



AIRY APARTMENTS

QUI LA MIA CASA

Nel verde di Milano

Caratteristiche Tecniche della Costruzione



67 unità immobiliari
box auto
spazi condominiali indoor
cantine
posti biciclette

INDICE

1. PERCHÉ SCEGLIERE “QUI LA MIA CASA”	3
2. LA RESIDENZA IN DETTAGLIO	4
2.1. OUTDOOR	4
2.1.1. VERDE E GIARDINI	4
2.1.2. SCELTE CROMATICHE	4
2.2. BUILDING	4
2.2.1. STRUTTURA	5
2.2.2. COPERTURA	5
2.2.3. FACCIATE	5
2.2.4. SERRAMENTI ESTERNI	5
2.2.5. TERRAZZI IN LOGGIA	5
2.2.6. PARAPETTI	6
2.2.7. IMPIANTO FOTOVOLTAICO + IMPIANTO SOLARE TERMICO	6
2.3. PARTI COMUNI, INTERIOR E IMPIANTI	6
2.3.1. PARTI COMUNI	6
2.3.2. DIVISORI INTERNI	6
2.3.3. PAVIMENTI E ZOCCOLINI UNITA' IMMOBILIARI	7
2.3.4. RIVESTIMENTI INTERNI	7
2.3.5. SERRAMENTI INTERNI	7
2.3.6. TINTEGGIATURE INTERNE	8
2.3.7. IMPIANTO DI TERMODINAMICA	8
2.3.8. IMPIANTO IDRICO-SANITARIO	8
2.3.9. IMPIANTO ELETTRICO E SPECIALI	8
2.3.10. SISTEMA DI CONTROLLO ACCESSI	9
2.3.11. ASCENSORI	9
2.3.12. FOGNATURE	9
2.4. L'APPARTAMENTO SU MISURA	10
2.4.1. LA PROPOSTA	10
2.4.2. GLI ALLESTIMENTI	11
3. NOTA CONCLUSIVA	13

1. PERCHÉ SCEGLIERE “QUI LA MIA CASA”



COMFORT

Vivere il comfort di una casa intelligente con le più moderne tecnologie per avere le migliori condizioni di benessere in ogni stagione.



CUORE E PORTAFOGLIO

Coniugare il rispetto per l'ambiente e la minimizzazione dei costi di gestione in un edificio di classe energetica A3+++



SPAZI AMPI

Abitare in appartamenti studiati nei minimi dettagli per usufruire di spazi solitamente disponibili in metrature superiori.



SERVIZI E AREE DI AMPIO RESPIRO

Godere dei vantaggi di abitare a Milano circondati da ampia ariosità e dal verde di parchi.

2. LA RESIDENZA IN DETTAGLIO

2.1. OUTDOOR

Il Condominio si colloca armoniosamente nel contesto del quartiere, grazie alla pulizia delle linee compositive ed al punto di forza del giardino condominiale.

2.1.1. VERDE E GIARDINI

Il Condominio avrà ampi spazi esterni, costituiti da percorsi pedonali pavimentati e da spazi verdi a giardino con una molteplicità di specie ed essenze arboree e arbustive, la cui scelta nasce da un'attenta valutazione della situazione pedologica, orografica e climatica in cui si trova e delle dimensioni che i vari esemplari assumeranno a maturità vegetativa.

L'elemento che si ritiene contraddistingua l'intero progetto del verde e degli spazi aperti condominiali, si ritrova nella volontà di inserire degli elementi curvi e circolari a disegno degli spazi aperti.

Il progetto si sviluppa su 2 piani ben distinti: il primo a livello del piano seminterrato ed il secondo al livello del piano rialzato.

La parte superiore, a livello degli ingressi pedonali principali all'edificio residenziale di progetto, risulta essere caratterizzata di linee curve, flessi, e livellamenti del terreno modellati anche secondo le esigenze delle varie essenze, al fine da garantire il migliore attecchimento. L'impianto è ordinato da un unico vialetto che collega l'ingresso al lotto con gli ingressi ai due edifici residenziali di progetto. Tale vialetto ha verso ovest alcune zone modellate in modo da distanziare la percezione della parte inferiore, mentre verso est manifesta una certa estensione non monotona.

