



## VIA VARESE 10

### Un'oasi nel centro di Milano

#### DESCRIZIONE DELLE OPERE

L'edificio si estende in profondità all'interno dell'isolato urbano con ingresso unico in via Varese 10 ed è composto essenzialmente da due parti con corpi di fabbrica separati da un cortile interno.

Il palazzo si sviluppa in sei livelli fuori terra oltre un piano seminterrato nella parte posteriore del lotto; i piani sono stati organizzati con 32 appartamenti di varie tipologie anche aggregabili o disposte su più livelli collegati da scale interne.

Sono previsti tre nuovi piani interrati con 44 box oltre a cantine e locali impianti consegnati con pavimentazione in calcestruzzo finita con spolvero al quarzo.

Data l'esclusività dell'immobile è stata data particolare importanza all'ingresso con la portineria ed il grande atrio d'accoglienza ma anche agli spazi comuni ad uso esclusivo, come la zona "spa" con piscina e palestra sono caratterizzati da pregiati rivestimenti e pavimentazioni.

Tutti gli appartamenti sono dotati di ampi terrazzi, balconi e logge mentre in copertura sono stati creati dei lastrici pensati come giardini pensili, la pavimentazione dei terrazzi è in materiale pietra o simil legno ed i terrazzi sono corredati da fioriere moderne ed eleganti.

La facciata sulla via pubblica è composta da un basamento in pietra, caratterizzato da lesene intervallate da grandi vetrate protette da lame frangisole. Al basamento è sovrapposto un ordine doppio di lesene in metallo bronzato con una sequenza regolare tra pieni e vuoti che comprende i primi due piani dell'edificio terminando con un cornicione che si allinea a quello dell'edificio adiacente.

Il basamento e i primi due piani del prospetto sono rivestiti in pietra chiara tipo granito. Il terzo livello, così come il quarto, sono realizzati in arretramento mantenendo sempre una scansione regolare dei pieni e dei vuoti ma con finitura in intonaco color avorio.

I marcapiani sono rivestiti in metallo verniciato color bronzo così come i serramenti ed i sistemi di oscuramento mentre i cornicioni di coronamento sono in pietra.



I prospetti della corte sono composti invece in modo più tradizionale mantenendo il basamento rivestito in pietra (granito) su tutto il perimetro e realizzando i piani superiori in intonaco bianco avorio con una scansione tra pieni e vuoti in cui prevale la muratura. I vari piani sono segnati da balconate continue con parapetti in metallo a profilo semplice. Il corpo più interno al lotto ha un'architettura più "leggera" in cui l'uso dei rivestimenti lapidei è frammentato da lesene e marcapiani culminando sul lato nord con una facciata molto trasparente segnata da profonde logge e balconi che si affacciano sui giardini interni all'isolato.

Nelle parti comuni all'interno dell'edificio sono stati scelti materiali naturali ed eleganti di primaria importanza come la pietra, il marmo, il legno e seminati che compongono un quadro moderno nel cuore della vecchia Milano.

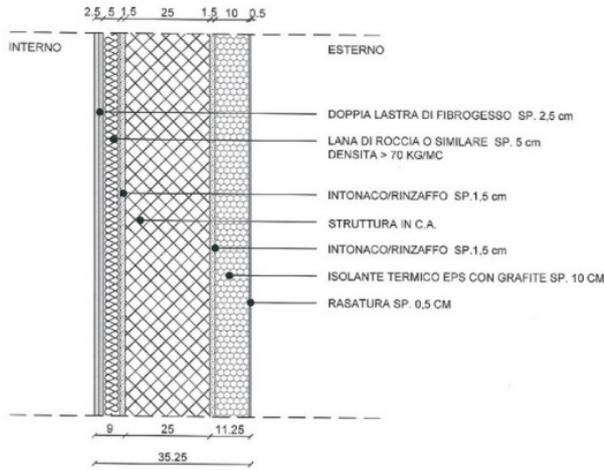
Il **capitolato** in seguito descritto è visibile nello **showroom** di **Intersi Milano** srl in via GB Vico 42, dove il cliente può conoscere da vicino le varie società coinvolte nella realizzazione dello stabile di Varese 10 e visionare le varie finiture proposte dagli architetti Arassociati per le parti comuni oltre alle finiture di capitolato ed extra capitolato degli appartamenti.

