



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. impianto elettrico	.14
9. impianti meccanici	.16
10. impianto fotovoltaico	.19
11. varie	.19
12. servizi inclusi	.21







[SCANDURRA]

progetto

Scandurra Studio Architettura

via Legnano, 28

20121 - Milano

tel +39 02 29002261

fax +39 02 84046573

studio@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".

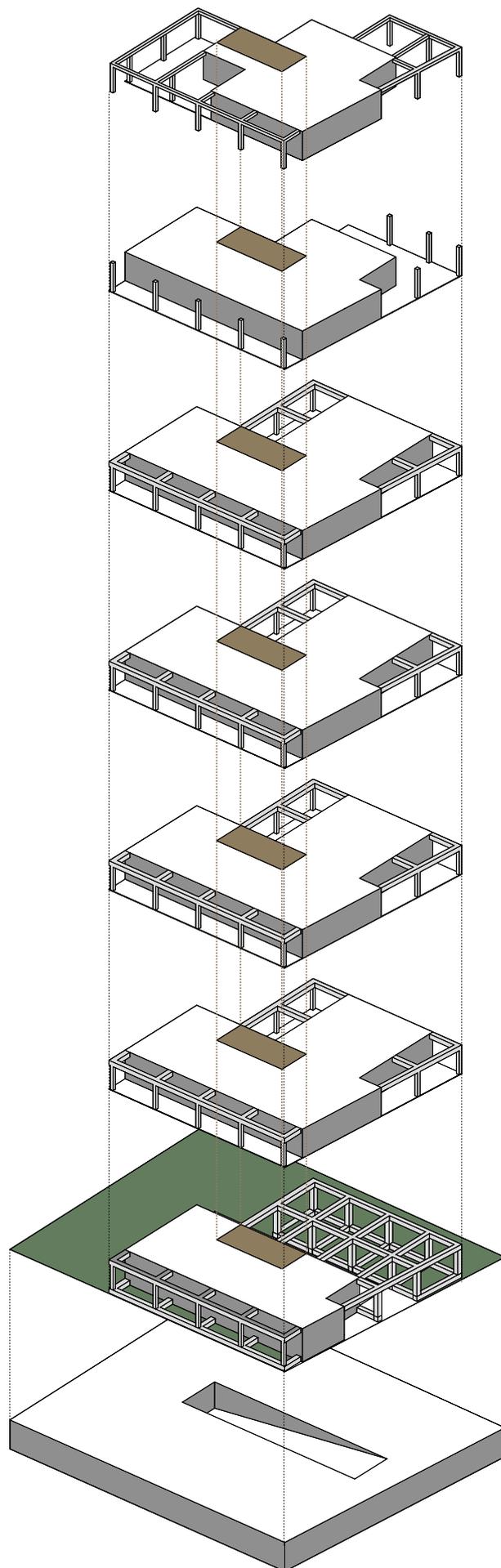
Dal 2004 al 2007 ha insegnato al Politecnico di Milano e dal 2005 è visiting professor presso la SUPSI University School di Lugano, Svizzera.

1. caratteristiche dell'edificio

Nova Apartments, sviluppato da I.V.G. Srl in collaborazione con Giemme Real Estate Development, prevede la realizzazione di un edificio residenziale composto da 16 unità abitative, 12 box auto, 4 posti auto coperti e 20 cantine. La costruzione rispetta rigorosi criteri di efficienza energetica, mirati all'ottenimento della certificazione di classe "A". Il design innovativo curato dall'Arch. Alessandro Scandurra si integra armoniosamente con l'ambiente circostante, privilegiando soluzioni che puntano al risparmio energetico, grazie all'uso di fonti rinnovabili e garantendo elevati standard di ecosostenibilità. A livello estetico, la facciata è arricchita da elementi decorativi sagomati, che conferiscono un aspetto tridimensionale distintivo all'edificio. Nova Apartments offre una vasta gamma di servizi esclusivi per i residenti. Oltre al parco privato, gli abitanti avranno accesso a orti privati dove poter coltivare piante e verdure, un valore aggiunto che sottolinea l'impronta ambientale del progetto. Sarà inoltre realizzata una moderna sala condominiale con cucina attrezzata, perfetta per ospitare eventi e intrattenere amici e familiari in occasioni speciali. Per chi cerca un ambiente di lavoro tranquillo e professionale, sarà disponibile uno spazio di co-working. La posizione di Nova Apartments, situata nel Comune di Milano, è altamente strategica. A breve distanza si trovano le fermate della metropolitana M1 Precotto e M1 Gorla, che permettono di raggiungere il centro di Milano in soli 10 minuti con i mezzi pubblici.

