

P45

Residenza Pinamonte 45



Capitolato
degli appartamenti



Il contesto urbano: Vimercate	4
Impostazione planivolumetrica e architettonica	10
Dallo spazio urbano alla dimensione privata	18
Capitolato delle finiture	38



Pinamonte 45 nasce dalla volontà di costruire un luogo dell'abitare contemporaneo capace di unire qualità architettonica, comfort quotidiano e integrazione con il contesto urbano e naturale circostante.



Il progetto si inserisce nel tessuto consolidato di Vimercate con un linguaggio misurato e riconoscibile, in grado di dialogare con la scala del quartiere senza rinunciare a una propria identità formale.

Il concept progettuale muove da un'idea di residenzialità matura, in cui lo spazio abitato non è la semplice somma di superfici, ma un sistema organizzato di relazioni: tra interno ed esterno, tra dimensione privata e vita condivisa, tra luce e materia. Le ampie terrazze, gli spazi verdi condivisi, il grande ingresso immerso nella vegetazione e la qualità dei materiali impiegati concorrono a definire un ambiente abitativo di valore, nel quale la qualità percettiva è parte integrante del progetto fin dalle sue prime determinazioni.

Realizzato nel cuore di Vimercate, all'incrocio fra Via Pinamonte da Vimercate e Via Dante, il progetto sorge su una area artigianale dismessa: un ambito urbano consolidato e baricentrico, vocato alla residenza di qualità. Qui, dove il quartiere si intreccia con i servizi, il verde e le infrastrutture, prende forma un organismo architettonico unitario composto da 33 appartamenti distribuiti su cinque piani fuori terra. La struttura planimetrica, articolata con tre scale, garantisce riservatezza, senso di appartenenza e una gestione efficiente degli spazi comuni. Ogni ingresso definisce un piccolo «vicinato» all'interno del più ampio edificio, favorendo quella dimensione umana dell'abitare che rende una costruzione non solo bella, ma viva.

LA LOCATION

Il contesto urbano: Vimercate

Vimercate occupa una posizione strategica nel cuore della Brianza orientale, inserita tra Milano, Monza e l'asse infrastrutturale della A4 e della Tangenziale Est. Questa collocazione ne ha favorito una crescita equilibrata, rendendola una realtà urbana di medie dimensioni capace di coniugare accessibilità metropolitana e qualità dell'abitare.

Una città pratica, ben connessa, radicata in un territorio ricco di identità e di stratificazioni storiche. Il centro storico conserva una trama urbana leggibile e densa di significato. Le vie storiche — tra cui Via Cavour e Via Vittorio Emanuele, si sviluppano in un sistema a vocazione pedonale, animato da attività di vicinato, esercizi storici e funzioni pubbliche.

Piazza Roma, con il prospiciente Palazzo Trotti sede del Comune, costituisce il fulcro civico della città, contornata da architetture ottocentesche che definiscono una scena urbana coerente e misurata. Il complesso di Villa Sottocasa e il suo giardino storico accolgono il MUST — Museo del Territorio Vimercatese —, polo culturale di riferimento per l'intera area brianzola.



