



Via Soffredini

75

studio desien**a**rchitetti

INDICE dei contenuti

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

01	concept
02	inquadramento
03	parti comuni e facciate
04	finiture interne
05	terrazze e giardino
06	tecnologie e impianti



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 superficie 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**.

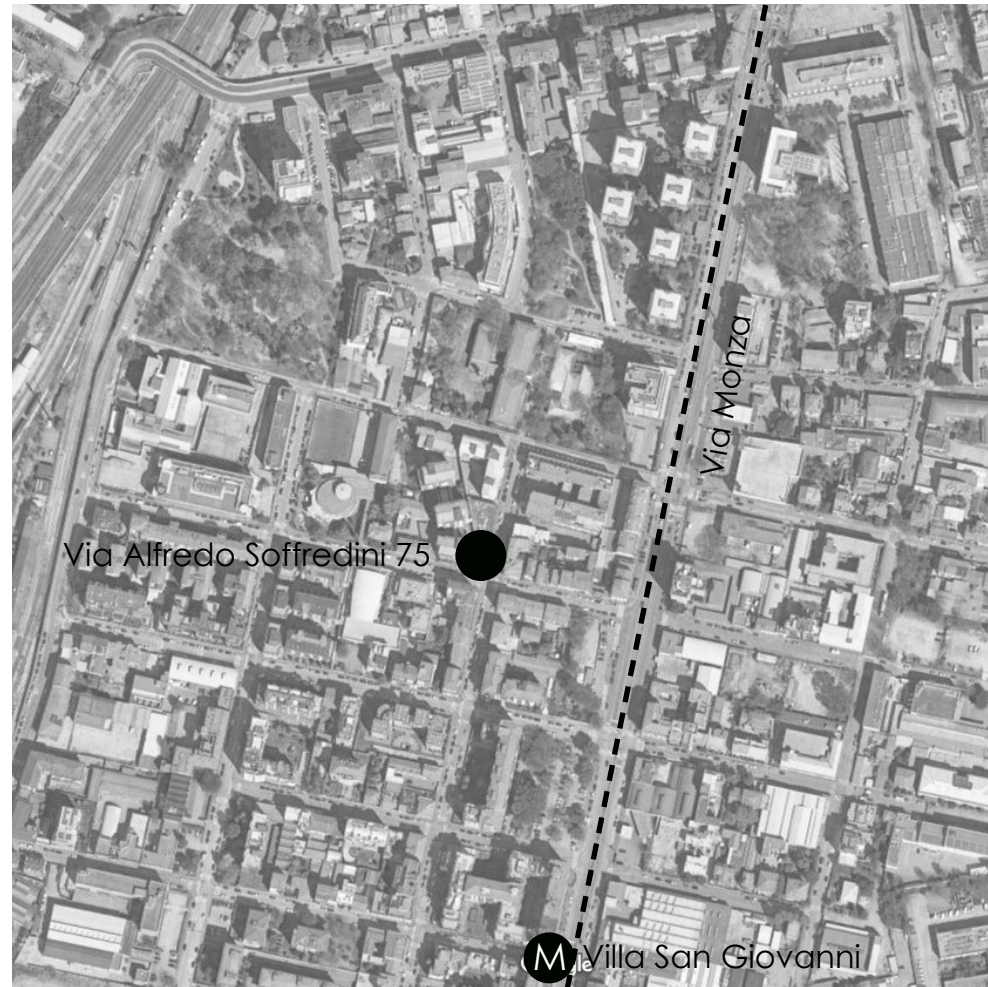
Il gioco volumetrico a quote differenti, conferisce **dinamicità** all'intero complesso ancor più evidenziata dalla presenza di **vegetazione** che ricopre le superfici orizzontali poste a chiusura. Oltre a contribuire al **miglioramento** della

qualità di vita, arricchisce 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 desienarchitetti
Soffredini 75



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

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

La posizione del complesso grazie alla sua vicinanza 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.



