

AQUA

VIALE SARCA 45



CAPITOLATO

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) contenente 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

INDICE

06	CONCEPT
12	PARTI COMUNI E FACCIATE
16	FINITURE INTERNI
26	OUTDOOR
31	TECNOLOGIE E IMPIANTI
35	CATALOGUE

AND



Un'idea abitativa **esclusiva e innovativa** che rivede in chiave di lettura contemporanea la tipica corte milanese, creando uno **spazio interno intimo e protetto** dall'ambiente urbano, ma che si affaccia con decisione sulla città, manifestando la sua presenza.

Questa è la sintesi dell'intervento di **demolizione e nuova costruzione** che interessa l'in-

tero lotto in Viale Sarca, all'altezza del civico 45, a cura dello **studio Desienarchitetti**.

Situato tra il centro e il quartiere Bicocca, il nuovo complesso residenziale, si inserisce in un **contesto dinamico e in continua evoluzione**, facilmente accessibile da **diversi mezzi di trasporto pubblico**, come la linea metropolitana M5 e a pochi chilometri dalle principali stazioni ferroviarie cittadine.

01

CONCEPT

CONCEPT

Il complesso abitativo è composto da **tre edifici differenti** tra loro per dimensione e tipologia residenziale, ma che **dialogano tra loro** grazie ad un **linguaggio architettonico unico** che li accomuna e li lega insieme.

Il primo si erige su Viale Sarca per **sette piani** e chiude la corte interna, proteggendola dalla città, il **manifesto stesso del progetto**: un elegante e contemporaneo volume bianco che gioca con balconi, **ampie superfici vetrate e verde**, separato dall'edificio confinante da un curtain wall nero, arretrato rispetto al fabbricato, che

ne **slancia l'intera figura** e che abbraccia l'ultimo piano, creando la **penthouse**.

Gli altri due edifici si sviluppano per due piani **all'interno della corte**, cambiando drasticamente scala, rapportandosi meglio con lo spazio interno. Una tipologia abitativa più simile a delle ville a schiera che crea un'**ambiente più familiare**, quasi estraneo al contesto cittadino.

Le **ampie superfici vetrate** riprendono come aspetto ed essenza il curtain wall scuro dell'edificio principale e sono avvolte dai volumi bianchi.



Vista Frontale

CONCEPT

Dall'accesso pedonale e carraio, che scava il corpo di fabbrica principale, si accede alla **corte interna, cuore di questo progetto**, caratterizzata da uno **spazio verde centrale**, che si estende su più livelli grazie alle **fioriere integrate** negli edifici circostanti. Incastonata al centro, si trova una **scenografica piscina comune**, a disposizione dei suoi abitanti.

I **tagli degli alloggi sono correttamente diversificati** per far fronte alle esigenze di nuclei familiari differenti: duplex, bilocali, trilocali e plurilocali.

Le zone giorno, pensate con soluzioni **open space**, sono in molti casi dotate di **doppia esposizione**.

La caratteristica principale che contraddistingue que-

ste abitazioni sono gli **spazi aperti di pertinenza**: ovvero gli ampi balconi e terrazzi per l'edificio principale, con un **rooftop dotato di piscina** in copertura ad uso esclusivo della penthouse, mentre i due edifici interni alla corte sono dotati di **giardini di proprietà e rooftop**.

Gli appartamenti più esclusivi vantano una **pergola bioclimatica**, uno spazio limbo tra interno ed esterno, ideale nelle stagioni intermedie.

Ogni abitazione è dotata di un **box o posto auto e di una cantina** al piano interrato più una serie di servizi comuni come la **piscina comune**, precedentemente citata, uno spazio adibito al **deposito delle biciclette e una palestra** a disposizione di tutti i condomini.



Vista Laterale

CONCEPT

Infine, da un punto di vista tecnico, il progetto è concepito secondo i **massimi standard di prestazione energetica ed ecosostenibilità** con materiali e soluzioni tecnologiche **all'avanguardia**.