2.1.2. SCELTE CROMATICHE

Le scelte cromatiche sono protese alla relazione col contesto, nella ricerca di un inserimento armonioso che però mantenga le caratterizzanti peculiarità del nuovo intervento residenziale.

I colori neutri sono stati scelti per meglio rapportarsi ai colori dominanti delle immediate vicinanze (marroni, verdi, rossi, grigi virati in varie tonalità).

2.2. BUILDING

Il progetto utilizza le più avanzate tecnologie costruttive per proporre una filosofia "green" che minimizzi l'impatto ambientale. I pannelli fotovoltaici e solari termici in copertura forniscono energia pulita e contribuiscono a contenere le spese. L'attenzione dedicata all'isolamento termico e acustico crea il massimo comfort in ogni stagione. La completa aderenza alla normativa antisismica garantisce la piena sicurezza dell'edificio.

2.2.1. STRUTTURA

In conformità alla normativa antisismica, la struttura portante sarà costituita da muri controterra, pilastri e travi in cemento armato gettato in opera, di cui alcuni elementi facciavista.

Saranno anche in cemento armato le fondazioni e la scala interna condominiale.

I solai saranno del tipo pieno bidirezionale in calcestruzzo armato.

Tutti i solai avranno carichi accidentali e permanenti conformi alla legislazione vigente in materia.

2.2.2. COPERTURA

La copertura sarà piana. Tutto il pacchetto di copertura sarà opportunamente coibentato termicamente ed impermeabilizzato. Sempre in copertura saranno posati i pannelli fotovoltaici al servizio di ogni singolo appartamento, oltre che i pannelli solari-termici al servizio dell'impianto idrico-sanitario condominiale.

2.2.3. FACCIATE

La muratura perimetrale sarà costituita da sistemi a cappotto certificati, aventi i requisiti prestazionali di altissima qualità sia per la trasmittanza, sia per l'acustica.

Le finiture esterne saranno caratterizzate prevalentemente da rasature con varie colorazioni di tinteggiature.

Le coibentazioni, gli isolamenti, l'eliminazione ed attenuazione dei ponti termici e le opportune camere d'aria, garantiranno le massime performance e la totale eliminazione di condense interstiziali e muffe.

2.2.4. SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti esterni saranno costituiti da telai fissi e parti mobili in pvc in massa di colore bianco fonoisolante (prestazione acustica 42 dB certificata), ad alta resistenza agli urti ed agli agenti atmosferici, con dispositivo di microaerazione controllata. Cristallo di sicurezza stratificato con plastico ad alta attenuazione acustica, compresa pellicola basso emissiva. Riempimento dell'intercapedine con gas Argon per migliorare l'isolamento termico e acustico.

Gli scuri saranno costituiti da avvolgibili in alluminio, a funzionamento elettrico; i cassonetti monoblocco per gli avvolgibili saranno realizzati assicurando prestazioni acustiche e termoisolanti di eccellenza (prestazione acustica $R'_{wc}=42dB$) grazie a sistemi innovativi, finalizzati ad eliminare ogni ponte termico e assicurare un elevato livello di isolamento. Inoltre, si assicureranno valori di abbattimento acustico adeguati alle più severe normative e l'ottenimento di significativi risparmi energetici.

2.2.5. TERRAZZI IN LOGGIA

Ogni appartamento disporrà di ampi terrazzi particolarmente confortevoli su cui si affaccerà con ampie vetrate la zona living e che saranno dotati di illuminazione a led e rubinetto dell'acqua per l'irrigazione di fiori e piante.

2.2.6. PARAPETTI

I parapetti e i corrimani, dal disegno leggero, elegante ed essenziale, saranno in acciaio, protetti con antiruggine e verniciati con idonei prodotti nei vari colori previsti dal progetto, e in muratura piena, con idonee rasature al civile e tinteggiature con colori neutri. Il tutto seguendo il disegno dei prospetti.

