

---

# Residenze Fleming 803

---

Roma – Via Flaminia 803



Dama Srl

## Descrizione dell'intervento

L'iniziativa Immobiliare Fleming 803, è un progetto innovativo ed elegante che sposa il bello con la residenza esclusiva. Uno Smart luxury Building ecocompatibile, unico nel suo genere, realizzato in classe energetica A4, un progetto che dialoga con la natura. L'Immobile si articola in un unico edificio ed offre appartamenti di varie dimensioni per ogni esigenza.

Il comfort di vivere in questi abitazioni, è dovuto allo studio attento di un team di architetti ed interior designer, che hanno coniugato alta qualità, design, ecologia, rendendo unica l'esperienza dell'abitare.



# Indice

1. PORTONCINO INGRESSO APPARTAMENTO
2. SERRAMENTI ESTERNI
3. PORTE INTERNE APPARTAMENTO
4. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI
  - APPARTAMENTI
  - BAGNI
  - TERRAZZI E BALCONI
5. IMPIANTI
  - IMPIANTO IDRICO SANITARIO BAGNI
  - IMP. DI RISCALDAMENTO/RAFFREDDAMENTO APPARTAMENTO
  - RISCALDAMENTO A PAVIMENTO
  - IMPIANTO ELETTRICO APPARTAMENTO
  - IMPIANTO VIDEOCITOFONICO
  - IMPIANTO DI IRRIGAZIONE TERRAZZI
  - IMPIANTO ELETTRICO
  - IMPIANTO ASCENSORE
  - DIVISORI INTERNI
  - DIVISORI ALLOGGI
  - DIVISORI BOX E PIANI CANTINATI
  - OPERE IN FERRO
  - TINTEGGIATURE E VERNICIATURE
  - CHIUSURE BOX CON SERRANDE AVVOLGIBILI MICROFORATE  
MOTORIZZATE

# 1. PORTONCINO INGRESSO APPARTAMENTO

L'aspetto esterno del portoncino sarà a disegno a scelta della d.l. e finiture interne realizzate con pannello bianco liscio:

- coibentazione interna
- n° 5 rostri fissi
- serratura ad alta sicurezza a doppio cilindro: cilindro principale con borchia di protezione con chiave di cantiere e chiavi definitive, cilindro secondario con protezione
- pannelli di rivestimento esterno a scelta della D.L.
- limitatore d'apertura
- para aria acustico
- occhio magico (Spioncino)



## 2. SERRAMENTI ESTERNI

I portoni di ingresso condominiali saranno realizzati in legno e/ o in metallo a discrezione della d.l.

Negli appartamenti tutti gli infissi esterni (finestre e porta-finestre, a battente e/o scorrevoli) saranno in legno e/o alluminio, completi di avvolgibili motorizzati, con le seguenti principali caratteristiche:

Finestre e/o porte finestre, ad una e più ante mobili e/o fisse e/o scorrevoli;

vetri termici 6/7 selettivo – 15 Argon – 6/7 acustico, con canalina cromo;



### 3. PORTE INTERNE APPARTAMENTO

Le porte interne a battente e/o scorrevoli degli appartamenti saranno in legno laccato bianco. Il cliente potrà scegliere tra il modello liscio laccato bianco, quello con doppia bugna e con 8 righe modello marca Garofoli o Similari. Cerniere a scomparsa su tutte le tipologie di porte. Serratura magnetica.



## 4. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI APPARTAMENTI

Tutta la pavimentazione dell'appartamento, ad eccezione dei bagni, sarà realizzata con parquet essenza rovere (colore a scelta del cliente su un campionario di quattro colori), prefinito in listoni di spessore totale 10 mm, di larghezza mm 160 e di lunghezza variabile da mm 700 a mm 1.250, posato a tolda di nave dritto con colla idonea.



## BAGNI

Per la pavimentazione e rivestimento dei bagni, il cliente potrà scegliere su più tipologie esposte marca IMOLA o similare.

