

Committente: **QUORE S.R.L.**

Progetto architettonico e D.L. "Studio Brugnara S.T.P."

Progetto Strutture (C.A) Studio 2 Ing. A. Pirotta

Progetto Impianti Studio Losi Engineering Ing. G.M. Losi.

Direzione artistica Arch. A. Brugnara – Arch. R. Cussigh

Commercializzazione Dreams Casa

CAPITOLATO CLIENTI

Nuova edificazione in Via Ugolini 30, Milano

Sommario

1	EDIFICIO	4
1.1	DESCRIZIONE INTERVENTO	4
1.2	STRUTTURA	5
1.3	MURATURA PERIMETRALE, PARETI DIVISORIE	5
1.4	FACCIAE	6
2	SERVIZI	6
2.1	ASCENSORE	6
2.2	GIARDINI, PERCORSI ESTERNI E AREA GIOCO	7
2.3	ATRIO PRINCIPALE EDIFICIO VIA UGOLINI	9
2.4	VIDEOSORVEGLIANZA	10
3	APPARTAMENTI	10
3.1	PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	10
3.1.1.1	Pavimenti in gres porcellanato	10
3.1.1.2	Pavimenti in Parquet	12
3.1.1.3	Pavimenti bagni e lavanderia	12
3.1.1.4	Zoccolino	12
3.1.1.5	Finitura pareti	13
3.2	SERRAMENTI	13
3.2.1.1	Serramenti esterni	14
3.2.1.2	Porte di ingresso agli appartamenti blindate	14
3.2.1.3	Porte interne Appartamenti	15
3.2.1.4	Porte per cantine	15
3.3	BALCONI E TERRAZZI	15
4	IMPIANTI	16
4.1	IMPIANTO IDRICO SANITARIO	16
4.2	IMPIANTO ELETTRICO	17
4.3	ACQUA CALDA SANITARIA	17
4.4	VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA	18
4.5	CLIMATIZZAZIONE INVERNALE	18
4.6	CLIMATIZZAZIONE ESTIVA	18
4.7	BAGNI	18
4.8	CUCINE	18

A due passi dal centro, nella Milano di Via Ugolini 30, dallo stile architettonico inconfondibile, piena di vita ma al tempo stesso tranquilla e silenziosa, nasce la nuova residenza “**QUORE**”.

Un progetto in classe A, firmato dal prestigioso “**Studio Brugnara S.t.p.**”, in linea con le ultime innovazioni in termini di efficienza energetica, dotato di servizi riservati esclusivamente ai residenti, capaci di rendere l’abitare una nuova esperienza di comfort e benessere. Un nuovo complesso abitativo formato da residenze studiate per soddisfare esigenze di alto livello attraverso i servizi, le finiture, l’attenzione ai dettagli e alle svariate tipologie di unità immobiliari..

Le aree interne ed i giardini saranno pensate per regalare ai residenti un inaspettato angolo verde nel pieno centro di una Milano esclusiva e ricca di fascino.

In “**QUORE**” davvero nulla è lasciato al caso.

1.1 Descrizione intervento

Il presente capitolato clienti riguarda la realizzazione di un immobile di nuova edificazione sito in Milano, in Via Ugolini 30.

Tutti i lavori dovranno essere eseguiti nel rispetto delle migliori regole dell'arte, in conformità alle prescrizioni del presente capitolato descrittivo, ai capitolati speciali delle strutture, degli impianti e relativi elaborati grafici, alle relazioni di verifica acustica e dell'isolamento termico, alle indicazioni riportate dalle pratiche di prevenzioni incendi e nelle altre pratiche verso Enti pubblici ed alle prescrizioni contenute nei relativi atti approvativi, il tutto secondo gli allegati al contratto di appalto ed i successivi aggiornamenti ed integrazioni che saranno forniti dai Progettisti incaricati dalla Committente.

