RESIDENZA

VISTI



SCHIAVI S.p.A.
IMPRESA DI COSTRUZIONI

05. Lecco, tra lago e monti



18. *Residenza Visconti*

20. Il legame con il territorio





24. *Nuova centralità urbana*

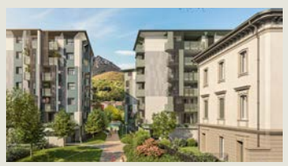
28. Percorsi, verde e belvedere





30. *Progettazione sostenibile*

32. Villa Baroncini Resinelli





38. Casa A, Casa B, Casa C

46. *Qualità dell'abitare*





52. Capitolato delle finiture

RESIDENZA VISCONTI



indice / index

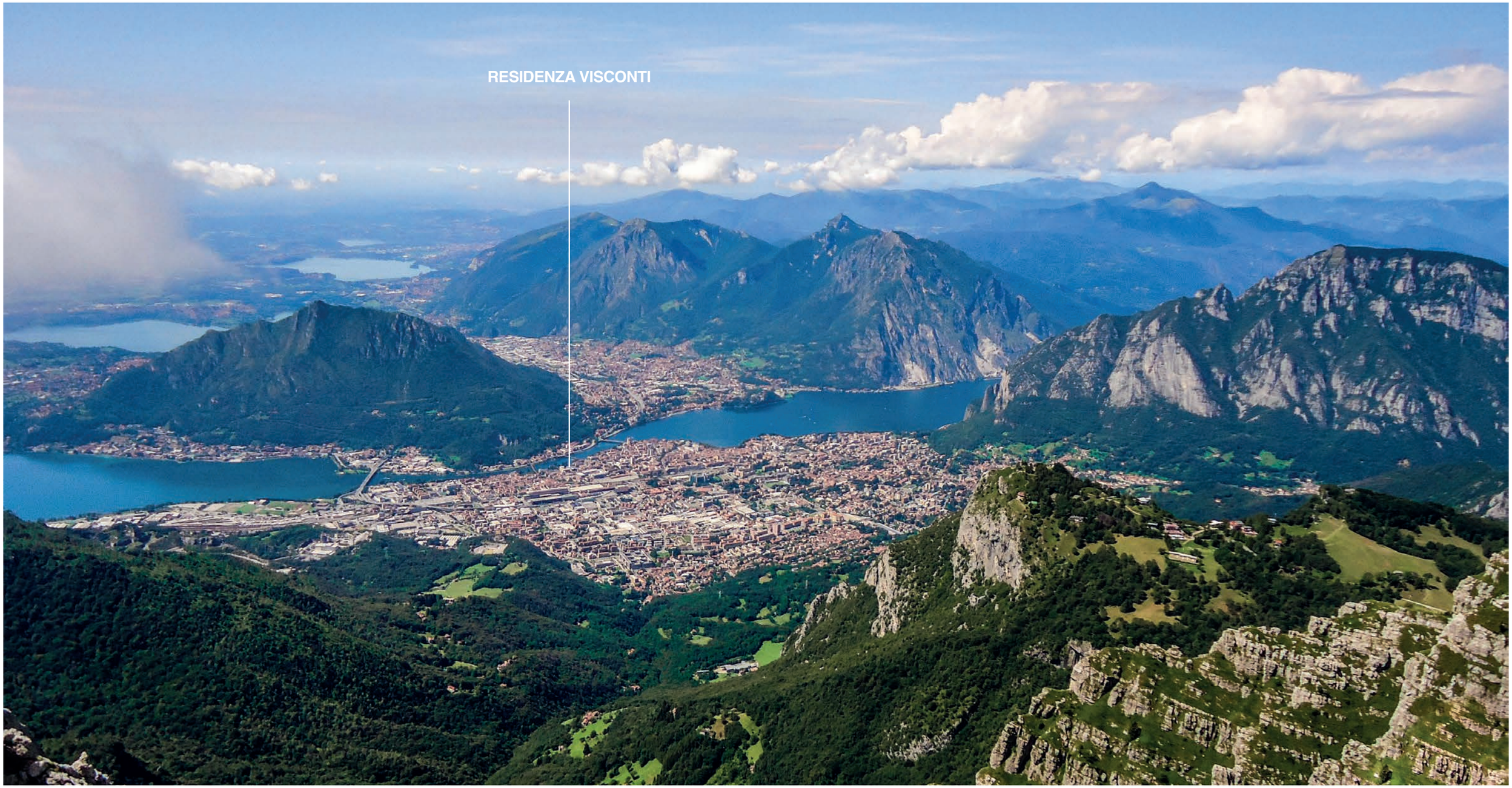
01

LECCO

Tra lago e monti, la tua casa ideale

EQUILIBRIO TRA GEOGRAFIA E PIANIFICAZIONE

Esistono contesti in cui la relazione tra ambiente costruito e paesaggio naturale si struttura in modo coerente e non artificiale, esito di una sedimentazione storica, morfologica e insediativa che ha saputo leggere e rispettare le peculiarità dell'area. Il caso lecchese rappresenta una di queste configurazioni. Collocata tra il fronte orientale del Lago di Como e la dorsale prealpina del Resegone, alle pendici del Monte San Martino e del Monte Barro, attraversata dall'Adda e da un sistema di collegamenti naturali e infrastrutturali, Lecco si sviluppa in un contesto di alta complessità ambientale e paesaggisticaa, dove la città sembra modellarsi sull'orografia del territorio. Il centro urbano si articola come un organismo in cui le componenti geografiche, antropiche e culturali coesistono secondo logiche di equilibrio e adattamento. In questo scenario, l'abitare non è riducibile alla mera funzione residenziale: è una pratica spaziale complessa, fondata su relazioni visive, prossimità fisiche e dialoghi tra interno ed esterno. Il disegno insediativo riflette l'interazione tra orografia, accessibilità, storia e pianificazione, definendo un ambiente costruito capace di supportare la quotidianità attraverso un tessuto compatto, permeabile e radicato nel paesaggio.



UNA CITTÀ TRA STORIA E ARCHITETTURA

La storia urbana di Lecco è segnata da una continua trasformazione, che affonda le radici nell'età romana e si sviluppa attraverso il Medioevo, l'epoca industriale e la modernità. In epoca medievale Lecco assume un ruolo strategico come presidio fortificato lungo le vie di collegamento tra la pianura e i valichi alpini, funzione testimoniata da tracce delle antiche mura, da torri difensive e dalla struttura radiale del nucleo storico. Tra Settecento e Ottocento, la città subisce una profonda riconfigurazione, favorita dalla costruzione del ponte Azzone Visconti (1336, poi rimaneggiato) e dallo sviluppo di manifatture siderurgiche e tessili, che imprimono a Lecco un'identità proto-industriale.