01



01 -
Edificio Leopoldau
di Progress Spa



02 -
Residence Eva di
Progress Spa



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 **scurello 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

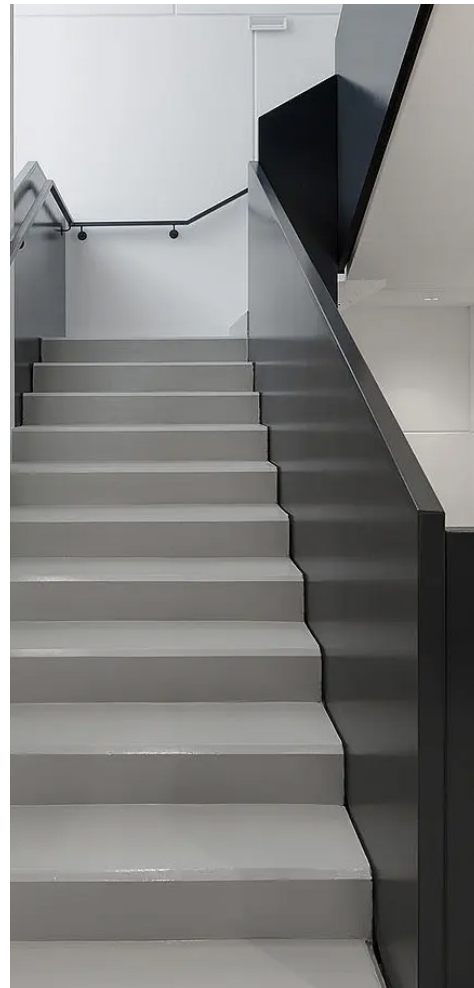
03 -
Scale condomini-
nali di Progress
Spa



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 **mat**,
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.

studio desienarchitetti
Soffredini 75

01 -
Mystone Moongray White Marazzi

02 -
Applicazione di Mystone Moongray
White di Marazzi

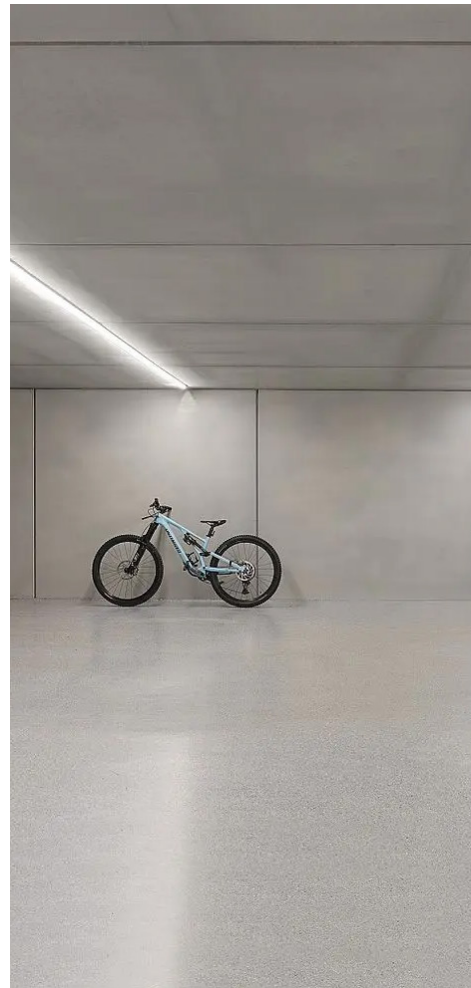
03 -
Piano Interrato di Progress spa



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.