Il progetto risponderà alle norme, leggi, decreti e regolamenti comunali, regionali e statali nonché le direttive CEE, il tutto eventualmente integrato o modificato nel corso dei lavori e fino al collaudo definitivo con esito positivo, in materia di costruzione ed in particolare quelle relative all'antincendio e sicurezza, alle barriere architettoniche, agli impianti elettrici e speciali, agli impianti termici, all'inquinamento da attività rumorose e moleste ed all'installazione degli impianti ascensori; in particolare verranno rispettati i requisiti previsti dalle norme nazionali e regionali vigenti in termini di efficienza energetica e dal DPCM 05/12/1997 – Requisiti Acustici Passivi degli Edifici.

I materiali, le attrezzature e la componentistica impiegati saranno della migliore qualità e di prima scelta, forniti dai migliori fornitori nei rispettivi campi. In relazione alla reale disponibilità delle aziende produttrici la direzione lavori si riserva di apportare modifiche ai materiali descritti nel capitolato utilizzando prodotti equivalenti. La scelta dei materiali dovrà comunque essere accettata, con giudizio insindacabile, dalla Committente e dal Rappresentante della stessa e della Direzione lavori Artistica.

Tutti gli impianti saranno certificati e dati completi e funzionanti in ogni loro parte, con tutte le apparecchiature e tutti gli accessori prescritti dalle norme vigenti od occorrenti per il loro perfetto funzionamento, anche se non espressamente menzionati. Stante la responsabilità dell'Impresa circa il raggiungimento dei valori di progetto e il collaudo degli impianti, nell'esecuzione di questi ultimi essa osserverà, per formale impegno, tutte le norme di legge e regolamenti vigenti.

Il progettista e la direzione artistica hanno la facoltà di effettuare, in sede di completamento della progettazione o di esecuzione, tutte le integrazioni e varianti che riterranno necessarie per finalità tecniche, architettoniche, strutturali e di miglioramento del progetto.



1.2 Struttura

Il complesso immobiliare sarà composto da un piano interrato, un corpo di fabbrica a **cortina** sulla Via Ugolini di numero sei piani fuori terra, da 3 ville urbane all'interno del lotto oltre che ad un edificio esistente a completamento del lotto.

La struttura portante dell'edificio è costituita da: fondazione, pilastri, travi e solai in calcestruzzo armato sarà eseguita nel rispetto della vigente normativa secondo progetto firmato da tecnico abilitato.

1.3 Muratura perimetrale, pareti divisorie

La parte perimetrale sarà realizzata con tamponamento in laterizio, contro parete interna isolata (doppia lastra di cartongesso con struttura in acciaio ed isolante interposto) e cappotto termico in materiale fibroso con differenti finiture, ovvero: intonachino, placcaggio in pietra e in gres porcellanato.

Le pareti divisorie tra le unità immobiliari e quelle interne saranno realizzate in cartongesso isolato in modo da garantire il massimo dell'efficienza termica ed acustica. Internamente le pareti e soffitti saranno integralmente contro-placcati con lastra di cartongesso rinforzata (nelle cucine) ovvero Hydro (nei bagni). Le coperture piane saranno coibentate all'estradosso con idoneo pacchetto coibente e guaine di impermeabilizzazione protetti da massetti con sovrapposti pavimenti per la finitura ad incollaggio ovvero sistemi galleggianti. Il colore delle finiture\guaine impermeabilizzanti sarà chiaro ad alto indice di riflettanza solare (coperture piane SRI>65% - coperture inclinate SRI>30%) in accordo alla normativa DDUO vigente in Regione Lombardia.

Particolare attenzione sarà dedicata alla correzione dei ponti termici\acustici dei nodi principali.

In corrispondenza dei terrazzi, oltre all'isolamento al loro estradosso, sarà prevista integrazione della coibentazione all'intradosso negli spessori necessari a prevenire fenomeni di ponte termico verso l'interno delle unità.

1.4 Facciate

Le facciate dell'edificio si sviluppano secondo tre fasce orizzontali.

Al piano terra il basamento sarà rivestito con elementi in gres effetto ceppo color marrone chiaro e porzioni in gres porcellanato color marrone scuro, il piano terra sarà caratterizzato da ampie porzioni vetrate che permetteranno l'ingresso di luce all'interno degli spazi ad uso comune.