L'architettura neoclassica, ben rappresentata da palazzi civili e ville suburbane come Villa Manzoni o Villa Gomes, convive con esiti più funzionalisti dell'architettura novecentesca, espressi in edifici pubblici, scuole e complessi produttivi. Il XX secolo ha portato con sé importanti trasformazioni: accanto a esempi di razionalismo (come l'ex Palazzo di Giustizia e alcune architetture scolastiche), si trovano interventi residenziali modernisti e sperimentazioni del secondo dopoguerra. Oggi, la città mostra un tessuto urbano che alterna stili e periodi, mantenendo una coerenza complessiva grazie all'integrazione con il paesaggio naturale e alla continuità della maglia urbana.



PATRIMONIO MONUMENTALE E IDENTITÀ CULTURALE

La configurazione urbana di Lecco è frutto della lunga evoluzione storica durante la quale si sono intrecciate influenze medievali, neoclassiche e moderne. Questo mosaico di stili, armonizzato dal paesaggio montano e lacustre, trova espressione anche nel patrimonio monumentale e culturale.
Il centro storico, con la sua impronta ottocentesca e borghese, ospita numerosi edifici di pregio, spazi pubblici e testimonianze architettoniche che dialogano con il paesaggio naturale.
Tra i principali simboli della città spicca la Basilica di San Nicolò, il cui alto campanile, noto come il “matitone”, svetta sul lungolago e rappresenta un punto di riferimento visivo costante.
L’interno, riccamente decorato, conserva opere d’arte sacra e una cripta di epoca romanica.
Villa Manzoni, residenza della famiglia dello scrittore, è uno dei luoghi più emblematici della città: oggi sede del Museo Manzoniano, rappresenta un punto focale del turismo culturale lecchese e un centro di valorizzazione della figura di Alessandro Manzoni, profondamente legato a questi luoghi e alla loro narrazione. La Torre Viscontea, situata in Piazza XX Settembre, è una rara testimonianza dell’impianto medievale della città e ospita esposizioni temporanee d’arte e fotografia. Di rilievo anche il Palazzo Belgiojoso, che ospita il complesso museale cittadino (museo archeologico, museo storico e museo di storia naturale), offrendo una panoramica completa sull’evoluzione del territorio. Il patrimonio religioso include numerose chiese storiche, tra cui San Giovanni Evangelista a Laorca, incastonata nella roccia, e Santa Maria Gloriosa a Chiuso, legata alla figura storica di fra Cristoforo. Le cappelle, i lavatoi storici e i nuclei rurali ben conservati, come quelli nei rioni di Malnago, Rancio e Versasio, arricchiscono ulteriormente il paesaggio culturale della città. Infine, i monumenti civili e commemorativi, come il Monumento ai Caduti sul lungolago progettato da Giannino Castiglioni, costituiscono punti simbolici di grande valore urbano e identitario, inseriti in contesti pubblici ad alta fruibilità.





DIMENSIONE URBANA A MISURA D’UOMO

Con una popolazione di poco inferiore ai 50.000 residenti, Lecco conserva una scala contenuta che favorisce il senso di comunità, senza rinunciare a un’offerta di servizi diversificata e qualificata.
L’ambiente urbano si presenta come un sistema ben organizzato, con un’ampia rete di risorse di prossimità, attrezzature collettive e spazi pubblici accessibili.
La scala ridotta del centro e la struttura policentrica dei quartieri residenziali – come Acquate, Castello, San Giovanni o Laorca, ciascuno con identità storica e morfologica distinta – favoriscono una fruizione quotidiana fluida e sostenibile, in cui le distanze si riducono e il valore del tempo vissuto assume un ruolo centrale nella progettazione dello spazio. Il centro storico con il suo impianto ottocentesco, il Palazzo delle Paure e la Basilica di San Nicolò, il lungolago, i parchi urbani, le scuole, i servizi per l’infanzia e il commercio di prossimità costituiscono un sistema urbano articolato ma leggibile, raggiungibili sia a piedi sia con mezzi pubblici o privati in tempi contenuti, consentendo una gestione efficiente del quotidiano e promuovendo la mobilità sostenibile.



TRA NATURA E INFRASTRUTTURA

Il territorio lecchese appare oggi come un apparato urbano dinamico, oggetto di una trasformazione controllata che valorizza la coesistenza tra paesaggio e mobilità. La prossimità a Milano, raggiungibile in meno di un'ora tramite ferrovia o sistema viario, conferisce al centro una posizione strategica per chi sceglie di vivere in un ambiente di pregio, senza rinunciare alla rete di opportunità offerte dal tessuto metropolitano. Lecco è un nodo che connette l'area alpina e prealpina alla pianura, con una rete infrastrutturale efficiente (SS36, linea ferroviaria Milano-Tirano, trasporto pubblico locale). Il ponte Manzoni, la stazione ferroviaria rinnovata e la futura ciclopolitana urbana sono solo alcuni esempi dell'attenzione verso la mobilità integrata e sostenibile.
Il sistema garantisce connessioni rapide con il capoluogo milanese, la Brianza e il resto della Lombardia, rendendo questa realtà attrattiva non solo per la residenza stabile, ma anche per modelli abitativi flessibili, legati al lavoro ibrido e alla mobilità interregionale.





UN TERRITORIO IN RIGENERAZIONE: TRA MEMORIA E INNOVAZIONE

Lecco sta vivendo una fase di rinnovamento architettonico, caratterizzata da un approccio misurato e contestuale. Gli interventi di riqualificazione in atto interessano il waterfront, le aree dismesse, le connessioni interne e i servizi pubblici, con l'obiettivo di consolidare un'identità urbana fondata su accessibilità, sostenibilità e qualità dello spazio.
Il progetto di riqualificazione del lungolago, l'ex area industriale della Piccola Velocità e gli interventi sull'area della ex Leuci rappresentano esempi concreti di come il patrimonio produttivo venga reinterpretato in chiave contemporanea.

Il processo di rigenerazione in corso non mira alla mera sostituzione edilizia, ma alla ridefinizione di un equilibrio tra spazi edificati e aperti, tra densità e permeabilità. I nuovi insediamenti, così come gli interventi di completamento urbano, sono orientati a principi di sostenibilità ambientale, efficienza energetica e qualità dell'abitare: ambienti flessibili, ben illuminati, integrati al contesto e dotati di prestazioni elevate in termini acustici e termici.
L'obiettivo non è solo rispondere alla domanda abitativa contemporanea, ma contribuire attivamente alla costruzione di una città più resiliente, inclusiva e orientata al futuro.