Le finiture interne sono studiate nel dettaglio, per far fronte al **gusto ed alle esigenze dell'abitare contemporaneo**, grazie all'impiego di prodotti di **elevata qualità** ed alla definizione di soluzioni architettoniche di **estrema raffinatezza**.

L'ingresso principale all'immobile avviene direttamente da Viale Sarca, attraversando la **grande hall d'ingresso** al piano terra dell'edificio principale, oppure attraverso uno spazio coperto con cancello automatizzato che funge anche da ingresso carraio. Sempre al piano terra dell'edificio principale, in affaccio

su Viale Sarca, è presente un **posteggio coperto per biciclette**, secondo le indicazioni della normativa vigente in materia di mobilità carbon free e la **palestra condominiale**, dotata dei più recenti attrezzi ginnici e spogliatoi divisi per sesso.

Tutti i **passaggi comuni esterni** al piano terreno saranno pavimentati con **doghe in composito tipo wpc tipo Skema - Marina** -, o simile, che separano i giardini privati dall'area verde condominiale dotata di piscina. Tutti gli spazi esterni saranno inoltre dotati di **idoneo sistema di illuminazione** per il passaggio degli utenti e di un **abile gioco di fioriere e verde** che serve a mantenere la **privacy degli ambienti privati** e schermarli dallo spazio comune.

02

PARTI COMUNI E FACCIALE



Immagine a scopo indicativo



Vista Interna



PARTI COMUNI E FACCIATE

Per quanto riguarda invece l'aspetto delle facciate, si evidenzia il **contrasto materico e cromatico** delle soluzioni impiegate. I volumi principali vengono tinteggiati di **colore bianco, minimale e fresco**, alternando pieni e vuoti ad ampie superfici vetrate, che risaltano la facciata e creano giochi di ombre. Il colore bianco è stato scelto per accompagnare e dare risalto al **verde di cui è avvolto l'immobile**.

A questi volumi bianchi, massivi e compatti, si alternano pareti vetrate scandite da **montanti metallici color nero** che slanciano l'intera figura e alleggeriscono visivamente i prospetti. Il piano terra del fabbricato principale, invece, è intonato a civile con un **colore grigio ardesia** ed è arretrato

rispetto al filo della facciata, per creare un gioco di ombre e accentuare ulteriormente il contrasto cromatico con il volume bianco soprastante

Il prospetto è **arricchito da una serie di vasche verdi**, concentrate sui roof top dei fabbricati interni alla corte e sui balconi dell'edificio principale, che nel complesso **alleggeriscono l'immagine** e l'impatto del fabbricato all'occhio di chi guarda, sfumandone quasi il contorno.

Le ampie superfici vetrate e il curtain wall, oltre a **massimizzare l'apporto interno di luce naturale**, creano un aspetto molto scenografico che alterna un'immagine hi-tech, quasi fredda, durante il giorno, ad una più **calda e accattivante** quando si accendono le luci alla sera.

03

FINITURE INTERNI



Marca Corona - Encode



Marca Corona - Encode



Parquet Woodco - Dream



Parquet Woodco - Dream



Marca Corona - Encode



Immagine a scopo indicativo



Marca Corona - Encode

Per tutti gli ambienti principali vengono scelte finiture di alto pregio, in particolare un **parquet di tipo Woodco - collezione dream – tavola must**, o similare, composto da tavole a tre strati, con uno strato intermedio in abete e controbilanciata in essenza di rovere di dimensioni 35x150/250 cm, con spessore 16mm, con **microbisellatura sui quattro lati** e applicazione di più strati di vernice acrilica ad **elevata resistenza** che non altera **l'aspetto naturale del legno**.

I **battiscopa**, ove previsti, saranno realizzati in **legno**, di **dimensioni 40x10 mm** di colore bianco, come le pareti dell'abitazione, per definire e risaltare l'essenza del legno del parquet.

Per quanto riguarda i bagni invece, vengono utilizzate piastrelle tipo **Marca Corona- Linea Encode- formato 60x120 cm**, o similare: una scelta caratterizzante che consente di avere un **ambiente raffinato ma allo stesso tempo moderno**.