Le porzioni di facciata che corrispondono ai piani di abitazione saranno caratterizzate da una finitura ai silicati; nello specifico in questa porzione ci sarà una doppia pelle: la parte più esterna avrà colorazioni chiare, dal bianco segnale al bianco crema, a contrasto, gli sfondati che, in corrispondenza dei loggiati, presenteranno colorazioni più scure sulle tonalità del grigio/beige.

In ultimo a coronamento dell'edificio, in corrispondenza degli attici, verranno ripresi i materiali del basamento con prevalenza del gres porcellanato color marrone scuro sul gres effetto ceppo.

Il disegno della facciata sarà scandito in alcune sue porzioni da listellature verticali realizzate in lattoneria con effetto Corten. In ultimo i parapetti saranno caratterizzati da elementi verticali e saranno realizzati in ferro preverniciato.



2 SERVIZI

2.1 Ascensore

Gli ascensori dovranno essere del tipo privo di locale macchine e torrino tipo Millepiani oppure Mono-Space 500 KONE o OTIS o SCHINDLER, finitura tipo Design collection New Luxury o similari. Le pulsantiere di piano saranno costruite in acciaio inossidabile; i pulsanti di chiamata, anch'essi in acciaio, saranno tondi con segnalazione di avvenuta prenotazione.

2.2 Giardini, Percorsi Esterni e Area Gioco



Il paesaggio all'interno del complesso QUORE è concepito come un'opportunità per promuovere momenti di socialità e aggregazione all'interno della struttura residenziale. Il giardino verde fruibile rappresenta un valore aggiunto prezioso nel contesto milanese, e si è cercato di evidenziare appieno i suoi meriti.



Le morfologie del paesaggio a prato fiorito mirano a creare una sensazione di scoperta, offrendo punti di vista sempre sorprendenti e richiamano il concetto di naturalità attraverso una combinazione di spontaneità e un'esigenza di bassa manutenzione. Fondamentali per l'aspetto scenico del giardino, interagiscono anche con l'area ludica, offrendo opportunità di gioco per i più piccoli.



Adiacente all'area comune, una pergola rivestita di verde ospita un lungo tavolo, ideale per incontri, condivisioni e piccoli eventi. A lato, rivolta verso sud, si trova un'area più boscosa che contribuisce a diversificare l'esperienza paesaggistica, fornendo un ambiente più intimo e fresco durante i mesi estivi.



La piattaforma sportiva e lo spazio ludico accanto sono progettati per favorire l'aggregazione, attirando i giovani e i piccoli residenti. A delimitazione dell'area, sarà presente un vivace murales utilizzando la pittura Airlite, nota per il suo contributo al miglioramento della qualità dell'aria. Quest'opera sarà concepita come un'estensione verticale del campo da gioco, integrando una serie di attività, tra cui l'arrampicata, per offrire un'esperienza ancora più completa e coinvolgente.

Il blocco separato dell'edificio a chiusura del lotto ha un accesso indipendente a est, che costeggia giardini disposti in modo da garantire una certa privacy ai residenti delle ville urbane e delineare gli ingressi stessi.

Oltre al valore estetico, il progetto del verde vuole offrire uno spazio sicuro e piacevole all'aria aperta per una sua fruizione in tutte le stagioni.





2.3 Atrio principale edificio Via Ugolini



Riferito all'ingresso centrale da via Ugolini, l'atrio principale è formato da una serie di spazi di rappresentanza che introducono al percorso di attraversamento dell'intero complesso residenziale. Lungo il fronte pubblico una ampia zona d'attesa con salottino, fronteggiata dal desk della reception di controllo, dà accesso ai due corpi scala.



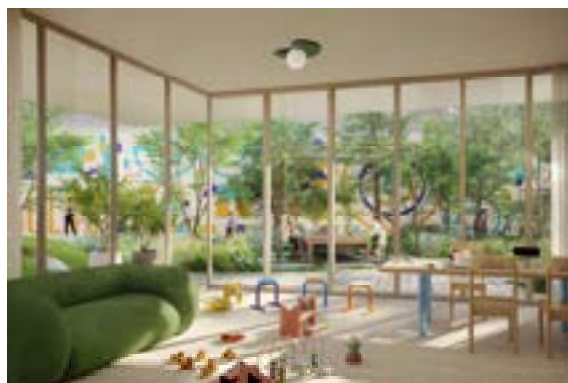
Verrà inoltre collocato il casellario della posta e locker a servizio di tutte le unità immobiliari.