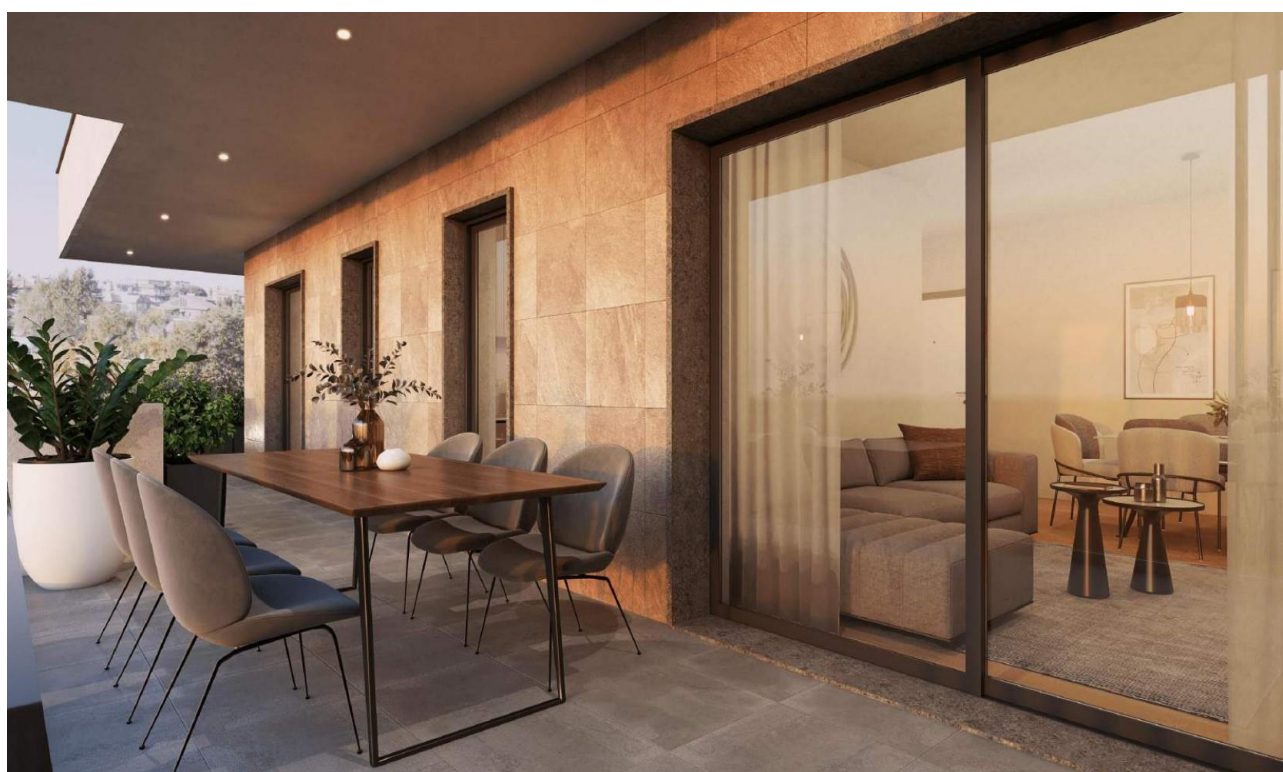
- Pavimento e rivestimento: Il rivestimento andrà fino ad altezza da terra di circa cm 120. Nella zona vasca e/o doccia avrà, invece, un'altezza fino a cm 240 e la restante parte delle pareti sarà tinteggiata.
- Gres Porcellanato: I clienti potranno scegliere tra vari colori campionati. Pavimento con formati cm 60X60. Rivestimento con formati cm 60X120 altezza cm 240.





## TERRAZZI E BALCONI

Pavimentazione con gres porcellanato di colore grigio



## 5. IMPIANTI

### IMPIANTO IDRICO SANITARIO BAGNI

Bagni: All'interno di ogni singolo bagno verranno poste valvole d'intercettazione.

Sanitari: ogni bagno padronale è munito di vasca idromassaggio JACUZZI, o doccia a filo pavimento.

Sanitari: vaso a terra carenato e copri vaso con cerniere rallentate, bidet a terra carenato monoforo, lavabo, mobile abbinato e specchio.

Rubinetteria: marca Zucchetti;

I bagni privi di finestra avranno un impianto di estrazione dell'aria, compresi gli estrattori di aria collegati con l'accensione del bagno.



## IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFREDDAMENTO APPARTAMENTO

L'impianto di climatizzazione, estivo e invernale, è del tipo autonomo con produzione di acqua calda/refrigerata affidata a una pompa di calore con accumulatore acqua calda giustamente dimensionato.

Gli elementi terminali dell'impianto di climatizzazione sono costituiti da pannelli radianti a pavimento, per il riscaldamento delle zone giorno, letto e servizi e da ventilconvettori incassati nel controsoffitto, per il raffrescamento delle stesse zone.