UN’OFFERTA INTEGRATA TRA PATRIMONIO, PAESAGGIO E SERVIZI URBANI

Il sistema culturale cittadino, costituito da patrimoni architettonici storici, spazi espositivi e poli culturali, si integra in un tessuto definito da una marcata articolazione morfologica, capace di rafforzare l’identità territoriale e di garantire una continuità funzionale e formale nell’evoluzione dello spazio costruito. Musei civici come il Palazzo Belgiojoso, la Torre Viscontea e Villa Manzoni, insieme alla rete di biblioteche, teatri e spazi espositivi, testimoniano una vivace attività culturale. Il rapporto con il paesaggio lacustre e montano si traduce in un’offerta di spazi pubblici attrezzati e percorsi fruibili, come il Sentiero del Viandante, i Piani d’Erna e il Parco del Monte Barro. Lecco dispone di una dotazione di servizi essenziali e avanzati, dalla rete scolastica all’assistenza sanitaria (con il presidio ospedaliero Manzoni), fino agli spazi per il tempo libero e al commercio di prossimità, che rispondono alle esigenze di una popolazione eterogenea, garantendo accessibilità e qualità dell’esperienza urbana. Il continuo sviluppo e la manutenzione di queste componenti contribuiscono a configurare Lecco come un ambiente resiliente, in cui le dinamiche di rigenerazione sono orientate a consolidare un equilibrio funzionale e formale tra il costruito e l’ambiente.

LA QUALITÀ DELL’ABITARE COME STRUMENTO DI SVILUPPO URBANO

Scegliere di vivere questo contesto significa aderire a un territorio complesso, stratificato, in cui la natura e la città dialogano a scale diverse. Il paesaggio lacustre e montano non rappresenta una semplice cornice visiva, ma costituisce la base generativa di ogni intervento architettonico.
Le variazioni di luce, la topografia irregolare, la presenza dell’acqua e i dislivelli altimetrici generano condizioni uniche, capaci di orientare le scelte progettuali in termini di orientamento, materiali, apertura visiva e relazione con gli spazi esterni. Lecco è un esempio di come sia possibile costruire un equilibrio tra valore dello spazio, rispetto del contesto e innovazione nella pianificazione. Vivere in questa città non significa semplicemente risiedere, ma partecipare a un ecosistema che valorizza la relazione tra individuo, collettività e paesaggio. La natura non è elemento decorativo, ma risorsa attiva per l’architettura e la pianificazione. La concezione dell’abitare diventa un’occasione per ricomporre il rapporto tra spazio e tempo, tra costruzione e territorio, tra memoria e futuro.

ELEMENTI DISTINTIVI DEL TERRITORIO LECCHESE

Oltre al patrimonio storico-artistico e al paesaggio montano, Lecco si distingue per alcune peculiarità uniche: la tradizione artigianale legata alla lavorazione del ferro, la cultura del lavoro di matrice industriale, il forte legame con la figura di Alessandro Manzoni e l'alpinismo. La presenza e l'opera di Alessandro Manzoni hanno inciso profondamente sull'immaginario e sull'identità culturale della città. Lecco è attraversata da itinerari letterari che collegano luoghi simbolici del romanzo I Promessi Sposi, come il rione di Pescarenico, il convento di fra Cristoforo e la presunta "casa di Lucia". Questo legame tra letteratura e territorio continua a influenzare la narrazione urbana, generando un turismo culturale attento e diffuso. Il suo ruolo, invece, come capitale dell'alpinismo lombardo è riconosciuto anche a livello internazionale grazie ai celebri Ragni di Lecco. Il sistema montano che circonda Lecco – dal Resegone alle Grigne – non rappresenta solo un fondale scenico, ma uno spazio attivo e vissuto. La città vanta una fitta rete di sentieri, falesie e percorsi attrezzati, che ne fanno una meta privilegiata per l'escursionismo e lo sport all'aperto, contribuendo alla qualità del vivere e all'attrattività. Il territorio si caratterizza inoltre per la rete di piccoli rioni con forte identità locale, la presenza di lavatoi storici e cappelle votive, e un calendario di eventi e rassegne culturali che valorizzano il tessuto sociale. Infine, il lungolago e i vicoli del centro contribuiscono a creare un'atmosfera suggestiva e conviviale che rafforza il senso di appartenenza alla città.



