

RESIDENZA ANNA - Riccione



N.6

APPARTAMENTI DI PREGIO IN VIA GALLIANO N.19/21

Aggiornamento: 5 ottobre 2022

DESCRIZIONE ARCHITETTONICA

La nuova residenza Anna, sorgerà in una posizione di grande pregio, nella zona centrale di Riccione a pochi passi da viale Ceccarini. Ad una distanza di 600 metri dal mare, all'interno di un contesto abitativo tranquillo e rilassante sarà capace di farvi abitare nella città di Riccione senza perdervi nessuno dei suoi peculiari aspetti con la possibilità di vivere il centro e la sua mondanità, ma nel contempo assaporare il relax e la tranquillità derivata da un tessuto urbano equilibrato e a basso traffico veicolare.

TIPOLOGIA

Il nuovo fabbricato si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed un piano interrato nel quale saranno ubicate le autorimesse. I posti auto singoli o doppi, presenti per ogni alloggio ammontano ad un totale di n.11 posti auto al coperto. Dall'interrato si accede tramite ascensore interno ai piani superiori. Nel complesso il fabbricato è composto da sei unità abitative così distribuite: al piano terra due unità, al piano primo due unità, al piano secondo una unità e piano terzo una unità con terrazzo di copertura privato. Le due unità a piano terra sono dotate di giardino privato e una con posto auto scoperto in area esclusiva. Le unità immobiliari dei piani superiori sono dotate di ampi terrazzi e balconi.

STRUTTURE ANTISISMICHE

L'edificio ha una struttura che rispetta le normative vigenti in materia Antisismica.

ISOLAMENTO TERMICO

Particolare attenzione è stata posta alla progettazione degli isolamenti termici usando materiali di qualità e soluzioni tecnologiche per abbattere l'irraggiamento solare. L'esposizione delle aperture ha privilegiato l'affaccio prospettico in orientamento est ovest. Particolare cura è stata posta per l'eliminazione dei ponti termici, progettando i particolari di posa di tutti i materiali coibenti ed i serramenti.

Il progetto realizzato consentirà di raggiungere una elevata Classe energetica (A3 o A4)



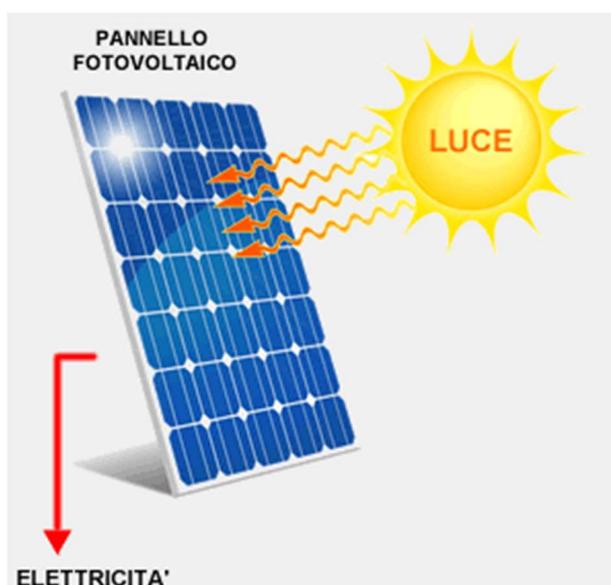
ISOLAMENTO ACUSTICO

I materiali isolanti impiegati attenuano considerevolmente i rumori provenienti dall'esterno, ottemperando a quanto prescritto dalle normative vigenti in materia e permettendovi un comfort acustico a livelli eccellenti. Per contribuire all'isolamento acustico tutti i serramenti che vi offriamo sono in grado di abbattere notevolmente i rumori provenienti dall'ambiente esterno. Particolare attenzione è stata presa anche per l'isolamento tra unità immobiliari garantendo elevati standard acustici.

FONTI DI ENERGIA ALTERNATIVA

Il progetto prevede la fornitura in dotazione ad ogni alloggio di almeno 1,5 kw di picco in potenza prodotto da pannelli solari fotovoltaici.

L'utilizzo di pompe aria-acqua per i servizi energetici degli alloggi, in combinazione con l'energia elettrica autoprodotta, minimizzerà il prelievo di energia dalla rete.