Nei bagni, inoltre, sono forniti e posati dei radiatori del tipo scaldasalviette in acciaio cromato .

I ventilconvettori sono dotati, per la mandata dell'aria, di griglia in alluminio di colore bianco a scomparsa.



Il dimensionamento degli elementi terminali garantisce il mantenimento in ambiente di 20 gradi centigradi +/- un grado in inverno e di 26 gradi centigradi +/- due gradi in estate, come previsto dalle norme vigenti. Un termostato permette di mantenere costante la temperatura desiderata in ogni ambiente.

## RISCALDAMENTO A PAVIMENTO

Ogni appartamento è dotato di riscaldamento a pavimento. questo tipo di impianto è una soluzione particolarmente efficiente per riscaldare la casa.

La caratteristica distintiva è principalmente quella di assicurare una distribuzione ottimale del calore nelle stanze.

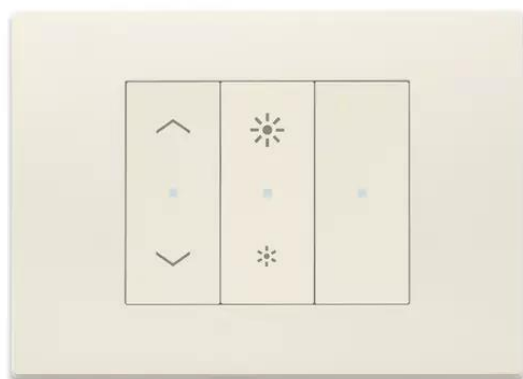
In questo modo, il riscaldamento a pavimento supera il limite dei sistemi di riscaldamento tradizionali. Che è quello di tendere a concentrare il calore nelle zone più vicine alla fonte di emissione (cioè il termosifone).

Si evince un miglioramento delle condizioni di benessere all'interno della casa, che sarà così riscaldata in modo uniforme.



## IMPIANTO ELETTRICO APPARTAMENTO

L'impianto sarà posto in opera sottotraccia, con tubazione flessibile, corrugato, di sezione idonea, in pvc. I punti luce sono completi di cestello tipo ad incasso, frutto, placca esterna di colore bianco, Azienda Vimar. Nel Touch sarà possibile effettuare vari comandi tipo apertura e chiusura avvolgibili, regolazione impianto di climatizzazione. Tali funzioni saranno applicabili anche da remoto con telefono smart.



## ALL'INTERNO DI OGNI APPARTAMENTO:

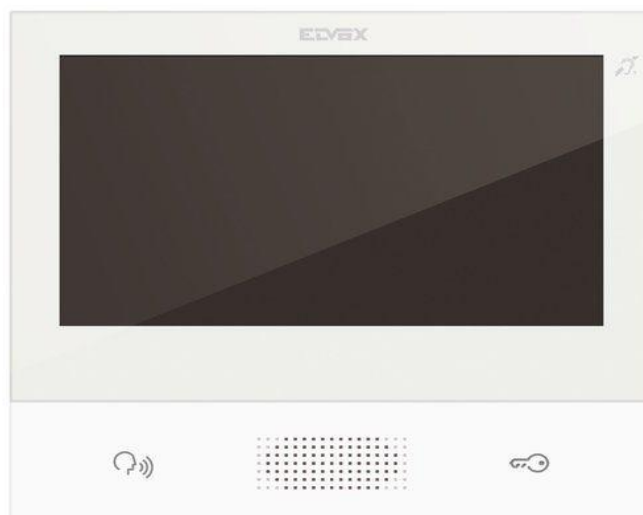
- N° 1 quadro elettrico
- comandi tapparelle in ogni ambiente
- punti luce a soffitto
- punti luce deviate
- punti telefonici
- prese tv
- prese sat
- ronzatore
- termostato nelle camere e nel soggiorno

## TERRAZZO:

- Faretto luce led a soffitto

## IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

L'impianto prevede un videocitofono esterno completo di telecamera a colori e una pulsantiera retroilluminata, posti all'ingresso principale sulla strada. In ogni appartamento verrà installato un videocitofono interno marca Vimar completo di monitor a colori touch screen con collegamento da remotare su cellulare.



