CENISIO 68



Il render architettonico ha carattere puramente illustrativo e non costituisce elemento contrattuale. L' immagine rappresenta una proposta progettuale preliminare; il progetto definitivo e l'opera realizzata potranno differire per caratteristiche, dettagli, materiali e finiture.

CENISIO 68

CAPITOLATO DESCRITTIVO
DELL'INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE

Indice

1. INTRODUZIONE 3

2. IMPIANTI 5

3. SERRAMENTI 8

4. FINITURE E RIVESTIMENTI 11

5. SANITARI E RUBINETTERIA 14

Premessa

Il presente documento illustra le principali caratteristiche tecniche dell'intervento di riqualificazione edilizia relativo all'edificio sito in Milano, via Cenisio n. 68.

1. Introduzione

L'edificio, risalente ai primi del Novecento, sorge nelle immediate vicinanze di piazza Firenze, in una delle posizioni più strategiche e ricercate del tessuto urbano milanese. L'area è ottimamente servita dai mezzi di trasporto pubblico e beneficia della duplice vicinanza al dinamico quartiere contemporaneo di CityLife e al fascino storico dell'Arco della Pace.

L'intervento si pone l'obiettivo di valorizzare un immobile di grande potenziale, autentica testimonianza della tradizione architettonica milanese, attraverso un progetto di riqualificazione integrale. È prevista la conservazione dell'edificio esistente, affiancata dal recupero del sottotetto a destinazione residenziale, in un perfetto equilibrio tra memoria storica e nuove esigenze abitative.

La facciata principale su strada sarà oggetto di un attento intervento di restyling, con nuove cromie e l'inserimento di elementi decorativi capaci di richiamarne il carattere originario; la facciata interna verrà rinnovata.

Anche l'ingresso e le parti comuni saranno protagonisti di un intervento di qualificazione, volto a preservare e valorizzare gli elementi storici di pregio, integrandoli con nuove finiture e palette cromatiche studiate per dialogare armoniosamente con l'esistente.

Il progetto prevede la realizzazione di 20 nuove unità abitative, distribuite su cinque livelli fuori terra, pensate per rispondere a differenti esigenze abitative. Al piano interrato saranno realizzate cantine pertinenziali a servizio delle singole residenze.

Il collegamento tra piani sarà garantito dall'installazione di un nuovo ascensore all'interno del corpo scale.

Le dotazioni impiantistiche e le finiture selezionate sono concepite per garantire elevati standard di efficienza energetica, comfort abitativo e ottimizzazione dei costi di gestione. Le soluzioni progettuali adottate contribuiscono inoltre a definire un'identità architettonica distintiva e di qualità, grazie a un'accurata scelta dei materiali e a una particolare attenzione al dettaglio.

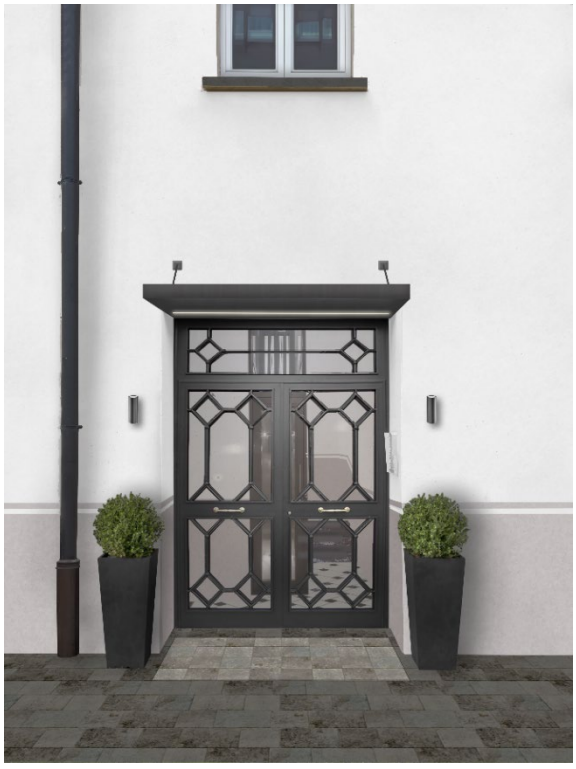
Parti comuni



Portone d’ingresso da via Cenisio



Corridoio d’ingresso da via Cenisio



Portone d’ingresso edificio dal cortile



Interno corpo scale con ascensore

I render architettonici rappresentano una proposta progettuale preliminare; il progetto definitivo e l'opera realizzata potranno differire per caratteristiche, dettagli, materiali e finiture.