02

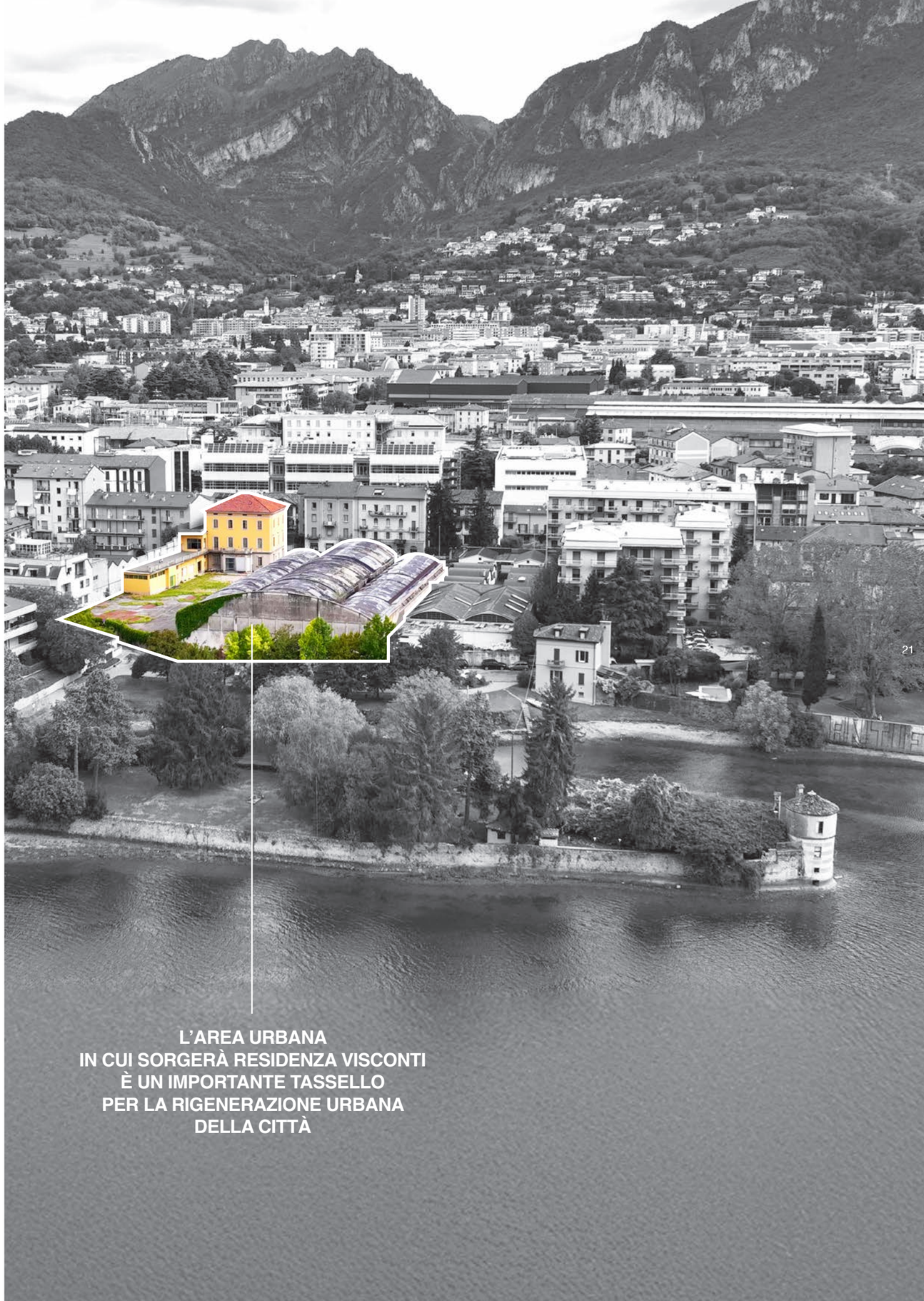
RESIDENZA VISCONTI

Un progetto di rigenerazione urbana

RESIDENZA VISCONTI deve il suo nome alla vicina Isola Viscontea, un piccolo isolotto incastonato nel fiume Adda che rappresenta uno dei più riconoscibili simboli identitari di Lecco. Legata storicamente alla dinastia dei Visconti, l'isola è da sempre un punto di riferimento paesaggistico e culturale per la città, capace di evocare memoria, appartenenza e bellezza.

Il legame con il territorio

IL RICHIAMO TOPONOMASTICO NON È SOLO OMAGGIO ALLA STORIA, MA ESPRESSIONE DI UNA PRECISA VOLONTÀ PROGETTUALE: QUELLA DI RADICARSI PROFONDAMENTE NEL QUADRO CITTADINO E AMBIENTALE IN CUI SI INSERISCE L'INTERVENTO



L'AREA URBANA IN CUI SORGERÀ RESIDENZA VISCONTI È UN IMPORTANTE TASSELLO PER LA RIGENERAZIONE URBANA DELLA CITTÀ

RESIDENZA VISCONTI nasce con l’intento di dialogare in modo armonico con il paesaggio e con l’identità storica del luogo, valorizzandone l’eredità culturale e ambientale.
Il nome anticipa così un approccio rispettoso e sensibile, in cui natura, memoria e architettura, elementi centrali dell’opera, si intrecciano per restituire alla città un nuovo spazio in continuità con la sua anima.

Il nome anticipa così un approccio rispettoso e sensibile, in cui natura, memoria e architettura, elementi centrali dell’opera, si intrecciano per restituire alla città un nuovo spazio in continuità con la sua anima



Situata in una zona già urbanisticamente consolidata, a prevalente destinazione residenziale, RESIDENZA VISCONTI sorge in un ambito vivace e funzionale, dove la presenza di negozi di vicinato, farmacie, bar, ristoranti, uffici e studi professionali, rende la vita quotidiana comoda e ben servita.
Una vera “città dei 15 minuti”, dove ogni servizio essenziale è facilmente raggiungibile a piedi o in bicicletta.

Una nuova centralità urbana





L’area interessata è compresa tra due assi fondamentali del tessuto municipale: Corso Martiri della Liberazione, una delle principali arterie del traffico urbano, e Via dell’Isola, che corre parallela al fiume Adda. Questo spazio, abbandonato da decenni, rappresentava una frattura nel contesto cittadino; oggi, la sua riqualificazione costituisce un tassello strategico per la città, capace di restituire qualità e dignità alla porzione dismessa, generare valore e introdurre nuove dotazioni pubbliche, fondamentali per ricomporre la trama urbana.



Le nuove costruzioni densificano il territorio permettendo alle abitazioni di avere delle visuali privilegiate sulla Città. Non ostacolano le vedute esistenti, ma ne accentuano l’importanza.

Il primo di questi elementi, di maggiore impatto urbanistico e sociale, è la creazione del nuovo camminamento ciclopedonale, che collegherà direttamente Corso Martiri e Via dell’Isola, capace di offrire una visuale prospettica unica e suggestiva sull’Isola Viscontea, sul corso del fiume Adda e sulla sponda occidentale affacciata verso il comune di Malgrate.
Questo percorso, lineare ma riccamente articolato, è incorniciato da aiuole sinuose, essenze arboree e piante ad alto fusto che ne arricchiscono la percezione sensoriale e ne trasformano l’aspetto al ritmo delle stagioni. Oltre ad aprire una prospettiva esclusiva verso l’Isola Viscontea e il fiume Adda, il camminamento diventa un nuovo luogo di incontro, attraversamento e sosta.



Percorsi, verde e belvedere: un paesaggio rigenerato

Parte integrante della riqualificazione è la trasformazione del punto di sbocco su Via dell'Isola, dove sorgerà una nuova piazza a verde, aperta e accogliente. L'intervento prevede altresì l'eliminazione della storica strettoia che oggi limita, sulla via, la fluidità e la qualità dello spazio. Grazie ad una nuova organizzazione della viabilità ed allo spostamento di parte dei parcheggi, si potrà alleggerire la presenza del cemento, restituendo respiro al fronte fiume.



Per valorizzare questo nuovo scenario, è previsto un belvedere panoramico, leggermente rialzato rispetto al piano stradale, da cui godere di una prospettiva privilegiata sul passaggio fluviale e sulle sue suggestioni visive. Un segno urbano importante, che testimonia la volontà di ricucire il rapporto tra la città e l'acqua, in continuità con gli interventi di miglioramento del waterfront già avviati dall'amministrazione comunale, volti a restituire al capoluogo un fronte lacustre moderno, accessibile e sostenibile. In questo contesto di rinnovamento, RESIDENZA VISCONTI si inserisce come elemento di continuità della riva fluviale, contribuendo a rafforzare il legame tra la città e il suo paesaggio.

Dal punto di vista infrastrutturale, RESIDENZA VISCONTI integra soluzioni attente alla funzionalità e alla vivibilità: i parcheggi pubblici a raso si concentrano su Corso Martiri, mentre quelli privati coperti sono collocati al piano terra delle Case A e B, accessibili da Via dell'Isola e completamente nascosti alla vista grazie alla chiusura del perimetro con muri.