2.2.7. IMPIANTO FOTOVOLTAICO + IMPIANTO SOLARE TERMICO

Al di sopra della copertura saranno posati pannelli fotovoltaici, di circa 1KWh per ogni appartamento, per la produzione dell'energia elettrica a servizio delle pompe di calore, comprensivi di inverter per la trasformazione della corrente continua (prodotta dai moduli fotovoltaici) a corrente alternata e di quadro parallelo. Saranno posati anche pannelli solari termici al servizio dell'impianto idrico-sanitario con pompa di calore.

2.3. PARTI COMUNI, INTERIOR E IMPIANTI

La ricerca delle migliori condizioni di fono-assorbenza prosegue all'interno degli appartamenti, dove vengono utilizzati materiali specifici. La sicurezza è un obiettivo primario, perseguito attraverso porte blindate e serrature di qualità elevata. La sicurezza è anche attiva, dal momento che l'edificio è dotato di impianto di videosorveglianza, allarme perimetrale e videocitofono. Il fiore all'occhiello della residenza è tuttavia l'impianto di condizionamento in termodinamica autonomo per ogni appartamento. Tale impianto, che garantisce -nel comfort più piacevole- caldo in inverno e fresco d'estate, gestisce autonomamente e direttamente il riscaldamento, il raffrescamento, la deumidificazione, la ventilazione meccanica controllata e la purificazione dell'aria (ad oggi quanto mai importante ed opportuna). L'edificio ha consumi energetici estremamente ridotti: la classe energetica A3 lo pone tra i più ecologici di Milano.

2.3.1. PARTI COMUNI

I pavimenti del piano interrato saranno realizzati in battuto di cemento, quelli delle cantine poste al piano rialzato in piastrelle di gres porcellanato.

Le altre parti comuni avranno pavimenti in piastrelle di gres porcellanato di alta qualità; le pedate delle scale condominiali saranno sempre in gres porcellanato.

I contorni degli ingressi agli appartamenti saranno realizzati in lastre di pietra naturale.

2.3.2. DIVISORI INTERNI

I divisori interni degli alloggi saranno realizzati con tecnologie di alta qualità composte da sistemi completamente a secco, con singola struttura metallica con coibentazione all'interno e doppia lastra per lato in gesso rivestito, con potere fonoisolante $R_w > 43$ dB e comunque in classe 1° di cui alla normativa vigente in materia.



La divisione tra i diversi alloggi sarà anch'essa realizzata a secco, con doppia struttura metallica con coibentazione termica e acustica all'interno e doppia lastra in gesso rivestito. Le due strutture sono separate da due camere d'aria con interposta un'ulteriore lastra in gesso, al fine di aumentare le prestazioni acustiche della parete (potere fonoisolante $R'w > 62$ dB e comunque in classe 1° di cui alla normativa vigente in materia).

2.3.3. PAVIMENTI E ZOCCOLINI UNITA' IMMOBILIARI

Tutti i pavimenti interni saranno realizzati con listoni di gres porcellanato "fashion wood" ad alto contenuto estetico.

Particolare attenzione sarà rivolta al tema acustico con l'utilizzo di un materassino fonoisolante sottopavimento con prestazioni fonoisolanti > 53 dB e comunque in classe 1° di cui alla normativa vigente in materia.

Gli zoccolini battiscopa saranno in legno bianco opaco.

2.3.4. RIVESTIMENTI INTERNI

Le pareti attrezzate dei bagni avranno dei rivestimenti interni di altezza pari a circa cm.120/125 (circa cm.200 per la doccia), diversificati a seconda degli allestimenti scelti.

2.3.5. SERRAMENTI INTERNI

Le porte dei box auto saranno del tipo basculante in acciaio zincato a caldo conformi alle prescrizioni indicate dalla prevenzione incendi, predisposte per essere motorizzate.

Gli accessi agli appartamenti avranno portoncini d'ingresso blindati con struttura portante in profilati di acciaio e lamiera di acciaio, coibentata internamente. Serratura blindata CISA AP4-S (o equivalente) n.3 chiavi per appartamento.

Cilindro con Sistema brevettato conforme alla Norma Europea EN1303: 2015, adatto a porte blindate classificate da 4 a 6 secondo la normativa EN1627 ideale per chi cerca altissime prestazioni, grazie al massimo punteggio registrato nei test di sicurezza della sopracitata Norma EN1303: 2015.