INDICE

1	OPERE EDILI	5
1.1	STRUTTURE PORTANTI IN CEMENTO ARMATO	5
1.2	MURATURE	5
1.3	SOLAI INTERMEDI, COPERTURE, COIBENTAZIONI E IMPERMEABILIZZAZIONI	5
1.4	TUBAZIONI DI SCARICO, CANNE D'AERAZIONE E FOGNATURE E LATTONERIE	6
2	IMPIANTI TECNOLOGICI	7
2.1	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, RAFFRESCAMENTO E IDRICO SANIT	9
2.2	IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA	10
2.3	IMPIANTO ELETTRICO, TELEFONICO E TV	11
2.4	ASCENSORE	16
2.5	ALLACCIAMENTI	14
3	OPERE DI FINITURA E DI COMPLETAMENTO	17
3.1	OPERE DI PAVIMENTAZIONE E RIVESTIMENTO INTERNO	17
3.2	OPERE DI PAVIMENTAZIONE ZONE COMUNI	19
3.3	SERRAMENTI E PORTE	19
3.4	INTONACI	18
3.5	TINTEGGIATURE - VERNICIATURE	21
3.6	OPERE DI ARREDO E DI COMPLETAMENTO	21
3.7	OPERE DI SISTEMAZIONE ESTERNA DELL'AREA	22
4	VARIANTI	23
5	ATTI E REGOLAMENTI	23
5	PRECISAZIONI CONCLUSIVE	23

1. OPERE EDILI

1.1 STRUTTURE PORTANTI

La struttura sarà realizzata con una struttura intelaiata in C.A., formata da travi e pilastri in C.A., con sufficiente rigidità e resistenza su tutto l'involucro. La struttura del piano interrato sarà realizzata con un sistema "scatolare rigido", eseguita con diaframmi perimetrali. L'armatura sarà distribuita in maniera omogenea su tutto l'involucro. Sottoposto a sollecitazioni sismiche, l'edificio così realizzato reagirà con un comportamento che non comprometterà l'agibilità dei locali, nel rispetto delle normative vigenti

1.2 MURATURE

Le murature di tamponamento esterno saranno realizzate con blocchi in laterizio dello spessore di cm. 30, completate da un termocappotto di cm. 14, per un totale di circa cm. 44.

Le pareti interne degli alloggi saranno realizzate con blocchi di laterizio di spessore cm. 8, intonacate da entrambe le parti.

L'intonaco sarà in malta cementizia premiscelata con finitura al civile.

1.3 INVOLUCRO E COIBENTAZIONI

Tutti i materiali da utilizzarsi per opere di coibentazione supereranno le caratteristiche di isolamento termico previsto dal Decreto Legislativo 29 dicembre 2006, n. 311 - Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia.

Coperture

Le coperture saranno realizzate per garantire condizioni di confort e benessere all'interno di tutti gli ambienti.

In particolare la copertura sarà piana, in parte ad uso esclusivo ospitando un ampio terrazzo ed in parte sarà condominiale destinata ai pannelli fotovoltaici.

Isolamenti

L'isolamento termo-acustico dei piani abitabili del fabbricato sarà certificato da documentazione rilasciata a fine lavori, previo collaudo specifico con apparecchiature e tecniche avanzate. Particolare attenzione è stata posta nell'isolare acusticamente le unità abitative. Le pareti degli appartamenti confinanti con scale e ascensore saranno in laterizio con interposta lana di roccia.

1.4 TUBAZIONI DI SCARICO, CANNE D'AERAZIONE E FOGNATURE E LATTONERIE

Tubazioni in genere.

Le tubazioni interrato nei cortili, saranno in PVC pesante, rinfiancate per l'intera circonferenza con calcestruzzo.

Sistema di scarico idrico-sanitario

Fornitura in opera di condotte verticali ed orizzontali per acque nere, grigie e bianche in polietilene ad alta densità (PEHD), compresi pezzi speciali (quali manicotti di dilatazione, tappi d'ispezione, braghe, zanche di fissaggio). Le condotte verticali saranno del tipo silenziato.

Sistema di raccolta e scarico delle acque bianche meteoriche.

Si prevedono canali, scossaline, bocchettoni, copertine copri-muro e lattonerie in genere in lamiera di alluminio preverniciata.

Gli scarichi delle acque bianche meteoriche saranno separati e distinti da quelli relativi alle acque nere.

Canne fumarie, condotte di esalazione e condotte di aspirazione

Fornitura in opera di condotte verticali di esalazione dei vapori delle cucine in PPs omologato, antiacido, compresi pezzi speciali.

Le colonne verticali di scarico dei servizi igienici e delle cucine, saranno prolungate fino alla copertura per la ventilazione.

Fornitura in opera di condotte verticali di aspirazione dei bagni ciechi in PVC antiacido, compresi pezzi speciali.