Progettazione sostenibile e densificazione urbana

Il disegno del verde, integrato in modo organico e sinergico nella progettazione architettonica, riveste un ruolo strategico. La scelta accurata delle essenze arboree, affiancata alla presenza di piante ad alto fusto, risponde all'esigenza di migliorare il microclima urbano, la qualità dell'aria e contribuire concretamente alla riduzione dell'isola di calore.

In particolare, l'ombreggiamento offerto dagli alberi consente di abbattere sensibilmente la temperatura al suolo nei mesi estivi, migliorando il comfort termico per i pedoni e favorendo una fruizione più piacevole degli spazi pubblici. A ciò si aggiungono benefici indiretti come la mitigazione dell'inquinamento atmosferico, l'assorbimento delle polveri sottili e la regolazione del deflusso delle acque meteoriche, rendendo il verde un vero e proprio dispositivo multifunzionale.

Questo approccio rientra in un più ampio concetto di sostenibilità ambientale, che include la densificazione urbana come strategia per potenziare le aree già infrastrutturate della città, ottimizzare l'utilizzo del suolo ed evitare l'espansione del costruito. In tal senso, il progetto della RESIDENZA VISCONTI si allinea perfettamente ai principi della "città dei 15 minuti", un modello sempre più attuale che promuove la prossimità tra abitazione, lavoro, istruzione, servizi e spazi verdi, favorendo una mobilità dolce ed una migliore qualità della vita.

Villa Baroncini Resinelli

La realizzazione si è sviluppata nel segno dell'equilibrio tra innovazione e tutela del patrimonio. L'inserimento dei nuovi volumi residenziali è stato pensato in stretto dialogo con il contesto esistente, in particolare con Villa Baroncini Resinelli, dimora storica di fine Ottocento che domina il fronte su Corso Martiri e rappresenta una testimonianza preziosa dell'architettura del tempo.
L'edificio è stato oggetto di un attento restauro conservativo: le superfetazioni accumulate nel corso dei decenni sono state accuratamente rimosse, consentendo di riscoprire le linee pulite e l'eleganza discreta della composizione storica. Sono stati recuperati i colori originari delle facciate e degli elementi decorativi, restituendo allo stabile l'armonia cromatica e stilistica dell'epoca.
L'intervento ha preservato integralmente l'aspetto esteriore della villa, mantenendo inalterata la sua identità e il suo ruolo di segno riconoscibile. All'interno, gli spazi sono stati reinterpretati per rispondere alle esigenze dell'abitare contemporaneo.

L’ORGANIZZAZIONE ARCHITETTONICA

RESIDENZA VISCONTI si articola in tre corpi principali attorno al nuovo asse pedonale.



RESIDENZA VISCONTI



Ogni volume racconta una storia distintiva ed autonoma: diversi nella forma, nella dimensione e nell’orientamento, si distinguono per i giochi di pieni e vuoti, per la varietà degli affacci e per l’unicità dell’impianto planimetrico.

Eppure, pur nella loro eterogeneità, dialogano tra loro attraverso un linguaggio stilistico comune, fatto di linee moderne, scelte compositive ricercate e un’estetica mai scontata, capace di conferire coerenza e carattere all’intero intervento.

Casa A
orientata verso il centro città



Casa B
orientata verso il centro città

ruotata rispetto all’asse centrale per creare un disegno dinamico ed amplificarne la percezione all’interno dello scenario circostante



Casa C

affacciata verso il Ponte Vecchio



Un ulteriore segno di raffinatezza è dato dai tagli geometrici che definiscono le aperture: non perfettamente allineati nello sviluppo verticale, introducono un ritmo visivo inaspettato, capace di conferire movimento e originalità alle superfici.

A completare il disegno compositivo, i balconi aggettanti e l'uso puntuale di rivestimenti ceramici valorizzano alcune porzioni della facciata, offrendo dettagli materici che arricchiscono ed al contempo alleggeriscono ulteriormente il linguaggio dell'insieme.
Una particolarità del progetto è rappresentata dai coronamenti spezzati di ogni immobile, volumi irregolari e articolati che interrompono la linearità della gronda e ne fanno un elemento architettonico attivo, capace di dialogare con il cielo e con il profilo delle montagne lecchesi. Questo gioco di pieni e vuoti conferisce un profilo riconoscibile, trasformando il tetto in un elemento espressivo, parte integrante e caratterizzante delle residenze.



I prospetti di ciascun edificio si distinguono per la presenza di ampi balconi, resi dinamici ed eleganti dall'inserimento di frangisole verticali e da parapetti in vetro colorato, perfettamente accordati alla tonalità delle facciate.





La palette cromatica degli edifici è ispirata ai colori del panorama in cui la RESIDENZA VISCONTI si inserisce: il fiume Adda, con le sue acque limpide e riflettenti, il lago che si estende oltre, e le imponenti montagne di Lecco che incorniciano l’orizzonte.

Il verde utilizzato per l’intonaco richiama le sfumature della vegetazione che costeggia il fiume e le rive, richiamandone la freschezza e la vitalità. Un colore che funge da elemento identitario e che scandisce visivamente la presenza delle aperture. L’azzurro acqua, delicato e luminoso, suggerisce la trasparenza e la brillantezza delle superfici acquatiche, contribuendo a restituire apertura e leggerezza, ed esaltando il legame visivo e simbolico con il fiume e il lago.

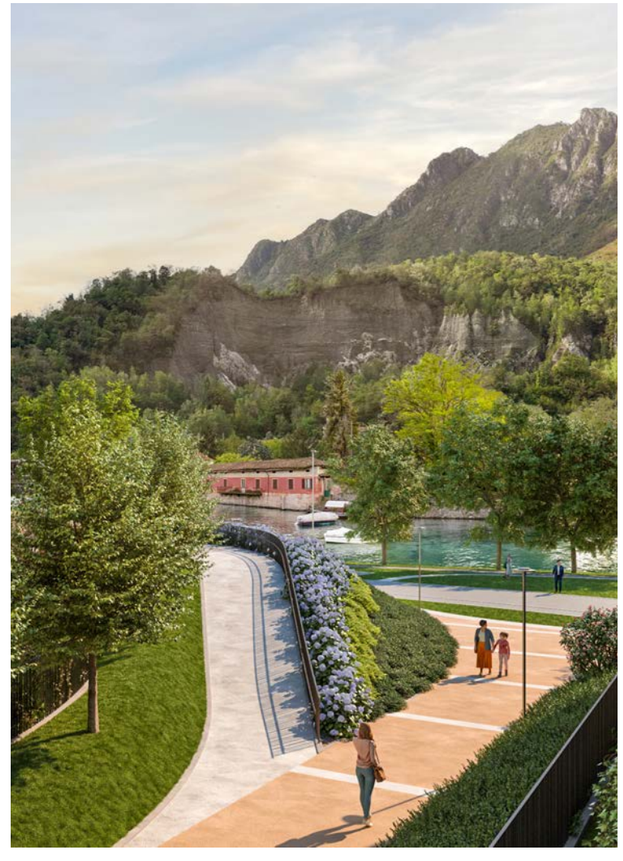
Le tonalità di grigio rievocano invece le sfaccettature della roccia delle montagne lecchesi. Le diverse intensità e sfumature impreziosiscono gli inserti in piastrella, conferendo profondità e texture alle facciate e creando un gioco di luci e ombre che variano durante il corso della giornata. Il riferimento ai colori naturali - verde, azzurro acqua e grigio - supporta la percezione di comfort e benessere, creando un’atmosfera accogliente che esalta il rapporto tra gli spazi abitativi e l’ambiente esterno.



