

Via Giusti n. 9

DESCRIZIONE OPERE



GIUSTI GARDEN
MILANO ARENA

“

UN PROGETTO DI VITA,
UN AMBIENTE PROTETTO,
UN PIED-À-TERRE DI PRESTIGIO,
UN INVESTIMENTO PER IL FUTURO:
TUTTO QUESTO È GIUSTI GARDEN.

”



1 GENERALITÀ	2
1.1 Descrizione intervento	2
1.2 Struttura	2
1.3 Muratura perimetrale, pareti divisorie	2
1.4 Facciata	3
1.5 Copertura	3
2 IMPIANTI	3
2.1 Produzione energia per la climatizzazione invernale ed estiva	4
2.2 Produzione acqua calda sanitaria	4
3 APPARTAMENTI	4
3.1 Pavimenti e rivestimenti	4
3.1.1 <i>Pavimenti Grès appartamento</i>	4
3.1.2 <i>Pavimenti Parquet appartamento</i>	5
3.1.3 <i>Pavimenti Bagni padronali</i>	5
3.1.4 <i>Pavimenti bagni non padronali e lavanderia</i>	5
3.1.5 <i>Zoccolino</i>	5
3.1.6 <i>Finitura pareti</i>	5
3.2 Impianto idrico sanitario	6
3.3 Impianto elettrico	7
3.4 Impianto di climatizzazione	7
3.5 Serramenti	8
3.5.1 <i>Serramenti esterni</i>	8
3.5.2 <i>Porte di ingresso agli appartamenti blindate</i>	8
3.5.3 <i>Porte interne appartamenti</i>	8
3.5.4 <i>Porte in vetro interno appartamenti</i>	8
3.5.5 <i>Porte per cantine</i>	9
3.6 Balconi e terrazzi	9
3.7 Scale private degli appartamenti	10
4 SERVIZI	10
4.1 Ascensore	10
4.2 Autorimessa	10
4.3 Area Wellness	10
4.4 Palestra attrezzata / area Cardio	11
4.5 Area verde / area gioco	12



1.1 DESCRIZIONE INTERVENTO

Il presente capitolato clienti riguarda la realizzazione di un immobile di nuova edificazione sito in Milano, inserito in un lotto ubicato in Via Niccolini angolo Via Giusti. Tutti i lavori dovranno essere eseguiti nel rispetto delle migliori regole dell'arte, in conformità alle prescrizioni del presente capitolato descrittivo, ai capitolati speciali delle strutture, degli impianti e relativi elaborati grafici, alle relazioni di verifica acustica e dell'isolamento termico, alle indicazioni riportate dalle pratiche di prevenzioni incendi e nelle altre pratiche verso Enti pubblici ed alle prescrizioni contenute nei relativi atti approvativi, il tutto secondo gli allegati al contratto di appalto ed i successivi aggiornamenti ed integrazioni che saranno forniti dai Progettisti incaricati dalla Committente. Il progetto risponderà alle norme, leggi, decreti e regolamenti comunali, regionali e statali nonché alle direttive CEE, il tutto eventualmente integrato o modificato nel corso dei lavori e fino al collaudo definitivo con esito positivo, in materia di costruzione ed in particolare quelle relative all'antincendio e sicurezza, alle barriere architettoniche, agli impianti elettrici e speciali, agli impianti termici, all'inquinamento da attività rumorose e moleste ed all'istallazione degli impianti ascensori; in particolare verranno rispettati i requisiti previsti dalle norme nazionali e regionali vigenti in termini di efficienza energetica e dal DPCM 05/12/1997 – Requisiti Acustici Passivi degli Edifici. I materiali, le attrezzature e la componentistica impiegati saranno della migliore qualità e di prima scelta, forniti dai migliori fornitori nei rispettivi campi. In relazione alla reale disponibilità delle aziende produttrici la direzione lavori si riserva di apportare modifiche ai materiali descritti nel capitolato utilizzando prodotti equivalenti. La scelta dei materiali dovrà comunque essere accettata, con giudizio insindacabile, dalla Committente e dal Rappresentante della stessa. Tutti gli impianti saranno certificati e dati completi e funzionanti in ogni loro parte, con tutte le apparecchiature e tutti gli accessori prescritti dalle norme vigenti od occorrenti per il loro perfetto funzionamento, anche se non espressamente menzionati. Stante la responsabilità dell'Impresa circa il raggiungimento dei valori di progetto e il collaudo degli impianti, nell'esecuzione di questi ultimi essa osserverà, per formale impegno, tutte le norme di legge e regolamenti vigenti.

