



capitolato costruttivo

via Val Gardena, 17
Milano

indice

1. caratteristiche dell'edificio	.7
2. strutture	.8
3. murature esterne, canalizzazioni e intonaci	.9
4. pavimenti e rivestimenti	.10
5. serramenti esterni	.12
6. parapetti balconi e terrazze	.12
7. sanitari e rubinetteria	.12
8. descrizione generale dell'impianto elettrico	.14
9. impianto riscaldamento/raffrescamento e produzione acqua calda sanitaria	.16
10. impianto fotovoltaico	.16
11. varie	.17
12. servizi inclusi	.17







[SCANDURRA]

progetto

Scandurra Studio Architettura

viale Stelvio, 66
20159 - Milano

tel +39 02 29002261
fax +39 02 84046573

segreteria@scandurrastudio.com
scandurrastudio.com

arch. Alessandro Scandurra

Alessandro Scandurra ha fondato Scandurra Studio Architettura – SSA a Milano nel 2001.

Lavorando in Italia e all'estero, ha progettato le sedi aziendali di Philips Italia e Zurich Insurance Italia, il primo Smart District in Italia, negozi e hotel. Ha anche restaurato edifici storici. È direttore artistico di diverse compagnie. È curatore del Museo Palladio, è stato direttore scientifico della Fondazione Portaluppi ed è membro della commissione paesaggio del Comune di Milano.

Ha ricevuto nomination e menzioni per premi come Medaglia d'Oro, Premio Mies Van Der Rohe e Compasso d'Oro. Ha tenuto conferenze in tutto il mondo, tra cui alla Biennale di Venezia, la Triennale di Milano e il Politecnico di Milano. Scrive di architettura su giornali, riviste e lifestyle italiani, e ha pubblicato libri come "The Origin of Things" (Marsilio Editori) nel 2011, o come "Miami, la città del sole" per "Architectures and Urban Interiors" di Miami a cura di Corriere della Sera nel 2017. Oltre alla sua carriera di designer, insegna e ha scritto numerosi saggi e altre pubblicazioni. È autore del libro "Juan Navarro Baldeweg, Umberto Riva, Carlo Scarpa e l'origine delle cose".

Dal 2004 al 2007 ha insegnato al Politecnico di Milano e dal 2005 è visiting professor presso la SUPSI University School di Lugano, Svizzera.

1. caratteristiche dell'edificio

"Nova Apartments" è un progetto sviluppato da IMMOBILIARE VAL GARDENA srl in collaborazione con Giemme, che prevede la realizzazione di un edificio residenziale composto da 16 unità abitative, 12 box auto, 4 posti auto coperti e 22 cantine. La costruzione segue rigorosi criteri di efficienza energetica, al fine di ottenere una certificazione di classe "A".

L'approccio progettuale dell'Arch. Alessandro Scandurra si distingue per un design innovativo che si fonde in modo unico con l'ambiente circostante. La nostra inclinazione orientata al risparmio energetico, si manifesta attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili, garantendo una elevata eco-sostenibilità.

Inoltre, per conferire un aspetto tridimensionale alla facciata dell'edificio, sono stati inseriti elementi decorativi di pregio in lamiera sagomata.

"Nova Apartments" offre un'ampia gamma di servizi esclusivi per i suoi residenti. Oltre al parco privato, la presenza di orti privati dove poter coltivare piante e verdure, costituirà un plus dalla forte impronta ambientale. Inoltre, verrà realizzata una moderna sala condominiale con cucina completamente attrezzata, ideale per intrattenere amici e familiari in occasioni particolari, oltre a uno spazio di co-working per chi desidera lavorare in un ambiente professionale, tranquillo e accogliente.

La posizione di "Nova Apartments" all'interno del Comune di Milano, è strategica, situata a breve distanza dalle fermate della metropolitana M1 di Precotto e di Gorla. Questo permette di raggiungere il centro di Milano in soli 10 minuti utilizzando i mezzi pubblici.