2. Energy & Environment

Climatizzazione ad alta efficienza: pompe di calore e acqua calda sanitaria

Il cuore tecnologico dell'edificio sarà una centrale termica ad alta efficienza basata su pompe di calore di ultima generazione, progettate per garantire riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria con consumi ridotti e un impatto ambientale contenuto.
Il sistema sfrutta l'energia naturalmente presente nell'aria esterna (aerotermia) per climatizzare gli ambienti, riducendo in modo significativo l'utilizzo di combustibili fossili rispetto alle soluzioni tradizionali e contribuendo a limitare le emissioni di CO_2. Il risultato è una gestione più sostenibile, moderna e orientata al comfort.

Riscaldamento a pavimento: benessere naturale, senza ingombri

Il riscaldamento radiante a pavimento diffonde il calore in modo omogeneo e costante, eliminando le classiche zone più calde vicino ai radiatori e offrendo una sensazione di comfort naturale in ogni ambiente.

Grazie alla bassa temperatura di esercizio, questa tecnologia lavora in modo particolarmente efficiente in abbinamento alle pompe di calore:

- riduce gli sprechi energetici,
- migliora la stabilità della temperatura interna,
- evita flussi d'aria diretti e sbalzi termici,
- libera le pareti da elementi radianti, lasciando piena libertà all'arredo.

Raffrescamento canalizzato: silenzioso, integrato, discreto

Il raffrescamento è affidato a un sistema canalizzato, integrato architettonicamente e pensato per massimizzare comfort ed estetica.

A differenza dei classici split a parete, la distribuzione dell'aria avviene tramite bocchette discrete e regolabili, con un'emissione più uniforme e una percezione di comfort superiore:

- meno correnti fastidiose,
- migliore integrazione nel progetto degli interni,
- maggiore silenziosità e pulizia visiva degli spazi.

Ventilazione Meccanica Controllata: qualità dell'aria tutto l'anno

Ogni appartamento sarà dotato di VMC (Ventilazione Meccanica Controllata) con recupero di calore, un sistema che rinnova costantemente l'aria interna senza necessità di aprire le finestre.

La VMC contribuisce a:

- ridurre umidità in eccesso e condense,
- contenere CO_2 e odori,
- migliorare la qualità dell'aria indoor,
- mantenere un elevato livello di comfort in tutte le stagioni.

Il recupero di calore (fino al 90%) limita le dispersioni energetiche, perché l'energia dell'aria in uscita viene riutilizzata per "pretrattare" l'aria in ingresso: più benessere, meno sprechi.

Classe energetica alta: valore, efficienza e minori costi di gestione.

A fine lavori, l'edificio nel suo complesso raggiungerà un'importante classe energetica, fino ad un massimo di classe "A2": un traguardo che si traduce in consumi contenuti, maggiore stabilità delle prestazioni nel tempo e un posizionamento di valore nel mercato immobiliare.

Oltre all'efficienza, la classe rappresenta una scelta concreta orientata a:

- riduzione della spesa energetica,
- maggiore comfort abitativo,
- attenzione all'ambiente e alle emissioni,
- qualità impiantistica "future-ready".



Sicurezza integrata: protezione e controllo

La dotazione impiantistica include inoltre:

- videocitofono per il controllo degli accessi.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico sarà caratterizzato da placche in tecnopolimero bianche con idonei interruttori e prese. Lo stesso si svilupperà con punti luce previsti in ogni locale a seconda della destinazione; sarà incluso di punti telefonici, citofonici, TV terrestri e tutto quanto necessario per avere un impianto completo.

Fornitori di materiale elettrico di primaria importanza.

Smart Home

Controllo intelligente degli ambienti: comfort personalizzato

Gli appartamenti sono progettati per offrire una gestione moderna degli impianti tramite sistemi di controllo evoluti (App), pensati per semplificare la vita quotidiana.
Le funzioni tipiche di controllo remoto permettono una visione di insieme dell'impianto di climatizzazione.

3. Serramenti

Porte interne

A battente: con finitura pantografata bianca dell'anta, del telaio e dei coprifili; finitura cerniera e serratura in cromo satinato standard. Serratura magnetica. Maniglia squadra cromo satinato.

Scorrevole interno muro o pieghevole asimmetrica: con finitura bianca dell'anta, del telaio e dei coprifili; finitura cerniera e serratura in cromo satinato standard. Serratura gancio o magnetica. Maniglia squadra cromo satinato.

Fornitura tipo Driadi collezione Light, modello LI 800. Dimensioni 80x210 cm/ 70x210 cm.