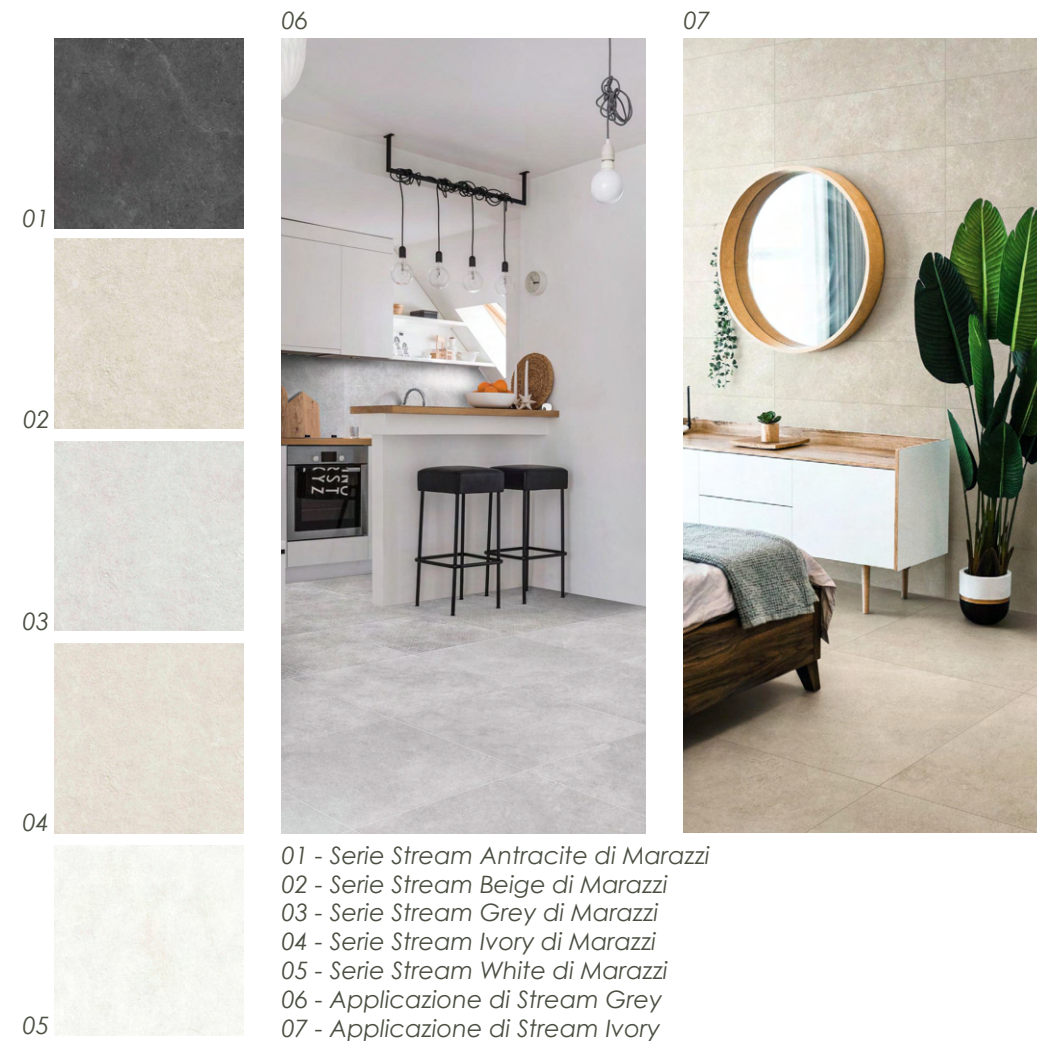
I parapetti invece saranno realizzati in carpenteria metallica **nero antracite**.

Per quanto riguarda gli **spazi interrati** è prevista invece una p a v i m e n t a z i o n e

di tipo industriale.

Rispetto al contesto circostante, 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.

studio desienarchitetti
Soffredini 75



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.

