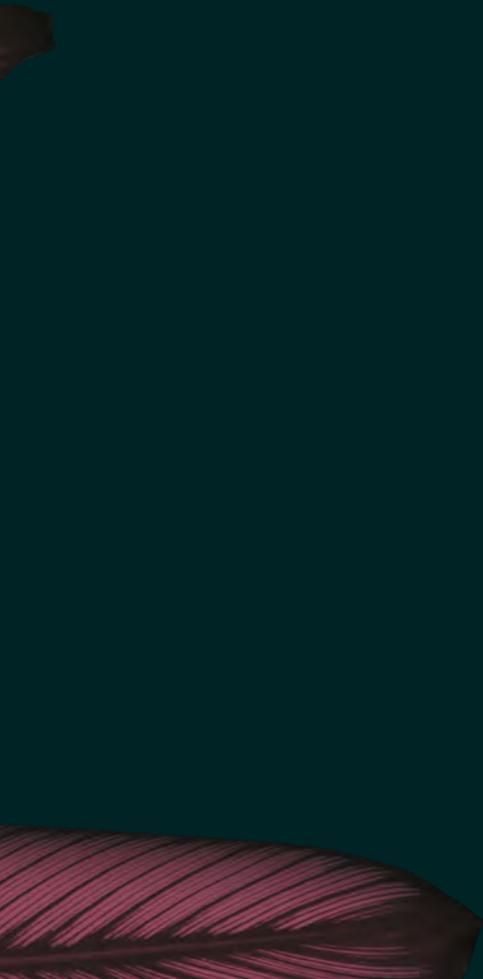
SYRE



NEW LIVING SAN SIRO  
MILANO



*Classico*  
Silver





*Pavimentazione*

# Zona giorno / Zona notte



Parquet  
CASTIGLIONI

**Rovere Europeo**  
*Scelta natura*

VERNICIATO NATURALE  
TONALIZZATO

Spessore: 15 mm (nobile: 3 mm)  
Larghezza: 150/155 mm  
Lunghezza: 800/1800 mm



Posa  
**A correre**

Zoccolino  
CASTIGLIONI

**MDF**  
*Tipologia SC*

SAGOMATO  
RIVESTIMENTO COLORE RAL 9016

Sezione: 40 x 12 mm



*Pavimenti e Rivestimenti*

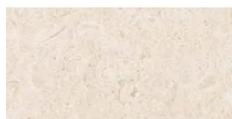
# Bagno



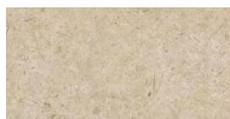
RAGNO  
**Eterna**  
*Pavimentazione*  
BIANCO  
60 x 60 mm



RAGNO  
**Eterna**  
*Pavimentazione*  
GREIGE  
60 x 60 mm



RAGNO  
**Eterna**  
*Rivestimento*  
BIANCO  
60 x 30 mm  
Altezza di posa: 2400 mm



RAGNO  
**Eterna**  
*Rivestimento*  
GREIGE  
60 x 30 mm  
Altezza di posa: 2400 mm



Rivestimento - RAGNO - Eterna - Bianco

*Porte e Maniglie*

# Porte interne

LUALDI SYRE



Porte a battente  
LUALDI

**Syre**

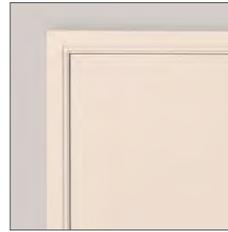
Altezza: 210 cm  
Larghezza: 80 cm



Finitura:  
**Laccato opaco**  
*Avorio*



Maniglia:  
**Principe**  
*Cromo lucido*



Porte scorrevoli  
LUALDI

**Syre**

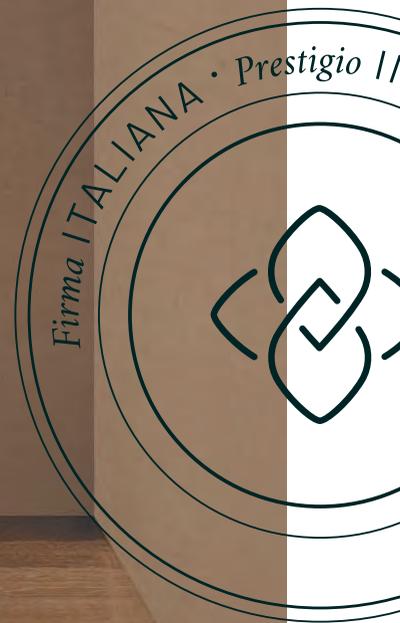
Altezza: 210 cm  
Larghezza: 80 cm



Finitura:  
**Laccato opaco**  
*Avorio*



Maniglia ad incasso:  
**Nottolino tondo**  
*Cromo lucido*



Bagno

# Sanitari e Rubinetteria

Lavabo sospeso  
CERAMICA GALASSIA



**Collezione Ergo**  
Art. 7119  
*Bianco*

Altezza: 18 cm  
Larghezza: 55 cm  
Profondità: 48 cm

Rubinetto lavabo  
GROHE



**Eurostyle Cosmo**  
Art. 3355220E  
*Cromo*

Placca WC  
GROHE



**Eurostyle Cosmo**  
Art. 38732000  
*Cromo*

WC sospeso  
CERAMICA GALASSIA



**Collezione Dream**  
Art. 7312  
*Bianco lucido*

Altezza: 36 cm  
Larghezza: 36 cm  
Profondità: 56 cm

Bidet sospeso  
CERAMICA GALASSIA



**Collezione Dream**  
Art. 7313  
*Bianco lucido*

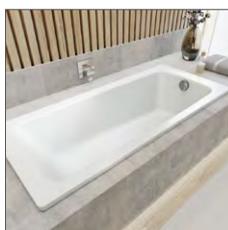
Altezza: 36 cm  
Larghezza: 36 cm  
Profondità: 56 cm

Rubinetto bidet  
GROHE



**Eurostyle Cosmo**  
Art. 33565002  
*Cromo*

Vasca  
KALDEWEI



**Cayono**  
*Bianco*

Lunghezza: 170 cm  
Larghezza: 70 cm  
Profondità: 41 cm

Rubinetto vasca  
GROHE



**Eurostyle Cosmo**  
Art. 3359220A (2 vie)  
*Cromo*

Piatto doccia  
CIELO



**Infinito H6**  
*Bianco*

Larghezza: 80 cm  
Profondità: 80 cm

Rubinetteria doccia  
GROHE



**Eurostyle Cosmo**  
Art. 33635002 (1 via)  
*Cromo*

Compresa raccordo erogatore  
con set asta.

Rubinetteria doccia  
GROHE



**Euphoria**  
Art. 27232001  
*Cromo*

Set asta doccia a 3 getti.

Scaldasalvietta  
CALEIDO



**Tower 20**  
*Bianco elettrico*

Lunghezza: 985 cm  
Larghezza: 50 cm  
Resistenza M1.