## STRATIGRAFIE

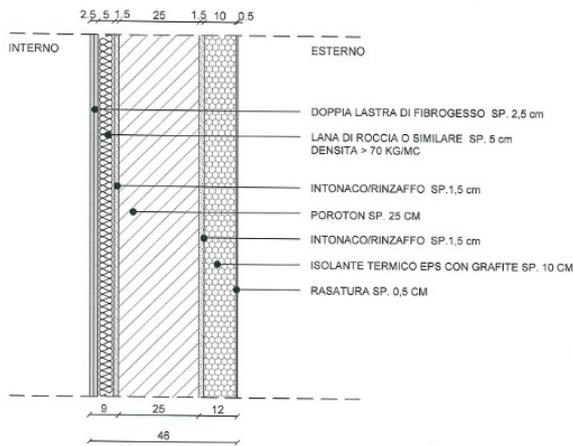
La struttura del fabbricato di Via Varese (solai ed elevazioni) verrà realizzata in cemento armato.

Le solette di copertura dei piani interrati verranno realizzate in cemento armato pieno. Quelle dei piani fuori terra saranno invece miste; parte delle solette verranno realizzate in cemento armato pieno e parte in latero cemento.

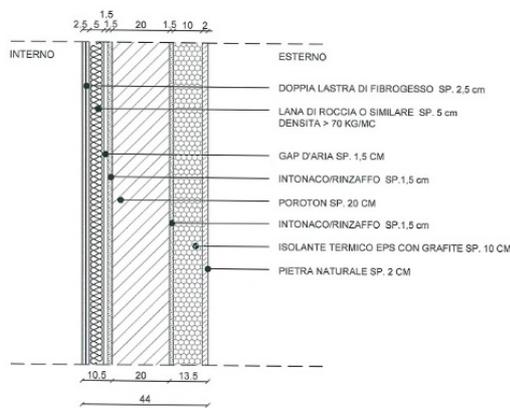
# STRATIGRAFIE VERTICALI



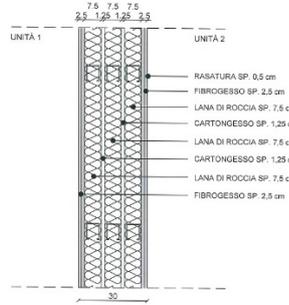
ME\_06: muratura esterna su via Varese (tipo F)



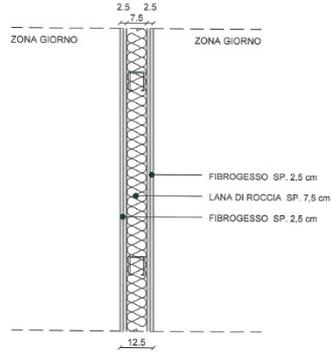
ME\_10: muratura esterna corpi centrali (tipo B)



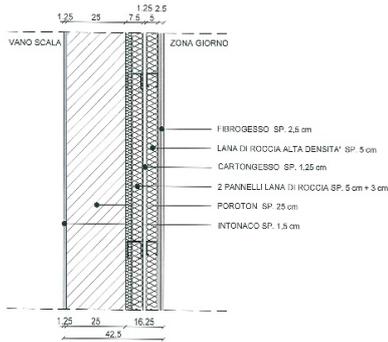
ME\_15: muratura esterna corpo a Torre (Tipo A)