1.2 STRUTTURA

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

1.3 MURATURA PERIMETRALE, PARETI DIVISORIE

La muratura perimetrale esterna a secco (spessore 55 cm fronte Sud, spessore 38 cm fronte Nord) è composta da uno strato di blocchi tipo YTONG sull'esterno e uno strato di parete in cartongesso completa di tracciamento della posizione. Le pareti divisorie tra unità immobiliari e tra appartamenti e vani scala/atri di ingresso saranno a secco dello spessore totale di 38 cm, con doppia lastra di gesso rivestite sui lati esterni, una lastra fibro rinforzata anti sfondamento,

opportunamente isolate acusticamente e termicamente. Le pareti divisorie, costituite da lastre di gesso rivestite e isolante accuratamente, poste tra gli ambienti Camera – Cucina, Camera – Bagno, Bagno – Bagno, Cucina – Cucina prevedono l’inserimento di impianti e saranno dello spessore di 15 cm, mentre le pareti divisorie tra ambienti come Disimpegno – Camera saranno da 12,5 cm.

1.4 FACCIATA

Fornitura e posa in opera di rivestimento della facciata su Via Giusti composta da lastre in Grès porcellanato RAL 8007 tipo Cotto d’Este spessore 6 o 10 mm. La facciata è scandita da tre portali prefabbricati a base cementizia RAL 1013 in corrispondenza delle aperture dai vari piani. Sulla parte del basamento della facciata in corrispondenza dell’entrata pedonale il rivestimento sarà della tipologia simil pietra RAL 7023, mentre sui vani scala ci troveremo in presenza di pareti vetrate extra-chiaro serigrafate. I prospetti posti sul fronte interno (quelli che si affacciano sulla corte interna) saranno invece completamente intonacati e verniciati mediante un ciclo che comprenderà la formazione di un isolamento a cappotto e la posa di uno strato finale di rivestimento minerale colorato pietrificante con finitura frattazzata del tipo effetto Pietra RAL 7044.

1.5 COPERTURA

La copertura piana impermeabilizzata e isolata è caratterizzata da una membrana tipo DERBIBRITE NT, o similare, bianca riflettente, resistente ai raggi UV. È previsto l’ancoraggio della linea vita conforme alla Normativa EN 795 classe C – dispositivi di ancoraggio che utilizzano linee di ancoraggio flessibili orizzontali. La linea vita in questione sarà da applicare sulle coperture dei vani scala che ospitano i pannelli fotovoltaici presenti in uno o più punti sul solaio di copertura dell’immobile.



2

IMPIANTI

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

2.1 PRODUZIONE ENERGIA PER LA CLIMATIZZAZIONE INVERNALE ED ESTIVA

La produzione dell'energia termo-frigorifera per l'impianto di riscaldamento e raffrescamento delle varie unità abitative, è a carico della centrale termica unica per tutto l'edificio, posta al primo piano interrato.

L'energia termica necessaria per il riscaldamento invernale, sia per le unità abitative che per gli altri locali presenti nell'edificio, è generata da pompe di calore geotermiche, che grazie al prelievo di acqua di falda da apposito pozzo, riescono a garantire efficienza energetica costante durante tutto l'anno, non risentendo delle variazioni di temperatura esterna come accade per le pompe di calore tradizionali aria/acqua. Le pompe di calore geotermiche sono caratterizzate da coefficienti di prestazione energetica più elevati, circa il 30% in più, rispetto alle pompe di calore aria/acqua.