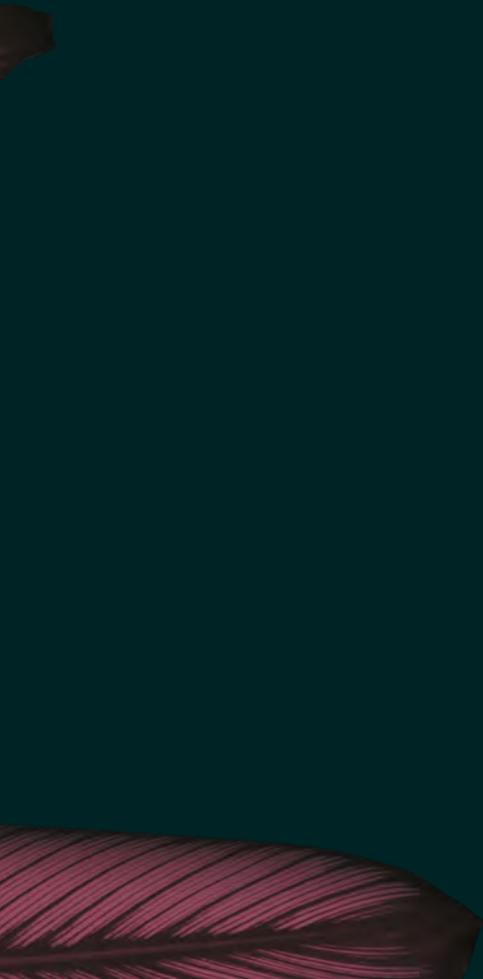
Scaldasalvietta - CALEIDO - Tower 20 - Bianco elettrico

S Y R E



NEW LIVING SAN SIRO  
MILANO

*Moderno*  
Silver





*Pavimentazione*

# Zona giorno / Zona notte



Parquet  
CASTIGLIONI

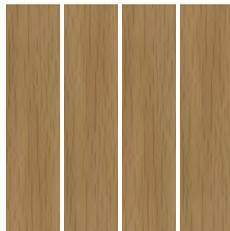
**Rovere Europeo**  
*Scelta natura*

VERNICIATO NATURALE

Spessore: 15 mm (nobile: 3 mm)

Larghezza: 150/155 mm

Lunghezza: 800/1800 mm



Posa  
**A correre**

Zoccolino  
CASTIGLIONI

**MDF**  
*Tipologia SM*

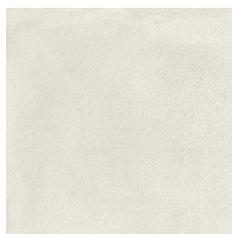
SQUADRATO  
RIVESTIMENTO COLORE RAL 9016

Sezione: 40 x 10 mm



*Pavimenti e Rivestimenti*

# Bagno



RAGNO  
**Boom**  
*Pavimentazione*  
LUCE  
60 x 60 mm



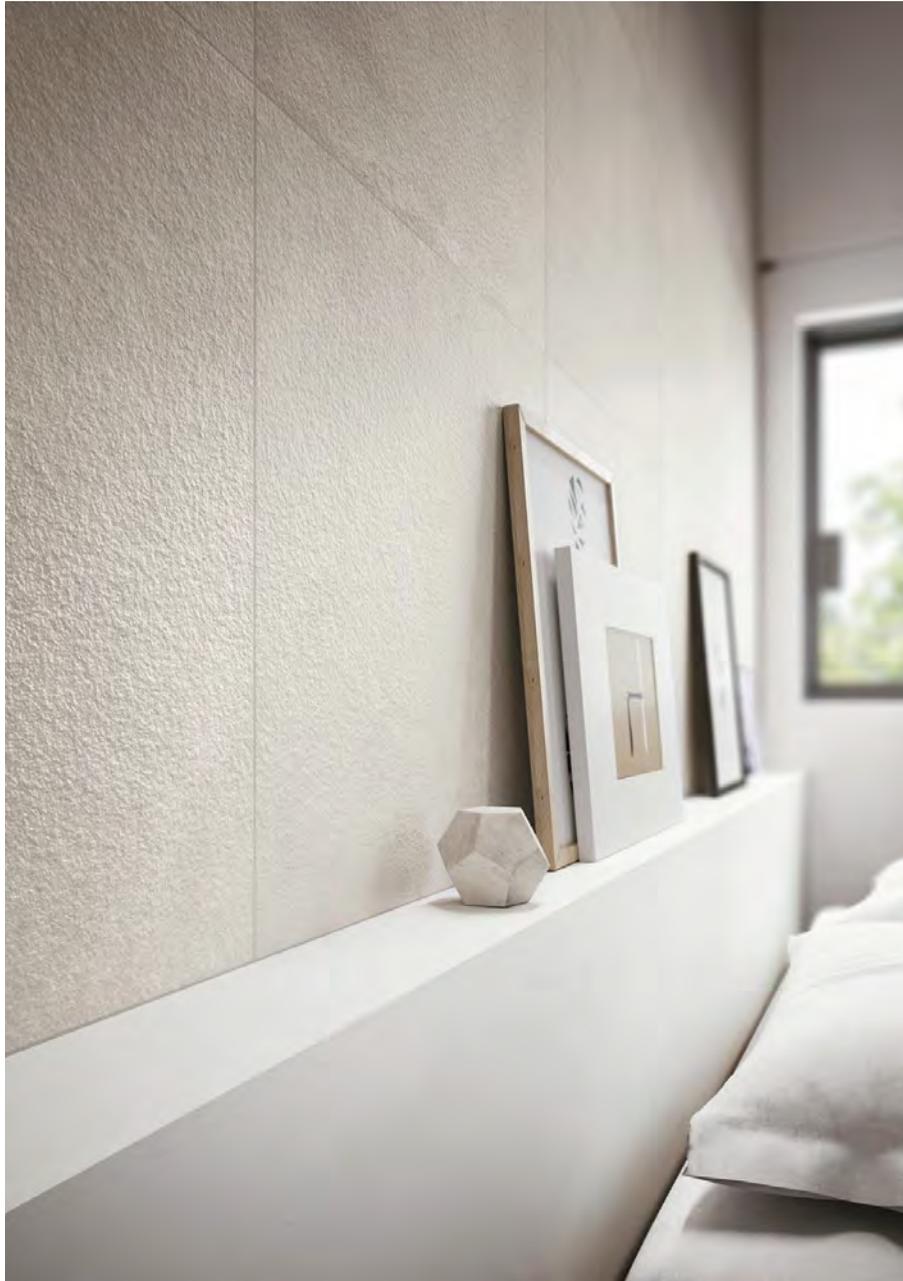
RAGNO  
**Boom**  
*Pavimentazione*  
CALCE  
60 x 60 mm



RAGNO  
**Boom**  
*Rivestimento*  
LUCE  
60 x 30 mm  
Altezza di posa: 2400 mm



RAGNO  
**Boom**  
*Rivestimento*  
CALCE  
60 x 30 mm  
Altezza di posa: 2400 mm



Rivestimento - RAGNO - Boom - Luce

*Porte e Maniglie*

## Porte interne



Porte a battente  
LUALDI

**LCD62**

Altezza: 210 cm  
Larghezza: 80 cm



Finitura:  
**Laccato opaco**  
*Bianco gesso*



Maniglia:  
**Martina**  
*Cromo satinato*



Porte scorrevoli  
LUALDI

**LCD62**

Altezza: 210 cm  
Larghezza: 80 cm



Finitura:  
**Laccato opaco**  
*Bianco gesso*



Maniglia ad incasso:  
**Nottolino quadrato**  
*Cromo satinato*

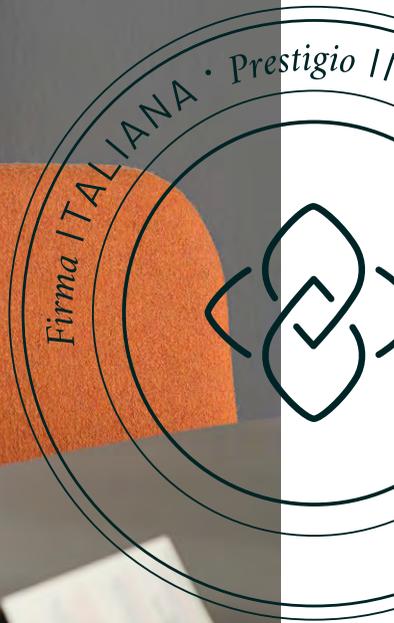
### LUALDI LCD62

Un modello storico riproposto in un'evoluzione che coinvolge tecnica ed estetica. A renderne più flessibili gli usi sono l'anta reversibile, la cerniera a scomparsa e il telaio telescopico, grazie a cui il modello si adatta a diversi spessori di muratura. La complanarità dello stipite con l'anta dà eleganza e raffinatezza alla parete.