2. IMPIANTI TECNOLOGICI

La classificazione energetica dell'edificio, riportata sul certificato energetico, rappresenta l'elemento ultimo di un percorso che consente a chiunque di valutare in modo rapido l'efficienza energetica di un dato edificio.

L'intervento in progetto prevede la costruzione di unità immobiliari con classificazione energetica "A3 o A4".

2.1 IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Il progetto degli impianti è redatto in conformità al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008, relativo alle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

L'impianto idrico sanitario avrà origine dall'Acquedotto Comunale. È prevista la realizzazione di n. 6 impianti autonomi (uno per appartamento). I contatori per la lettura dei consumi di ogni appartamento saranno posizionati in un apposito pozzetto/manufatto secondo disposizione dell'ente erogatore.

L'impianto idrico-sanitario comprenderà, per ogni appartamento, le tubazioni dell'acqua fredda in partenza dal contatore fino ad alimentare, all'interno di ogni appartamento, i bagni, la cucina e il modulo per la produzione di acqua calda sanitaria. Da quest'ultimo avrà origine la rete di distribuzione dell'acqua calda sanitaria, che alimenterà i bagni e la cucina. Le tubazioni acqua calda/fredda saranno in multistrato, complete di isolamento.

L'acqua fredda di alimentazione del modulo di produzione acqua calda sanitaria sarà sottoposta a filtrazione meccanica e trattamento chimico (dosaggio di polifosfati ad uso alimentare).

Cucina

Si prevede la fornitura e posa in opera di attacchi per acqua calda e fredda, scarico per lavello, lavastoviglie, attacco elettrico per fuochi a induzione.

Bagni

Gli apparecchi sanitari saranno del marchio "Nic" serie "Pin" o similare, del colore bianco con finitura smaltata. I lavabi saranno del tipo sospeso del marchio "Nic" serie "Cool" o similare (dim. circa 50x45x12h). La rubinetteria sarà del tipo in appoggio del marchio "Cristina" serie "Unic" o similare con finitura cromato o spazzolato. La placca water sarà di marca Geberit. Il piatto doccia sarà in resina a misura (ditta Acquabella o similare).



2.1 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/RAFFRESCAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA

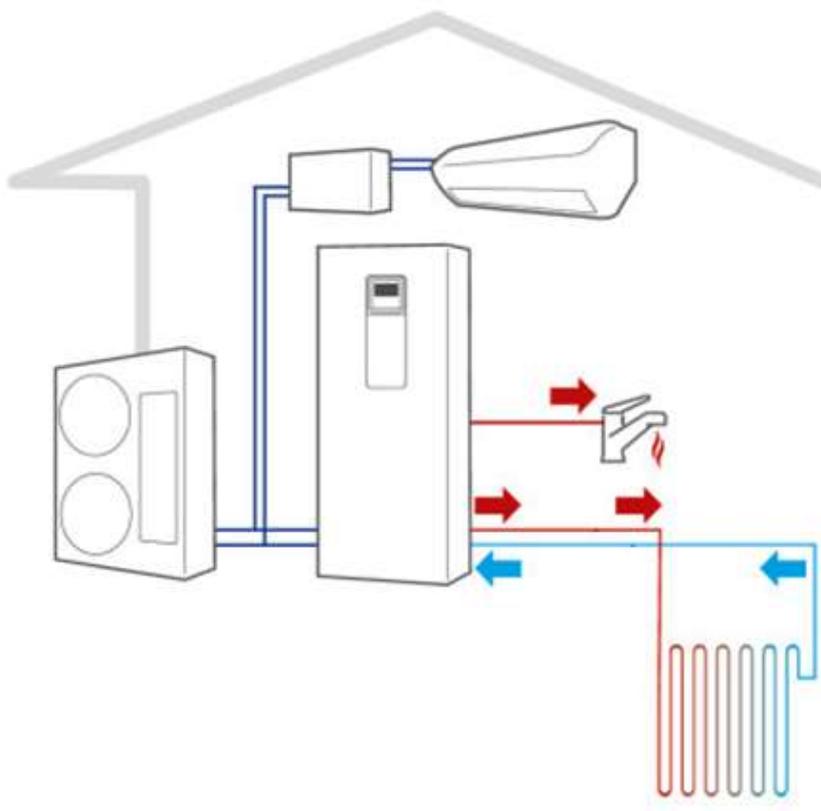
Ogni appartamento sarà dotato di un impianto autonomo. Per ogni appartamento è prevista l'installazione di un sistema in pompa di calore, alimentato elettricamente, per il riscaldamento, il raffrescamento e la produzione dell'acqua calda ad uso sanitario.