L'energia frigorifera necessaria al raffrescamento degli appartamenti è prodotta in freecooling tramite l'acqua prelevata dalla falda, che fatta attraversare in un apposito scambiatore di energia, cede il suo carico frigorifero all'acqua di impianto veicolata nelle varie unità abitative. In questo modo si riesce a raffrescare semplicemente prelevando acqua dalla falda con gli unici costi di energia elettrica scaturiti dal funzionamento della pompa del pozzo e dei circolatori di impianto posti in centrale termica (uno per ogni vano scale). Il raffrescamento delle unità commerciali, della SPA e della palestra sarà garantito invece dalla presenza delle pompe di calore geotermiche già a servizio del riscaldamento invernale.

I consumi di energia termo-frigorifera saranno contabilizzati per ogni unità tramite appositi contabilizzatori posti in un vano tecnico al pianerottolo di ogni piano dell'edificio.

2.2 PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA

L'acqua calda sanitaria sarà prodotta da apposite pompe di calore geotermiche poste in centrale termica che andranno a stoccare energia termica in 2 distinti accumulatori dotati di dispositivi di stratificazione. Da questi accumulatori di energia, per mezzo di produttori istantanei, per evitare il fenomeno di formazione della Legionella, verrà prodotta l'acqua calda sanitaria necessaria al fabbisogno delle varie unità abitative, della SPA/Palestra e delle unità commerciali. Una rete di ricircolo provvederà a mantenere in temperatura le colonne di distribuzione al fine di ridurre al minimo il tempo di attesa per l'erogazione di acqua calda al rubinetto.

I consumi di acqua calda sanitaria e di acqua fredda saranno contabilizzati per ogni unità tramite appositi contabilizzatori posti in un vano tecnico al pianerottolo di ogni piano dell'edificio.

3

APPARTAMENTI

3.1 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

3.1.1 Pavimenti Grès appartamento

La pavimentazione degli appartamenti in tutti i locali, ad esclusione dei bagni e della lavanderia, saranno realizzati con lastre di Grès porcellanato finitura naturale di azienda primaria quale Florim serie CERIM a scelta tra le seguenti linee:

- Material stones 30x60 cm o 60x60 cm o 60x120 cm in 9 varianti colore, coefficiente di resistenza allo scivolamento R10. Posa diritta.

- Industrial finitura matte 30x60 cm o 60x60 cm in 6 varianti colore, coefficiente di resistenza allo scivolamento R10. Posa diritta.

Con fuga (3 mm) a scelta della Direzione Lavori; listelli di separazione in ottone o in acciaio saranno posti a divisione tra le pavimentazioni di diverso tipo.

3.1.2 Pavimenti Parquet appartamento

La pavimentazione degli appartamenti, in alternativa al Grès, su tutti i locali, tranne i bagni e la lavanderia, saranno realizzate in parquet di prima scelta incollato al sottofondo 30x120 cm, pre-finito in essenza rovere, iroko o doussiè posate a correre, compresa finitura all'acqua.

3.1.3 Pavimenti Bagni padronali

I pavimenti e rivestimenti dei bagni padronali sono in marmo di Carrara, dimensioni 60x30 cm spessore 2 cm posate a correre, in tinta unita, colori vari, non fugato o con leggera fuga (3 mm) a scelta della Direzione Lavori; listelli di separazione in ottone o in acciaio saranno posti a divisione tra le pavimentazioni di diverso tipo.

3.1.4 Pavimenti bagni non padronali e lavanderia

I locali bagni non padronali e delle lavanderie, saranno pavimentati e rivestiti in Grès porcellanato finitura naturale di azienda primaria quale Florim serie CERIM o similare a scelta tra le seguenti linee:

- Material stones 30x60 cm o 60x60 cm in 9 varianti colore, coefficiente di resistenza allo scivolamento R10. Posa diritta.

- Industrial finitura matte 30x60 cm o 60x60 cm in 6 varianti colore, coefficiente di resistenza allo scivolamento R10. Posa diritta.