Le rivisitate proporzioni della cornice e le nuove finiture, accendono la linea classica di note contemporanee.



Firma ITALIANA · Prestigio 11



*Bagno*

## Sanitari e Rubinetteria

Lavabo sospeso  
CERAMICA GALASSIA



**Collezione Eden**

Art. 7221  
*Bianco*

Altezza: 13,5 cm  
Larghezza: 61 cm  
Profondità: 46 cm

Rubinetto lavabo  
GROHE



**Eurodisc**

Art. 3319020E  
*Cromo*

Placca WC  
GROHE



**Eurostyle Cosmo**

Art. 38732000  
*Cromo*

WC sospeso  
CERAMICA GALASSIA



**Collezione Plus**

Art. 6111 + 5479  
*Bianco*

Altezza: 35 cm  
Larghezza: 35 cm  
Profondità: 55 cm

Bidet sospeso  
CERAMICA GALASSIA



**Collezione Plus**

Art. 6112  
*Bianco*

Altezza: 35 cm  
Larghezza: 35 cm  
Profondità: 55 cm

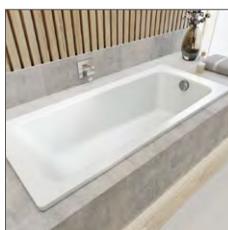
Rubinetto bidet  
GROHE



**Eurodisc**

Art. 33244002  
*Cromo*

Vasca  
KALDEWEI



**Cayono**

*Bianco*

Lunghezza: 170 cm  
Larghezza: 70 cm  
Profondità: 41 cm

Rubinetto vasca  
GROHE



**Eurodisc**

Art. 33395002  
*Cromo*

Piatto doccia  
CIELO



**Infinito H6**

*Bianco*

Larghezza: 80 cm  
Profondità: 80 cm

Rubinetteria doccia  
GROHE



**Eurodisc**

Art. 24055002 (1 via)  
*Cromo*

Compresa raccordo erogatore  
con set asta.

Rubinetteria doccia  
GROHE



**Euphoria**

Art. 27232001  
*Cromo*

Set asta doccia a 3 getti.

Scaldasalvietta  
CALEIDO



**Tower 20**

*Bianco elettrico*

Lunghezza: 985 cm  
Larghezza: 50 cm  
Resistenza M1.



Scaldasalvietta - CALEIDO - Tower 20 - Bianco elettrico

S Y R E



NEW LIVING SAN SIRO  
MILANO



*Aree*  
Comuni

C A P I T O L O

# 1.

## *Inquadramento*

L'intervento edilizio, oggetto del presente capitolato, recupera e riqualifica un'area un tempo adibita a stalle e scuderie a servizio dell'Ippodromo, e compresa tra Via dei Rospigliosi, Via Capecelatro e Piazza Axum nel quartiere San Siro.

La zona, in prevalenza residenziale, è dotata di servizi di quartiere ed è ben collegata al centro città da un'ottima rete di trasporto pubblico: in particolare è presente la linea tranviaria lungo Via Rospigliosi e la linea metro M5 (fermate di San Siro Ippodromo e San Siro Stadio).

Il progetto prevede la realizzazione di un complesso a destinazione residenziale suddiviso in 2 edifici, di cui uno a torre di 22 piani e un corpo basso di 6 piani.

I box, posti moto, cantine, locali rifiuti e locali tecnici saranno realizzati nei piani interrati (piani da -1 a -2).

Tutti i piani dell'edificio, compresi i piani interrati, saranno raggiungibili per mezzo di scale e ascensori.

La hall d'ingresso per l'accesso pedonale da Piazza Pessano, realizzata con finiture di pregio, permetterà di accedere a tutte le aree dell'edificio garantendo il controllo di tutti gli accessi, anche per mezzo di un sistema di videosorveglianza condominiale.





CAPITOLATO  
2.

## *Premessa*

L'edificio sarà realizzato comprendendo tutte le opere, le prestazioni e tutto quanto si renda necessario per completare l'intervento a regola d'arte.

Le specifiche indicate in merito ai materiali, impianti e finiture devono essere intese come indicative del livello di qualità, funzionalità e tipologia: la parte venditrice, qualora si presentasse un'esigenza di carattere normativo, estetico o funzionale, si riserva la facoltà di apportare modifiche e/o integrazioni al presente capitolato, anche in corso d'opera, senza ridurne comunque il livello qualitativo.

# CAPITOL 3.

## Descrizione dell'intervento

### 3.1 L'ARCHITETTURA

La strategia progettuale è stata sin da principio volta a realizzare un progetto che integrasse l'architettura con i grandi spazi verdi interni ed esterni al lotto.

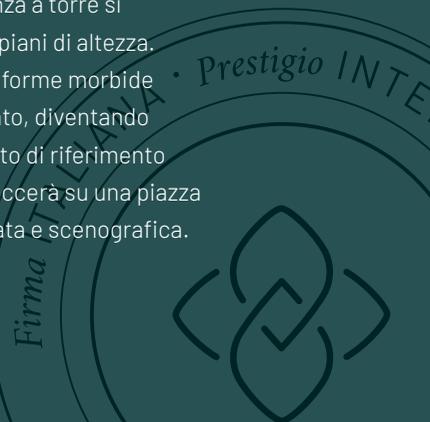
Nel progetto il verde avrà un ruolo dominante, con un forte richiamo a uno stile di vita in cui la "casa" non sarà concepita come un semplice luogo dove tornare dopo una giornata di lavoro o di svago, ma come habitat prescelto per una "nuova socialità" urbana, familiare e di vicinato.

Dall'obiettivo di proteggere, conservare e curare le formazioni arboree di pregio presenti nel lotto, trae spunto strategico il masterplan e il progetto architettonico: il concept progettuale considera il verde a diversi livelli sia compositivo (orizzontale e verticale), che progressivo (pubblico, semi-privato e privato). Dal grande parco della corte centrale, il verde prosegue in verticale sulle ampie terrazze degli appartamenti, fino a mostrarsi sul fronte urbano di Via dei Rospigliosi.

In particolare, si propone il mantenimento di tre platani - gli esemplari arborei di maggior

valore dell'area - dalle dimensioni imponenti (circa 30 metri di altezza) e la realizzazione di un filare di alberi disposto parallelamente a Via dei Rospigliosi. Prenderà così forma un ampio viale ombreggiato che costituirà non solo l'elemento di raccordo dell'intera area, con forte valore paesaggistico, ma definirà l'affaccio urbano della Residenza Libera su Via dei Rospigliosi.