Porte blindate

Le porte blindate saranno **Classe 3 antieffrazione**. In abbinamento, i pannelli di rivestimento (pantografato Driadi Light LI-800) sono di colore bianco per il lato interno e verde muschio per il lato esterno. Maniglia finitura bronzo.

Fornitura tipo Ekasa modello Skudo, collezione Tekno T1. Dimensioni 80x210 cm.



Serramenti esterni

I serramenti esterni saranno dotati di profilo snello e caratterizzati da taglio termico, tenuta all'aria e all'acqua, resistenza al vento; avranno doppi vetri isolanti basso emissivi e un alto abbattimento acustico.

Finitura interna laccata Bianco gloss, finitura esterna grigio antracite. Legno in pino lamellare e alluminio cianfrinato. Sistema anta con ribalta. Profilo anta con vetro camera doppio. Maniglia finitura argento. Fornitura tipo Sveluc, modello Evolution 68 Design.



L'oscuramento sarà garantito da persiane esterne, fornitura tipo Sveluc, modello Alluminio.

Zanzariere non incluse nel capitolato, disponibili su richiesta con costo aggiuntivo.



4. Finiture e Rivestimenti

Pavimenti living e camere

Tutti gli ambienti principali saranno pavimentati in parquet prefinito in essenza rovere spazzolato posato a correre, misure indicative 14X155X2200 mm.

Fornitura tipo Barlinek finitura Oak Caramel.



Gli zoccolini saranno in legno, di colore bianco.



Finiture pareti

Le pareti saranno verniciate in idropittura lavabile di colore bianco.

Le pareti delle zone cucine saranno finite con materiale impermeabile così come quelle dei bagni, ove non rivestite.

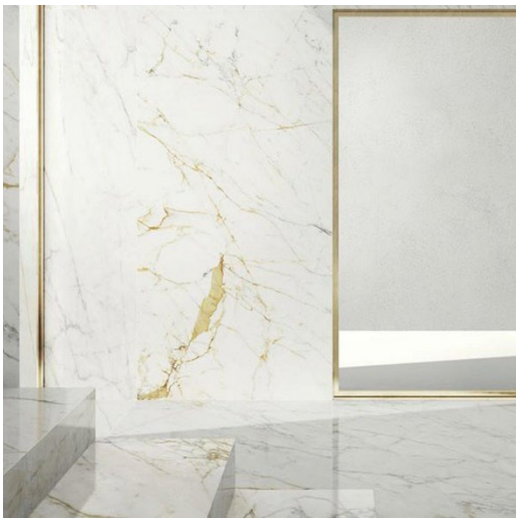
Pavimenti e rivestimenti bagni

I pavimenti e i rivestimenti verticali dei bagni saranno in gres. Si prevede un rivestimento verticale ad altezza 240 cm in corrispondenza delle docce e ad altezza 120 cm nel resto dell'ambiente.

Per il pavimento Fornitura tipo Marazzi Block Greige 60x60 cm.



Per il rivestimento a parete dei bagni la Fornitura tipo sarà Marazzi Allmarble Golden White 60x120 cm.

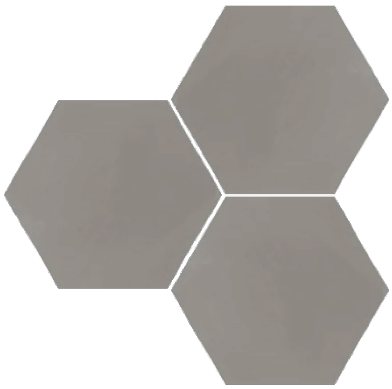




Pavimenti balconi e vano scala

Le pavimentazioni esterne dei balconi saranno in gres con finitura antiscivolo da esterno.
Fornitura tipo Marazzi Block finitura Greige, formato 30x60 cm o similare a scelta della Direzione Lavori.
Le pavimentazioni del vano scala saranno in gres. Fornitura tipo Marazzi Cementum Lead, formato esagonale 21x18 cm e finitura matt.





Pavimenti aree esterne e cantine

L'area cortilizia e le cantine saranno pavimentate in gres.
Le pavimentazioni dell'area cortilizia avranno Fornitura tipo Imola Ceramiche finitura Quarzite Grigia, formato 20x20 cm.
Le cantine sarano in gres porcellanato con effetto cemento. Fornitura tipo Savoia finitura Dorset Grey, formato 30x60 cm.





Sanitari e rubinetteria

I sanitari saranno sospesi. Colore bianco.

Fornitura tipo GSI ceramica. Modello Pura per lavabo.

Modello Tono Swirlflash per wc a dimensioni standard. Modello Tono per bidet.