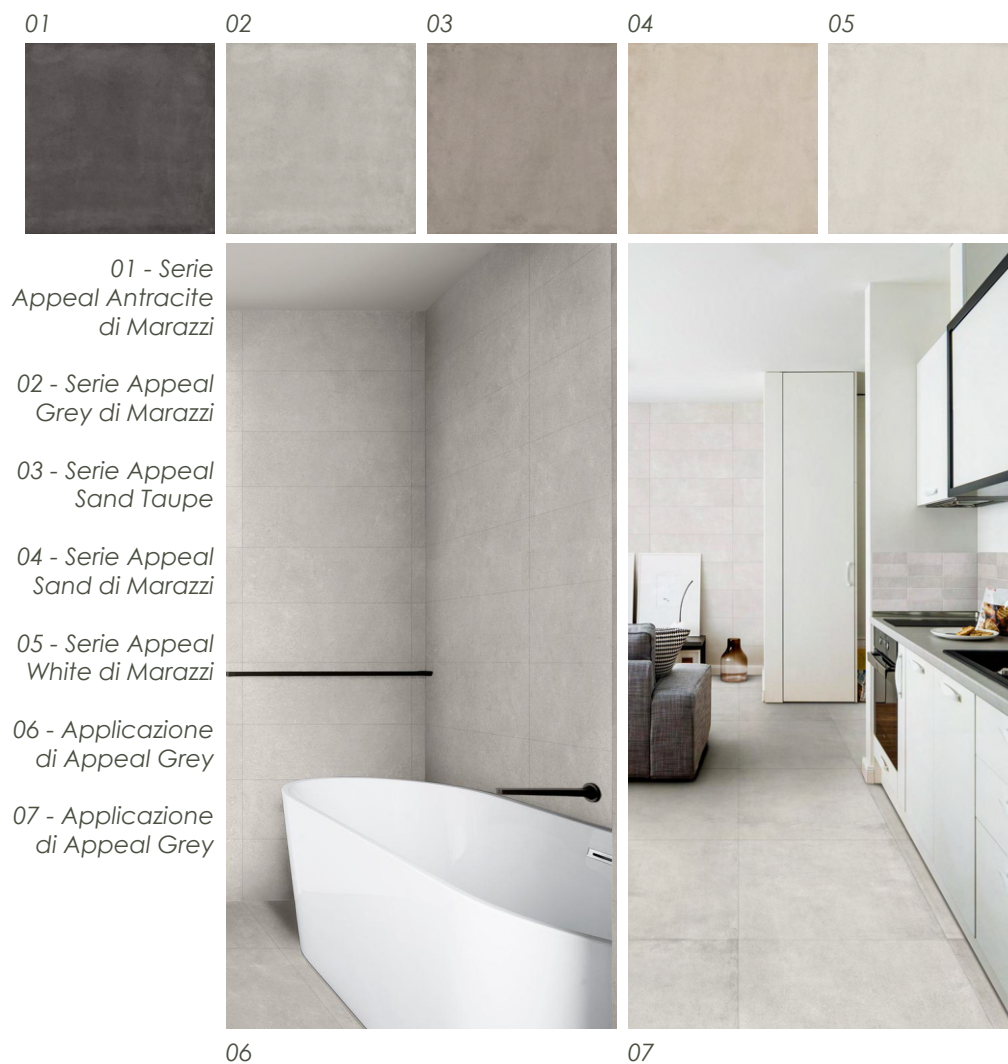
Si può scegliere fra tutti le colorazioni che la serie prevede da catalogo: antracite, beige, grey,

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,



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.

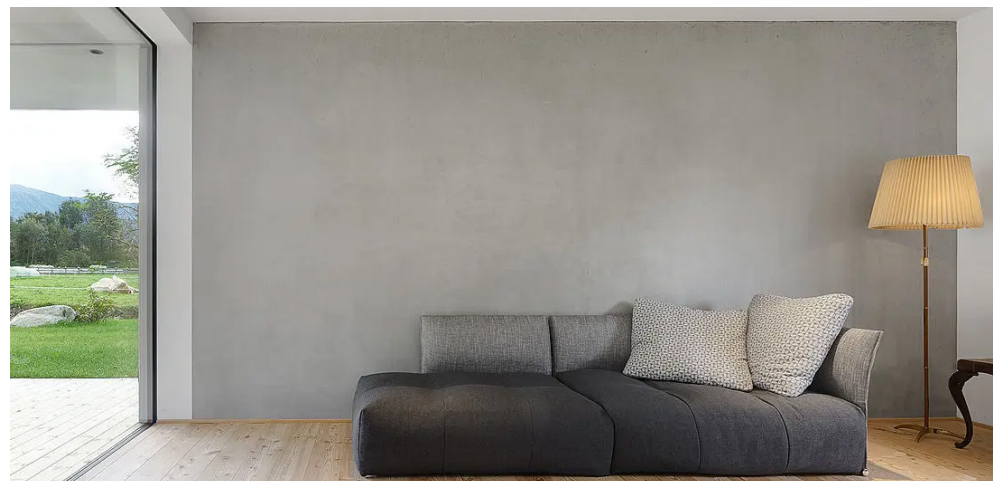
Le serie disponibili per la pavimentazione interna infatti, **Stream e Appeal** di Marazzi, prevedono la stessa tipologia di piastrella in gres outdoor,

01



01 - Applicazione indoor e outdoor di Appeal Taupe di Marazzi

02 - Parete in cemento liscio 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.

pareti perimetrali, 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.

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

studio desienarchitetti
Soffredini 75



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.