Parallelamente al filare di tigli verrà realizzato un edificio costituito da 6 piani fuori terra, arretrato e protetto rispetto al viale prospiciente. Si tratterà di un corpo caratterizzato da un importante impianto di balconi e terrazze di diverse forme e dimensioni. Tale volume creerà una continuità architettonica con il fronte edilizio esistente su Via dei Rospigliosi. In testa a questo edificio, su Largo Pessano, una residenza a torre si eleverà sino a raggiungere 22 piani di altezza. Questa struttura snella e dalle forme morbide caratterizzerà l'intero intervento, diventando una sorta di focus point, il punto di riferimento dell'intero complesso, e si affaccerà su una piazza di nuova realizzazione attrezzata e scenografica.





La torre, elevandosi di fronte alla nuova piazza di Largo Pessano, è percepibile da ogni direzione e diviene il landmark lungo gli assi di Piazza Axum - Via Rospigliosi - Via Pessano.

Il corpo basso poggerà su un loggiato trasparente, immerso nel verde, destinato alle attività comuni e dotato di attrezzature per il relax. Il giardino interno è stato pensato proprio in quest'ottica: uno spazio di valore dove, grazie anche alla conservazione dei grandi platani preesistenti, è stata disegnata un'area vivibile da tutti i residenti. Alcuni percorsi si articolano tra le differenti alberature, che con i loro colori e le loro dimensioni aiutano a percepire un giardino d'ispirazione all'italiana.



# CAPITOLATO 4.

## *Elementi tecnici*

### 4.1 OPERE STRUTTURALI

Le strutture portanti dell'edificio verranno progettate, verificate e realizzate in calcestruzzo armato e rispetteranno la legislazione vigente secondo le norme antisismiche.

La tipologia degli elementi strutturali sarà la seguente:

- ∞ **FONDAZIONI:** Platee in calcestruzzo armato per ogni edificio, plinti nei parcheggi interrati
- ∞ **STRUTTURE VERTICALI:** Pilastri, pareti e setti in calcestruzzo armato
- ∞ **STRUTTURE ORIZZONTALI:** Travi e solai in calcestruzzo armato

Le dimensioni degli elementi strutturali e le caratteristiche meccaniche dei materiali corrisponderanno ai dimensionamenti progettuali in conformità alle norme vigenti.

Le strutture di copertura, dei balconi e dei terrazzi saranno protette da guaine impermeabilizzanti per garantire una completa tenuta all'acqua.

#### 4.2 MURATURE E COPERTURA PERIMETRALI

Le murature perimetrali esterne fuoriterza saranno realizzate con blocchi e materiale isolante.

Questa tecnologia garantisce un eccellente isolamento termico e acustico e una elevata resistenza e durabilità. La muratura, esternamente, verrà rivestita in intonaco.

Internamente la parete sarà placcata con lastre di cartongesso e tinteggiata.

Questa tecnologia costruttiva permetterà di definire e risolvere in maniera ottimale i nodi di giunzione tra solai, pareti esterne, tramezzi interni, pilastri, serramenti, ecc. garantendo l'eliminazione dei ponti termici ed acustici.

La copertura piana dell'edificio, i terrazzi e i balconi saranno coibentati con isolante e protetti dalle infiltrazioni per mezzo di guaina bituminosa; sarà poi posata una pavimentazione in gres.

#### 4.3 MURATURE DIVISORIE INTERNE E CONTROSOFFITTI

Le pareti divisorie interne nelle unità immobiliari abitative verranno realizzate con tecnologie costruttive "a secco" con elevate prestazioni acustiche, termiche, igrometriche e con importanti proprietà di natura meccanica (resistenza agli urti e ai carichi sospesi). Tali pareti interne saranno costituite da un doppio strato di lastre in cartongesso, per ciascun lato, su struttura metallica con interposto idoneo strato di materiale isolante.

I divisori di confine tra unità immobiliari contigue verranno realizzati con una doppia struttura a montanti sfalsati, lastre in cartongesso interne alla parete e doppia lastra di rivestimento con interposto materiale isolante. Questa soluzione garantisce adeguate caratteristiche di isolamento termico, acustico e resistenza all'effrazione.

I controsoffitti, ove necessari, saranno realizzati in cartongesso con lastre di materiale adeguato in relazione agli ambienti (es. idro-lastra di cartongesso per gli spazi con elevata umidità come i bagni).



L'altezza generale all'interno degli appartamenti sarà di 2,70 m. Ribassamenti maggiori (con un minimo di 2,40 m) saranno realizzati per consentire l'installazione dei macchinari impiantistici.

Negli spazi comuni saranno realizzati controsoffitti in cartongesso e controsoffitti ispezionabili metallici.

Le murature e i controsoffitti interni agli appartamenti saranno rasati a regola d'arte e tinteggiati con idropittura di colore bianco.

Nei piani interrati i muri divisorii saranno realizzati con blocchi di calcestruzzo stilati.



#### 4.4 SERRAMENTI E PORTE

Le porte d'ingresso dell'edificio e le vetrate degli spazi comuni saranno realizzati con profili d'alluminio e vetro.

Il portoncino d'ingresso antieffrazione degli appartamenti sarà realizzato con un'anta a battente con telaio e struttura in acciaio, punti di chiusura, serratura a cilindro europeo ad elevate prestazioni di isolamento termico e acustico.

Le porte interne degli appartamenti saranno in legno ad un'anta con apertura a battente oppure scorrevole ove necessaria per questioni distributive, comprese di maniglie, nottolini, serrature, cerniere e ogni altro accessorio necessario, come da indicazioni progettuali. Le porte avranno battente tamburato, stipite e coprifili.

I serramenti esterni degli appartamenti saranno in PVC in conformità alle normative per il contenimento dei consumi energetici e acustici. All'esterno il serramento sarà di colore scuro,

mentre internamente di colore bianco. Il vetro sarà a singola camera con interposto gas inerte. I serramenti saranno completi di tutti gli accessori e ferramenta tali da rendere l'installazione completa e a regola d'arte e saranno installati per mezzo di falsi telai costituiti da monoblocchi isolanti. Il sistema oscurante avvolgibile sarà integrato nel monoblocco stesso.

Le porte dei locali condominiali, dei disimpegni, delle scale e relativi filtri fumo, delle parti comuni e di accesso alle autorimesse saranno realizzate in conformità con le norme di prevenzione incendi, con caratteristiche REI adeguate e con maniglioni antipánico.

Le porte delle cantine saranno metalliche così come le serrande basculanti dei box. Tali serrande saranno predisposte per l'installazione del sistema motorizzato di apertura.



#### 4.5 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti degli appartamenti saranno realizzati in parquet di legno prefinito multistrato - essenza Rovere in diverse colorazioni. Per tutti gli ambienti pavimentati con parquet sarà installato uno zoccolino in legno MDF.

I pavimenti dei bagni e delle lavanderie saranno realizzati in piastrelle di gres. I bagni avranno un rivestimento sulle pareti di piastrelle di gres.

Listelli di separazione verranno posti a divisione tra le pavimentazioni di diversa tipologia.

I pavimenti dei balconi e dei terrazzi saranno in gres. I pavimenti delle cantine, dei box e dei posti auto e moto saranno realizzati in battuto di cemento liscio. Le pavimentazioni degli spazi comuni interne ed esterne saranno in gres. Le scale interne di collegamento saranno pavimentate con piastrelle di gres o rifinite con cemento liscio.

Al piano terra, nelle aree adibite a giardino privato e condominiale, la pavimentazione sarà realizzata con terra, ghiaia armata, gres o pietra.

I sottofondi di tutte le pavimentazioni saranno realizzati con massetti di separazione con interposti materassini anticalpestio ad alto isolamento acustico.