Al piano terra saranno previsti spazi ad uso condominiale quali:

- locale per smart-working,
- locale ad uso condominiale
- locale ad uso gioco bimbi

Come per la zona di ingresso saranno pavimentati con lastre di gres di dimensioni 60x60 – 60x120. Gli zoccolini di cm 9 saranno dello stesso materiale.



2.4 Videosorveglianza

Nelle aree di accesso, negli spazi comuni e autorimessa sarà installato un sistema di videosorveglianza facente capo a monitor e registrazione posizionati negli spazi dedicati alla portineria e predisposto per gestione da remoto di azienda specializzata.

3

APPARTAMENTI

3.1 Pavimenti e Rivestimenti

3.1.1.1 Pavimenti in gres porcellanato

La pavimentazione degli appartamenti nei locali soggiorno, salotto, ingresso, cucina, bagno, angolo cottura, ripostiglio e disimpegno, saranno realizzati con lastre di gres porcellanato di azienda primaria quale Ariosteia, Iris Ceramica, Graniti Fiandre o similari, formato 60 x 60 cm o 60 x 120 cm, spessore 10 mm, con fuga (2 mm) a scelta della DIREZIONE LAVORI. (D.L. Artistica)





3.1.1.2 Pavimenti in Parquet

La pavimentazione degli appartamenti, in alternativa al gres nei locali camera da letto e soggiorno, sarà realizzata in parquet di prima scelta di marca primaria o similare incollato al sottofondo lunghezza 180/200 cm, larghezza 19/20 cm, pre-finito in essenza rovere o altra essenza equivalente posato a correre.



3.1.1.3 Pavimenti bagni e lavanderia

I locali bagni e le lavanderie saranno pavimentati in gres porcellanato di azienda primaria quale Ariostea o similare, dimensioni 60x60cm o 60x120cm, in tinta unita, colori scelta della Direzione Lavori. (D.L. Artistica)



3.1.1.4 Zoccolino

Lo zoccolino alle pareti sarà dello stesso materiale della pavimentazione, colore della pavimentazione di altezza pari a 9 cm e spessore 1 cm in alternativa finitura e colore uguale alle porte scelte.

3.1.1.5 Finitura pareti

Bagni

Fino a 240cm

I locali bagni e le lavanderie, saranno rivestiti in gres porcellanato di azienda primaria quale Ariosteia o similare, dimensioni 30x60cm o 60x60cm, in tinta unita, colori scelta della Direzione Lavori. (D.L. Artistica)



Tinteggiatura appartamento

Su tutte le superfici è prevista la tinteggiatura **Airlite** color bianco.

Airlite è unica al mondo perché funziona come un depuratore d'aria naturale: per attivare le sue straordinarie proprietà ha bisogno solo dell'azione combinata dell'aria e della luce.

È una tecnologia brevettata che utilizza lo stesso principio fisico usato dalla natura per pulire l'aria e permette di trasformare una qualsiasi parete in un purificatore. Infatti, utilizzando una tecnologia a semiconduttore genera delle cariche elettriche sulla superficie della parete.

Queste cariche elettriche si combinano con il vapore acqueo e l'ossigeno presenti nell'aria generando degli ioni negativi che neutralizzano gli inquinanti presenti nell'aria, una volta che questi vengono in contatto con la parete.

- Elimina gli agenti inquinanti dall'aria come gli ossidi di azoto (NOx), gli ossidi di zolfo (SOx), i VOC, le polveri sottili (PM 10 e PM 2.5) fino all'90%, con lo stesso effetto di un bosco di alberi ad alto fusto delle stesse dimensioni.
- Elimina fino al 99% batteri, muffe e virus, tra i quali anche il Sars-CoV 2, da tutte le superfici su cui è applicata.

