



VIA VARESE 10



## 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 SPAZIOVICO42** 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.



## PAVIMENTI, RIVESTIMENTI

### ITLAS

Il Parquet di CAPITOLATO è di Rovere, a due strati, prefinito, spazzolato e verniciato colore neutro opaco ed è proposto nel seguente formato:

larghezza 110/120/125mm lunghezze varie 600 > 1300; spessore 9,5mm

Il parquet sarà posato a correre con battiscopa coordinato h 7.5 mm ed è previsto in tutti gli ambienti salvo scelte di materiali diversi.

Il parquet è posato a correre con battiscopa coordinato ed è previsto in tutti gli ambienti salvo scelte di materiali diversi.

### GRUPPO ROMANI SPA

### CERCOMCERAMICHE.IT

### SERENISSIMA.RE.IT

### CIR.IT

Le marche di cui sopra, del Gruppo Romani SPA, sono italiane e storiche produttrici di ceramiche. Il gres porcellanato di nostra scelta presenta caratteristiche tecniche uniche, che garantiscono la massima qualità e che conferiscono ad ogni prodotto elevate performance tecnologiche ed estetiche. È disponibile una ricca gamma di formati e superfici di gres per rispondere a molteplici necessità, in quanto particolarmente resistente agli agenti chimici e atmosferici.

Le ceramiche scelte per il capitolato delle cucine e dei bagni sono in gres porcellanato fine, colorato in massa, delle marche Cercom, CIR Ceramiche, Serenissima.

I formati proposti di capitolato sono 60x60 oppure 30x60 nelle seguenti collezioni:

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, inserti o mosaici.

comprendono quindi varie finiture, possibilità di colore ed effetti.

I materiali sopra descritti sono posati in parallelo e sono previsti in tutti gli ambienti salvo scelte di materiali diversi.



SCALA INTERNA (dove previsto)

La scala interna agli appartamenti (ove previsto) sarà in muratura con alzata rivestita in pietra.

## SANITARI E RUBINETTERIA

CATALANO.IT

GESSI.IT

IDEALSTANDARD.IT

GEBERIT.IT

DISENIA.IT

### LAVANDINI

Il lavandino è della marca CATALANO modello SFERA o similari.

### WATER ED IL BIDET

sono sospesi, della marca CATALANO modello SFERA o similari.

### CASSETTA DEL WC

è incassata nel muro, della marca GEBERIT/TECE o similare.

### PIATTI DOCCIA

I piatti doccia sono della marca DISENIA serie PIANO dimensioni 80X100 o 80X120.

### VASCHE

Le vasche sono da incasso, della marca IDEAL STANDARD, serie CONNECT AIR, dimensioni 170X70 o 180X80.

### RUBINETTERIA

Le rubinetterie dei bagni sono della marca GESSI collezione via BAGUTTA.



## PORTE

Tutte le unità immobiliari saranno dotate di PORTONCINI BLINDATI con certificazione antintrusione in classe 3 di marca DIERRE o similari, internamente rivestiti con pannello liscio come le porte interne dell'alloggio, ed esternamente con pannello laccato (colore da definire) oppure rivestito con un pannello dello stesso materiale delle pareti; serratura con chiave a cilindro europeo, più serratura di servizio tipo Yale o similare, spioncino, dispositivo block di semi apertura, maniglia interna in acciaio cromato satinato, pomolo esterno fisso in acciaio cromo satinato o simile.

Le PORTE INTERNE agli alloggi saranno a battente di marca DIERRE o similari, dimensioni 80\*240, finitura liscia, laccata bianca opaco.

Le serrature saranno a chiave con maniglia cromo satinato.

L'ingresso e l'uscita dal box sono garantiti mediante porte basculanti motorizzate marca BALLAN, modello Zink o similari; possono essere in lamiera di acciaio zincato a caldo con serratura centrale e fori di aerazione sufficienti per garantire l'aerazione così come da progetto VVFF.

Le porte delle cantine sono in lamiera zincata.