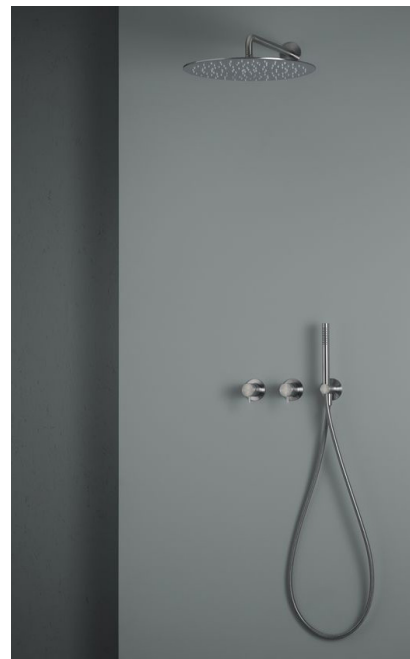
E' prevista inoltre **cassetta di scarico ad incasso** con placca di comando a doppio pulsante, finitura a discrezione della DL.

I **piatti doccia** saranno di

01



02



01 - Rubinetteria
serie Remer -
X-style

02 - Sanitari SDR -
collezione bull

03 - Piatto doccia
Samo - collezione
Stone

04 - Kit doccia
Cropelli tondo
cromo

03

04

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 comprese, miscelatore monocomando per

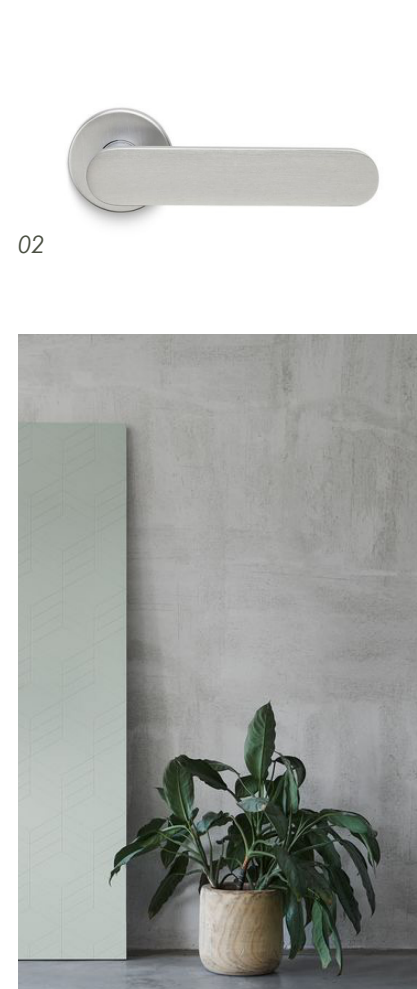
lavabo da piano, miscelatore monoforo per bidet, miscelatore monocomando con deviatore per gruppo doccia.

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:

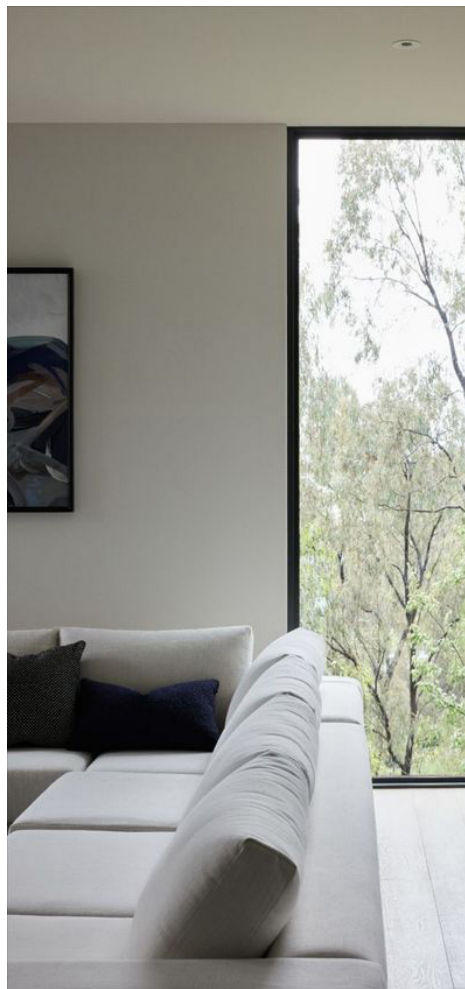
Le porte d'ingresso agli alloggi saranno dotate di sistema di apertura meccanico.