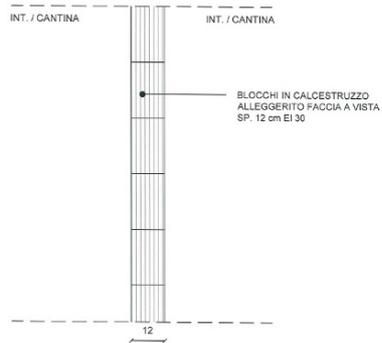
**MI\_01:** muratura interna tra unità



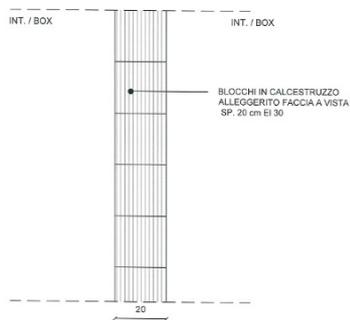
**MI\_04:** muratura interna



**MI\_09b:** muratura interna tra vano scala/pianerotolo e unità (tipo B)

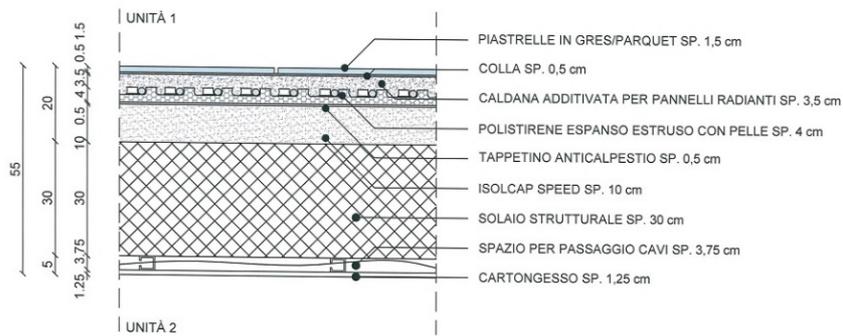


**MI\_23:** muratura interna piani interrati (tipo A)

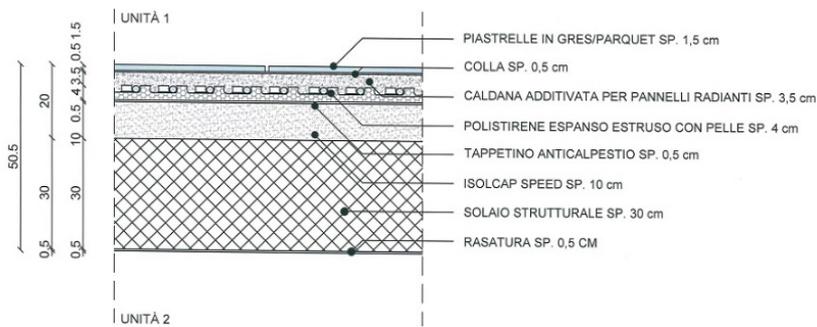


**MI\_24:** muratura interna piani interrati (tipo B)

## STRATIGRAFIE ORIZZONTALI



**SI\_01:** solaio interno tra unità



**SI\_01b:** solaio interno tra unità



## **PAVIMENTI e RIVESTIMENTI**

### **Pavimenti in parquet**

NOESIS LEGNO

Il Parquet di CAPITOLATO è della serie VETTE in Rovere, a tre strati, prefinito, ed è proposto nel seguente formato: larghezza 190 mm lunghezze 1000/2300 mm; spessore 12 mm, scelta secondo/terzo grado.

Il parquet sarà posato a correre con battiscopa coordinato o bianco.

### **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 7,5mm.

### **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 scelta a cura dei progettisti e della D.L.

### **Pavimentazione dei box**

La pavimentazione dei box sarà in battuto di cemento liscio con spolvero al quarzo.



### Scala interna (dove prevista)

La scala interna agli appartamenti (dove prevista) 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.



## **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. I serramenti esterni sono accompagnati da sistemi di oscuramento di persiane o sistemi similari solo qualora previsti dalla DL.

### **Porte di ingresso degli appartamenti**

I portoncini di ingresso degli appartamenti saranno portoncini blindati con controtelaio della marca ALIAS o similari modello Stell CY 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 H4 squadrato in finitura in cromo satinato e cilindro alta sicurezza, il pomolo esterno fisso sarà in acciaio cromo satinato o similari.

### **Porte interne degli appartamenti**

Le porte interne agli alloggi saranno a battente di dimensioni 80X210, finitura liscia, laccata bianca opaco di marca Idoor collezione Prima mod.4000 o similari, le cerniere saranno della tipologia Anuba e maniglie Orione tonde in cromo satinato.

### **Serramenti delle cantine e dei box**

La porta della cantina sarà in alluminio zincato con griglia di areazione di dimensione 80X210 e con placche e maniglie di colore nero, con cilindro Yale e 3 chiavi.

La basculante del box sarà motorizzata e sarà della marca DIERRE in lamiera modello Welcome a contrappesi colore avorio chiaro con serratura ad un punto di chiusura e coprifili laterali da 50mm assemblati con feritoie inferiori.



## 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 ed 180X80.

### Impianto di raffrescamento e riscaldamento

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 ad un circuito di distribuzione del fluido termovettore costituito da acqua calda nel periodo invernale e acqua refrigerata nel periodo estivo, che, partendo dalla centrale termica, alimenterà 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.

### **Impianti di irrigazione aree verdi**

Le aree verdi nel cortile interno sono dotate di un sistema di irrigazione automatico completo di centralina elettronica di comando, elettrovalvola, erogatori statici e tubazioni per ali gocciolanti.

### **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 e dei box**

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.

I centri luce non sono previsti all'interno dei locali dell'appartamento dove la struttura della soletta è in cemento armato; possono costituire un extra capitolato realizzando un controsoffitto di 5 cm.

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.

I box verranno dotati di impianto di illuminazione a led e di predisposizione per la ricarica delle automobili elettriche con predisposizione dei centralini sotto-contatore atti a ricevere la linea privata per l'alimentazione della ricarica auto.

### **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 ascensori**

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 Direttore dei Lavori.



### 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.