I **rivestimenti**, dove previsti, sono posati a tutt'altezza, utilizzando in linea di massima i **grandi formati** messi a disposizione dai fornitori.

In tutti gli ambienti, rifiniti a civile, è prevista pitturazione a due riprese con **idropittura lavabile traspirante** di tipo standard, prevalentemente di colore bianco, per valorizzare e accentuare la luminosità degli ambienti interni.



Rubinerie F.lli. Frattini - Lea



Placca Bampi - TI



Wc/Bidet Globo - Mode



Immagine a scopo indicativo

I **sanitari** dei bagni, sono in ceramica bianca a filo-parete, della **Globo - linea Mode** - o similare, con sistema di fissaggio nascosti.

I **wc**, sono completi di **sedile a chiusura rallentata**, oltre che di cassetta di scarico ad incasso tipo **Bampi - Bsilent-** o similare, per un miglior **comfort acustico**, con placca di comando tipo **Bampi - TI** - o similare, a doppio pulsante e finitura satinata.

Anche i **lavandini**, di tipo **ad appoggio**, sono della **Globo** o similare, completi di piletta scarico in ceramica, ideale per rubinetteria a muro o su piano.

Nei bagni sono presenti due possibili soluzioni, che alternano l'utilizzo di **docce di grandi dimensioni**, mentre in altri

vasche da bagno a incasso. Per quanto riguarda i piatti doccia, vengono realizzati in **marmoresina** di colore bianco posato a filo ed accostato quindi alla restante pavimentazione del locale.

Le **vasche da bagno**, invece, sono ad incasso, tipo **Betteform** o similare, in **acciaio smaltato**, con la forma interna ergonomica e fluida che trasformano il bagno in un **luogo di relax**.

Le **rubinetterie** sono del tipo **Fratelli Frattini - linea Lea** - o similare, un miscelatore monocomando dal **design contemporaneo e pulito**, compreso di eventuali accessori per parti ad incasso per tutte le rubinetterie dei bagni, quali bidet, lavabi a catino, doccia e vasca da bagno.



Immagine a scopo indicativo

SERRAMENTI

Nel progetto sono previste due tipologie principali di **serramenti**: finestre e porte **finestre a battente con sistema di ribaltamento**, per la zona notte e bagni, mentre la zona giorno è servita da **ampie vetrate scorrevoli della Cortizo**, o similare. A queste tipologie si aggiunge anche la **parete vetrata**, anch'essa della Cortizo, o similare.

Gli **infissi scorrevoli** sono in **alluminio** a tutt'altezza, con guida in acciaio inossidabile, che garantisce uno **scorrimento ultra scorrevole**, taglio termico e vetrocamera, completi di cornici perimetrali che ante scorrevoli.

Le **finestre e portefinestre a battente** sono con vetrocamera e taglio termico, con la possibilità di essere movimentate anche a **ribaltamento**.

Il curtain wall è realizzato con montanti e traverse a filo o quote differenziate, che garantiscono la **tenuta ad infiltrazioni** d'acqua, mantenendo **eccellenti prestazioni termiche e acustiche**. Tutti i **serramenti** sono di **colore nero** (9011) sia internamente che esternamente.

Gli infissi sono schermati con un **innovativo sistema di tende veneziane** a scomparsa della **Griesser – Lamisol**.

Questo sistema consente di **regolare l'apporto solare interno** delle stanze, contribuendo a ridurre i costi dovuti alla climatizzazione.

Il **portoncino di ingresso** è di tipo **blindato** e la finitura del pannello risulta diversificata fra interno ed esterno, esternamente sarà scuro, come gli infissi, internamente laccata bianca, appartiene ad un modello con innovativo **sistema di apertura di sicurezza**, **tipo Dierre** o similare.

Anche nel caso delle **porte interne** agli alloggi sono state previste due soluzioni. La prima soluzione prevede **porte a battente** con finitura laccata bianca, con apertura netta 80x210 cm. Le **cerniere sono a scomparsa**, mentre le maniglie hanno finitura cromo satinato, con rosetta o nottolino per le porte dei servizi igienici e sono del tipo **Trep+ – Linea Contract Plus** - o similare. La seconda soluzione consiste invece in **porte interne scorrevoli** a scomparsa, sempre del tipo Trep+, o similare, con luce netta 80x210 cm. Il telaio ed il pannello porta hanno finitura laccata bianca. Le maniglie anche in questo caso hanno finitura cromo satinato e rosetta o nottolino.