#### 4.6 OPERE DI LATTONERIA, FIORIERE E PARAPETTI

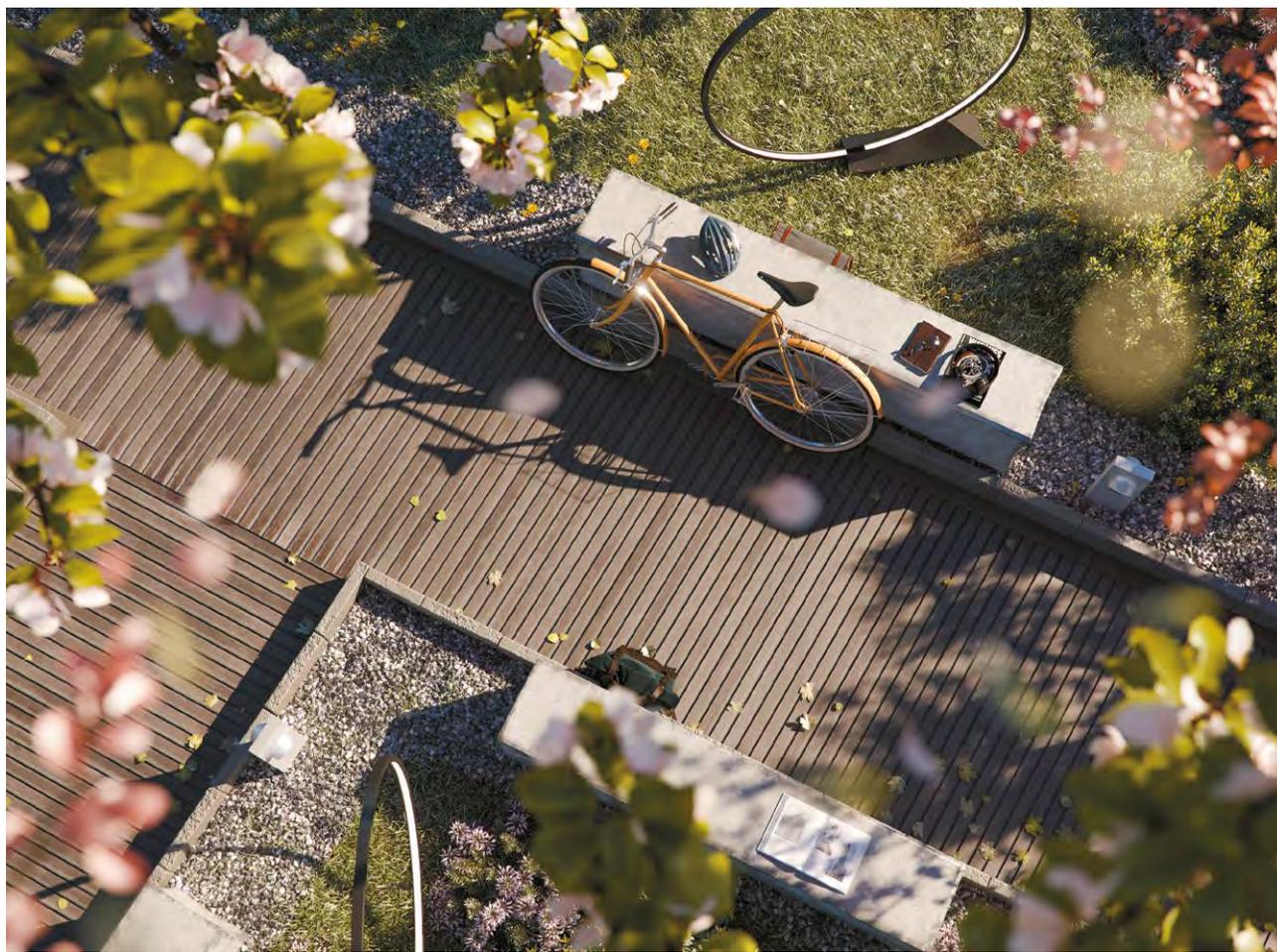
La lattoneria installata a decoro della facciata e a completamento dei profili di finestre e balconi verrà realizzata in alluminio preverniciato. Sarà provvista di tutti gli accessori di montaggio, le giunzioni e i pezzi speciali e sarà posta in opera a perfetta regola d'arte anche a mezzo di chiodature e saldature.

I parapetti dei balconi e terrazzi saranno realizzati, in relazione al progetto architettonico, con elementi di vetro stratificato, metallo e muratura. Tutti i parapetti rispetteranno per resistenza e dimensioni le ultime normative vigenti in materia di stabilità e sicurezza.

Tutti i parapetti e i corrimani metallici, se non in acciaio inox, saranno protetti contro la formazione di ruggine.

Sui balconi e sui terrazzi sarà anche installato un punto per l'adduzione dell'acqua oltre a una o più prese elettriche e illuminazione.





#### 4.7 OPERE A VERDE

Negli spazi esterni comuni e nelle fioriere condominiali verranno messi a dimora arbusti e piante completi di impianti di irrigazione.



# CAPITOLATO 5.

## *Impianti e reti tecnologiche*

### 5.1 SFRUTTAMENTO DELLE RISORSE RINNOVABILI

I fluidi caldi e freddi a servizio degli impianti centralizzati di riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria saranno prodotti per mezzo di pompe di calore sfruttando come scambiatore termico l'acqua di falda.

L'acqua di falda sarà utilizzata e condotta alla centrale termica per mezzo di pozzi di presa e rimessa in falda tramite pozzi di resa. Questo sistema di riscaldamento e raffrescamento non necessita dell'utilizzo di gas metano. Per realizzare questo sistema impiantistico la proprietà ha effettuato presso gli enti competenti

la richiesta di realizzazione e concessione di derivazione di acque sotterranee tramite pozzi.

Per rendere l'edificio ancora più sostenibile sotto il profilo energetico, verrà installato un impianto fotovoltaico per sfruttare l'energia rinnovabile solare. L'impianto fotovoltaico produrrà anche l'energia elettrica che sarà utilizzata per l'alimentazione delle utenze degli spazi comuni, garantendo sostenibilità ambientale e riduzione dei consumi. Tale impianto rispetterà tutte le normative antincendio e di contenimento dei consumi energetici.



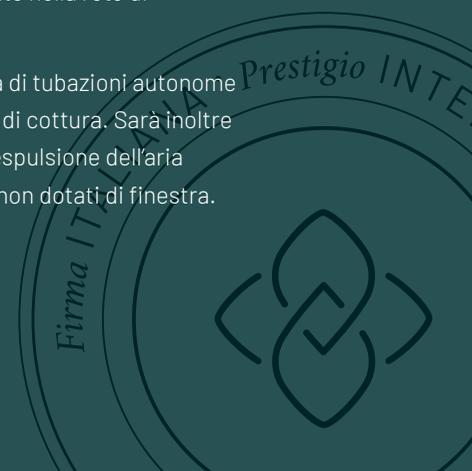
## 5.2 IMPIANTO DI SCARICO ACQUE REFLUE E IMPIANTO DI ESALAZIONE

La rete fognaria sarà separata fra la rete di acque nere e bianche e sarà realizzata con tubazioni in materiale plastico pesante, completa di tutti i pezzi speciali necessari. Tutte le reti saranno dotate di chiusini d'ispezione e manutenzione.

La rete di acque nere raccoglierà tutti gli scarichi domestici e sarà convogliata nella fognatura comunale. Le colonne di scarico domestiche saranno dotate di ventilazione in copertura.