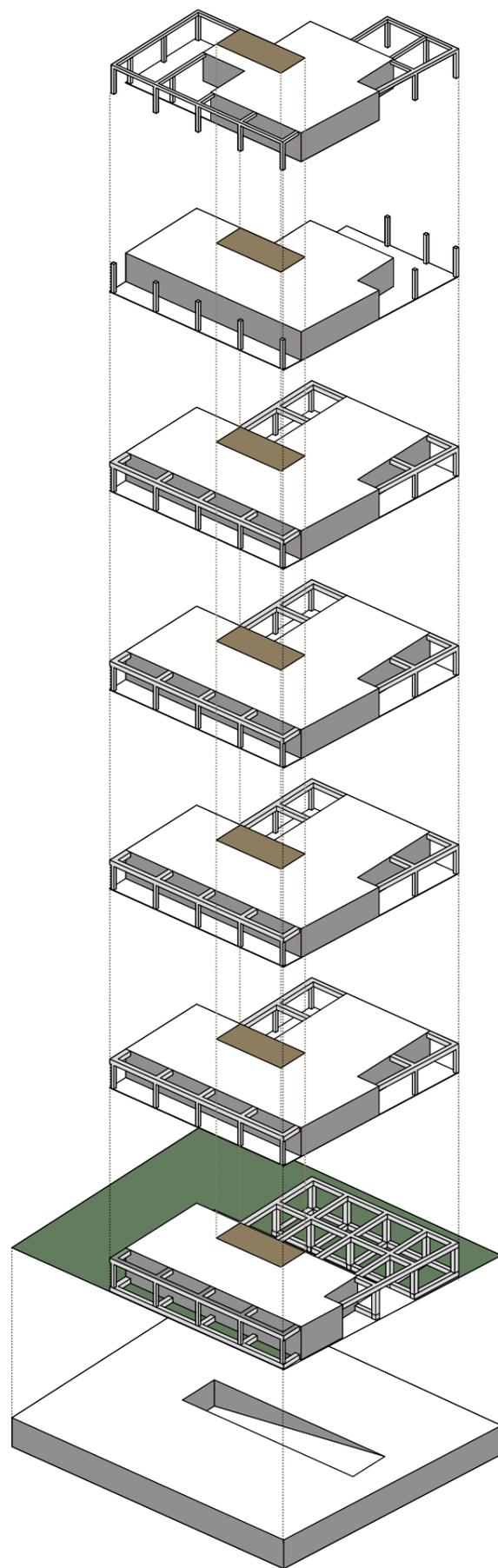
2. strutture

La struttura, che si svilupperà su sei piani fuori terra, sarà realizzata in cemento armato, in conformità alle più rigorose e avanzate caratteristiche antisismiche e l'intero progetto sarà rispondente alle normative vigenti.

I solai di interpiano, compresi quelli utilizzati per la copertura, verranno costruiti mediante getto in opera di piastre in calcestruzzo armato. Per soddisfare le esigenze architettoniche specifiche del progetto, alcune porzioni di solaio, soprattutto per i terrazzi più ampi, saranno realizzate in carpenteria metallica in acciaio.

Le strutture verticali portanti saranno formate da setti e pilastri in calcestruzzo armato, con montanti in facciata realizzati in carpenteria metallica in acciaio rivestito. Il sistema costruttivo a telaio sarà predominante e definirà le facciate con un ritmo regolare.

Gli appartamenti saranno caratterizzati da un'altezza grezza interna di 2,90 mt. L'ultimo solaio avrà una copertura piana adeguatamente isolata termicamente e acusticamente, seguendo il progetto e le indicazioni della Direzione Lavori, per garantire la qualità richiesta e la conformità ai requisiti stabiliti dalla Legge 10/91 per soddisfare al massimo il fabbisogno ed il risparmio energetico.



3. murature esterne, canalizzazioni e intonaci

L'involucro esterno verrà realizzato con struttura *a secco*, composta da doppia lastra in cemento alleggerito e rinforzato su rete in fibra di vetro adatta per interventi esterni, intercapedine con isolante termico e doppia lastra di cartongesso per la finitura interna alle abitazioni.

Le pareti divisorie tra appartamenti e aree comuni saranno composte da 6 lastre di cartongesso ed isolante termoacustico. I divisori interni agli appartamenti saranno dotati di doppia lastra in cartongesso su entrambe le facciate di finitura e apposito isolante termoacustico.

Tutte le sezioni saranno comunque soggette ad eventuali modifiche da parte del progettista, rispecchiando la Legge 10/91 depositata presso gli uffici comunali preposti e adeguati al raggiungimento della classe energetica A.

Le solette avranno i fori predisposti per il passaggio dei diversi impianti, per la fognatura, per i pluviali e per le esalazioni. Le esalazioni cucina saranno posizionate con torrino in copertura a tiraggio naturale.