3.1.5 Zoccolino

Lo zoccolino alle pareti sarà dello stesso materiale della pavimentazione, colore della pavimentazione o laccato nero o bianco opaco di altezza pari a 9 cm e spessore 1 cm.

3.1.6 Finitura pareti

LOCALI BAGNI PADRONALI

Fino a 240 cm

Rivestimento con lastre di marmo fino ad altezza di 240 cm, dimensioni 60x30 cm spessore 2 cm posate a correre, in tinta unita, colori vari, non fugato o con leggera fuga (3 mm) a scelta della Direzione Lavori.

BAGNI NON PADRONALI, LAVANDERIA

Fino a 240 cm

I secondi bagni e la lavanderia saranno rivestiti con Grès porcellanato della marca Florim serie CERIM a scelta tra le seguenti linee:

- Material stones 30x60 cm in 9 varianti colore, coefficiente di resistenza allo scivolamento R10. Posa diritta.
- Industrial finitura matte 30x60 cm in 6 varianti colore, coefficiente di resistenza allo scivolamento R10. Posa dritta.
- Piastrelle e decori Memory of CERIM 20x20 cm in 6 varianti colore. Posa diritta.

ALTRI LOCALI

Le pareti degli altri locali componenti le unità immobiliari dovranno essere rifinite completamente attraverso la stuccatura dei giunti e delle superfici mediante l'applicazione di tre mani di stucco. In corrispondenza degli spigoli dovrà essere prevista la posa in opera di paraspigoli in lamiera zincata a tutt'altezza.

TINTEGGIATURA

Su tutte le superfici in cartongesso dovrà essere prevista la tinteggiatura finale eseguita mediante la stesa di uno strato isolante inibente a base di resine emulsionate acriliche trasparenti e di due o più mani di idropittura lavabile per interni (del tipo traspirante nei locali bagni e cucine) in colore corrente di cartella a scelta della Direzione Lavori.

TINTEGGIATURA PARETE ATTREZZATA CUCINE

Sulla parete attrezzata delle cucine dovrà essere applicata a tutta altezza una mano di fissativo isolante diluito tipo Isolmur o similare secondo il grado di assorbimento delle pareti. Successivamente applicazione di due mani di idropittura traspirante idrorepellente a base di copolimeri sintetici in emulsione acquosa e pigmenti coprenti ed inerti minerali naturali selezionati, tipo Pittura lavabile.

3.2 IMPIANTO IDRICO SANITARIO

I sanitari, in porcellana color bianco, posati in opera a regola d'arte sono: lavabi della ditta FLAMINIA di tipo sospeso modello a scelta tra "ACQUAGRANDE" – "MONO" – "SPRINT"; bidet e vasi della ditta FLAMINIA di tipo sospeso modello a scelta tra "LINK" – "MONO" – "SPRINT" con cassetta ad incasso a doppio pulsante, con placca in alluminio e di sedile completo di coperchio della stessa serie dei sanitari.; piatti doccia della ditta KALDEWEI modello "CONOFLAT" quadrato o rettangolare 80x100 cm; vasche della ditta KALDEWEI modello "CENTRO DUO" L=180 cm; rubinetteria tipo GESSI modello a scelta tra: "RETTANGOLO" – "ISPA".

La dotazione per i bagni principali è:

- n. 1 lavabo sospeso
- n. 1 bidet
- n. 1 wc sospeso con cassetta a parete
- n. 1 piatto doccia o vasca in metacrilato 80x100 cm

La dotazione per i bagni secondari è:

- n. 1 lavabo a colonna o semicolonna
- n. 1 bidet sospeso
- n. 1 wc con cassetta a parete sospeso
- n. 1 piatto doccia 80x100 cm

L'attacco e scarico per la lavatrice è posizionato in lavanderia, in alternativa nel bagno o nel disimpegno. Negli appartamenti provvisti di locale lavanderia è presente anche lo scarico per l'asciugatrice e il lavabo tipo "pilozza" e relativa rubinetteria.

Sui balconi/terrazze è presente un attacco acqua fredda completo di rubinetto per lavaggio e di predisposizione all'impianto di irrigamento.