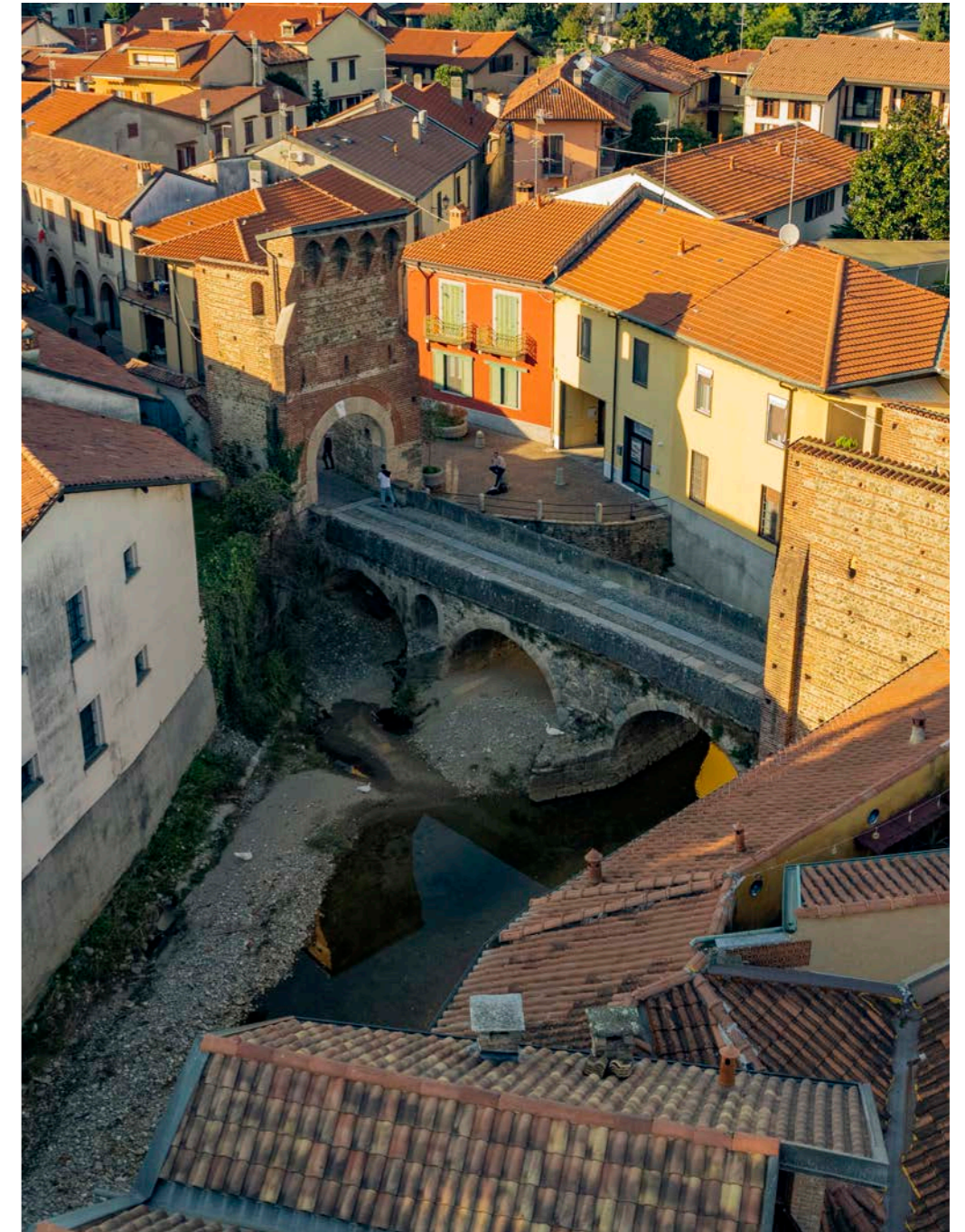
Il sistema del verde urbano è articolato e diffuso. Il Parco Sottocasa rappresenta il principale polmone verde pubblico, attrezzato per lo sport, gli eventi e il tempo libero, e si raccorda a una rete estesa di percorsi ciclopedonali che attraversa la città mettendo in relazione i diversi quartieri.



La prossimità al Parco Agricolo Nord Est (PANE) rafforza il legame tra il tessuto urbano e il paesaggio aperto, offrendo spazi di fruizione all'aria aperta e qualità ambientale diffusa.

Le dotazioni scolastiche — dalla scuola dell'infanzia alla secondaria di primo grado — e gli impianti sportivi comunali, con palestre, palazzetti, piscine e campi all'aperto distribuiti in modo omogeneo nel territorio, completano un'offerta di servizi ampia e quotidianamente accessibile.

In questo contesto si inserisce l'area di Pinamonte 45, in Via Dante, in posizione baricentrica rispetto al centro storico e alle principali dotazioni cittadine. L'ambito si affaccia su un asse urbano di raccordo tra il nucleo storico e i quartieri residenziali, in prossimità di scuole, strutture sportive e spazi verdi.



Un luogo favorevole alla vita quotidiana e alla residenza familiare, capace di offrire prossimità funzionale e qualità dell'abitare in modo naturale e consolidato.

IL PROGETTO

Impostazione planivolumetrica e architettonica



Composizione volumetrica e relazione con il contesto

Il volume edilizio si dispone secondo un'impostazione planimetrica a L, che consente di definire un fronte urbano ordinato lungo Via Dante e, al contempo, di generare uno spazio interno più raccolto e protetto, destinato al parco condominiale e alla vita condivisa dei residenti. Questa configurazione risponde a un duplice obiettivo: rafforzare la continuità del margine edilizio sul fronte pubblico e creare, verso la corte, un ambiente di qualità percettiva elevata, riparato e domestico.