- Elimina i cattivi odori e impedisce allo sporco di depositarsi sulle pareti senza utilizzare filtri o deodoranti, rendendo gli ambienti in cui viviamo naturalmente più accoglienti e confortevoli.
- Elimina i VOC presenti nell'aria degradando le molecole organiche che li compongono e trasformandole in sostanze inerti innocue per la salute umana.

3.2 Serramenti

3.2.1.1 Serramenti esterni

I serramenti esterni degli appartamenti saranno realizzati in alluminio o pvc, completi di vetrocamera di serie basso emissivo magnetronico saranno a battente/e scorrevoli, conforme alla normativa vigente in materia di contenimento del consumo energetico e del rumore, secondo le specifiche del progetto ex Legge 10, dotati di doppia guarnizione. Verniciatura secondo norma UNI 9983, l'ossidazione anodica secondo norma UNI 10681.

Il sistema di oscuramento tipo avvolgibile (tapparella) o similare sarà esterno comandato elettricamente, sarà inoltre inclusa zanzariera a movimentazione manuale integrata scorrevole verticale o orizzontale.



3.2.1.2 Porte di ingresso agli appartamenti blindate

I portoncini di primo ingresso agli appartamenti saranno del tipo Sentry Doble marca Dierre o similare, dimensione 90x210 cm, corazzato, struttura in acciaio elettrozincato, anta isolata acusticamente, realizzata con telaio e fodera in acciaio spessore 15 mm, serratura di sicurezza con piastra di protezione e chiave corta a cifratura all'estremo, pomolo di chiusura all'interno. La finitura interna laccata opaca colore a scelta della Direzione Lavori. Classe antieffrazione 3/4.



3.2.1.3 Porte interne Appartamenti

Porte a battente

Le porte interne degli appartamenti avranno dimensione 80x210 cm o 70x210 cm come da progetto, cieche, con finitura laccata opaca, colori a scelta della Direzione Lavori, maniglia acciaio colore cromo opaco.

3.2.1.4 Porte per cantine

Porta Multiuso tipo Dierre per esterno, porta metallica tamburata, zincata, preverniciata, telaio su 3 lati zincato preverniciato.

3.3 Balconi e terrazzi

La pavimentazione esterna dei balconi è prevista in gres porcellanato di azienda primaria scelta dalla D.L., nelle dimensioni 30x120cm o 20x120cm e spessore 10 mm, coefficiente di resistenza allo scivolamento R11.

I parapetti delle porte finestre, dei terrazzi e dei balconi saranno in metallo verniciato alle polveri RAL a scelta della DL, fissati e incassati nel solaio con profilo a scomparsa.

I divisori dei balconi saranno realizzati in strutture metalliche in lamiera stirata altezza 2,00 metri colore ringhiere balconi. (su disegno D.L.)

4 **IMPIANTI**

La progettazione degli impianti è stata indirizzata all'ottenimento delle migliori caratteristiche energetiche dell'edificio lavorando in sinergia con la progettazione architettonica nella ricerca del corretto risparmio e della tutela dell'ambiente. Gli impianti verranno realizzati secondo la normativa vigente "D.M. 22-1-2008 n. 37, Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici".

DDUO 18.12.19 N.18546. Aggiornamento delle disposizioni per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto n. 2456 del 8 marzo 2017.

ALLEGATO 3 del Dlgs. N.199 08.11.2021 per utilizzazione delle fonti di energia rinnovabile per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento.

4.1 **Impianto idrico sanitario**

I sanitari, in porcellana color bianco, posati in opera a regola d'arte saranno della ditta GLOBO O CIELO:

- lavabi di tipo sospeso modello
- lavabi tipo appoggio modello
- bidet e vasi di tipo sospeso con cassetta ad incasso a doppio pulsante, con placca in alluminio e di sedile completo di coperchio della stessa serie dei sanitari.;
- piatti doccia in ceramica
- vasche da bagno ad incasso tipo Centro Duo Kaldawei dimensione da progetto
- rubinetteria marca e modello in fase di definizione
- gruppo doccia a soffione.

La dotazione per i bagni sarà:

- n. 1 lavabo sospeso/appoggio
- n. 1 bidet sospeso
- n. 1 wc sospeso con cassetta a parete
- n. 1 piatto doccia

L'attacco e scarico per la lavatrice sarà posizionato in lavanderia, in alternativa nel bagno o nel disimpegno.