L'impianto di riscaldamento all'interno degli alloggi sarà del tipo a pannelli radianti a pavimento. Il raffrescamento verrà realizzato mediante unità a parete tipo split.

Generatore Pompa di Calore

Ogni appartamento sarà dotato di generatore in pompa di calore, di tipo splittato, che garantirà il servizio di riscaldamento, raffrescamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

In particolare per ogni appartamento verrà installato un particolare sistema, composto da una unità esterna in pompa di calore, con inverter, da un modulo per installazione da incasso per il riscaldamento invernale e per la produzione dell'acqua calda sanitaria, e da unità interne del tipo split a parete Windfree per il raffrescamento estivo degli ambienti.



Il riscaldamento invernale sarà realizzato mediante pannelli radianti a pavimento opportunamente dimensionati e tali da garantire il raggiungimento delle temperature di confort in tutti gli ambienti.

L'impianto radiante a pavimento offre un'uniformità di calore unica e consente di fruire liberamente di tutti gli spazi all'interno degli ambienti. Ogni stanza avrà la possibilità di essere regolata autonomamente tramite un termostato ambiente.

Il raffrescamento estivo verrà invece realizzato mediante unità interne a parete, del tipo split, windfree. È prevista la sola predisposizione di uno split in ogni camera e nel soggiorno.

2.2 IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA

Tutte le unità saranno dotate di impianto di ventilazione meccanica controllata (VMC) con recuperatore di calore. Il sistema di ventilazione ricambierà in maniera totalmente autonoma l'aria all'interno dell'abitazione. Ogni stanza sarà dotata di una piccola bocchetta che verrà collegata alla macchina principale. Il sistema estrae aria dai bagni e dalle cucine (luoghi umidi e con odori) e la immette pulita nelle camere e nel soggiorno recuperando il calore dell'aria viziata.



2.3 IMPIANTO ELETTRICO, TELEFONICO, TV E IMPIANTO FOTOVOLTAICO

PARTI COMUNI CONDOMINIALI

Impianto Elettrico

L'impianto elettrico sarà realizzato con conduttori in rame con isolamento del tipo FS17 450/750V posti entro tubazioni in PVC pesante posate sotto traccia e con cavi del tipo FG16OR16 0,6/1kV posti entro tubazioni interrate.

All'interno del vano scala saranno poste scatole per la derivazione dei soli circuiti facenti parte delle utenze condominiali.

Le tubazioni facenti parte dei circuiti di alimentazione dei singoli appartamenti dovranno essere indipendenti e non avere punti di promiscuità con i servizi condominiali ed i circuiti di altri appartamenti.

Sarà realizzato un impianto di terra condominiale al quale si andranno a collegare tutte le utenze compresi gli appartamenti ed i servizi condominiali presenti nell'edificio.

L'impianto sarà costituito da picchetti in profilato zincato a croce di m. 1.50, ed intercollegati tra loro da corda di rame isolata/nudo di sezione 16/35 mmq.

L'illuminazione del vano scala condominiale sarà comandata con relè a tempo mentre, l'illuminazione esterna delle parti comuni condominiali, verrà comandata con relè crepuscolare o orologio.

L'illuminazione dello spazio di manovra dell'autorimessa interrata sarà comandata con relè a tempo. Tutte le lampade presenti saranno del tipo a LED o basso consumo per le aree interne ed a led per aree esterne.

Il cancello carrabile per l'accesso allo scivolo e l'eventuale porta basculante di accesso all'autorimessa saranno motorizzati con sistema del tipo CAME, FAAC o equivalente.

All'interno del vano scala, autorimessa, vani tecnici, ecc. saranno installati apparecchi per l'illuminazione di emergenza.

Gli impianti elettrici facenti parte dei servizi condominiali saranno comandati e protetti da apparecchiature poste all'interno di quadro elettrico contenente dispositivi magnetotermici e differenziali ad alta sensibilità (30 mA).

Essendo il punto di installazione dei contatori E-Distribuzione all'esterno del fabbricato sarà installato un interruttore magnetotermico differenziale a bassa/media sensibilità con intervento selettivo in prossimità del punto di fornitura.

Impianto TV - Satellitare

L'impianto televisivo e satellitare sarà centralizzato, realizzato con materiale tipo FRACARRO o equivalente; tali antenne saranno corredate da un centralino e da selettori direzionali con elementi atti alla ricezione dei diversi canali nazionali e di quelli locali.