La rete di acque bianche convoglierà le acque, opportunamente filtrate, in vasche di accumulo inerziale e successivamente nella rete di smaltimento comunale.

Ogni cucina sarà provvista di tubazioni autonome per l'espulsione dei vapori di cottura. Sarà inoltre garantita l'aspirazione e l'espulsione dell'aria viziata dei servizi igienici non dotati di finestra.



### 5.3 IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

Ogni singolo appartamento sarà dotato di impianto di riscaldamento e raffrescamento la cui gestione sarà autonoma per mezzo di termostati e centraline di controllo azionabili dall'utente per mezzo di sensori collocati in ogni ambiente adibito alla permanenza di persone. Gli orari e le modalità di funzionamento dell'impianto per ciascuna unità immobiliare potranno essere gestiti e programmati autonomamente.

I consumi di ogni singola utenza saranno contabilizzati per mezzo di contatori con lettura digitale remota posti nel controsoffitto.

Il sistema di riscaldamento sarà di tipo radiante a pavimento.

Il sistema di raffrescamento sarà di tipo ad aria con fancoil installati nel controsoffitto.

Nei bagni i pannelli radianti saranno integrati da scaldasalviette elettriche dotati di valvola di regolazione completa di testina termostatica per la gestione della temperatura ambiente.

Negli spazi comuni sarà installato un impianto di riscaldamento e raffrescamento ad aria.

#### 5.4 IMPIANTO IDRICO SANITARIO

La distribuzione dell'acqua fredda sanitaria e dell'acqua calda sanitaria nell'edificio avverrà per mezzo di un gruppo autoclave di pressurizzazione che garantirà la corretta portata e pressione di acqua in ogni appartamento e spazio comune. La centrale idrica sarà collocata nei piani interrati.

La distribuzione generale sarà comune a tutte le unità immobiliari costituenti l'edificio. Ogni singolo appartamento avrà la propria distribuzione interna e i consumi (di acqua calda e fredda) saranno contabilizzati con contatori con lettura digitale remota posti nei controsoffitti adiacenti alle porte d'ingresso. Ogni servizio igienico e ogni cucina saranno dotati di rubinetti d'arresto per la parzializzazione degli impianti in caso di necessità.

Su ogni balcone sarà previsto un punto di adduzione di acqua fredda.

Gli spazi verdi comuni saranno dotati di impianto di irrigazione.

Nei servizi igienici saranno installati, in relazione al progetto, sanitari (WC e Bidet), piatto doccia, vasca e lavabo. Nel locale lavanderia, se presente, sarà installato un lavabo.

In ogni appartamento sarà realizzato un attacco acqua e scarico per lavatrice.

Tutti i sanitari saranno dotati di rubinetteria, cassette a doppio scarico e miscelatori tali da garantire la corretta funzionalità dei servizi igienici.



## 5.5 IMPIANTO ELETTRICO E DOMOTICA

L'impianto elettrico verrà realizzato in conformità alle normative vigenti con particolare riferimento alla norma CEI 64-8; in particolare il quantitativo delle dotazioni di punti luce e prese sarà pari almeno al livello 1 della citata norma implementato però da una domotica avanzata.

L'impianto così progettato permette il comando/controllo/gestione mediante domotica delle luci, dei sistemi oscuranti, dei carichi elettrici, l'interfaccia utente sarà tramite apposito touch screen che integra la funzione di videocitofono.

Ogni appartamento avrà un impianto elettrico dimensionato e allacciato alla rete. I contatori saranno collocati in un vano tecnico all'interno dell'edificio. Le potenze disponibili varieranno in relazione alle dimensioni dell'appartamento (da 3 kW a 15kW).

In ogni appartamento sarà previsto un quadro generale di controllo con interruttori magnetotermici differenziali a protezione della distribuzione interna dell'impianto di FM, illuminazione e domotica.

**LE DOTAZIONI ELETTRICHE SARANNO CONFORMI ALLA NORMA  
CEI 64-8 PER IL LIVELLO 1 E COMUNQUE CONFORMI CON QUANTO  
DEFINITO NEL LAYOUT DI PROGETTO**





Tutti i comandi e le prese di corrente saranno alloggiati in specifiche scatole da incasso con frutti e placche tipo BTicino.

L'architettura dell'impianto, comprensivo di sistemi domotici del tipo BTicino sarà così strutturato:

- ∞ Quadro elettrico generale di controllo incassato a parete
- ∞ Comando luci per la gestione dell'illuminazione in modalità ON/OFF
- ∞ Comando tapparelle per la gestione motorizzata degli oscuranti con azionamento sia a livello singolo sia generale
- ∞ Controllo carichi per la gestione della potenza assorbita, intervenendo localmente e scollegando l'utenza in caso di sovraccarico
- ∞ Termoregolazione in zone dell'alloggio per gestire simultaneamente profili di temperatura differenti, evitando sprechi energetici e migliorando il comfort
- ∞ Controllo locale e remoto da App delle principali funzioni domotiche della casa e possibilità di creazione di Scenari

- ∞ Videocitofono Home Touch Screen a colori con possibilità di remotizzare la chiamata su smartphone o tablet
- ∞ Predisposizione del sistema antifurto perimetrale e predisposizione telecamera balcone

Nelle unità immobiliari saranno punti di cablaggio strutturato per fonia e/o dati.

Nell'appartamento sarà installato un impianto di distribuzione del segnale televisivo digitale terrestre e satellitare.

Nelle cucine degli appartamenti è previsto il punto di allaccio per piastre ad induzione.

Nelle cantine sarà installato un impianto di illuminazione.

I box saranno dotati di impianto elettrico e di illuminazione con presa elettrica di ricarica per veicoli elettrici. Ogni utente sarà dotato di un contabilizzatore dei propri consumi.



## 5.6 ASCENSORI E MONTACARICHI

L'edificio sarà dotato di ascensori a servizio di tutti i piani interrati e fuori terra.

Le dimensioni delle cabine consentiranno un agevole trasporto sia delle persone sia dei materiali in caso di trasloco e spostamento di materiale. Tutte le cabine e le porte di accesso saranno in acciaio inox.

Tutti gli ascensori presenti saranno conformi con le norme di abbattimento delle barriere architettoniche.

Un montacarichi sarà installato al piano -1 per permettere di trasportare i rifiuti dai locali di deposito fino al piano terra.

## 5.7 IMPIANTI DI SICUREZZA ANTINCENDIO

Tutto l'edificio sarà protetto dagli incendi per mezzo di un impianto antincendio a rete di idranti. Nei locali interrati verrà realizzata la centrale antincendio con il gruppo pompe di pressurizzazione e la vasca di accumulo idrico.

Ad ogni piano dell'edificio, in corrispondenza dei corpi scala e dei corridoi distributivi, saranno installati naspi e idranti antincendio. Ai piani interrati, oltre ai naspi e agli idranti, sarà installato un impianto sprinkler a pioggia automatico.

Gli spazi condominiali della torre residenziale di 22 piani saranno uniformemente protetti da un impianto di segnalazione manuale di allarme incendio con indicatori di tipo ottico e acustico.

I percorsi di esodo saranno dotati di un impianto di illuminazione di sicurezza e segnaletica d'emergenza.

Gli impianti antincendio e più in generale tutte le prescrizioni antincendio saranno conformi con le normative in materia di prevenzione incendi.