Sui balconi e giardini sarà presente un attacco acqua fredda completo di rubinetto per lavaggio e di predisposizione all'impianto di irrigamento.

Tutti i bagni degli appartamenti saranno dotati di scaldasalviette elettrico del tipo IRSAP o similari colore bianco

4.2 Impianto elettrico

Gli appartamenti saranno realizzati con una dotazione impiantistica di Livello 1 (secondo Norma CEI 64-8/3).

Le apparecchiature civili per il controllo del sistema d'illuminazione e della forza motrice sarà realizzato con placche BTICINO LIVING NOW (monocrome bianco puro).



Tutti gli alloggi saranno dotati di prese RJ45 e TV SAT per usufruire degli impianti condominiali di trasmissione dati, ethernet, Telecom, TV e satellitare.

Gli appartamenti oltre alle dotazioni minime del livello 1 saranno dotati di:

- Gestione centralizzata sistemi di oscuramento
- Controllo termoregolazione di ogni unità immobiliare mediante termostati connessi WIFI
- Controllo dei carichi elettrici
- Videocitofono WIFI con possibilità di remotizzare la videochiamata
- Antintrusione
- Predisposizione alimentazione tende solari balconi

I balconi e i giardini saranno attrezzati con punti luce e prese elettriche dedicate.

Predisposizione ricarica auto elettrica con predisposizione dei centralini sotto-contatore atti a ricevere la linea privata per l'alimentazione della ricarica auto in box privato. Verrà inoltre predisposto il cavidotto idoneo all'alimentazione di tale utenza. Qualora necessario potrà essere implementato il sistema di ricarica per il quale verrà identificato un costo aggiuntivo per singolo utente.

4.3 Acqua Calda Sanitaria

Il sistema edificio prevede per la produzione di acqua tecnica calda e refrigerata e per la produzione di acqua calda sanitaria, gruppi geotermici del tipo acqua-acqua del tipo centralizzato. I fabbisogni delle singole unità abitative vengono contabilizzati in

prossimità dell'unità stessa mediante sistemi automatici di contabilizzazione dei consumi per climatizzazione invernale, climatizzazione estiva, fabbisogno di acqua calda e fredda sanitaria.

4.4 Ventilazione Meccanica Controllata

Ciascuna unità sarà dotata di impianto VMC indipendente realizzato mediante recuperatori a flussi incrociati ad alta efficienza il cui funzionamento è indipendente dalla climatizzazione, che provvederanno al ricambio d'aria nei locali nobili ed all'estrazione dell'aria viziata nei locali di servizio (cucina e bagni).

4.5 Climatizzazione invernale

La climatizzazione invernale sarà deputata ai sistemi radianti a pavimento la cui termoregolazione sarà gestita per mezzo di sonde ambiente ed i circuiti comandati in modo indipendente dalla domotica dell'unità.

4.6 Climatizzazione estiva

La climatizzazione estiva sarà deputata a sistemi idronici in duplice versione di capitolato del tipo idro-split o cassetta idronica canalizzabile, qualora vi siano necessità di integrazione architettonica. L'alimentazione della climatizzazione estiva avviene mediante l'acqua tecnica refrigerata prodotta dagli stessi gruppi polivalenti in pompa di calore deputati alla climatizzazione invernale. La termoregolazione per la climatizzazione estiva può essere gestita zona per zona mediante pannello di controllo a parete ovvero telecomando.

4.7 Bagni

I bagni saranno alimentati con acqua calda e fredda sanitaria centralizzata, previa contabilizzazione dei consumi, realizzata mediante impianti del tipo a collettore. Ciascun bagno sarà inoltre dotato di integrazione per la climatizzazione invernale realizzata mediante scaldasalviette elettrico dotato di crono-termostato regolabile reso disponibile all'unità per l'intero arco dell'anno.

4.8 Cucine

Le unità abitative saranno predisposte per l'impiego di sistemi di cottura ad induzione ed ogni unità avrà a disposizione di sistema di esalazione per le cappe cucina indipendente con scarico in copertura in accordo alla normativa vigente.