## SERRAMENTI ESTERNI

### METRA.IT

I serramenti esterni sono realizzati con materiale METRA in alluminio oppure in legno, profili della marca, colore a scelta della DL, a taglio termico e a giunto aperto; le maniglie sono, di marca e modello da campionare.

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

I vetri isolanti montati sono realizzati seguendo le prescrizioni della Legge 10 e le normative vigenti.



## IMPIANTI

### IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'acqua calda e fredda sanitaria è distribuita all'interno degli appartamenti, attraverso montanti dotati di stacchi con arresti a tutti i piani. La produzione di acqua calda avviene tramite lo sfruttamento della geotermia.

Ogni appartamento è dotato del suo contatore per il calcolo del consumo di acqua calda sanitaria e fredda.

### IMPIANTO ASCENSORI

Per ogni scala condominiale è previsto l'ascensore di primaria ditta (tipo UCE o similari).

Caratteristiche:

Portata 480 Kg capienza numero 6 persone.

### IMPIANTO DI VIDEOSORVEGLIANZA CONDOMINIALE

L'edificio è munito di impianto di videosorveglianza, costituito da numero 3/4 telecamere posizionate lungo l'edificio; il monitor ed il videoregistratore sono collocati in apposito locale secondo le indicazioni del Progettista e Direttore dei Lavori.

### IMPIANTO DI ALLARME

È prevista la predisposizione per impianto di allarme perimetrale.

### IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

Il riscaldamento ed il raffrescamento dell'edificio sono garantiti da un impianto geotermico. Tale impianto in oggetto fa capo ad una centrale termica, ubicata al piano interrato, nella quale sono installate due pompe di calore ad alta efficienza che intervengono in sequenza ed in supporto l'una dell'altra in caso di necessità.

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento fa capo a due circuiti indipendenti, uno di acqua calda e uno di acqua refrigerata, che, partendo dalla centrale termica, alimentano diverse tipologie di elementi terminali installati negli ambienti in base alla loro destinazione d'uso.



Gli elementi terminali dell'impianto sono costituiti da:

- pannelli radianti a pavimento installati in tutti i locali
- radiatori termo-arredo nei bagni dotati di valvole e detentori per l'intercettazione e di testine termo statiche a comando manuale per la regolazione della temperatura ambiente
- ventilconvettori canalizzati installati nel controsoffitto del soggiorno e delle camere

La gestione dell'impianto e la regolazione della temperatura nei vari ambienti avvengono mediante una interfaccia touch-screen con comandi facilitati e personalizzabili in funzione delle richieste del cliente.

È possibile prevedere, in variante, il controllo a distanza dell'impianto attraverso PC, tablet o smartphone.

## IMPIANTO ELETTRICO PARTI COMUNI

L'impianto elettrico delle parti comuni è 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 APPARTAMENTI E BOX

L'impianto degli alloggi è dimensionato da contatori individuali con potenza da 4,4 KW installati in apposito ed attrezzato locale ubicato nelle parti comuni.

Ogni appartamento è dotato di impianti quali antenna TV - SAT - videocitofono - telefonia e dati. Il numero di punti luce viene adeguato alle dimensioni degli appartamenti e alle funzionalità delle stanze. **Tutti gli impianti saranno realizzati nel rispetto della normativa vigente DM 37/08 - CEI 64/08 - CEI 0/21.** Gli interruttori e le placche sono della marca BITIICINO serie LIVING NOW colore bianco o similari.

Le piastre delle cucine sono a induzione elettromagnetica e a tal fine l'impianto è opportunamente dimensionato.

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.



I box sono dotati di impianto di illuminazione a led e di predisposizione per la ricarica delle automobili elettriche. L'ingresso e l'uscita dal box verrà garantito mediante delle porte basculanti motorizzate.

## IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

Tutti gli appartamenti sono dotati di impianto videocitofonico in vivavoce della marca BTICINO.

\*Tutti i materiali potranno subire variazioni ad insindacabile giudizio della direzione lavori, mantenendo sempre le stesse qualità e caratteristiche.