Tutte le superfici verticali interne all'appartamento, a esclusione delle superfici da rivestire con materiali decorativi, saranno finite con cartongesso.



4. pavimenti e rivestimenti



scala

La scala sarà rivestita in pietra naturale o gres porcellanato a discrezione della D.L.



camere da letto

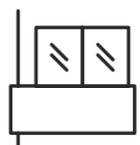
Piastrelle in gres porcellanato, disponibili in diversi stili e dimensioni, attraverso una gamma di proposte variegata per caratterizzare al meglio gli ambienti**



bagno

Piastrelle in gres porcellanato, disponibili in diversi stili e dimensioni, con un'ampia offerta in grado di rispondere alle vostre richieste**

Altezza 200 cm



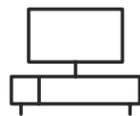
pavimenti balconi e terrazze

Pavimento rialzato di tipo galleggiante con piastrelle in gres porcellanato a discrezione della D.L.



** Tra le marche a disposizione *Porcelanosa, Flavier, Atlas Concorde* e molte altre.

Eventuale materiale selezionato con prezzo di listino maggiore sarà considerato variante.



soggiorno e pranzo

Piastrelle in gres porcellanato, disponibili in diversi stili e dimensioni, in grado di offrire un'ampia scelta per la personalizzazione degli ambienti**



cucina

Piastrelle in gres porcellanato, disponibili in diversi stili e dimensioni, con una vasta scelta per personalizzare pavimenti e rivestimenti**

Rivestimento non incluso.



zoccolini

Saranno in legno impiallacciato del colore delle porte interne - altezza 8 cm, spessore 1 cm, fissati con chiodi.



pavimentazioni di ingresso

I vialetti di ingresso saranno formati con materiali autobloccanti o similari a discrezione della D.L.

I marciapiedi saranno rivestiti in gres porcellanato.

I clienti potranno scegliere tra una vasta gamma di materiali a disposizione presso lo showroom del nostro partner **Wouse** Srl sito in via Padre David Maria Turoldo 25, Cernusco SN - MI.



5. serramenti esterni

Serramento in alluminio con vetro a doppia camera taglio termico e dimensionamento secondo i requisiti imposti dal progettista per il raggiungimento della certificazione di classe A.

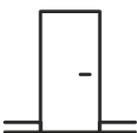
Colore a scelta della D.L.



sistema di oscuramento

Il sistema di oscuramento sarà eseguito con tende verticali esterne poste in prossimità del serramento, colore a discrezione della D.L.

L'oscuramento sarà integrato al sistema di gestione domotica smart Bticino.



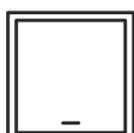
porte interne

Avranno luce mt. 0.70/0.80 x 2.10 con finitura in laminato colore bianco e complete di serratura magnetica.



porta di ingresso appartamento

Saranno del tipo blindato classe 3 con finitura in pannello laminato decorativo, serratura centrale e seconda serratura di servizio con chiave e spioncino.



box

Porta basculante non motorizzata in lamiera preverniciata, del colore scelto dalla D.L.

6. parapetti balconi e terrazze

Parapetti in ferro preverniciato prodotti con tecnica artigianale su misura con specifico disegno realizzato dal nostro direttore artistico.

7. sanitari e rubinetteria

Vaso e bidet* di tipo sospeso marca *Noken* - Porcelanosa modello *Acro compact* con sedile rallentato, cassetta di scarico Smartlite e placca modello Oval cromo.

Rubinetteria modello *Round* cromo per bidet e lavabo (lavabo non incluso).

Doccia con asta a miscelatore integrato modello **Smart**, doccino con flessibile liscio.

Ove previsto, vasca incasso modello *Minimal XL* con miscelatore esterno modello Round o Piatto doccia modello *Zen* 100x70.



8. descrizione generale dell'impianto elettrico

L'impianto elettrico è stato progettato con una potenza di 4.5 KW monofase, in piena conformità con le normative vigenti. Si tratta di un sistema di tipo **Smart**, con la possibilità di gestire luci e tapparelle in remoto. Saranno impiegati prodotti di alta qualità, in particolare la marca **Bticino** con il modello **Living Now**, che offre placche in polimero disponibili in bianco, beige o nero, a scelta del cliente. Il quadro elettrico sarà del modello Flatwall.