## 5.8 IMPIANTI DI SICUREZZA E CONTROLLO

La sicurezza dell'edificio verrà garantita per mezzo di un sistema di controllo accessi con videosorveglianza. Le immagini di videosorveglianza saranno gestite da una control room collocata nella hall d'ingresso.

Le zone che saranno soggette a videosorveglianza saranno la hall di ingresso, gli spazi comuni al piano terra, le rampe di accesso ai box e i piani interrati.



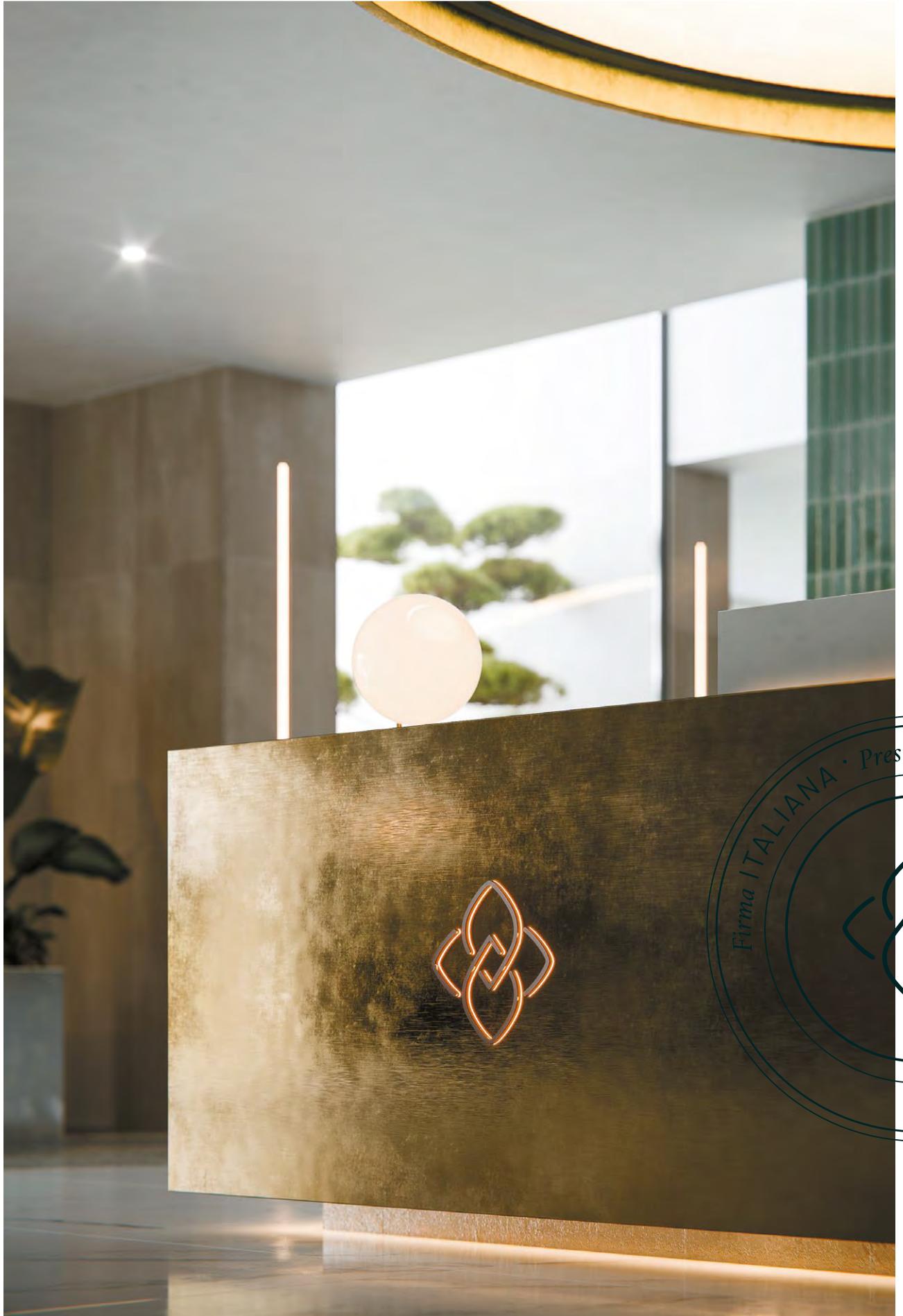
C A P I T O L O

# 6.

## *Spazi condominiali attrezzati*

All'interno dell'edificio verranno realizzati degli spazi, dotati di arredi ed attrezzatura adeguati, ad uso esclusivo del condominio quali:

- ∞ **PARCO ESTERNO** – Area esterna adibita a parco/giardino ad uso esclusivo del complesso immobiliare
- ∞ **AREA KIDS** – Area attrezzata con arredo collocata al piano terra, sala per bambini, sala per adulti e servizi igienici. L'area sarà dotata di impianto elettrico e di illuminazione, riscaldamento, raffrescamento e idrico-sanitario
- ∞ **AREA FITNESS E SPA** – Area attrezzata adibita a palestra e area benessere con sala massaggi, spogliatoi e servizi igienici. L'area sarà dotata di impianto elettrico e di illuminazione, riscaldamento, raffrescamento e idrico-sanitario
- ∞ **SALA RIUNIONI E SPAZIO CO-WORKING** – Aree attrezzate collocate al piano terra adibite a sala riunioni e spazi co-working/studio. Tali aree saranno dotate di impianto elettrico e di illuminazione, riscaldamento, raffrescamento, rete dati Wi-Fi
- ∞ **DELIVERY ROOM** – Area adibita al deposito di pacchi, cibo e vestiti per il ritiro degli stessi da parte dei condomini. L'area sarà dotata di impianto elettrico e di illuminazione, riscaldamento, raffrescamento





# CAPITOLATO 7.

## *Configurazione dell'appartamento*

Le finiture di ciascun appartamento, prestazionalmente tutte conformi con quanto descritto nei capitoli precedenti, potranno essere scelte tra i pacchetti di finitura.

Il livello di configurazione base risulta essere il livello "Silver". Gli ulteriori livelli di configurazione "Gold", "Platinum" e "Limited Edition Piva" saranno pacchetti di finitura "extra capitolato" da ritenersi onerosi.

La scelta del livello ("Gold", "Platinum", "Limited Edition Piva") sarà effettuata durante la configurazione finale dell'appartamento (la cd. Procedura varianti).

Le specifiche indicate in merito ai materiali, impianti e finiture devono essere intese come indicative del livello di qualità, funzionalità e tipologia: la parte venditrice, qualora si presentasse un'esigenza, di carattere normativo, estetico, commerciale o funzionale, si riserva la facoltà di apportare modifiche e/o integrazioni ai materiali di seguito indicati senza ridurne il livello qualitativo e la resa estetica.



# CAPITOL O 8.

## Optional

Saranno disponibili Optional che potranno essere scelti per personalizzare ulteriormente le unità immobiliari. Gli Optional sono da ritenersi a carattere oneroso. La scelta degli optional sarà effettuata durante la configurazione finale dell'appartamento.

Di seguito sono riportate le descrizioni di tutti gli optional disponibili:

1. Sostituzione della pavimentazione in parquet con pavimentazione in gres

- ∞ Sostituzione in tutto l'appartamento
- ∞ Sostituzione in cucina

2. Installazione di miscelatore, soffione e doccino nelle vasche da bagno in aggiunta al miscelatore con bocca di riempimento standard.