Portoncino Blindato - Dierre



Veneziana Griesser - Lamisol



Porta TreP+ - Contract Plus



Porte Finestre Alluminio Nero - Cortizo



04

OUTDOOR



Pavimento Skema - Marina



Immagine a scopo indicativo



Immagine a scopo indicativo



Immagine a scopo indicativo

Come già accennato in precedenza, il fabbricato, prevede **numerosi terrazzi di pertinenza**, rivolti sia verso il cortile interno, sia verso il lato strada, su Vial Sarca.

Per mantenere la sua coerenza, la pavimentazione dei **balconi, logge e rooftop**, prevede l'utilizzo dei medesimi materiali utilizzati per le distribuzioni orizzontali esterne comuni, ovvero il composito in forma di **doghe tipo wpc della Skema - Marina-** o similare.

I parapetti sono in cristallo, incastonati in un **elegante profilo metallico**, mentre le **fioriere sono integrate** nella muratura dei balconi, per dare una maggiore continuità visiva.

La previsione di punti acqua esterni consentirà inoltre l'installazione di un **eventuale impianto di irrigazione**. È inoltre compreso idoneo impianto di illuminazione esterna comprensivo di **corpi illuminanti segnapasso esterni** ad incasso.



Immagine a scopo indicativo

PISCINA

Come già accennato, nel cuore della corte interna, è presente la **piscina comune** a tutti i condomini, dove possono **trascorrere il proprio tempo libero**, senza doversi spostare in una qualche piscina pubblica, evitando code, assembramenti e sguardi indiscreti.

Luogo di **gioco per bambini al sicuro** dentro le proprie mura domestiche e di **attività fisica per gli adulti**, in uno spazio pensato per il **benessere psico-fisico** e progettato per la **sicurezza di tutti**. Aspetto da non trascurare è la **manutenzione, ad oggi ridotta al minimo** indi-

spensabile grazie alle nuove tecnologie presenti sul mercato, di cui la piscina è dotata, che abbattano i costi di mantenimento, garantendo una **facile pulizia e un alto livello di igiene** grazie ai sistemi antimicrobici presenti.

La mission di questo progetto, come detto fin dall'inizio, è quella di offrire non solo **abitazioni esclusive e innovative**, ma anche uno **stile di vita sereno e confortevole**, luogo di **relax e divertimento**, dove poter passare finalmente del tempo insieme con la propria famiglia e amici, **staccando dalla routine quotidiana**.

05

TECNOLOGIE E IMPIANTI



Pannelli Radianti



Biticino living now



Immagine a scopo indicativo



Immagine a scopo indicativo

Il progetto di demolizione e ricostruzione include la realizzazione della struttura portante in **cemento armato**. L'attenta progettazione delle strutture portanti, rende l'edificio **antisismico in linea con le prescrizioni della normativa vigente** – NTC 2018.

Inoltre, in linea con le più recenti ricerche in tema di **eco sostenibilità edilizia**, si è scelto di impiegare per i pacchetti di tamponamento una tecnologia con mattoni forati. Da un punto di vista energetico infatti, l'**abbattimento dei consumi** è ottenuto agendo innanzitutto sul **corretto isolamento dell'involucro** edilizio.

L'impianto di climatizzazione risulta essere condominiale in quanto **ogni alloggio** avrà un **sistema di riscaldamento a pavimento e raffrescamento canalizzato**, una scelta sostenibile che **abbatte notevolmente il fabbisogno di energia** primaria dell'edificio. Inoltre il tutto sarà gestito da **sonde geotermiche** che permettono di sfruttare l'energia geotermica, ovvero il **calore naturale del sottosuolo**. I sistemi a pavimento sono stati scelti per avere

così una **distribuzione omogenea della temperatura**. Esso si compone di un sottile strato di isolamento che annulla le dispersioni verso il basso e di una serpentina molto sottile, **programmabile mediante i termostati previsti in ciascun locale** principale, riscaldando con il massimo grado di comfort e risparmio energetico.