Questo sistema potrà essere ulteriormente personalizzato con funzionalità aggiuntive, come la gestione dell'impianto di allarme, altoparlanti e altre opzioni offerte dal produttore per gli impianti Smart. Inoltre, le cucine saranno predisposte per il collegamento di piastre a induzione o elettriche, poiché la residenza non sarà dotata di gas metano.

L'impianto telefonico sarà progettato con prese RJ45, specificamente adibite alla rete dati domestica, con uno switch ubicato nel quadro elettrico. Per quanto riguarda il videocitofono, sarà un modello a colori della primaria marca Bticino, che offre anche un sistema di comunicazione avanzata e l'integrazione con l'assistenza digitale intelligente "Alexa".

Inoltre, nel quadro elettrico sarà presente una scatola di terminazione in fibra ottica (STOA) che si collega al locale comune condominiale garantendo una connettività affidabile e veloce per soddisfare le esigenze di comunicazione dei residenti.

Grazie alla consolidata partnership con **Bticino Real Estate**, si garantisce un periodo di garanzia di 3 anni per gli impianti elettrici degli appartamenti, che potrà essere esteso a 5 anni nel caso in cui venga installato un sistema di allarme antintrusione Bticino.

official partner

bticino

capitolato impianto elettrico

Di seguito si specifica quanto previsto in capitolato:

ingresso

- n.1 punto luce comandato da due punti
- n.1 punto presa
- n.1 pulsante con targa porta nome
- n.1 impianto rilevazione intrusione (predisposizione)
- n.1 videocitofono a colori digitale
- n.1 suoneria ingresso
- n.1 ronzatore
- n.1 punto pulsante *gen* (generale luce e oscuranti)
- n.1 suoneria ingresso
- n.1 lampada di illuminazione di sicurezza ad incasso

soggiorno

- n.2 punto luce comandato da due punti
- n.3 punto presa bipasso
- n.1 punto presa con due bipasso
- n.1 punto presa tv
- n.1 punto presa telefono
- n.1 punto alimentazione rilevatore intrusione (predisposizione)
- n.1 termostato ambiente digitale
- n.1 comando locale su/giù per oscurante elettrico

balcone/terrazzo/loggiato

- n.1 punto luce comandato da un punto
- n.1 punto presa esterni coperta
- n.1 punto alimentazione sirena
- impianto rilevazione intrusione (predisposizione)

cucina

- n.1 punto luce comandato da un punto
- n.1 punto presa schuko (con sezionamento 0/1)
- n.1 punto presa schuko
- n.1 punto presa schuko sul piano di lavoro
- n.1 punto presa bipasso
- n.1 punto alimentazione piano induzione da 3kw
- n.1 comando locale su/giù per oscurante elettrico
- n.1 punto presa tv (escluso negli angoli cottura)

camera da letto matrimoniale

- n.1 punto luce comando da tre punti
- n.3 punto presa bipasso
- n.1 punto presa con due bipasso
- n.1 punto presa tv con due bipasso
- n.1 punto presa telefono
- n.1 comando locale su/giù per oscuramento elettrico
- n.1 termostato ambiente digitale

camere singole**

- n.1 punto luce comandato da tre punti
- n.2 punto presa bipasso
- n.1 punto presa con due bipasso
- n.1 punto presa tv con due bipasso
- n.1 punto presa telefono
- n.1 comando locale su/giù per oscurante elettrico
- n.1 termostato ambiente digitale

bagno padronale

- n.2 punto luce comandato da un punto
- n.1 punto presa
- n.1 punto presa schuko con interruttore 0/1
- n.1 pulsante tirante
- n.1 comando locale su/giù per oscurante elettrico
- n.1 termostato ambiente digitale

bagno di servizio/lavanderia**

- n.2 punto luce comandato da un punto
- n.1 punto presa
- n.1 pulsante tirante
- n.1 comando locale su/giù per oscurante elettrico
- n.1 termostato ambiente digitale

anticamera

- n.1 punto luce comandato da un punto
- n.1 punto presa
- n.1 punto di alimentazione centrale allarme intrusione (predisposizione)

ripostiglio**

- n.1 punto luce comandato da un punto
- n.2 punto di alimentazione centrale allarme intrusione (predisposizione)

box*

- n.1 punto luce interrotto
- n.1 l'impianto del box sarà dotato di predisposizione per motorizzazione elettrica della basculante

cantina*

- n.1 punto luce interrotto
- n.1 punto presa

*collegati ai propri contatori privati

**dove presente

9. impianto riscaldamento, raffrescamento e produzione acqua calda sanitaria

L'impianto di riscaldamento a bassa temperatura a pannelli radianti sarà alimentato da pompa di calore posta in copertura. Ogni stanza con l'uso di pannelli radianti di riscaldamento a pavimento sarà dotata di termostato o sonda di temperatura marca **Bticino** serie **Living Now**.