Spazi comuni e qualità dell’abitare

Le Case A e B condividono un piano terra unitario, progettato come uno spazio di accoglienza ampio e funzionale. Un portico generoso introduce ai vani scala degli appartamenti, offrendo una zona coperta che funge da filtro tra l’esterno e gli spazi residenziali.

A completare il livello, un elegante giardino condominiale leggermente rialzato rispetto al camminamento esterno, pensato come luogo di sosta e socialità, oltre ad una serie di locali comuni che arricchiscono l’esperienza abitativa.
La Casa C è caratterizzata da un accesso indipendente, che ne sottolinea l’autonomia architettonica. L’ingresso, anch’esso leggermente rialzato rispetto alla quota strada, si affaccia su un’area verde ad uso condominiale e su un portico dedicato, che accompagna l’ingresso con discrezione e coerenza stilistica. Anche in questo caso, la relazione tra architettura e paesaggio è centrale, con una particolare attenzione alla qualità degli spazi di transizione tra pubblico e privato.
Dal punto di vista funzionale e dell’abitare, RESIDENZA VISCONTI incarna un nuovo concetto di benessere abitativo contemporaneo.
Gli accessi pedonali sono interamente separati da quelli veicolari, garantendo tranquillità e sicurezza a residenti e visitatori. L’interno del lotto è totalmente pedonale, con percorsi dedicati a biciclette e passanti. Gli ingressi alle scale avvengono attraverso portici ampi e ariosi, aperti sul giardino condominiale che funge da luogo di incontro e filtro naturale tra gli edifici. I pianerottoli sono generosi, ben illuminati e arricchiti da materiali pregiati piastrelle in grandi formati con colori a contrasto.



Le logge rappresentano il cuore estetico e funzionale degli appartamenti: profonde, riservate, schermate alla vista e dotate di frangisole verticali e parapetti ciechi, permettono una vita all’aperto in totale privacy.



Gli appartamenti sono caratterizzati da ampie aperture verso l’esterno, pensate per favorire la luce naturale, la ventilazione trasversale e un rapporto diretto con il paesaggio circostante.









Alcune unità abitative sono inoltre arricchite dalla presenza di serre bioclimatiche, ambienti vetrati e regolabili, che estendono lo spazio abitativo e migliorano le prestazioni energetiche, offrendo comfort termico e luminosità tutto l’anno. Un luogo intermedio, inondato di luce, che si adatta alle stagioni e moltiplica le possibilità di utilizzo dell’abitazione.

03

RESIDENZA VISCONTI

Capitolato delle finiture

Struttura

Struttura ANTISISMICA ai sensi del D.M. 17 gennaio 2018 (NTC 2018 “Norme Tecniche per le Costruzioni”) e dalla L.R. 12 ottobre 2015, n° 33.
Edificio VILLA:
Le murature perimetrali esistenti dell’edificio con struttura mista in mattoni e pietrame saranno preventivamente risanate. Internamente con scrostamento fino al vivo della muratura dell’intonaco esistente, ricostruzione delle porzioni di muratura incoese mediante “cuci-scuci”, successiva strollatura delle superfici atte a ricevere l’intonaco di finitura (Bio-intonaco); controparete isolata e finita con doppia lastra in cartongesso.
Esternamente con asportazione localizzata dell’intonaco risultante ammalorato con ricostruzione dello stesso, lavaggio delle superfici con lancia ad alta pressione per successiva applicazione di intonaco di sottofondo e rivestimento ad intonaco.
Demolizione dei solai in legno e in muratura esistenti e ricostruzione dei solai in laterocemento.
Tetto di copertura in laterocemento.
Vani tecnici per ascensori e scale comuni in c.a.
Nuove palazzine:
Struttura della casa in calcestruzzo armato: fondazioni, muri perimetrali e parte delle divisorie dei box al piano cantinato, pilastri, scale, solaio di copertura del piano interrato e terra con lastra tralicciata in C.A., solai di copertura oltre il piano terra in lastre tralicciate con finitura in cotto.

Murature perimetrali

Muratura perimetrale di tamponamento delle facciate realizzate con blocchi in termolaterizio da 25 cm di spessore. Rivestimento termoisolante della muratura con sistema a “cappotto esterno” mediante pannelli da 12 cm di spessore. Intonaco di calce di cemento sulla faccia interna della muratura con controparete isolata e finita con doppia lastra in cartongesso. Intonachino esterno di finitura armato con rete in fibra di vetro, avente finitura colorata.

Divisorie tra appartamenti

Le pareti divisorie fra appartamenti contigui e zone comuni saranno eseguite con doppia parete in laterizio, con interposto isolamento termo-acustico. Isolamento acustico alla base delle murature con pannello in gomma (vedi isolanti). La parte interna della muratura finita con controparete isolata e doppia lastra in cartongesso.

Divisorie interne dei locali

Murature interne all’unità immobiliare eseguite con lastra in cartongesso da spessore finito 13 o 16 cm.
Isolamento acustico alla base delle murature con pannello di gomma (vedi isolanti).

Divisorie cantine e box

Pareti dei box e delle cantine con muratura in blocchi cavi di calcestruzzo vibrocompresso a vista. Foglio in polietilene tra muratura e pavimento industriale.

Intonaci

Intonaco a base di inerte selezionato, gesso, calce idrata, additivi specifici e perlite.

Coperture

COPERTURA PIANO INTERRATO, giardino pensile
Solaio con struttura in lastre prefabbricate in cls, impermeabilizzazione con doppio strato di guaina bituminosa armata, strato di separazione, massetto di protezione, strato filtrante in ghiaione di diverso diametro, tessuto non tessuto, terra di coltivo seminata a prato.
COPERTURA, praticabile
Solaio con lastre tralicciate con finitura in cotto, barriera al vapore, isolamento acustico con membrana insonorizzante, isolante termoacustico spessore 10 cm, strato di separazione, massetto di protezione, impermeabilizzazione con doppio strato di guaina bituminosa armata, massetto sabbia e cemento per la posa delle piastrelle, piastrelle in gres porcellanato antigelivo.
COPERTURA VILLA
Solaio in laterocemento, barriera al vapore, isolante termoacustico spessore 10 cm, membrana traspirante riflettente, intercapedine fortemente ventilata, copertura in tegole. La parte interna della copertura finita con controparete isolata e lastra in cartongesso.