Tutti i bagni degli appartamenti trilocali, quadrilocali ed attici, sono dotati di scaldasalviette tipo misto elettrico/acqua del tipo IRSAP Vela EL colore bianco.

3.3 IMPIANTO ELETTRICO

Gli appartamenti sono realizzati con una dotazione impiantistica di Livello 3 (secondo Norma CEI 64-8/3) che rappresenta il massimo dal punto di vista delle prestazioni e della funzionalità dell'impianto elettrico.

Le apparecchiature civili per il controllo del sistema d'illuminazione e della forza motrice sono realizzate con placche BTICINO LIVINGLIGHT AIR (monochrome bianco puro-bn, materiale zama).

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

Gli appartamenti sono dotati di un impianto domotico che gestisce le seguenti funzioni:

- Comando luci
- Deumidificazione e controllo temperatura
- Controllo carichi
- Gestione tapparelle / oscuranti motorizzati

I balconi sono attrezzati con punti luce e prese elettriche dedicate.

Le aree interne e gli infissi degli appartamenti sono sorvegliate da un impianto antintrusione autonomo.

3.4 IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE

Il riscaldamento ed il raffrescamento delle unità abitative sarà garantito dalla presenza di un impianto radiante a pavimento, la cui regolazione sarà gestita dal sistema domotico ivi presente, per mezzo di sonde di temperatura ed umidità relativa disposte nei vari ambienti. Per gli appartamenti bilocali sarà presente un'unica sonda di temperatura / umidità posta nella zona giorno, quindi impianto a zona termica unica. Per gli appartamenti trilocali e quadrilocali saranno presenti due zone termiche distinte, zona giorno e zona notte, con sonde di temperatura/umidità installate in soggiorno e nella camera da letto matrimoniale e sonde di temperatura installate nei bagni. Per gli attici invece saranno presenti sonde di temperatura/umidità relativa in tutti gli ambienti ed in tutti i bagni sonde di temperatura, in modo da poter controllare la temperatura ambiente per ambiente. Le zone giorno degli attici, oltre al pavimento radiante saranno dotate anche di pannelli radianti a soffitto.

Gli appartamenti trilocali, quadrilocali e gli attici, nei bagni dotati di doccia / vasca oltre al pavimento radiante funzionante in solo riscaldamento, saranno dotati anche di termoarredi misti a bassa temperatura alimentati dai collettori dell'impianto radiante, con aggiunta di

resistenza elettrica per l'innalzamento momentaneo della temperatura a richiesta dell'utente. All'attivazione della resistenza elettrica, ed in estate, sarà impedito, per mezzo di apposita elettrovalvola, l'ingresso di acqua ai termoarredi.

Per la corretta gestione dell'impianto di raffrescamento radiante, al fine di tenere sotto controllo l'umidità relativa in estate ed evitare fenomeni di condensa al pavimento, tutte le unità abitative saranno dotate di un deumidificatore con funzione di VMC, collocato nel controsoffitto di uno dei bagni. Per mezzo di apposite canalizzazioni e bocchette provvederà in estate, al bisogno, a veicolare aria deumidificata, mentre sia in estate che in inverno provvederà a garantire il corretto ricambio dell'aria degli ambienti, immettendo aria pulita negli ambienti nobili (camere e zona giorno) e prelevando aria viziata dagli ambienti di servizio (bagni e cucine). Gli appartamenti duplex saranno dotati di una unità di deumidificazione/VMC per ogni piano.

3.5 SERRAMENTI

3.5.1 Serramenti esterni

I serramenti esterni degli appartamenti dovranno essere realizzati in alluminio, completi di vetrocamera di serie basso emissivo magnetronico, conforme alla normativa vigente in materia di contenimento del consumo energetico e del rumore, secondo le specifiche del progetto ex Legge 10, dotati di doppia guarnizione, con chiusura scorrevole o a battente.

Verniciatura secondo norma UNI 9983, l'ossidazione anodica secondo norma UNI 10681.