2. strutture

La struttura dell'edificio si svilupperà su sei piani fuori terra ed è progettata in cemento armato, conforme alle più avanzate caratteristiche antisismiche e in linea con le normative vigenti. I solai di interpiano, compresi quelli della copertura, saranno realizzati mediante getto in opera di piastre in calcestruzzo armato. Alcune porzioni di solaio, specialmente per i terrazzi più ampi, saranno invece eseguite in carpenteria metallica in acciaio, per soddisfare particolari esigenze architettoniche. Le strutture verticali portanti saranno costituite da setti e pilastri in calcestruzzo armato, mentre i montanti in facciata saranno realizzati in acciaio rivestito. Il sistema costruttivo a telaio definirà il ritmo regolare delle facciate. Gli appartamenti avranno un'altezza interna grezza di 2,90 metri, e l'ultimo solaio avrà una copertura piana, adeguatamente isolata sia termicamente che acusticamente, in conformità alle indicazioni della Direzione Lavori e ai requisiti stabiliti dalla Legge 10/91 per massimizzare il risparmio energetico.





3. murature esterne, canalizzazioni e intonaci

L'involucro esterno sarà realizzato con una struttura a secco, composta da una doppia lastra in cemento alleggerito e rinforzato su rete in fibra di vetro, ideale per interventi esterni. La parte interna sarà completata con una intercapedine isolante termica e una doppia lastra di cartongesso per le finiture interne degli appartamenti. Le pareti divisorie tra gli appartamenti e le aree comuni saranno composte da sei lastre di cartongesso con isolante termoacustico integrato, mentre i divisori interni agli appartamenti avranno una

initura con doppia lastra di cartongesso su entrambe le facciate, sempre con isolante termoacustico. Tutte le sezioni sono soggette a eventuali modifiche da parte del progettista, in conformità alla Legge 10/91 depositata presso gli uffici comunali competenti, al fine di raggiungere la classe energetica A. Le solette saranno predisposte per il passaggio di impianti di fognatura, pluviali e esalazioni. Le esalazioni della cucina saranno canalizzate con un torrino in copertura a tiraggio naturale. Le superfici verticali interne agli appartamenti, ad eccezione di quelle destinate ai rivestimenti decorativi, saranno rifinite con cartongesso.

4. pavimenti e rivestimenti



scala

La scala sarà rivestita in pietra naturale o gres porcellanato a discrezione della direzione dei lavori (D.L.).



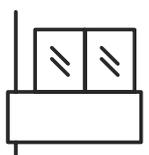
camere da letto

Anche nelle camere dal letto il pavimento sarà in gres porcellanato, disponibile in una gamma di varianti per adattarsi ai gusti personali.**



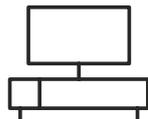
bagno

Le piastrelle in gres porcellanato, avranno un'altezza di 200 cm. Saranno disponibili in diverse opzioni stilistiche per soddisfare i desideri dei clienti.**



pavimenti balconi e terrazze

Il pavimento dei balconi e delle terrazze sarà di tipo rialzato galleggiante, con piastrelle in gres porcellanato, a discrezione della D.L.



soggiorno e pranzo

Il pavimento sarà realizzato in gres porcellanato, disponibile in diversi stili e dimensioni, per offrire un'ampia possibilità di personalizzazione degli ambienti.**



cucina

Le piastrelle in gres porcellanato saranno disponibili in diversi stili e dimensioni, con una vasta scelta per personalizzare pavimenti e rivestimenti. Il rivestimento murale non è incluso.**



zoccolini

Saranno in legno impiallacciato del colore delle porte interne, con un'altezza di 8 cm e uno spessore di 1 cm, fissati con chiodi.



pavimentazioni di ingresso

I vialetti di ingresso saranno realizzati con materiali autobloccanti o similari, mentre i marciapiedi saranno rivestiti in gres porcellanato.

** Le marche disponibili per i materiali includono *Porcelanosa, Flaviker, Atlas Concorde* e altre.

Eventuali materiali selezionati con un prezzo di listino maggiore saranno considerati come varianti.

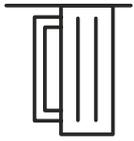


I clienti potranno scegliere tra una vasta gamma di materiali presso lo showroom del nostro partner **Wouse** Srl, situato a Cernusco S/N.