Impianto Videocitofonico

L'impianto videocitofonico condominiale è del tipo bus con postazione esterna videocitofonica a colori e postazioni interne videocitofoniche entro ogni singolo appartamento. Dalla postazione videocitofonica interna è possibile azionare l'apri-porta d'accesso alla scala condominiale e del cancello pedonale.

PREDISPOSIZIONE FIBRA OTTICA

L'edificio è provvisto di predisposizioni per il futuro cablaggio alla rete di fibre ottiche.

La predisposizione consiste in:

- Collegamento del vano scale alla rete pubblica;
- Zona predisposta per alloggiamento apparati attivi al piano interrato;
- Tubazioni montanti dal piano interrato fino alla copertura;
- Tubazioni in ingresso ad ogni unità.

APPARTAMENTI

Impianto Elettrico

Tutti gli impianti tecnologici interni ed esterni, così come descritti ai successivi punti, saranno realizzati conformemente alle disposizioni del D.M n° 37 del 22/01/08 (Norme per la sicurezza degli impianti), nonché in base alle norme CEI – Legge n. 186 del 1 marzo 1968 relativa alla realizzazione degli impianti ed in ogni caso in base alle vigenti disposizioni di Legge.

L'impianto elettrico sarà eseguito sottotraccia, con tubo corrugato pesante a marchio di qualità. I conduttori elettrici da impiegare sono del tipo unipolare in rame, isolati in materiale termoplastico tipo FS17 450/750V non propagante l'incendio secondo norme CEI 20/22, con sezione non inferiore a 1,5 mmq per circuiti luce e 2,5 per circuiti di forza motrice, posati entro tubazioni in pvc.

La funzione del conduttore dovrà essere immediatamente identificabile dal colore dell'isolante:

- NERO riservato al conduttore di fase FM.
- GRIGIO O MARRONE riservato al conduttore di fase ILLUMINAZIONE.
- BLU riservato a tutti i conduttori di neutro.
- GIALLO/VERDE riservato esclusivamente ai conduttori di terra e ai collegamenti equipotenziali.

Il contatore E-Distribuzione sarà installato in apposito box contatori. Dal contatore E-Distribuzione vi sarà un idoneo Quadro valle contatore con singolo interruttore automatico di protezione e una tubazione montante per l'alimentazione dell'appartamento, box auto.

Il Centralino Elettrico a servizio dell'appartamento è posizionato in prossimità dell'ingresso, è dotato di interruttore generale munito di protezione contro i sovraccarichi e corto circuiti, manovrabile sotto carico e idoneo a togliere tensione all'impianto stesso, per potenze fino a 6kW monofase. Le singole linee elettriche di partenza dal centralino sono protette contro i sovraccarichi e i corto circuiti. La protezione contro i contatti indiretti è realizzata tramite (n. 2) interruttori differenziali di adeguata sensibilità' ($I_{dn}=0,03A$), al fine di garantire una sufficiente continuità di servizio.

Il centralino appartamento, posto all'interno dell'unità abitativa, sarà raggiunto direttamente dal conduttore di protezione proveniente dall'impianto di terra del condominio, al fine di permettere la corretta messa a terra degli eventuali scaricatori di sovratensione tramite opportuno mezzo di connessione.

In ogni appartamento sarà installato uno scaricatore di sovratensione all'arrivo linea, per rendere tollerabile il rischio R1.

L'impianto elettrico degli appartamenti e dei garage sarà realizzato con materiale Bticino LivingNow o equivalente, Colore Bianco, compreso di placche in PVC, il tutto a scelta della DL architettonica. Indicativamente la distribuzione dei punti luce, dei punti comando e delle prese all'interno delle singole unità si potrà così riassumere:

Impianto zona soggiorno

- N°2 punti luce
- N°3 punti comando
- N°4 prese di corrente bipasso 10/16A
- N°4 prese di corrente bipasso 10/16A poste accanto alla presa TV
- N°1 prese di corrente UNEL 10/16A
- N°1 presa TV
- N°1 presa telefono
- N°1 presa ethernet per la connessione di rete

Impianto angolo cottura

- N°2 prese di corrente bipasso 10/16A
- N°2 prese di corrente UNEL 10/16A
- Sarà installata una presa shuko o bipasso in corrispondenza di ogni utilizzatore fisso (frigorifero, forno, cappa aspirazione, lavastoviglie, piastra induzione)

Impianto camera da letto singola

- N°1 punto luce
- N°2 punti comando
- N°3 prese di corrente bipasso 10/16A
- N°1 presa di corrente UNEL 10/16A
- N°1 presa TV
- N°1 presa telefono o ethernet