Lungo il prospetto Sud verrà posato in opera un sistema di tende veneziane a pacchetto, tipo Griesser o similari, ed aggancio che prevede il collegamento di ogni singola lamella ai nastri di orientamento. Ganci di giunzione in acciaio inossidabile, nastri d'orientamento (grigi) con rinforzo in Kevlar (contro l'accorciamento e l'allungamento), nastri di sollevamento (grigi) con protezione spigoli e contro i raggi UV.

Lungo il prospetto Nord verranno posate in opera di persiane avvolgibili per esterni in lamiera di acciaio, complete di accessori, meccanismi, avvolgitore e cinghie di attacco al rullo.

Inclusa zanzariera a movimentazione manuale integrata scorrevole verticale o orizzontale.

3.5.2 Porte di ingresso agli appartamenti blindate

I portoncini di primo ingresso agli appartamenti saranno del tipo MEDEA marca SILVELOX o similare, dimensione 90x210cm, corazzato, REI 60, trasmittanza totale minima di 1,00 W/mqK, struttura in acciaio elettrozincato, anta isolata acusticamente, realizzata con telaio e fodera in acciaio spessore 15 mm, serratura di sicurezza con piastra di protezione e chiave corta a cifratura all'estremo, pomolo di chiusura all'interno con sei chiusure, tre antistrappo, due cerniere su un lato della porta, spioncino, pomolo interno ed esterno fisso in alluminio satinato. Il battente sarà dotato di 2 cerniere registrabili in altezza e di 5 rostri fissi. La finitura interna laccata opaca colore a scelta della Direzione Lavori / Direzione Lavori Artistica.

3.5.3 Porte interne appartamenti

PORTE A BATTENTE

Le porte interne degli appartamenti saranno della ditta Garofalo o Viemme o similari con

dimensione 80x210cm o 70x210cm come da progetto, cieche, con finitura laccata opaca, colori a scelta della Direzione Lavori / Direzione Lavori Artistica. Le porte dovranno essere fornite in opera complete di ferramenta comprendente maniglie del tipo Square Diana Olivari o similari, e serratura ad una mandata.

PORTE SCORREVOLI

Le porte interne scorrevoli degli appartamenti saranno della ditta Garofalo o Viemme o similari con dimensione 80x210cm o 70x210cm come da progetto, cieche, con finitura laccata opaca, colori a scelta della Direzione Lavori / Direzione Lavori Artistica, con coprifili a disegno semplice nella stessa finitura della porta; munite dei relativi accessori.

Le porte dovranno essere fornite in opera con controtelaio tipo Scigno o similare in lamiera zincata di prima scelta con spessore 10/10mm per le fiancate e 15/10mm per montante di battuta. Le maniglie della tipo Square Diana Olivari o similari e serratura ad una mandata.

PORTE SCORREVOLI VETRATE

Le porte di alcuni appartamenti, scorrevoli esterno muro, interamente vetrate, con dimensioni 100-150-200x213 cm, saranno composte da una lastra temperata antisfondamento spessore 10 mm, completa di ferramenta di manovra e scorrimento, guida superiore, serratura di sicurezza, assistenze murarie ed ogni altro accessorio ed onere necessario a rendere l'opera completa a regola d'arte.

3.5.4 Porte in vetro interno appartamenti

Le porte vetrate negli appartamenti, dove presenti in planimetria, avranno il compito di dividere la cucina con il soggiorno rendendo gli ambienti più permeabili, ma nello stesso tempo potendo di volta in volta dividere gli ambienti consentendo comunque l'illuminazione dell'appartamento contemporaneamente su ambo i lati mediante luce naturale. La porta dovrà essere prevista ad anta doppia, scorrevole, interamente vetrata, completa di ferramenta di manovra e di scorrimento.

3.5.5 Porte per cantine

Porta Multiuso tipo Dierre per esterno, porta metallica tamburata, zincata, preverniciata, telaio su 3 lati zincato preverniciato in colori correnti di cartella a scelta della Direzione Lavori / Direzione Lavori Artistica, fissaggio tramite zanche a murare, serratura a infilare a 1 punto di chiusura a cilindro. Spessore battente 40 mm, spessore battente più telaio 70 mm.