La volumetria si sviluppa su cinque livelli fuori terra secondo un principio di progressivo alleggerimento verso l'alto. Il corpo principale si attesta con precisione sul fronte stradale, definendo un allineamento coerente con il tessuto circostante. Ai piani superiori il volume arretra in modo controllato, generando ampie terrazze praticabili. Al terzo piano l'arretramento produce superfici esterne di grande ampiezza; al quarto il volume si riduce ulteriormente,

configurandosi come un coronamento leggero e discreto che conclude la composizione verticale con equilibrio. Le altezze sono calibrate in relazione agli edifici circostanti, evitando salti di scala e garantendo continuità urbana. L'edificio non si impone come elemento isolato, ma assume una propria identità attraverso proporzioni equilibrate e soluzioni formali misurate, in rapporto di integrazione — non di mimesi — con il quartiere esistente.

Il sistema dei prospetti e la tridimensionalità delle facciate

L'immagine architettonica si discosta dalla bidimensionalità della facciata tradizionale attraverso un sistema compositivo che conferisce profondità, ritmo e stratificazione visiva ai fronti principali. L'elemento compositivo più distintivo di Pinamonte 45 è la sua **doppia pelle** architettonica: uno scheletro strutturale di pilastri e travi intonacati che avvolge il volume principale come una sequenza ritmica di portali. Questa struttura non è semplicemente decorativa ma è funzionale e intelligente.

Architettonicamente, conferisce profondità e ritmo ai prospetti, trasformando una semplice facciata in un sistema tridimensionale di pieni e vuoti calibrati. Ambientalmente, garantisce **ombreggiamento naturale nelle stagioni calde, protezione dagli agenti atmosferici e un sensibile miglioramento del comfort abitativo**. Il gioco di luci e ombre che ne deriva cambia durante l'arco della giornata, rendendo l'edificio visivamente dinamico e sempre diverso.





La volumetria in alzato: leggerezza verso il cielo

Il progetto adotta un principio compositivo di progressivo **alleggerimento verso l'alto**.

Ai livelli superiori, il volume arretra rispetto ai piani inferiori, introducendo spazi esterni di grande qualità: **terrazze ampie e panoramiche** per gli appartamenti degli ultimi piani.



Scelte materiche e palette cromatica esterna

Le tonalità naturali della palette esterna — tortora caldo, crema chiaro, grigio neutro — dialogano con il verde del parco condominiale e con la vegetazione integrata nelle terrazze dei piani superiori, attenuando l'impatto visivo del volume nel contesto residenziale circostante. Non si tratta di mimetismo, bensì di una volontà di integrazione: il progetto assume una propria identità, ma la esprime attraverso proporzioni equilibrate e soluzioni formali misurate.



Le **logge e le terrazze**, arretrate rispetto al filo principale, contribuiscono a evitare l'effetto di un fronte compatto e rigido, generando invece un sistema articolato che dialoga con le aperture del contesto.

Il risultato è un **profilo dinamico ma equilibrato**, capace di dialogare con il quartiere senza generare discontinuità.





IL PROGETTO

Dallo spazio urbano alla dimensione privata

L'incrocio tra Via Pinamonte e Via Dante costituisce il punto di riferimento geografico e simbolico dell'intero intervento. Questo **nodo urbano** è stato oggetto di una riqualificazione attenta e intenzionale: l'intersezione delle due vie è stata ampliata e ridisegnata per dare forma a una **piccola piazza di accesso**, uno spazio pubblico di soglia capace di ricevere e orientare chi si avvicina alla residenza. La piazza non è un semplice allargamento viario, bensì un dispositivo architettonico e urbano che separa con chiarezza i flussi pedonali da quelli veicolari, restituendo dignità e leggibilità all'accesso.

Il sistema della mobilità è organizzato con netta separazione progettuale. Le autovetture dispongono di un ingresso completamente autonomo e separato su Via Dante, dal quale una rampa conduce al piano interrato destinato alle autorimesse private. Questa scelta garantisce che la piazzetta rimanga uno spazio integralmente restituito alla **mobilità lenta**: pedoni e ciclisti vi transitano senza interferenze con il traffico veicolare, trovando un ambiente sicuro, raccolto e **proporzionato alla scala umana**.

Dalla piazza, l'accesso principale alla residenza è segnalato e qualificato dalla presenza di una pensilina dalla geometria sinuosa e armoniosa. Elemento architettonico di forte identità, la pensilina non si limita a proteggere dall'agente atmosferico, ma interpreta con fluide linee le logiche compositive del progetto, abbracciando metaforicamente l'utente al momento dell'ingresso. La sua presenza trasforma un semplice passaggio in un atto di accoglienza, segnando l'avvio di una sequenza spaziale che **dall'urbano** conduce gradualmente verso la **dimensione domestica**.