L'impianto di raffrescamento verrà predisposto con impianto di tipo autonomo canalizzato escluso motore posizionabile al piano terra o in copertura, a seconda delle direttive a discrezione della D.L.

Al piano interrato verrà collocata la centrale di comando e il sistema di accumulo delle acque.

Il riscaldamento dei bagni sarà integrato con l'installazione di scaldavivande elettrici.

L'impianto idrico sanitario sarà gestito dalla pompa di calore.

10. impianto fotovoltaico

L'edificio sarà dotato di un impianto fotovoltaico, dimensionato in conformità alle direttive CEE per il recupero di energie rinnovabili. Questo impianto sarà posizionato sulla copertura piana dell'edificio in modo da minimizzare la visibilità dalla strada, garantendo al contempo l'efficienza nella produzione di energia.



11. varie



antenna tv

Fibra ottica predisposta per la ricezione satellitare e antenna digitale terrestre.



tinteggiatura

Ogni appartamento sarà privo di tinteggiatura interna.



corpi illuminanti condominiali

Tutti i corpi illuminanti condominiali saranno di tipo a Led per massimizzare il risparmio energetico e ridurre gli oneri di manutenzione.



ingresso pedonale

Sarà eseguito secondo le direttive del direttore artistico e provvisto di videocitofono a colori.



aree verdi condominiali

Il parco privato sarà consegnato con stesura del primo manto verde e sistema di irrigazione integrato dalla raccolta di acque meteoriche.



recinzione esterna

La recinzione sarà in ferro preverniciato, tipologia e colore a cura del progettista e della D.L.



impianto di allarme

Predisposizione di impianto perimetrale.

12. servizi inclusi

Grazie agli accordi stipulati con **Wouse srl** siamo orgogliosi di offrire un servizio completamente personalizzato delle finiture interne a ciascun appartamento.

Gli acquirenti saranno seguiti da un team composto da interior designer, tecnici e personal shopper.

L'intero processo verrà suddiviso in più fasi progettuali che passo dopo passo contribuiranno alla creazione del proprio appartamento.

Wouse vanta uno **Showroom** di oltre 1.000 mq nel quale ci si potrà avvalere di oltre 50 tra i migliori brand produttori di: ceramiche, parquet, marmi, sanitari, mobili da bagno, rubinetterie, cucine ed arredi di interni, luci decorative e tecniche, tappezzerie e decori, porte e maniglie, tende da interno, esterno, zanzariere, pitture decorative ed artistiche.

Ogni scelta di capitolato o di variante aggiuntiva, verrà seguita dai nostri tecnici incaricati che s'interfaceranno per conto di ciascun cliente con il cantiere, sia per le necessarie misurazioni e rilievi, che per le piante architettoniche o le schede tecnico impiantistiche.

Questo processo **Stress free** renderà la personalizzazione della propria casa facile e divertente.

Durante il primo incontro l'interior designer proporrà delle moodboard con lo scopo di definire il concept migliore e ricercare lo stile e la gestione degli spazi interni più adatti a tutte le esigenze.

Il nostro personal shopper aiuterà il cliente a personalizzare la casa in base al proprio budget e a suddividerlo in specifiche categorie di prodotti al fine di mantenere sempre aggiornato il livello di spesa, tenendo costantemente monitorati i propri costi.

official partner

Wouse



[SCANDURRA]

sviluppo

Giemme

via Borgonuovo, 4
20121 - Milano

Ufficio vendite

Via Roma, 12
20063 | Cernusco s/N - Milano

tel (+39) 02 92111839

fax (+39) 02 9232820

ufficiovendite@giemmecostruzioni.it

info@giemmecostruzioni.it

giemmecostruzioni.com

progetto

Scandurra Studio Architettura

via Legnano, 28
20121 - Milano

tel +39 02 29002261

fax +39 02 84046573

segreteria@scandurrastudio.com

scandurrastudio.com