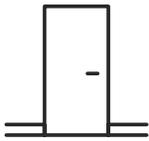
5. serramenti esterni

I serramenti esterni saranno realizzati in alluminio con vetro a doppia camera taglio termico, dimensionati secondo i requisiti del progettista per raggiungere la classe energetica A. Il colore sarà scelto dalla D.L.



sistema di oscuramento

Il sistema di oscuramento sarà realizzato con tende verticali esterne, poste in prossimità dei serramenti, con il colore scelto dalla D.L. Sarà integrato nel sistema domotico smart Bticino.



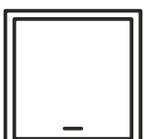
porte interne

Le porte interne avranno una luce di 0,70/0,80 x 2,10 metri, con finitura in laminato colore bianco e serratura magnetica.



porta di ingresso appartamento

Le porte di ingresso degli appartamenti saranno del tipo blindato, classe 3, con finitura in pannello laminato decorativo, serratura centrale e seconda serratura di servizio, con chiave e spioncino.



box

La porta basculante dei box non sarà motorizzata, realizzata in lamiera preverniciata, con il colore scelto dalla D.L.

6. parapetti balconi e terrazze

I parapetti in ferro preverniciato, prodotti artigianalmente su misura, secondo il disegno del direttore artistico.

7. sanitari e rubinetteria

Sanitari: i vasi e bidet di tipo sospeso marca Noken - Porcelanosa modello Acro Compact con sedile rallentato. La cassetta di scarico Smartlite con placca modello Oval Cromo.

Rubinetteria: sarà installato il modello Round cromo per bidet e lavabo (lavabo non incluso).

Doccia: la doccia sarà dotata di asta con miscelatore integrato modello Smart, e doccino con flessibile liscio.

Vasca da bagno: ove prevista, sarà del tipo a incasso, modello Minimal XL, con miscelatore esterno, oppure un piatto doccia, modello Zen da 100x70 cm



8. impianto elettrico

L'impianto elettrico, di Livello 1 secondo la Normativa CEI 64-8, è progettato per una potenza di 4.5 KW monofase, in piena conformità con le normative vigenti.

Si tratta di un sistema Smart che consente la gestione da remoto di luci e tapparelle. Saranno utilizzati prodotti di alta qualità, in particolare Bticino, modello Living Now, con placche in polimero disponibili in bianco, beige o nero, a scelta del cliente.

Il quadro elettrico sarà del modello Flatwall, con la possibilità di personalizzare ulteriormente il sistema con funzionalità aggiuntive come impianto di allarme, altoparlanti, e altre opzioni Smart offerte dal produttore. Inoltre, le cucine saranno predisposte per il collegamento di piastre a induzione o elettriche, poiché l'edificio non sarà dotato di gas metano. L'impianto telefonico sarà progettato con prese RJ45 per la rete dati domestica, collegate a uno switch nel quadro elettrico.

Il videocitofono sarà il modello 100x a colori della primaria marca Bticino, con opzioni di comunicazione avanzata e integrazione con assistenti digitali come Alexa. Nel quadro elettrico sarà presente una scatola di terminazione in fibra ottica (STOA), collegata al locale comune condominiale per garantire una connessione affidabile e veloce. Bticino Real Estate, in collaborazione con Gemme, offre una garanzia di 3 anni sull'impianto elettrico, estendibile a 5 anni con l'installazione di un sistema di allarme antintrusione.

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 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.1 punto presa schuko-bipasso
- n.5 punto presa con due bipasso
- n.1 punto presa tv (sat + dts miscelata)
- n.2 punto presa telefono- dati (RJ45)
- n.3 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
(sat + dts miscelata)

camera da letto matrimoniale

- n.1 punto luce comando da tre punti
- n.1 punto presa schuko-bipasso
- n.4 punto presa con due bipasso
- n.1 punto presa tv (sat + dts miscelata)
- n.1 punto presa telefono-dati (RJ45)
- 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.1 punto presa schuko-bipasso
- n.3 punto presa con due bipasso
- n.1 punto presa tv (sat + dts miscelata)
- n.1 punto presa telefono-dati (RJ45)
- n.1 comando locale su/giù
per oscurante elettrico
- n.1 termostato ambiente digitale