Il progetto si relaziona con la città non attraverso la chiusura o la recinzione, ma attraverso la mediazione. La piazza riqualificata, la pensilina, la **distinzione dei flussi** e la qualità del trattamento dello spazio pubblico antistante esprimono una volontà architettonica precisa: quella di un edificio che contribuisce attivamente **alla vita urbana del proprio intorno**, rafforzando l'identità del luogo e accogliendo il residente con la medesima cura che caratterizza gli spazi più intimi della residenza.



Il parco e il giardino condominiale

Oltre la pensilina si apre lo spazio condominiale esterno e con esso ha inizio una transizione che è al tempo stesso fisica e percettiva. **Il percorso pedonale** che si snoda dall'ingresso fino ai tre portali della residenza è pensato come collegamento funzionale che dà vita ad una passeggiata attraverso il parco condominiale: il cuore verde, identitario e vissuto della residenza.



Il giardino condominiale è progettato per essere abitato in ogni stagione. Le piantumazioni sono scelte con cura per garantire variazioni cromatiche nel corso dell'anno: un paesaggio che cambia, che profuma, che sorprende, restituendo a chi lo attraversa la sensazione di un **contatto autentico con la natura** anche nel cuore di una città urbanizzata. Il verde è componente strutturale del progetto, parte integrante del sistema abitativo, dimensione ambientale capace di definire la qualità dell'esperienza quotidiana. Il tracciato del percorso pedonale è definito da un gioco di **linee spezzate** che scandiscono il cammino con ritmo e direzione, rendendo immediata la **leggibilità dell'orientamento** senza sacrificare la ricchezza dell'esperienza. Lungo questo percorso si distribuiscono punti di sosta attrezzati — panchine e arredi urbani selezionati con cura — che interrompono il cammino con inviti **alla convivialità e al raccoglimento**. Il grande giardino comune viene così articolato in luoghi distinti e riconoscibili, ciascuno portatore di una propria qualità spaziale, favorendo quella vita di relazione condominiale che arricchisce profondamente l'esperienza dell'abitare collettivo.



Gli ingressi della residenza

Al termine del percorso attraverso il parco si incontrano i **tre ingressi della residenza**, disposti sul fronte della corte interna con leggibilità immediata e accessibilità diretta. Ciascun ingresso corrisponde a uno dei tre nuclei scala dell'edificio — A, B e C — e svolge una funzione che supera ampiamente quella meramente distributiva: ogni accesso è concepito come soglia architettonica, come momento di **mediazione tra la dimensione collettiva** del parco e la **sfera privata** dell'appartamento.

Gli ingressi alle tre scale distributive si sviluppano a doppia altezza, dando forma a una sequenza continua di spazi coperti lungo il fronte interno della corte.

Varcata la soglia della residenza si arriva ai foyer di ingresso, caratterizzati da una doppia altezza, concepiti per accogliere il residente in uno **spazio ampio, arioso**, privo di qualsiasi sensazione di compressione: un'anticamera generosa che rafforza la **qualità rappresentativa e collettiva dell'ingresso**, preparando la transizione verso la dimensione più intima dell'abitazione singola.

I pianerottoli interni sono dimensionati con ampiezza generosa, superando la logica del semplice nodo distributivo per configurarsi come luoghi di sosta e di incontro tra i residenti. La loro larghezza è una scelta progettuale precisa: garantire che il passaggio dall'ambito collettivo alla soglia dell'appartamento avvenga attraverso uno **spazio che rispetti la privacy di ciascuno**, senza mai comprimere o invadere la **sfera domestica altrui**.

Gli spazi condominiali — dal parco agli ingressi, dai pianerottoli ai percorsi verticali — sono progettati con la medesima attenzione alla qualità abitativa che definisce le unità residenziali, a conferma di una convinzione fondante: la qualità di una residenza si misura anche e soprattutto nella cura degli spazi comuni.