3. Domotica "home automation light":

- ∞ Installazione di faretti luminosi incassati (nei corridoi distributivi interni, disimpegni, bagni e cabine armadio)
- ∞ Realizzazione di gola luminosa a led nel soggiorno integrata nel controsoffitto
- ∞ Accensione/spegnimento luci con comando

ON/OFF/DIMMER e programmazioni di azioni e scenografie

- ∞ Integrazione interfaccia utente tramite HOME TOUCH

4. Impianto di allarme "home automation security e Stop&Go":

- ∞ Centrale di allarme con tastiera, sirena, interruttori
- ∞ Programmazione del sistema d'allarme e interfaccia con l'app di gestione domotica
- ∞ Integrazione del sistema d'allarme con il sistema domotico dell'appartamento
- ∞ Protezione perimetrale delle porte d'ingresso con sensore magnetico
- ∞ Protezione perimetrale di finestre e portefinestre con sensori
- ∞ Protezione volumetrica interna nei corridoi e disimpegni
- ∞ Monitoraggio balconi con telecamere
- ∞ Interruttori magnetotermici di protezione con riarmo automatico di energia in caso di scatto intempestivo della protezione elettrica



#### 5. Pacchetto comandi vocali

Installazione controllo comandi vocali.

#### 6. Pacchetto comandi digitali

Installazione pulsantiere digitali touch con icone animate in sostituzione dei comandi domotici standard

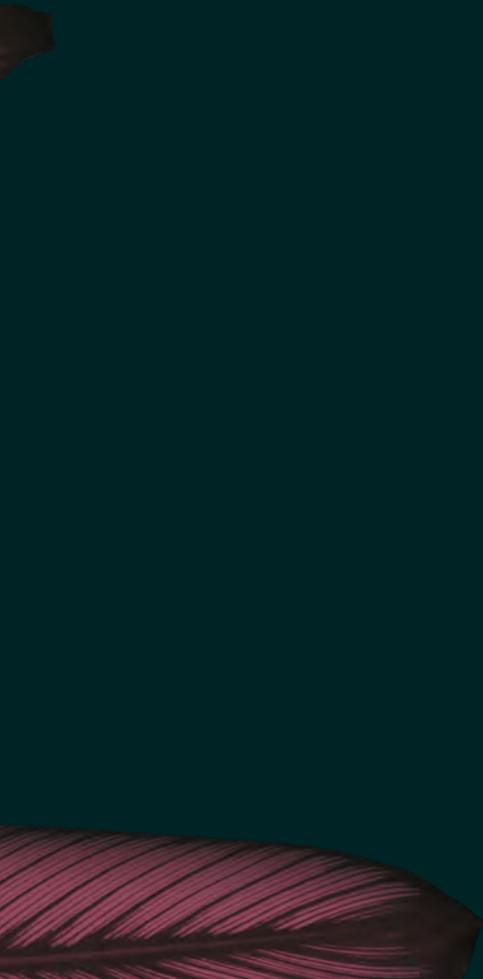
7. Motorizzazione delle serrande dei box con motorizzazione, punto di alimentazione e telecomando di apertura

SYRE



NEW LIVING SAN SIRO  
MILANO

*Partner*







Castiglioni è una struttura tecnico-produttiva che si contraddistingue per dinamicità, flessibilità ed avanguardia tecnologica.

Professionisti, tecnici e creativi trovano nella Castiglioni la disponibilità di uno staff capace di trasformare i progetti in soluzioni speciali secondo le esigenze della committenza.

# lualdi

Lualdi è un'azienda storica del design italiano nel campo delle porte di interni, dell'arredamento su misura e del contract, gestita dalla quarta generazione familiare.

La svolta industriale ha inizio dagli anni Sessanta grazie alla stretta simbiosi creata con l'architetto Luigi Caccia Dominioni. Oggi l'azienda collabora con i più importanti architetti del mondo.





caleido



Dal 1993 Caleido trasforma in realtà una visione propria e personalizzata del calore dando vita a una collezione di radiatori protagonisti dello spazio, attraverso un'avanzata progettazione, tecniche all'avanguardia e la collaborazione con prestigiosi architetti e designer.

Valori come qualità totale, servizio di altissimo livello, ricerca di un design sempre innovativo ma funzionale e rispetto per l'ambiente rendono Caleido una realtà imprenditoriale di eccellenza.

# cielo

handmade in Italy

«cielo» nasce da un'idea di Alessio Coramusi, discendente da una antica famiglia di Maestri Ceramisti fin dalla fine del 1800, con l'intento di valorizzare questa nobile materia prima, e realizzare attraverso di essa, delle collezioni di arredo bagno innovative ed originali, ma allo stesso modo senza tempo, contemporanee e legate alla nostra tradizione.

Le collezioni cielo hanno un design riconoscibile, innovativo, elegante e funzionale.







GROHE è fornitore leader a livello mondiale nel settore della rubinetteria idrosanitaria. Da diversi decenni GROHE si affida ai propri valori di marca, ovvero qualità, tecnologia, design e sostenibilità per creazioni di esperienze uniche nel pieno rispetto del "Pure Freude an Wasser".

Grazie alla tecnologia innovativa tipicamente tedesca, i prodotti GROHE sono riconosciuti per la loro qualità "Made in Germany", caratteristiche che hanno rafforzato la fiducia dei clienti nei confronti del brand. La gamma include miscelatori per bagno e cucina di design, termostatici, docce e sistemi doccia, sistemi di sciacquo, WC con funzione di igiene intima, lavabi, vasche da bagno, WC, bidet e accessori.

Negli ultimi dieci anni, GROHE si è aggiudicata più di 240 premi di design e innovazione e si è classificata più volte tra le "Germany's most sustainable major companies" confermando così il proprio successo.

## **b**ticino

Il design di Living Now è caratterizzato dall'estrema pulizia del disegno e dal rigore delle geometrie. Una forma unica e distintiva, dotata di una perfetta planarità della superficie e di un perfetto allineamento tra i vari elementi del punto luce.

Una sintesi di evoluzione estetica, funzionale e tecnologica che trasforma l'interruttore in una vera e propria interfaccia di comando.









SYRE

NEW LIVING SAN SIRO

**SILVER**

Classico Silver

Moderno Silver

STILE **CLASSICO**

Silver

Gold

Platinum

STILE **MODERNO**

Silver

Gold

Platinum

**LIMITED EDITION**

by Studio Marco Piva

AGENCY

# Abitare co.<sup>®</sup>

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

02 48.95.84.16

*Info Point:* **Corso Sempione, 21** - Milano

UN'INIZIATIVA DI



Fondo  
Domus IV

**redbrick**  
investment group

INTERIOR  
DESIGN PARTNER

PROGETTAZIONE  
ARCHITETTONICA

COLLABORAZIONE  
CON

**Milano  
Contract  
District<sup>®</sup>**  
Real Estate + Design.



**Studio Marco Piva**



La presente pubblicazione costituisce esclusivamente una base illustrativa. Una parte delle immagini riportate nel documento è sviluppata con tecniche di computer grafica (rendering fotorealistico), con riferimento a particolari di facciata e prospetti, parti comuni, parti private ed interni degli appartamenti, al solo fine di prospettare un'ipotesi di futura realizzazione e/o potenzialità delle diverse soluzioni a seguito di personalizzazione degli utenti. Ragion per cui tutte le informazioni, descrizioni e immagini sono puramente indicative e soggette a variazioni. Questo documento non ha valenza contrattuale e non è vincolante per la società d'investimento che ne detiene i diritti e le informazioni riportate. Sono vietati, senza preventiva autorizzazione, la riproduzione e l'uso anche parziale dei testi e delle immagini. Classe Energetica A.