Impianto camera da letto matrimoniale

- N°1 punto luce
- N°3 punti comando
- N°4 prese di corrente bipasso 10/16A
- N°1 presa di corrente UNEL 10/16A
- N°1 presa tv
- N°1 presa telefono o ethernet

Impianto locale da bagno o doccia

- N°2 punti luce
- N°2 punti comando
- N°1 prese di corrente bipasso 10/16A
- N°1 tirante per segnalazione allarme WC
- N°1 segnalatore acustico (ronzatore) posto all'interno del soggiorno

Impianto disimpegno

- N°1 punto luce a soffitto
- N°2 punti comando
- N°1 presa di corrente bipasso 10/16A

Impianto balcone (con superficie $\geq 10\text{mq}$)

- N°1 punto luce stagno
- N°1 punti comando con lampada spia
- N°1 presa di corrente bipasso 10/16A IP55

Impianto ripostiglio

- N°1 punto luce a soffitto
- N°1 punto comando
- N°1 presa di corrente bipasso 10/16A

Impianto box auto

- N°1 punto luce stagno
- N°1 punto comando stagno
- N°1 presa di corrente bipasso 10/16A stagno IP55

All'interno di ogni singolo box auto privato sarà predisposta la tubazione per l'installazione della stazione di ricarica per auto elettrica.

Per gli appartamenti sarà previsto un dispositivo di illuminazione di sicurezza nella zona giorno.

Tutte le tapparelle motorizzate orientabili sono dotate di un impianto di comando domotico (del tipo smart) mediante attuatori-comando per l'azionamento di ogni singola tapparella oltre ad un comando centralizzato posto in prossimità della porta d'ingresso.

Ogni appartamento sarà provvisto di controllori della temperatura secondo le indicazioni del progettista degli impianti meccanici.

Impianto Videocitofonico

In ogni appartamento sarà installato un posto videocitofonico interno a colori, a scelta della D.L..

In prossimità del portone d'ingresso di ogni appartamento, nel vano scale condominiale, sarà posto un pulsante di chiamata a campanello provvisto di cartellino portanome.

Impianto Antintrusione

Realizzazione di tubazioni e scatole di derivazione in predisposizione all'infilaggio ed al montaggio del sistema antintrusione, consistente nella disposizione sottotraccia di tubazioni in PVC serie pesante, per il posizionamento di dispositivi del tipo a contatto (porta ingresso e tapparelle) e dispositivi di rivelazione di presenza del tipo a doppia tecnologia, punto inseritore a tastiera, sirena interna, sirena esterna e centrale antintrusione.

Impianto Fotovoltaico

L'impianto fotovoltaico è stato dimensionato in conformità alla delibera della regione Emilia Romagna n°156/2008 e del DGR 1362-2010 e s.m.i., e conforme alla norma CEI 0-21 e s.m.i..

Sarà previsto un impianto fotovoltaico indipendente per ogni singolo appartamento con una potenza pari a 1,5 kWp.

Gli impianti fotovoltaici funzioneranno in parallelo alla rete di distribuzione dell'energia elettrica di bassa tensione e provvederanno a contribuire al fabbisogno energetico.

Ciascun modulo sarà provvisto di diodi di by-pass. Il quadro elettrico contenente i suddetti componenti oltre a essere conforme alle norme vigenti, possiederà un grado di protezione adeguato alle caratteristiche ambientali del sito d'installazione. Il generatore fotovoltaico sarà gestito come sistema IT, ovvero con nessun polo connesso a terra.

Il gruppo di conversione (inverter) sarà idoneo al collegamento dell'impianto fotovoltaico alla rete di distribuzione, in conformità ai requisiti normativi e di sicurezza vigenti.

Il dispositivo di interfaccia, sul quale agiscono le protezioni, così come previste dalla citata norma CEI 0-21;V1, è integrato nel gruppo di conversione (inverter).

Il collegamento del gruppo di conversione (inverter) alla rete elettrica, sarà effettuato a valle del dispositivo generale della rete dell'utente.

I moduli fotovoltaici utilizzati saranno del tipo silicio mono/policristallino.

2.4 ASCENSORE

L'ascensore, che verrà collocato in apposito vano, sarà ad azionamento elettrico senza sala macchine. La cabina, ditta SCHINDLER o marca equivalente, di dimensioni conformi alla legge 13/89 (massime sei persone) e con caratteristiche di cui al D.M. 236/89.

2.5 ALLACCIAMENTI

Sono previsti gli allacciamenti ai pubblici servizi per luce, acqua, gas e telefono, nonché le opere murarie necessarie da eseguirsi secondo le prescrizioni delle società erogatrici.