*collegati ai propri contatori privati

**dove presente

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

9. impianti meccanici

Certificazione energetica A

L'immobile è progettato per soddisfare i requisiti energetici richiesti per la classificazione in classe A, secondo le normative vigenti. Questo risultato è ottenuto grazie alle tecnologie costruttive, alle dotazioni impiantistiche e all'utilizzo di fonti di energia rinnovabili. Questo approccio garantisce un significativo risparmio energetico e un miglioramento del comfort abitativo. L'Attestato di Prestazione Energetica (APE), segno concreto dell'alta qualità dell'edificio, sarà allegato all'atto di acquisto. Le soluzioni tecniche e i materiali impiegati sono tra i più avanzati e moderni disponibili sul mercato, garantendo la riduzione delle dispersioni di calore e l'ottimizzazione delle prestazioni termoacustiche, attraverso l'uso di materiali isolanti e serramenti performanti. Inoltre, gli appartamenti sono predisposti per sistemi di antintrusione, banda larga, TV satellitare, videocitofono digitale e rete in fibra ottica, per offrire un'esperienza abitativa tecnologicamente avanzata. Il sistema domotico Bticino Smart permetterà di automatizzare e gestire facilmente l'illuminazione e la temperatura.





Reti tecnologiche

L'edificio sarà dotato di una rete integrata per i seguenti impianti tecnologici:

- impianto di adduzione energia elettrica
- impianto di scarico delle acque meteoriche
- impianto di scarico delle acque nere (fognature)
- impianto centralizzato con pompa di calore ad alta efficienza
- impianto centrale idrico
- impianto di raffrescamento con unità interne canalizzate ad aria
- impianto di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento e scaldasalviette
- Impianto di trattamento dell'aria negli appartamenti (VMC a semplice flusso)
- impianto idrico sanitario
- impianto di contabilizzazione per il consumo di acqua e riscaldamento
- impianto antincendio nell'autorimessa
- impianto di esalazione delle cappe cucina
- impianti per le telecomunicazioni
- impianto ascensore
- impianto domotico smart.

Riscaldamento e raffrescamento

L'edificio sarà dotato di un impianto di riscaldamento e raffrescamento basato su pompe di calore aria-acqua, che sostituisce l'utilizzo del gas metano, eliminando la produzione di fumi di combustione. Le pompe di calore garantiranno un alto grado di efficienza, anche nei periodi più freddi, grazie all'impiego di un sistema ad acqua glicolata. L'impianto assolverà alle seguenti funzioni:

- riscaldamento, tramite pannelli radianti a pavimento durante il periodo invernale.
- Raffrescamento, tramite ventilconvettori ad acqua (idronici) per il periodo estivo.
- Acqua calda sanitaria, garantita tutto l'anno. L'impianto sarà supportato da pannelli solari fotovoltaici che contribuiranno al fabbisogno energetico.

La centrale termica, posta al piano interrato, alimenterà tutti gli appartamenti tramite satelliti di zona.

Impianto idrico sanitario

L'acqua potabile sarà fornita dall'acquedotto comunale. La produzione di acqua calda sanitaria sarà centralizzata. Con un sistema di accumulo e rilancio tramite autoclave, che permetterà una distribuzione immediata agli apparecchi. L'impianto sarà dotato di:

- filtro autopulente
- sistema di trattamento dell'acqua per la prevenzione del biofilm nelle tubazioni
- addolcitore per la linea di adduzione dell'acqua sanitaria.

La rete idrica esterna sarà realizzata in polietilene ad alta densità, mentre la distribuzione interna sarà in tubazioni multistrato preisolato.

Contabilizzazione dei consumi

Ogni unità immobiliare sarà dotata di un satellite di utenza posizionato nelle parti comuni, che consentirà la gestione indipendente del riscaldamento e raffrescamento per ciascun appartamento. Ogni sistema di contabilizzazione sarà composto da:

- contabilizzatore dei consumi di energia termica e frigorifera
- contatori volumetrici per acqua calda e fredda
- sistema di lettura dei consumi con M-Bus, che permetterà la lettura a distanza.

La Centrale Tecnologica sarà equipaggiata con contabilizzatori diretti per il monitoraggio dell'energia distribuita alle utenze.

Riscaldamento degli appartamenti

L'impianto di riscaldamento sarà realizzato tramite pannelli radianti a pavimento in ogni ambiente. Le tubazioni utilizzate saranno in PEX-C (diametro 17x2), con una rete di distribuzione a due tubi e collettori complanari. Ogni ambiente sarà dotato di sonde di temperatura e umidità, che permetteranno la regolazione indipendente della temperatura tramite valvole motorizzate.