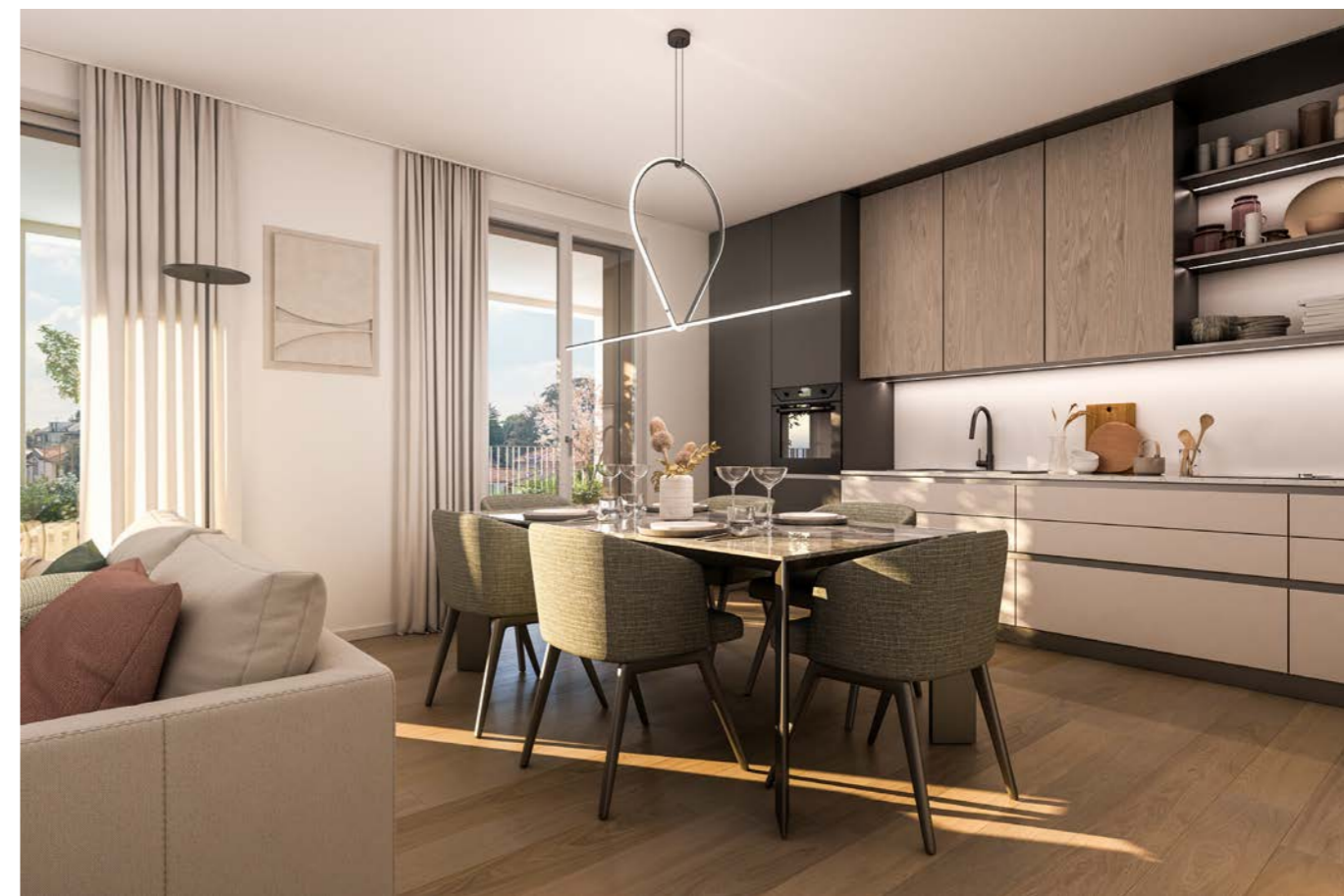
Gli spazi interni privati

Dalla soglia del pianerottolo si accede alla **dimensione più intima del progetto**: l'appartamento. Pinamonte 45 ospita 33 unità abitative distribuite su cinque livelli fuori terra, articolate nelle tipologie bilocale, trilocale e quadrilocale. Ogni tipologia è progettata per rispondere con flessibilità e precisione alle diverse esigenze abitative, proponendo metrature

generose e una distribuzione interna studiata per favorire chiarezza, funzionalità e **qualità della vita quotidiana**.

Le zone giorno sono ampie e ben proporzionate, con una distinzione equilibrata tra spazi collettivi e aree più riservate, e ambienti di servizio organizzati con continuità funzionale. Gli appartamenti possono essere configurati

secondo **differenti soluzioni distributive**, adattandosi alle esigenze e alle modalità abitative dei futuri residenti: sono previste, a seconda della tipologia, sia configurazioni open space con ambienti fluidi e continui, sia soluzioni con cucina separata, pensate per chi privilegia una maggiore distinzione funzionale degli spazi domestici.