Tra le tecnologie impiantistiche proposte, è previsto un **impianto di ventilazione meccanica controllata (VMC)** in ogni appartamento, un **plus con diversi vantaggi**, sia in termini di risparmio energetico che di salubrità degli ambienti. L'impianto di VMC, rispetto alla ventilazione naturale, **migliora l'efficienza energetica**, grazie al recupero di calore dall'aria. La ventilazione costante comporta un **miglioramento del comportamento termigrometrico ed igienico-sanitari** dell'ambiente interno e **tutela la salute** degli occupanti minata da fenomeni di muffa e condensa in edifici. Questo sistema **aiuta i soggetti affetti da allergie e da patologie** a carico del

sistema respiratorio, grazie alla funzione di **filtrazione dell'aria** immessa. Inoltre il venire meno della necessità di aprire le finestre consente di **non risentire dell'inquinamento acustico esterno**, precisando che, disattivando l'impianto, le finestre possono **essere liberamente aperte** senza causare alcuno scompenso del sistema di VMC.

Anche la produzione di acqua calda sanitaria infine avviene attraverso una **pompa di calore** alimentata a sonde geotermiche. La pompa di calore, certamente, necessita di elettricità per il suo funzionamento, ma grazie alla sua **elevata efficienza i consumi elettrici sono contenuti**, e permette di conseguire **importanti risparmi rispetto ai sistemi di condizionamento tradizionali**. I consumi di ciascun alloggio sono quindi **unicamente elettrici**, poiché anche per le cucine è prevista l'installazione di **piani cottura ad induzione** e quindi nessun allacciamento alla rete del gas. Per quanto riguarda l'impianto elettrico, la principale innovazione

sta nell'installazione del **sistema semidomotico tipo Bticino living now**, o similare, il quale consente la gestione di tutti i punti luce e degli oscuranti dell'appartamento tramite quattro differenti **"scenari" programmabili** direttamente da un gateway, dall'applicazione.

L'impianto, fondato su un **attento studio illuminotecnico**, è dimensionato per un massimo di 6kW ad abitazione ed è eseguito a norma CEE 64-8 in linea con le prescrizioni del livello 2, escluso videocitofono. Le placche per **prese elettriche e comandi appartengo alla serie living now di Bticino**, o similare, disponibili nei colori bianco o nero opaco.

Sentirsi protetti e al sicuro all'interno della propria abitazione è una priorità imprescindibile e fondamentale per vivere serenamente. Per questo, il progetto, è predisposto per l'installazione di un **sistema antintrusione in ogni appartamento** con i più innovativi impianti a protezione delle abitazioni, **in base alle esigenze** di ogni singolo condominio.

06

CATALOGUE

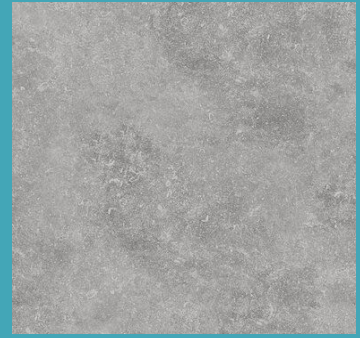
FINITURE INTERNI



Parquet / WoodCo - Dream



Gress Porcellanato / Marca Corona



Gress Porcellanato / Marca Corona

SANITARI



Rubinerterie / F.lli Frattini - LEA



WC / Globo - Mode



Bidet / Globo - Mode



Vasca / BetteForm



Lavadino / Globo



Placca wc / Bampi - TI

INDOOR



Porta / TreP + - Contract Plus



Porta Ingresso / Dierre - Hibry



Finestre e portefinestre / Cortizo



Tende Veneziane /
Griesser - Lamissol



Interruttore / Bicino - Living Now

OUTDOOR



Pavimento Outside / Skema - Marina

AQUA

VIALE SARCA 45