Raffrescamento degli appartamenti

Il raffrescamento sarà realizzato tramite sistemi canalizzati, con terminali di emissione costituite da fan coil installati nei controsoffitti, alimentati tramite bocchette o feritoie.

Impianto di ventilazione meccanica controllata (VMC)

L'impianto VMC a semplice flusso garantirà il ricambio d'aria continuo nei locali "umidi" (cucine, bagni) e nei locali "nobili" (soggiorni, camere da letto), migliorando il comfort abitativo. L'impianto potrà essere di tipo igroregolabile, che regola automaticamente la portata d'aria in base all'umidità presente, oppure autoregolabile, con portata d'aria fissata in fase di progettazione.

Scaldasalviette

Nei bagni sarà installato uno scaldasalviette collegato al sistema di riscaldamento a pavimento, con un'integrazione elettrica opzionale tramite resistenza.

10. impianto fotovoltaico

L'edificio sarà dotato di un impianto fotovoltaico dimensionato a seconda delle direttive comunali e statali in materia di recupero di energie rinnovabili. Tale impianto sarà posizionato in copertura e avrà diretto utilizzo a risparmio energetico del consumo giornaliero pompe di calore.

11. varie



antenna tv

L'edificio sarà predisposto per la ricezione di fibra ottica, con antenna satellitare e digitale terrestre.



tinteggiatura

Ogni appartamento sarà consegnato privo di tinteggiatura interna, lasciando ai proprietari la libertà di personalizzare gli ambienti.



corpi illuminanti condominiali

Tutti i corpi illuminanti delle aree comuni saranno di tipo LED, per garantire il massimo risparmio energetico e ridurre i costi di manutenzione.



ingresso pedonale

L'ingresso pedonale sarà realizzato seguendo le indicazioni del direttore artistico e sarà provvisto di un videocitofono a colori.



aree verdi condominiali

Il parco privato sarà completato con la stesura del primo manto erboso e un sistema di irrigazione integrato, alimentato dal recupero delle acque meteoriche.



impianto di allarme

L'appartamento sarà predisposto per un impianto di allarme perimetrale, per garantire la sicurezza dei residenti.



12. servizi inclusi

Vivere in Nova Apartments significa godere di un'esperienza abitativa unica, arricchita da servizi su misura pensati per offrire il massimo comfort. Grazie alla partnership esclusiva con Wouse Srl, ogni acquirente avrà accesso a un percorso di personalizzazione degli interni, grazie al supporto di un team di interior designer, tecnici specializzati e personal shopper, pronti a trasformare ogni appartamento in un capolavoro unico.

Nel nostro showroom di oltre 1000 mq, troverete una selezione esclusiva dei migliori 50 marchi internazionali di ceramiche, parquet, marmi, sanitari, rubinetterie, cucine, arredi di design, illuminazione decorativa e tecnica, tappezzerie, tende e molto altro. Questo spazio è stato progettato per ispirare e soddisfare anche i gusti dei più esigenti, con infinite combinazioni che rendono ogni scelta un'opportunità di espressione personale.

Il nostro team gestirà ogni dettaglio: dalla selezione dei materiali alle misurazioni in cantiere, fino alla realizzazione delle piante architettoniche e delle schede tecniche. Nulla è lasciato al caso, garantendo un servizio "chiavi in mano" senza stress, dove ogni fase del processo di personalizzazione sarà curata con precisione e dedizione.

Per i clienti più attenti al budget, offriamo un servizio di consulenza personalizzata, aiutandovi a distribuire le risorse in modo intelligente, mantenendo il controllo sui costi in ogni fase, così da realizzare la casa dei vostri sogni senza sorprese.

Nova Apartments non è solo una residenza, ma un'esperienza esclusiva, dove l'eleganza e l'innovazione si fondono con il comfort e la massima attenzione ai dettagli. Qui, ogni casa è un riflesso del vostro stile di vita e delle vostre esigenze, per vivere un'esperienza su misura ogni giorno.

official partner





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@giemmerealestate.it

info@giemmerealestate.it

giemmerealestate.com

[SCANDURRA]

progetto

Scandurra Studio Architettura

via Legnano, 28
20121 - Milano

tel +39 02 29002261

fax +39 02 84046573

studio@scandurrastudio.com

scandurrastudio.com



 **IVG**

 **GIEMME**
Real Estate Development Since 1987

[SCANDURRA]