- Key Related Security: grado 6 su 6
- Attack Resistance: grado D su D
- Durability: grado 6 su 6.

Protezione certificata a rottura ed estrazione grazie alla tecnologia brevettata SIGILLO. Speciale protezione al *bumping* grazie alla tecnologia brevettata Bump Key Power (BKP) e al trapano grazie al sistema di cifratura in acciaio temprato. Speciale protezione contro il *picking* grazie alla tecnologia brevettata di controperni flottanti.

AP4-S garantisce un'elevata protezione e controllo della duplica grazie a:

- Brevetto meccanico;
- Chiave con elemento mobile protetta da marchio 3D.
- Duplicazione autorizzata solo presentando la Security Card presso i CISA Solution Partner o CISA.

Finitura esterna della porta con rivestimento con pannelli in legno laccato bianco. Finitura interna con rivestimento liscio in laminato coordinato con le porte interne. Profilo porta color alluminio. Tutte le finiture



metalliche (cerniere, serrature, ecc.) saranno della stessa finitura delle maniglie. Trasmittanza termica 1,4 W/m²K. Resistenza all'effrazione: classe 3.

Le porte interne delle abitazioni saranno del tipo tamburato con finitura liscia laccata bianca.

2.3.6. TINTEGGIATURE INTERNE

Per quanto riguarda le tinteggiature interne, le pareti ed i plafoni di tutte le parti comuni saranno tinteggiate con pitture lavabili di colore chiaro con finitura satinata.

Sono escluse le opere di tinteggiatura e verniciatura all'interno di ogni unità immobiliare.

2.3.7. IMPIANTO DI TERMODINAMICA

Ogni appartamento sarà dotato di impianto di termodinamica MyDatec atto a produrre ad alta efficienza il riscaldamento, il raffrescamento, la deumidificazione, la ventilazione meccanica controllata e la purificazione dell'aria, tramite un sistema in pompa di calore. Tutto il sistema ha bassissimi costi manutentivi ed è regolato da un unico pannello di comando one touch interno ad ogni appartamento.

Il circuito aeraulico sarà realizzato in alluminio fonico con opportune bocchette terminali.

Il riscaldamento è puro calore diffuso ed uniforme, invisibile, silenzioso, pulito per la casa in quanto non muove la polvere, purificato per un ambiente interno ottimale.

Grazie a questa tecnologia al corpo umano si garantisce un livello di benessere superiore rispetto alle fonti di calore localizzate o tradizionali come i pannelli radianti.

Anche in estate, il sistema termodinamico garantirà un ambiente omogeneamente fresco e con il giusto livello di umidità.

Il sistema termodinamico sarà controllato da una sonda posizionata all'interno di ogni appartamento in posizione strategica al fine di regolare la temperatura interna.

Il sistema termodinamico non utilizzerà gas metano; ciò permetterà all'intero edificio di svincolarsi completamente dall'utilizzo di gas, poiché le cucine utilizzeranno piastre ad induzione.

L'edificio avrà quindi consumi energetici estremamente ridotti, raggiungendo così una classe energetica A3.

2.3.8. IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

Le reti per la distribuzione dell'acqua calda e fredda sanitaria, le reti e le colonne di scarico saranno eseguite con tubazioni in materiale rispondente alla normativa vigente in materia.

I sanitari utilizzati saranno sospesi della Ideal Standard, modello Tesi con rubinetteria Cerafin e piatti doccia Ultraflat.

Box doccia e lavabi non saranno forniti, al fine di favorire specifiche scelte da parte del cliente.

2.3.9. IMPIANTO ELETTRICO E SPECIALI

L'impianto sarà domotico Vimar serie Plan o equivalenti, conforme alle norme C.E.I. (in particolare alla norma C.E.I. 64-8) oltre che alla legislazione vigente in materia.

Ogni appartamento sarà dotato di:



- App per la gestione da smartphone del sistema termodinamico;
- router;
- illuminazione;
- forza motrice;
- messa a terra;
- antenna TV SAT;
- prese telefoniche;
- prese dati;
- videocitofono;
- illuminazione di sicurezza.