Giardini privati, terrazze e lastrici

Ogni appartamento di Pinamonte 45 dispone di uno spazio esterno privato, elemento costante, qualificante e identitario dell'intero progetto. Il disegno della facciata riflette questa volontà con coerenza formale: ogni unità abitativa si distingue dalle altre attraverso la **scansione dei fronti**, tagli, inclinazioni e sporgenze che rendono la composizione della facciata unica e dinamica, conferendo all'edificio un carattere plastico e riconoscibile. I balconi e le terrazze, elementi che si proiettano dai volumi della residenza, partecipano attivamente a questa composizione architettonica, caratterizzando la superficie esterna con una **variazione ritmica** che riflette la **singolarità di ciascuna unità**. In ogni piano, in ogni tipologia, il concetto è il medesimo: la comunicazione e la **continuità tra lo spazio interno e quello esterno** sono una scelta progettuale strutturale.



Piano terra

Al piano terra, le unità abitative godono di un sistema articolato di spazi esterni: **portici coperti** — protetti dalla pioggia e schermati rispetto agli spazi comuni — che fungono da primo livello di privacy e di filtro che conducono ai giardini privati ad uso esclusivo che estendono lo spazio domestico direttamente verso il parco condominiale. Questi giardini sono **fisicamente separati dagli spazi verdi comuni**, garantendo piena autonomia e riservatezza alle unità al piano terra, pur mantenendo la coerenza e la fruibilità del sistema verde complessivo.



1° e 2° piano

Al primo e al secondo piano, la relazione con l'esterno è garantita da ampie **terrazze dalla profondità generosa**. Queste terrazze — alcune coperte superiormente, altre “aperte al cielo” — sono concepite come veri e propri ambienti vivibili all’aperto, spazi di convivialità, di relax, di raccoglimento e di funzionalità quotidiana. La loro profondità consente di ricevere arredi esterni, allestimenti stagionali e dotazioni pratiche, restituendo all’appartamento una **qualità di spazio all’aperto** che nulla ha da invidiare a un giardino.





3° piano

Al terzo piano, l'arretramento volumetrico dell'edificio determina la formazione di terrazze significativamente più ampie rispetto ai piani inferiori, che divengono veri e propri ambienti abitabili all'aperto: spazi di grande estensione e buona esposizione, capaci di integrare la vita domestica con il godimento del paesaggio urbano circostante.



4° piano

Al quarto piano — ulteriormente arretrato e di minor numero di unità — gli appartamenti delle tipologie A e C dispongono di **lastrici solari esclusivi** che offrono condizioni di apertura, panoramicità e luminosità di particolare pregio. A questo livello, l'ampiezza dello spazio esterno e la qualità della vista definiscono una dimensione abitativa distinta: veri e propri **giardini in quota**, aperti alla luce, al cielo e al paesaggio di Vimercate.

Comfort, qualità dell'abitare e benessere

Pinamonte 45 è una residenza in cui la qualità viene interpretata in modo complessivo e coerente, come visione unitaria che attraversa ogni scala del progetto — dall'urbano al costruito, dal collettivo all'intimo, dal paesaggio all'appartamento.

La luce naturale è uno dei valori fondanti del progetto. Le ampie aperture degli appartamenti studiate e progettate seguendo

gli affacci e la loro esposizione, le terrazze esposte e i giardini privati concorrono a definire un sistema in cui la **luce è sempre presente**, calibrata, capace di trasformarsi nel corso della giornata e delle stagioni. Questa presenza costante non è solo una condizione di comfort fisico, ma un elemento che nutre il **benessere psicologico e la qualità percettiva degli spazi**. La privacy è garantita a ogni scala:

dalla separazione tra gli accessi veicolari e pedonali, alla distinzione tra giardini privati e parco condominiale, fino all'ampiezza generosa dei pianerottoli che assicura il rispetto della sfera domestica già prima di varcare la soglia dell'appartamento. **Ogni passaggio è pensato come filtro**, ogni soglia come momento di transizione consapevole tra ciò che è **condiviso** e ciò che è **intimo**.



La sostenibilità dell'intervento non si misura solo in termini energetici o prestazionali, ma nella durabilità di una qualità architettonica pensata per resistere al tempo e alle trasformazioni d'uso. La flessibilità delle configurazioni distributive, la sobrietà delle finiture che lascia spazio alla personalizzazione, la neutralità della palette cromatica che si offre come sfondo all'espressione individuale: tutto concorre a definire una residenza capace di adattarsi e di durare.



Il rapporto con il verde è il filo conduttore che attraversa l'intera esperienza abitativa: dal parco condominiale curato nelle essenze e nelle stagioni, ai giardini privati al piano terra, alle terrazze profonde dei piani intermedi, fino ai lastrici panoramici in quota.