La porta dovrà essere completa di ferramenta d'uso, maniglie e serratura ad una mandata.

3.6 BALCONI E TERRAZZI

La pavimentazione esterna dei balconi dovrà essere realizzata attraverso l'incollaggio di lastre in Grés porcellanato finitura naturale di azienda primaria quale Florim serie CERIM opaca o similari, nelle dimensioni 30x120cm o 20x120cm e spessore 20 mm, coefficiente di resistenza allo scivolamento R11.

I parapetti dei balconi e terrazzi, compresi i divisori (H 200 cm), dovranno essere realizzati con balaustre in vetro trasparente, tipo Aluvetro GARDA AP o similare.

I frontalini dei balconi e sottobalconi dovranno essere intonacati e tinteggiati mediante uno strato di rivestimento realizzato con intonaco plastico da cappotto dello spessore di 100 mm.

La sola pavimentazione dei lastrici in copertura dovrà essere posta in opera di pavimentazione attraverso la realizzazione e l'installazione di un sistema di posa sopraelevato con lastre di Grés porcellanato finitura naturale di azienda primaria quale Florim serie CERIM opaca o similari, formato 120 x 30 cm, spessore 20 mm, con coefficiente di resistenza allo scivolamento R11.

3.7 SCALE PRIVATE DEGLI APPARTAMENTI

Le scale interne che collegano il piano attico con i lastrici privati degli appartamenti presenti in copertura, e quelle che serviranno al collegamento verticale all'interno delle singole unità immobiliari, saranno composte da elementi prefabbricati in acciaio per quanto riguarda la struttura portante e i parapetti, mentre i gradini e il corrimano saranno realizzati in legno. La copertura delle scale sui lastrici sarà realizzata con una struttura vetrata semovente per consentire un ulteriore passaggio di luce naturale dall'alto.

4

SERVIZI

4.1 ASCENSORE

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

4.2 AUTORIMESSA

Accesso alle autorimesse interrato -1 e -2 tramite rampa carrabile con struttura in calcestruzzo armato rivestita da doppia membrana che garantisce impermeabilità dal percolamento da acqua, oli e carburanti, come i solai parcheggi, box e corselli. Saranno inoltre presenti fasce di segnaletica verniciate indicanti non solo i passaggi e i percorsi pedonali, ma anche i percorsi per le auto e relativa segnaletica orizzontale e verticale. I grigliati della larghezza di 10 cm saranno posti al termine di ogni rampa e in ogni mezzera dei corselli di manovra dell'autorimessa e saranno annegati all'interno del pavimento in c.l.s. Prevista illuminazione LED incassata ai bordi della rampa e a soffitto delle autorimesse. Le porte dei box saranno del tipo basculante motorizzate singola, centrale elettronica per comando a distanza, stampato e verniciato spessore 10/10mm, ed anta mobile con lamiera in acciaio zincato grecata in verticale, con una soluzione di aerazione sulla sommità della porta composta da una griglia. La porta dovrà essere completa di verniciatura per esterni a finire RAL 9016.

4.3 AREA WELLNESS

Realizzazione di locali destinati ad una area wellness da realizzarsi al piano d'ingresso, distinti in due sale: nella prima avremo una palestra attrezzata, mentre nella seconda avremo un'area

con saune e piscina, entrambe ad uso esclusivo dei condomini dello stabile. Le due aree saranno servite da un locale spogliatoio con pavimenti in Grés porcellanato finitura naturale a grandi lastre tipo Florim o similari.

Realizzazione di una sala benessere / SPA, attraverso l'installazione di dispositivi del tipo STARPOOL a corredo di un'area di cui faranno già parte una piscina a sfioro, uno spazio relax con annessa una piccola tisaneria (realizzata con la disposizione di apposito mobilio) e un'installazione di verde verticale.