3 OPERE DI FINITURA E DI COMPLETAMENTO

3.1 OPERE DI PAVIMENTAZIONE E RIVESTIMENTO INTERNO

Ingresso/soggiorno/pranzo/cucina

I pavimenti per tutte le superfici degli appartamenti saranno in plance di rovere di prima scelta, legno nobile mm. 4 in rovere a due strati, supporto in multistrati di latifoglie, formato mm.15x180x1860, con finitura oliata o verniciata ed ampia gamma di colori.
Prezzo di listino fino a 60 E/mq.



In alternativa è prevista una pavimentazione in gres della azienda PANARIA fino al formato 60x120 cm. Prezzo di listino fino a 60 E/mq.



Rivestimenti cucine

In gres porcellanato della ditta PANARIA, di formati di grandi dimensioni.

Prezzo di listino fino a 60 E/mq.



Bagni

Per i servizi igienici si impiegheranno rivestimenti e pavimenti in piastrelle di gres porcellanato di prima scelta, ditta PANARIA, di dim. 60X120 cm. Le pareti saranno rivestite dietro ai sanitari e lavabi per h 120 e nella doccia fino a soffitto. Prezzo di listino fino a 60 E/mq.

Autorimessa

Pavimentazione in calcestruzzo liscio, con finitura antipolvere.

Battiscopa

In tutti i locali, escluse le autorimesse e bagni, verrà posto in opera zoccolino battiscopa in legno massello laccato colore a scelta , h. cm.5, a spigolo vivo, spessore 1 cm.

Balconi, logge, terrazze e soglie

Per balconi, logge, terrazze, soglie, pavimentazione del marciapiede e dei vialetti esterni, verranno posati pavimenti gres porcellanato rettificato di prima scelta per esterno e antiscivolo, posato con collante idoneo su massetto cementizio, già realizzato e adeguatamente stagionato. I pavimenti saranno in gres ceramico a scelta D.L. , spessore 1 cm rettificato antiscivolo, per pavimentazione esterna, vialetto, marciapiede e percorsi pianerottoli. Spessore 1 cm, rettificato NATURALE, per i terrazzi.

La scala interna sarà in calcestruzzo armato e rivestita in gres porcellanato rettificato antiscivolo a scelta D.L.

3.2 PAVIMENTAZIONI ZONE COMUNI

Androne e scale condominiali saranno realizzate in lastre di gres porcellanato di grandi formati a scelta della Direzione Lavori.

3.3 SERRAMENTI E PORTE

Serramenti in Alluminio

Gli infissi esterni in un immobile rivestono una grande importanza sia sotto il profilo della sicurezza e sotto il profilo estetico. Per queste ragioni verranno adoperate soluzioni d'avanguardia al fine di aumentare complessivamente il valore dei fabbricati.

Il Fabbricato presenterà serramenti in alluminio o Pvc conformi alle normative vigenti, colore e forma a scelta della D.L.

I vetri saranno montati con guarnizione di spessore variabile, a seconda dello spessore del vetro.

Gli infissi scorrevoli avranno la chiusura dell'anta con maniglione a leva inox o cromo satinato, con meccanismo alza-scorri e vaschetta esterna inox

Gli infissi a battente avranno le maniglie a martellina in acciaio inox o cromo satinato



Le prestazioni ambientali dei serramenti installati (tenuta dell'acqua, permeabilità, resistenza ai carichi del vento) sono classificate in accordo a quanto previsto dalle normative Europee.

Avvolgibili

Gli avvolgibili, ove previsto dal progetto esecutivo, saranno in alluminio coibentato o composte da strutture metalliche ORIENTABILI E REGOLABILI IN PIU POSIZIONI motorizzati con motori meccanici, colorazione a scelta della D.L.

Porte interne

Le porte delle unità immobiliari sia battenti che scorrevoli saranno laccato bianco con cerniere a scomparsa e chiusura magnetica. Le porte battenti avranno l'anta rasocornice. Le maniglie avranno finitura CROMO SATINATO.

Porte blindate

Saranno in classe-3 coibentate internamente, con cerniere a scomparsa. Il pannello interno sarà rifinito allo stesso modo delle porte interne all'abitazione, mentre il pannello esterno sarà di colore bianco, come da indicazione della DL.

3.4 INTONACI

L'intonaco sarà in malta cementizia premiscelata con finitura al civile.

3.5 TINTEGGIATURE - VERNICIATURE

Su tutte le pareti esterne del fabbricato verrà eseguita una tinteggiatura esterna tipo spatolato silossanico, a base di resine acriliche ed inerti di quarzo, grana media 1,2 mm e mano di fissativo acrilico a solvente dato ad una mano, compreso ogni onere anche per colorazioni diverse secondo quanto prescritto dalla Direzione Lavori.