Lattonerie

Saranno realizzate in alluminio preverniciato, colore testa di moro o a scelta della D.LL.

Linea vita

Per l’accesso, e per la movimentazione in sicurezza, alla copertura in caso di manutenzione del tetto.

Isolamento pareti

Isolamento termoacustico per murature di divisione appartamenti:
-lamina acustica ad alta densità, spessore 0.9 cm;
-pannello fonoisolante polivalente ad alta densità, spessore 1.2 cm (posato solo in prossimità di strutture in C.A.);
-pannello semirigido idrorepellente in lana di roccia, spessore 6 – 8 – 10 cm.

Isolamento a pavimento

-isolamento acustico alla base dei tavolati con disgiuntore acustico;
-isolamento termo-acustico a pavimento in calcestruzzo cellulare;
-isolamento acustico con membrana insonorizzante;
-massetto in sabbia e cemento;
-isolamento termoacustico, predisposto per l’alloggiamento dei pannelli radianti dell’impianto di riscaldamento e raffrescamento;
-sottofondo armato in sabbia e cemento.

Vetri isolanti

Sistema serramento – vetro ad alta efficienza. Vetrocamera stratificata con gas Argon basso emissivo.

Isolamento impianti

Isolamento di tutti gli impianti, con sistema afonizzante. Tutte le condotte di scarico sono ulteriormente insonorizzate mediante l’applicazione di una guaina acustica.

Serramenti esterni

-Serramenti per finestre e porte finestre in PVC a scelta della D.LL; Tapparelle esterne in alluminio coibentato, apertura motorizzata.
-Serramenti delle serre bioclimatiche in alluminio o PVC a scelta della D.LL.
I serramenti delle serre bioclimatiche non sono dotati di tapparelle esterne.

Porte interne

A battente piano in laminatino con guarnizione e maniglie in cromo satinato, a scorrere interno muro lisce in laminatino con guarnizione e maniglie cromo satinate con serratura a gancio.

Basculanti autorimesse

Porte basculanti per box in acciaio zincato, con aerazioni secondo normative vigenti, con predisposizione per apertura radiocomandata.

Cantine

Porte multiuso metallica, zincata o verniciata nei colori bianco/avorio.

Portoncini blindati

Portoncini di ingresso blindati ad un’anta certificata antieffrazione norma ENV 1627 classe 3.

Opere in pietra naturale

- davanzali, soglie esterne e contenimento balconi in pietra a scelta della D.LL;
- scale in gres porcellanato con finitura a scelta della D.LL;
- pianerottoli di sbarco ai piani delle scale condominiali in lastre posate a contenimento del casellario di piastre in gres porcellanato;

Opere in ferro

Tutte le opere in ferro sono eseguite su disegno architettonico, con colorazione in tinta con preliminare stesura di antiruggine.

Tinteggiature

MURATURE ESTERNE:
Finitura esterna eseguita con intonachino colorato a strato sottile, con colori e finitura a scelta della D.LL.
Rivestimento di facciata, come da disegno architettonico, in gres porcellanato effetto pietra o in intonaco ad effetto materico a scelta della D.LL.
MURATURE INTERNE:
Vano scale condominiale in idropittura lavabile e dettagli in smalto all'acqua finitura opaca.
Disimpegni al piano interrato tra autorimessa e vano scale tinteggiate con idropittura colore bianco.
GRONDA E SOTTOBALCONI:
Tinteggiatura con idropittura al quarzo per esterni, con colore a scelta della D.LL;
OPERE IN FERRO:
Verniciato a smalto con preliminare stesura di antiruggine.
Non saranno eseguite tinteggiature all'interno delle unità immobiliari.

Pavimenti

-pavimenti degli alloggi realizzati a scelta in:
- gres porcellanato di prima scelta, dim. 30x60 – 60x60 - a scelta del cliente;
- in parquet prefinito incollato spazzolato e microbisellato, spessore 10 mm, in plance da 15 x 190 cm, in sei diverse colorazioni.
Nelle serre bioclimatiche non può essere posato il parquet prefinito;
- in gres effetto legno, dim. 20x90 – 20x120 cm in alternativa al parquet prefinito;
-rivestimento dei bagni in gres porcellanato, dim. 20x50 – 25x40 cm, altezza 220 cm;
-rivestimento zona cottura della cucina in ceramica monocottura/bicottura, altezza 160 cm;
-zoccolino in legno laminato inchiodato;
-pavimento dei pianerottoli di sbarco delle scale condominiali in gres porcellanato finitura naturale;
-pavimento marciapiedi e balconi in gres porcellanato antigelivo;
-pavimento dei box e delle cantine in calcestruzzo, armato con rete, con finitura superiore antiusura al quarzo, di colore grigio cemento;
-pavimento rampa d'accesso ai box in asfalto nero;
-pavimento del locale immondezzaio in gres porcellanato o monocottura; rivestimento con altezza 200 cm e profilo di raccordo in materiale plastico tra pavimento e rivestimento.
Tutte le pavimentazioni ceramiche sono posate a cassero a fuga stretta anche in diagonale per i bagni.

Impianto idrico - sanitario

TRATTAMENTO ACQUA: è previsto un sistema di trattamento dell'acqua calda sanitaria.
CENTRALE TECNOLOGICA
La produzione di fluido caldo a bassa temperatura per il riscaldamento, di fluido freddo per il raffrescamento sarà effettuato mediante un sistema ibrido in grado di gestire più fonti energetiche: n°2 pompe di calore acqua/acqua geotermiche a funzionamento reversibile e caldaia murale a condensazione (quest'ultima solo per il riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria).
CONTABILIZZAZIONE APPARTAMENTI
Ciascun appartamento sarà dotato di un modulo di contabilizzazione.
Questi moduli di utenza saranno collegati con una centralina Master di raccolta dati, da collegarsi in centrale termica.
Per ciascun alloggio è inoltre previsto uno specifico cronotermostato, collegato al modulo di utenza.
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE
La climatizzazione con produzione centralizzata invernale ed estiva dell'edificio, per ogni singola unità immobiliare, prevede le seguenti tipologie di impianti: Impianto a pannelli radianti a pavimento con funzione di riscaldamento invernale e di raffrescamento estivo; Impianto di deumidificazione per aumentare il comfort interno e garantire un corretto funzionamento dell'impianto di raffrescamento a pannelli radianti a pavimento evitando la formazione di fenomeni di condensa.
SANITARI
Apparecchi sanitari in porcellana Duravit D-Code serie sospesa, IDEAL STANDARD serie TESI sospesa, o similari, con rubinetteria cromata monocomando Ideal Standard modello Ceraplan, o similare.
Vasca da bagno di dimensioni 170x70 cm, piatti DOCCIA nei formati da 70x120, 70x140, 70x160, 70x170, 80x80, 80x90, 100x80, 120x80 cm.
Per ogni unità immobiliare con giardino è previsto un punto presa acqua per l'irrigazione.