La dotazione richiesta di elementi del tipo STARPOOL è la seguente:

n. 1 Bagno di Vapore SOUL STEAM 195 x 195 PRO

n. 1 Sauna Finlandese SOUL SAUNA in abete della Val di Fiemme 195 x 195 PRO

n. 1 Soffione Doccia+Nebbia Fredda

n. 1 Soffione doccia+Temporale Freddo

A tutta questa apparecchiatura verrà installato un sistema di osmosi inversa che offre una soluzione più completa per un elevato grado di affinaggio dell'acqua.

La pavimentazione dell'Area Benessere / Spa sarà realizzata con lastre di Grés porcellanato finitura naturale di azienda primaria quale Florim serie CERIM o similare, formato 160x320 cm, in tinta unita, colori a scelta della Direzione Lavori, posate con collante tipo KERAFLEX MAPEI o similare, non fugato o con leggera fuga (3 mm) a scelta della Direzione Lavori.

Le pareti dell'Area Benessere/Spa saranno rivestite fino all'altezza indicata negli elaborati progettuali, non inferiore a 240 cm, con lastre in Grés porcellanato finitura naturale di azienda primaria quale Florim serie CERIM o similare formato 160x320 cm oppure 80x240 cm, posate con collante tipo ADESILEX P9 MAPEI o similare, adeguatamente trattate.

Sarà presente una vasca in calcestruzzo armato, impermeabilizzata adeguatamente con vari strati di isolamento su tutta la superficie e successivamente rivestita con lastre di Grés porcellanato finitura naturale di azienda primaria quale Florim serie CERIM o similare, costituito da tessere quadrate, bisellate.

La piscina sarà dotata di n°4 postazioni con getto d'acqua per massaggio cervicale integrate nella parete, di una scalinata di accesso alle acque composta da numero 3 gradini rivestiti in Grés porcellanato, come il pavimento, con bande antiscivolo, corrimano in acciaio inox AISI 304 posta all'interno della piscina.

4.4 PALESTRA ATTREZZATA / AREA CARDIO

Realizzazione di una sala attrezzata per area cardio e fitness, attraverso l'installazione di macchinari del tipo TECHNOGYM e di spazi utili allo svolgimento di esercizi a corpo libero.

La dotazione richiesta o equivalente di macchinari è la seguente:

n. 2 Tapis Roulant FORMA

n. 1 Ellittica FORMA

n. 1 Recline FORMA

n. 1 Bike FORMA

n. 1 Wall Plurima

n. 1 Panca piana regolabile

- n. 1 Dumbbell RACK
- n. 2 Forniture complete URETHANE DUMBBELL
- n. 1 Spalliera una campata a pioli
- n. 10 Tappeti pieghevoli

La pavimentazione delle zone dedicate all'area Cardio e i disimpegni saranno realizzate con Parquet di prima scelta incollato al sottofondo lunghezza 180/200 cm, larghezza 19/20 cm, pre-finito in essenza rovere o altra essenza equivalente (iroko, doussiè) spessore 19 mm posate a correre.

Le pareti dovranno essere rifinite completamente attraverso la stuccatura dei giunti e delle superfici mediante l'applicazione di tre mani di stucco.

4.5 AREA VERDE / AREA GIOCO

Messa a dimora di esemplari arborei di prima grandezza e di terza grandezza, secondo elaborati progettuali. Gli spazi verdi, infine, verranno completati da essenze arbustive in varietà a decoro delle superfici a verde orizzontali.

Realizzazione di area gioco per bambini munita di pavimentazione in piastrelle in gomma riciclata melange (antitrauma, 70% EPDM 30% nero), ed attrezzata con strutture per le attività dei giochi dei bambini quali:

- una altalena doppia con due seggiolini a tavoletta, a gabbia o promiscui;
- un bilico/dondolo con utilizzo per due, tre o quattro persone;
- un gioco a molla per una, due, tre o quattro persone;
- uno scivolo semplice;
- un gioco complesso a una torre/modulo.

In prossimità dell'area gioco troveranno inoltre collocazione n° 4 panchine in legno con schienale e struttura in ferro e n° 4 cestini porta rifiuti.

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







GIUSTI GARDEN
MILANO ARENA

GIUSTIGARDEN.IT