Ogni appartamento avrà il proprio contatore.

L'edificio sarà inoltre dotato di impianto di videosorveglianza condominiale costituito da telecamere digitali con *motion detection*.

Inoltre, sarà dotato di impianto antintrusione condominiale.

2.3.10. SISTEMA DI CONTROLLO ACCESSI

L'intero Condominio avrà un duplice sistema di controllo accessi, meccanico ed elettronico (access point). Il sistema di gestione del controllo accessi meccanico sarà un sistema ammaestrato mediante cilindro a profilo europeo serie CISA AP4-S (o equivalenti), con chiave duplicabile esclusivamente presentando la Security Card. Una sola chiave aprirà tutti gli accessi comuni; con la stessa chiave l'utente aprirà in esclusiva anche tutti i propri accessi privati (porta blindata dell'appartamento, cantina privata, basculante del box).

2.3.11. ASCENSORI

Il Condominio sarà dotato di due ascensori per ogni edificio senza locale macchine, con portata massima 525 kg e 7 persone ciascuno; cabina con finitura pareti in acciaio lucido, pavimento uguale al pavimento delle parti comuni, porte di cabina e di piano automatiche e scorrevoli orizzontalmente con finitura in acciaio lucido, bottoniera di cabina e di piano con caratteri Braille, luce di emergenza, citofono, segnalazioni luminose di allarme ricevuto, linea telefonica, segnalazioni acustiche di arrivo al piano, specchio e maniglione orizzontale interni, bottoniera ai piani con pulsante di chiamata e segnalazioni luminose di allarme.

2.3.12. FOGNATURE

Le tubazioni di scarico delle acque nere, le colonne e le reti di ventilazione, le reti di fognatura orizzontali saranno eseguite in polietilene ad alta densità fonoassorbente, con caratteristiche rispondenti alle norme che ne regolano l'uso specifico.

Per realizzare a perfetta regola d'arte l'impianto, saranno utilizzati determinati accorgimenti quali:

- realizzazione di curve "dolci" che accompagnino il flusso;
- scelta di componenti idraulici (rubinetti, valvole...) efficienti e di qualità superiore;
- utilizzo di particolari collari in gomma antivibrante per il fissaggio delle tubazioni, che non dovranno



essere a contatto con le lastre di cartongesso se non attraverso l'interposizione di un'opportuna calza elastica isolante, e vincolati ai solai con l'interposizione di idonei piedini in gomma. L'altezza finale dell'edificio renderà opportuno l'impiego di braghe miscelatrici ai vari piani.

2.4. L'APPARTAMENTO SU MISURA

La casa deve essere a misura di chi la vive. Individuata la tipologia abitativa più adatta alle proprie esigenze, è possibile attrezzarla scegliendo l'allestimento con i materiali più graditi tra numerose proposte e personalizzarla ulteriormente con dotazioni opzionali.

2.4.1. LA PROPOSTA

Sono proposte diverse tipologie abitative (Bilocale, Trilocale e Quadrilocale). Eventuali personalizzazioni potranno essere ipotizzate solo in fase di iniziale costruzione dell'edificio insieme ad ogni singolo Cliente.