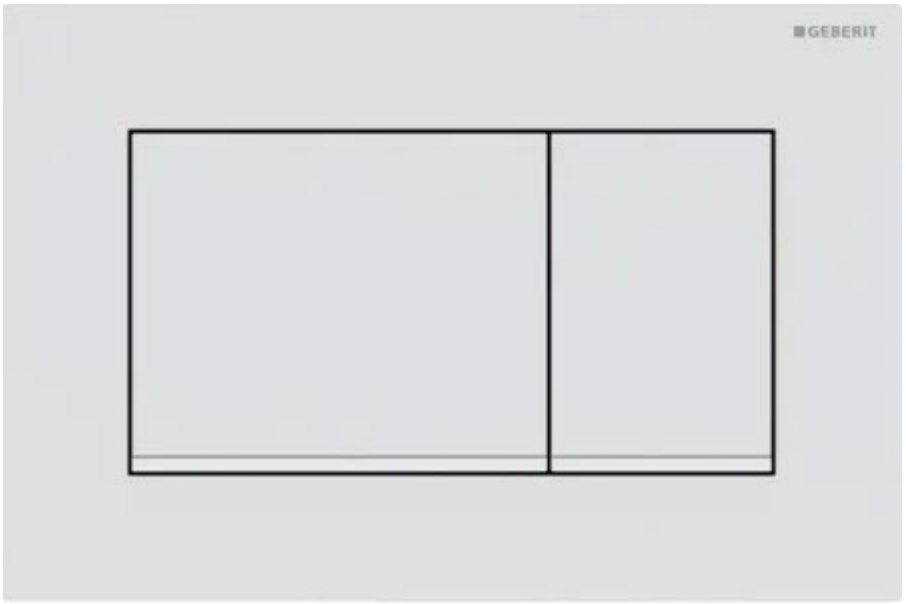




Modello Flaminia Link sospeso per vaso combo.



Le placche di scarico avranno finitura bianca. Fornitura tipo Geberit modello tipo Quadra 20.



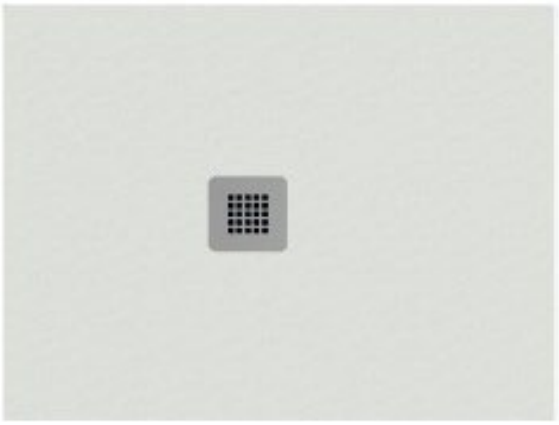
La rubinetteria sarà di primaria marca, dalle linee morbide e con finitura cromata. Per lavabi, bidet e doccia: Fornitura tipo Nobili modello tipo Abc.





I piatti doccia saranno con modello flat di colore bianco. Fornitura tipo Ercos Stone.





Gli scalda salviette saranno bianchi, con dimensioni idonee agli ambienti bagno. Fornitura tipo Cordivari, modello Claudia o similare a scelta della Direzione Lavori.



Si precisa che tra le forniture non saranno inclusi box doccia e mobili bagno

PRECISAZIONI

Le immagini contenute nel presente documento hanno carattere puramente esemplificativo e non costituiscono elemento contrattuale.

Qualora venissero posati e forniti materiali e/o elementi di diversa marca, per motivi non dipendenti dalla volontà della venditrice, gli stessi dovranno avere caratteristiche simili a quelle indicate.

Nei casi in cui la presente descrizione tecnica preveda in alternativa diversi tipi, qualità e quantità di materiali e/o lavorazioni, diverse qualità di manufatti, diversi sistemi di impianti, ecc., è facoltà del Direttore dei Lavori, a suo insindacabile giudizio, decidere i tipi, le qualità, le lavorazioni ed i sistemi di impianto che ritiene più idonee.

Il Direttore dei Lavori ha facoltà di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto, in sede di esecutiva ed a suo insindacabile giudizio, quelle variazioni o modifiche che riterrà necessarie per motivi tecnici, funzionali ed estetici, purché non comportino una riduzione del valore tecnico e/o economico nella realizzazione di quanto in oggetto.

UFFICIO COMMERCIALE
IMMOBILIARE NATALIACASE
+39 392 771 5600
immobiliare@nataliacase.it