Vivere a Pinamonte 45 significa vivere immersi in un **paesaggio curato, vivo, mutevole nel tempo.**

Residenza Pinamonte 45

Pinamonte 45 è dunque il racconto di un abitare compiuto: un progetto che, **dalla scala della città alla dimensione del singolo appartamento**, costruisce un'esperienza ordinata, armoniosa e autentica. Un luogo in cui **abitare bene** è il risultato naturale di un progetto concepito con **rigore, sensibilità e visione**.



P45

Capitolato delle finiture

Residenza Pinamonte 45

Opere strutturali
Murature
Serramenti
Finiture
Impianti
Sistemazioni esterne

VIMERCATE (MB)
Via Pinamonte da Vimercate 45



OPERE STRUTTURALI E MURATURE STRUTTURA, DIVISORI INTERNI, INTONACI

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:

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 e 20 cm di spessore nei vani scale. 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 PIANO SECONDO e TERZO, 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

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;

Dove presenti le tegole: solaio in muricci e tavelloni per la creazione delle pendenze, posa di guaina traspirante riflettente, intercapedine fortemente ventilata, copertura in tegole.

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

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 raffreddamento;
- 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

FINESTRE, PORTE, PORTONCINI

SERRAMENTI ESTERNI

-Serramenti per finestre e porte finestre in PVC di colore a scelta dalla D.LL.; Tapparelle esterne in alluminio coibentato, apertura motorizzata.

-Serramenti delle serre bioclimatiche in PVC di colore scelto dalla 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 satinato 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.

FINITURE

OPERE IN PIETRA NATURALE, OPERE IN FERRO, TINTEGGIATURE, PAVIMENTI

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 preliminarmente 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 preliminarmente 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.

IMPIANTI

IMPIANTI MECCANICI

TRATTAMENTO ACQUA

È previsto un sistema di trattamento dell'acqua destinata alla produzione di acqua calda sanitaria, realizzato in conformità alla norma UNI 8065:2019.

CENTRALE TECNOLOGICA

La centrale tecnologica sarà costituita da un sistema ibrido per la produzione centralizzata dell'energia termica e frigorifera, composto da n. 2 pompe di calore aria/acqua reversibili e da una caldaia murale a condensazione ad integrazione del sistema. Quest'ultima sarà destinata alla produzione di acqua calda sanitaria e al supporto del riscaldamento nei periodi di maggiore richiesta energetica.

CONTABILIZZAZIONE APPARTAMENTI

Ogni unità immobiliare sarà dotata di un modulo di contabilizzazione dei consumi energetici, dei consumi di acqua calda sanitaria e dei consumi di acqua fredda sanitaria, collegato ad una centralina Master installata nella centrale tecnologica. Ciascun alloggio sarà inoltre dotato di termostati ambiente per la regolazione autonoma della temperatura interna.

IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE

La climatizzazione, con produzione centralizzata sia invernale che estiva, sarà realizzata mediante:

- impianto di riscaldamento e raffrescamento a pannelli radianti a pavimento;

- impianto di deumidificazione autonomo e dedicato per ciascuna unità immobiliare, finalizzato a garantire il comfort ambientale e ad evitare la formazione di fenomeni di condensa durante il funzionamento estivo dell'impianto radiante.

Per la regolazione degli impianti, ciascun appartamento o sarà dotato di:

- termostati ambiente, uno per ciascun locale climatizzato, per la gestione delle zone dell'impianto radiante;

- umidostato dedicato per il controllo automatico dell'unità di deumidificazione.

Nei locali bagno, saranno installati radiatori elettrici scaldasalviette, ad integrazione dell'impianto radiante, completi di termostato dedicato per la regolazione autonoma della temperatura.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

La distribuzione dell'acqua sanitaria sarà realizzata mediante rete di distribuzione a collettori, al fine di garantire uniformità di pressione, affidabilità dell'impianto e facilità di manutenzione.

In ogni unità immobiliare, infatti, a valle del satellite utenza, sarà previsto un collettore sanitario di distribuzione dal quale saranno alimentate tutte le utenze dell'appartamento.

La rete di distribuzione dell'acqua calda sanitaria sarà dotata di circuito di ricircolo centralizzato, completo di sistema di contabilizzazione dedicato, al fine di garantire la corretta ripartizione dei consumi energetici associati al mantenimento in temperatura della rete di ricircolo.

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 70x100, 70x120, 70x180, 70x190, 80x100, 80x120, 80x140, 80x190, 90x90 cm.