2.4.2. GLI ALLESTIMENTI

	ALLESTIMENTO PREVISTO	POSSIBILITA' DI PERSONALIZZAZIONE EXTRA CONTRATTO
<p>Pavimenti effetto legno in gres porcellanato rettificato di prima scelta "fashion wood" serie Evoke marca Ceramiche Keope, o equivalenti dimensioni 20x120 cm, spessore 9 mm</p> <p>Pavimenti effetto legno in gres porcellanato rettificato di prima scelta serie Nuances marca Fap Ceramiche o equivalenti, dimensioni 22,5x90 cm, spessore 9 mm</p>		
<p>Battiscopa Kit B-TECH bianco in essenza placcata su multistrato di legno nella sezione da 75x12 mm, ditta Cocif o equivalenti</p>		
<p>Rivestimenti in pasta bianca serie Color Line marca Fap Ceramiche o equivalenti, dimensioni 25x75 cm.</p> <p>Rivestimenti in pasta bianca serie Desert marca Fap Ceramiche, dimensioni 30,5x56 cm</p>		
<p>Maniglie e ferramenta di finestre, portefinestre e porte interne in alluminio anodizzato a disegno semplice</p>		
<p>Maniglie di porte interne a disegno semplice finitura cromo lucido, ferramenta in acciaio cromo lucido</p>		
<p>Porte interne colore bianco, composta da: anta tamburata spessore 43mm con struttura in legno, laccata; coprifili piani con aletta telescopica nella parte esterna e a filo del pannello nella parte interna.</p>		
<p>Portoncino di ingresso blindato modello STANDARD della Collezione Blindati Cocif o equivalenti in classe antieffrazione 3 (env 1627-1), composto da controtelaio in lamiera d'acciaio</p>		

<p>zincato sp. 20/10, telaio in lamiera d'acciaio zincata prefilmata in PVC su entrambi i lati colore grigio, avente spessore totale 20/10, anta a battente con struttura metallica costituita da una lastra d'acciaio sp.12/10 con omega di rinforzo, cerniere registrabili, 5 rostri fissi, guarnizione perimetrale di tenuta. Serratura del tipo Doppia Mappa (DMM), cilindro europeo (C), Doppia Mappa con cilindro di servizio (DMM-C), Cilindro con borchia di protezione e cilindro di servizio (CC), Doppia Mappa con cilindro secondario con borchia di protezione (DMMC-D), doppio cilindro con borchia di protezione (CC-D) azionante n°4 chiavistelli centrali, n°1 laterale basso e n°1 verticale alto, Mis.Standard. 900x2100</p>		
<p>Impianto termodinamico MyDatec</p>	●	
<p>Apparecchi sanitari (vaso e bidet) sospesi modello Tesi marca Ideal Standard</p>	●	
<p>Rubinerie del tipo monocomando serie Cerafin marca Ideal Standard</p>	●	
<p>Piatti doccia ultrasottili a pavimento in acrilico marca Ideal Standard modello Ultraflat</p>	●	
<p>Frutti, scatole e placche Vimar serie Plana (o equivalenti), colore delle placche bianco</p>	●	
<p>Impianto elettrico domotico Vimar serie Plana (o equivalente):</p> <ul style="list-style-type: none"> - gestione illuminazione - gestione tapparelle - controllo carichi e visualizzazione consumi 	●	
<p>Box provvisto di predisposizione con canalina condominiale per ricarica auto elettriche</p>	●	
<p>Frutti, scatole e placche Vimar serie Arkè (o equivalenti), colore delle placche da definire</p>		●
<p>Tende da sole esterne</p>		●
<p>Cassaforte</p>		●



Porte interne ad altezze maggiorate		●
Tinteggiature pareti interne		●
Fioriere		●
Zanzariere		●
Cablatura rete dati/filodiffusione		●
Allarme per ogni appartamento		●
Arredamento		●

3. NOTA CONCLUSIVA

Il presente documento non deve intendersi in modo tassativo. La società **Edil Gonin s.r.l.** si riserva di effettuare, in corso di esecuzione, tutte quelle variazioni che valutasse opportune e/o necessarie, senza comunque alterare il livello qualitativo generale della costruzione.

Eventuali richieste da parte del Cliente di dotazioni differenti rispetto al presente documento, nell'ambito delle forniture proposte, saranno oggetto di specifica offerta economica.

Le parti (Cliente ed Edil Gonin srl) 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 tolleranze, andranno accettate.

Le parti (Cliente ed Edil Gonin srl) riconoscono che le tubazioni orizzontali e verticali degli impianti (idrici, fognatura, energia elettrica ecc.) potranno essere collocate a vista nelle cantine, nei box auto, nelle parti comuni del piano seminterrato.

Pertanto, le Parti, con la sottoscrizione del Contratto Preliminare di Compravendita, prenderanno implicitamente atto di quanto sopra riportato.



UBH Real Estate srl,
via Torquato Tasso n.17
20123 Milano
Tel. +39 0239401668
info@ubhre.it