Impianto elettrico

Come da normativa CEI 64/8 variante 3 classe 1. Realizzato dal contatore ed eseguito in base alle norme CEI con conduttori in rame posti in tubi plastiflex di diametro adeguato, completi di scatolette frutti e placche, salvavita e due interruttori magnetotermici per linea luce e forza motrice. Ogni unità immobiliare sarà dotata di punti e prese, marca "BTICINO" serie NOW con placche di colore bianco o antracite in polimero. Tutti i comandi sono FULL TOUCH: l'accensione e lo spegnimento della luce avviene premendo qualsiasi punto della superficie dei tasti. Una volta azionati ritornano in posizione restando sempre perfettamente allineati.

Casa smart

Impianto domotico che consente la gestione delle luci, l'utilizzo delle tapparelle, la termoregolazione degli ambienti, il controllo dei carichi elettrici in locale e da remoto da app (applicazione Home+Control).

Videocitofono

L'impianto videocitofonico sarà del tipo centralizzato e comprenderà:
- n.1 posto esterno videocitofonico provvisto di tastiera digitale per l'accesso pedonale all'intero complesso residenziale;
- n.1 posto esterni citofonico provvisti di tastiera digitale per l'accesso ai singoli vani scale;
- n.1 posto interno videocitofonico connesso (ove previsto) per ciascuna unità immobiliare che permetterà l'inoltro della chiamata remota sul cellulare dell'utente tramite apposita APP;
- collegamento a elettroserrature ed al pulsante di apertura porta interno in modo da consentirne l'apertura dall'interno di ogni appartamento, dall'interno dell'accesso principale e di ogni scala. L'alimentatore per l'impianto videocitofonico sarà posizionato nel locale tecnico condominiale.

Cucina

È prevista l'alimentazione elettrica per l'impiego di piastra ad induzione.

Antenna TV

Del tipo centralizzato, completa di conduttori e prese, nelle camere, nei soggiorni e nelle cucine, oltre ad antenna satellitare nel locale soggiorno.

Predisposizione antifurto

Sarà prevista la predisposizione per l'impianto antintrusione comprensivo di posa delle tubazioni e delle scatole da incasso necessarie che faranno capo alla centrale.
La centrale sarà posizionata nei pressi del quadro elettrico d'appartamento e ad essa faranno capo:
- contatti magnetici porte/finestre;
- rivelatori volumetrici interni a doppia tecnologia;
- tastiera per inserimento e disinserimento impianto;
- sirena interna/esterna.

Cancello carraio automatico

Del tipo radiocomandato, completo di radiocomando e chiave di sblocco.

Impianto fibra ottica

Cablaggio edificio impianto fibra ottica per futuro allacciamento

Impianto ascensore

L'impianto ascensore è idoneo anche per i disabili, con fermate a tutti i piani compreso l'interrato. La cabina sarà in lamiera d'acciaio con pavimento in gres, specchio interno, porte di cabina e di piano scorrevoli automatiche.

Impianto fotovoltaico

Campo solare fotovoltaico installato in copertura. L'impianto in copertura mediante lo scambio sul posto permetterà al Condominio di realizzare una specifica forma di autoconsumo immettendo in rete l'energia prodotta ma non direttamente autoconsumata, per poi prelevarla in un momento differente da quello in cui avviene la produzione.

RILASCIO DI CERTIFICAZIONI IMPIANTISTICHE DI CONFORMITA' PER GLI IMPIANTI ELETTRICI E MECCANICI SULLA BASE DEL D.M. 36/2008 - RILASCIO DI A.P.E. (ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA), prevista almeno in classe A2 sulla base dell'attuale software CENED+ versione 2.0.

Sia per le parti a verde condominiale, sia per quelle di proprietà esclusiva sarà eseguita la stesa di terra di coltivo, con semina del prato.
Per le parti a verde privato poste al piano primo e copertura sarà eseguita la stesa di erba sintetica.
Recinzione esterna all'edificio, con muretto e cancellata soprastante in ferro, oppure in muratura cieca ove previsto; recinzione dei giardini di proprietà condominiale, con muretto e cancellata; recinzione dei giardini di proprietà con paletti e rete metallica da mt. 1; pavimentazione vialetti con porfido o in gres porcellanato antigelivo.

L'eventuale stralcio di opere, concordato con SCHIAVI S.P.A. comporterà conseguentemente anche lo stralcio della posa in opera delle opere successive a tale fornitura.
SCHIAVI S.P.A. si riserva di decidere eventuali varianti al progetto e alla sistemazione delle parti comuni, per adattamenti tecnici, nonché di utilizzare materiali che più ritiene idonei, di buona qualità, senza alcun parere della parte acquirente.
Nel caso in cui la "Parte promissaria acquirente" acquisti l'immobile durante l'esecuzione dei lavori, la stessa accetta di fatto lo stato degli immobili fino a tale data, accollandosi l'onere di tutte quelle varianti che intende effettuare, nei limiti della praticità e fattibilità delle loro realizzazioni.
I costi delle opere da elencarsi in variante a quanto descritto dal presente capitolato, saranno conteggiati a parte in base al preventivo fornito da SCHIAVI S.P.A.

SCHIAVI S.P.A. – Impresa di Costruzioni si occupa di costruzioni edili civili e industriali, pubbliche e private, con l'obiettivo fondamentale di contribuire attivamente, attraverso le proprie realizzazioni, all'evoluzione degli standard qualitativi del mercato immobiliare.
SCHIAVI S.P.A. - Impresa di Costruzioni opera da diversi decenni nell'ambito immobiliare, e in particolare in quello dell'EDILIZIA RESIDENZIALE DI QUALITA'. La prerogativa principale dell'azienda rimane da sempre la qualità costruttiva, il risparmio energetico e, più in generale, la soddisfazione del Cliente.

SCHIAVI S.p.A.
IMPRESA DI COSTRUZIONI

BOSSICO (BG)
BELLUSCO (MB) via Vaghi, 17
Tel. 039.602.1291 schiavi@schiavispa.it
www.schiavispa.it

Emissione 01_ottobre 2025

SCHIAVI S.p.A.
IMPRESA DI COSTRUZIONI