Per ogni unità immobiliare con giardino è previsto un punto presa acqua per l'irrigazione. Per ogni unità immobiliare è previsto un punto acqua con scarico da installare in un balcone.

IMPIANTO ELETTRICO

Come da normativa CEI 64/8 nona edizione l'impianto elettrico di ogni singola unità immobiliare sarà dimensionato per una potenza massima prelevabile pari a 6kW monofase. Il contatore di fornitura dell'energia elettrica sarà posizionato in apposito vano contatori fronte strada, ove sarà presente anche il quadro elettrico ricezione energia contenente il dispositivo generale di protezione dell'impianto.

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.

All'interno dell'appartamento sarà presente il quadro elettrico dell'appartamento provvisto delle adeguate protezioni dei vari circuiti luce e forza motrice. Nel medesimo quadro saranno installati degli scaricatori di sovratensione per la protezione degli impianti elettrici dagli effetti del fulmine, al fine di ridurre ad un livello tollerabile il rischio di danni all'edificio, al suo contenuto ed alle persone presenti, provocati dal fulmine per il tramite degli impianti.

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).

CUCINA

Sarà prevista l'alimentazione elettrica per l'impiego di piastra ad induzione e la presenza di prese civili in scatole portafrutto da incasso installate a parete del tipo bipasso o Schuko asservite all'alimentazione degli altri elettrodomestici o sopra il piano lavoro.

ANTENNA TV

Impianto segnale TV digitale terrestre e satellitare del tipo centralizzato, completa di conduttori e prese terminali.

La distribuzione delle prese TV-SAT sarà prevista nelle camere, nel soggiorno e in cucina come da norma CEI 64-8 livello 1.

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.

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

L'edificio sarà predisposto alla banda larga ossia sarà dotato di una infrastruttura fisica multiservizio costituita da adeguati spazi installativi e di impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete e un punto di accesso che consentirà la connessione con la struttura interna dell'edificio per i servizi suddetti.

Sarà prevista la posa di un cavo in fibra, uno per ciascuna unità immobiliare in partenza dal CSOE.

In ciascuna unità immobiliare sarà installata la terminazione ottica di appartamento (STOA) nell'apposito quadro distribuzione segnali d'appartamento (QDSA) che accoglierà le terminazioni delle linee per la distribuzione dei segnali di rete.

La distribuzione delle prese dati sarà prevista nelle camere, nel soggiorno e in cucina come da norma CEI 64-8 livello 1.

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

Sulla copertura dell'edificio sarà presente un impianto

fotovoltaico collegato al contatore condominiale.

I moduli fotovoltaici saranno installati attraverso apposite strutture di sostegno ancorate al tetto dell'edificio.

I moduli fotovoltaici saranno del tipo in silicio monocristallino.

Nel locale tecnico ubicato al piano interrato dell'edificio verranno installate tutte le apparecchiature relative all'impianto fotovoltaico, quali inverter e quadri elettrici.

L'impianto sarà connesso alla rete pubblica tramite contratto in ritiro dedicato (RID) stipulato con il GSE al termine dell'iter di connessione effettuato con E-Distribuzione.

Il Ritiro Dedicato è una modalità semplificata a disposizione dei produttori per la commercializzazione dell'energia elettrica prodotta (non autoconsumata) e immessa in rete.

L'autoconsumo consiste nella produzione e contestuale consumo di energia elettrica.

PREDISPOSIZIONE IMPIANTO RICARICA AUTO

Sarà prevista la predisposizione di una postazione di ricarica dell'auto elettrica per ogni box, comprendente una tubazione che dal box privato si raccorderà al vano contatori. Per evitare il distacco del contatore in caso di superamento dei limiti di potenza dovuti al prelievo di energia per utilizzo appartamento e ricarica auto è consigliabile che le singole postazioni di ricarica siano dotate di un sistema di "gestione carichi". Nello specifico questo sistema, monitorando il carico delle utenze casalinghe, permette di caricare l'auto sempre alla massima velocità possibile senza superare i limiti di consumo. Il dispositivo che permette questa funzione è un trasformatore amperometrico che deve essere installato a monte di tutti i carichi. Questo dispositivo sarà connesso con un cavo di rete CAT 6 SF/UTP alla wall box e permetterà al sistema di ricarica di sapere in ogni momento qual è il consumo totale dell'abitazione, regolando in modo automatico la potenza erogata per la ricarica dell'auto.

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+2.

SISTEMAZIONI ESTERNE

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 1 m; 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.



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



Emissione 00_luglio 2026