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.

studio desienarchitetti
Soffredini 75



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

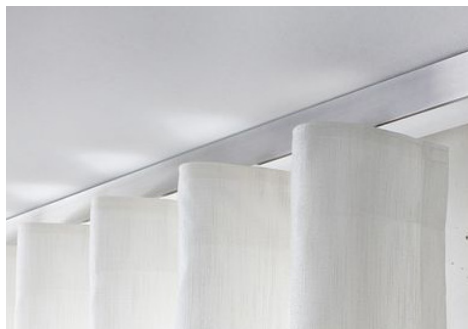
delle portefinestre.

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 $U = 1 \text{ W/m}^2 \text{ K}$, 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.

studio desienarchitetti
Soffredini 75



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.

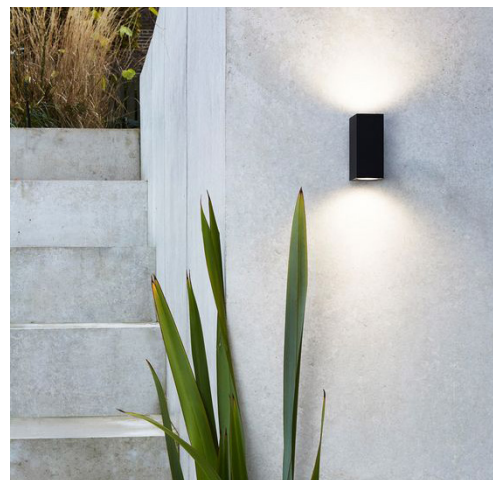
I **parapetti** nel dettaglio

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.

notturne.

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

studio desienarchitetti
Soffredini 75

Impianto di riscaldamento, climatizzazione e acqua calda sanitaria:

Il riscaldamento invernale e il raffrescamento estivo di tutte le unità immobiliari saranno gestiti da un impianto ad aria. Per ogni alloggio vi sarà dunque un sistema di climatizzazione che sfrutta una rete di canali termoisolati per trasportare l'aria in ogni ambiente con funzione di raffrescamento e riscaldamento.

L'unità principale, a bassi livelli di rumorosità conformi alla normativa Erp 2015, sarà collocata nei controsoffitti dei disimpegni e gestirà i flussi d'aria distribuita in

emissione ed estrazione. Gliuglie di mandata e ripresa aria saranno presenti nei vari ambienti, in alluminio con colore a discrezione della DL.

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.



01 -
Gole per emissione/estrazione
aria VMC e CDZ

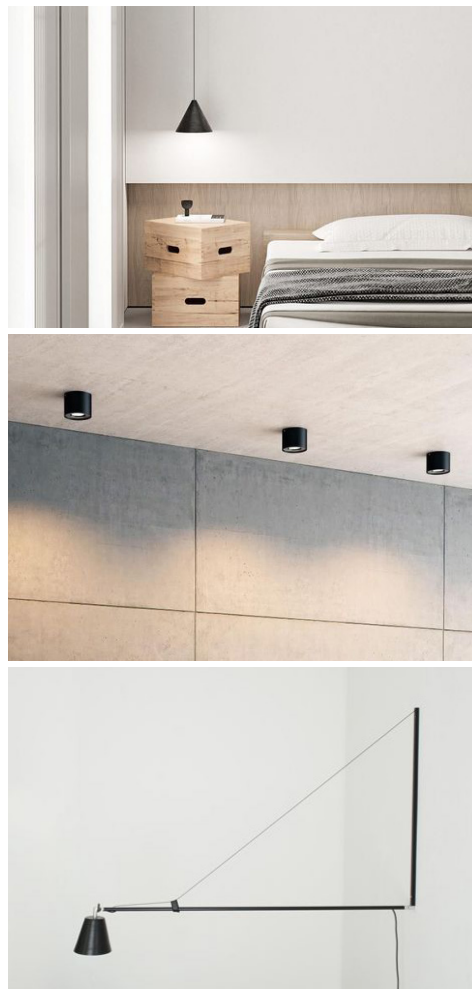
02 -
Serie Vimar
Collezione Arkè
Classic

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 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.



Esempi di tipologie di illuminazione applicabili

immagini a scopo puramente illustrativo

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 desienarchitetti
Soffredini 75