Le pareti interne e soffitti saranno tinteggiati con materiali traspiranti, atossici, colore a scelta della DL.

3.6 OPERE DI ARREDO E DI COMPLETAMENTO

Parapetti balconi, logge e terrazze

I parapetti saranno di due tipologie:

- Parapetti in muratura intonacata
- Parapetti in metallo zincati e verniciati, colore a scelta della D.L.

Casellario postale

Sarà conforme alla L.13/89 ed al successivo D.M. 236/89 d'attuazione e posizionato in prossimità del cancello di ingresso condominiale.

Soffitti logge e balconi

I soffitti di logge e balconi saranno coibentati inferiormente per garantire le prestazioni termiche previste dalla legge 10/91.

3.7 OPERE DI SISTEMAZIONE ESTERNA DELL'AREA

Le recinzioni del lotto e delle corti di pertinenza dell'intero immobile verranno realizzate con muretti di altezza pari a cm 50 con sovrastante recinzione realizzata con ringhiera in ferro zincato e verniciato a disegno della Direzione Lavori sul lato strada e con rete metallica plastificata sui restanti lati verso i confinanti.

Sarà realizzata un muretto a tutt'altezza per le divisorie delle unità del piano terra oppure una ringhiera in ferro zincato a discrezione della D.L.

Sarà fornita una siepe a scelta della DL, piantumata con ala gocciolante e vulcanico al piede. La piantumazione riguarderà alcune porzioni del perimetro del lotto e parte delle divisioni interne, ad esclusione delle aree pavimentate.

Il giardino verrà piantumato con essenze arboree idonee, in osservanza ai regolamenti comunali ed è prevista la semina del manto erboso.

Sarà fornita idonea illuminazione privata nei giardini di pertinenza, nei percorsi di accesso, sulla scala e sul pianerottolo di sbarco dell'ascensore.

Eventuali pergolati esterni, se previsti dal progetto architettonico, saranno interamente a carico degli acquirenti.

Dovranno essere realizzati in metallo, colore bianco a scelta della D.L.

4 VARIANTI

La presente descrizione delle opere potrà subire modifiche per motivi di carattere normativo o regolamentare e/o su indicazioni della Direzione dei Lavori e dei vari uffici competenti (Vigili del Fuoco, HERA, ecc.)..

5 ATTI E REGOLAMENTI

Le spese di allacciamento alle pubbliche utenze (luce, acqua, telefono, gse) saranno per intero a carico della parte acquirente così come il regolamento condominiale, che dovrà pagarle direttamente agli Enti preposti o rimborsarle alla ditta venditrice se da questa anticipate.

Resta facoltà della parte venditrice effettuare modifiche al progetto e ai materiali indicati mantenendo stessa qualità e valore

E' fatto divieto all'acquirente di fornire direttamente o indirettamente qualsiasi materiale senza il consenso della ditta venditrice.

Le spese per la denuncia di accatastamento C.T. e N.C.E.U. saranno assunte dalla parte acquirente.

6 PRECISAZIONI CONCLUSIVE

Le opere non specificate nel presente capitolato o quelle di diverso valore, richieste dalla parte acquirente saranno conteggiate e pagate a parte. Tali lavori saranno eseguiti solamente dopo aver concordato ed accettato per iscritto la maggiorazione di prezzo.

Dove, in base al presente capitolato, vi sia la possibilità di scelta dei materiali da parte della parte acquirente, questa dovrà indicare sulla base del campionario messo a disposizione e nei tempi fissati dalla D.L. (Direzione Lavori) la propria scelta in modo da non ritardare i lavori. In mancanza del rispetto di dette tempistiche l'impresa procederà seguendo le indicazioni della D.L.

Sono comunque riservate alla D.L. le variazioni strutturali, architettoniche e di pianta, anche relative a eventuali cassonetti e spazi occupati da impianti che possono gravare sulle singole proprietà (per eventuali canne fumarie, colonne di scarico ed impiantistiche, per canali di ventilazione che possono attraversare la proprietà oggetto di vendita, etc...) e le eventuali varianti per l'installazione di impianti tecnologici, nonché le decisioni dei particolari costruttivi e di finitura interni ed esterni non menzionati nella compilazione del presente capitolato, che a giudizio si rendessero necessari durante la costruzione, al fine di ottenere un complesso stabile ed armonico e nel contempo rispondente alle esigenze di tutti i servizi.