## IMPIANTO DI IRRIGAZIONE TERRAZZI

Per l' appartamento dotato di giardino e per le fioriere posizionate nei balconi è previsto un sistema di irrigazione. È prevista l'installazione di un punto acqua su ogni balcone.



## IMPIANTO ELETTRICO

Gli impianti elettrici dei locali comuni (vani scale, atri di ingresso, portici, corridoi, corselli, locali tecnici) saranno regolati da interruttori locali.

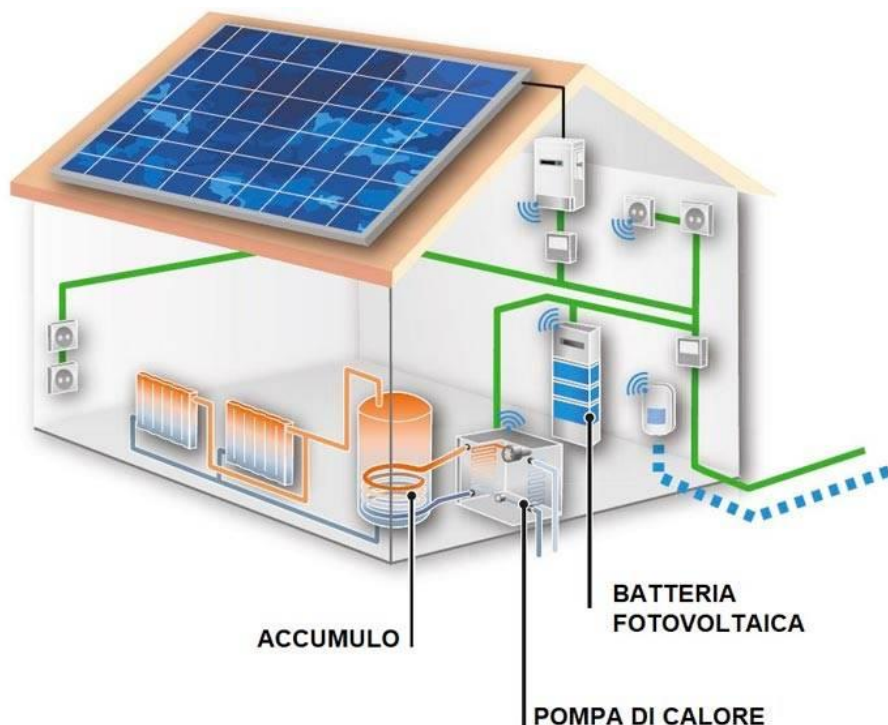
L'atrio, i corridoi e i vani scala saranno illuminati con lampade con comando crepuscolare per ogni piano, ed in corrispondenza del vano scala e degli ascensori.

Le aree comuni scoperte, rampe e passaggi pedonali, saranno illuminate con lampade con interruttore crepuscolare.

Su ogni balcone o terrazzo saranno posati dei corpi illuminanti con comando dall'interno dell'appartamento.

Tutti gli impianti saranno collegati alla rete di messa a terra generale.

È prevista la realizzazione di un impianto fotovoltaico per ogni unità abitativa posto sulla copertura degli edifici, per la produzione di energia elettrica utilizzata per parziale fabbisogno dell'appartamento.





## IMPIANTO ASCENSORE

È prevista l'installazione di ascensore

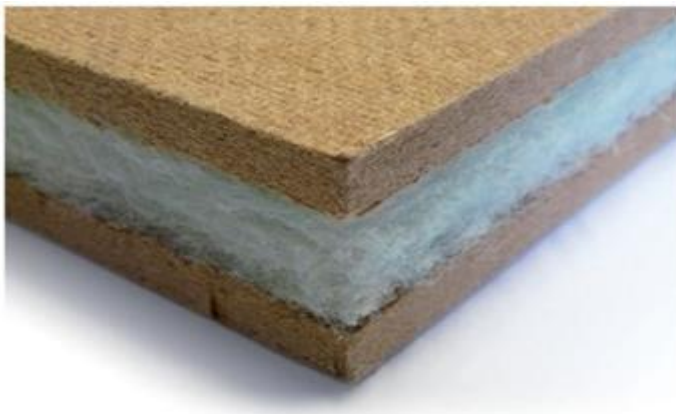
## DIVISORI INTERNI

I divisori dei singoli locali interni di ogni appartamento saranno realizzati con mattoni forati da cm. 8 e cm. 10 posati con impiego di malta bastarda e completati da doppio strato di intonaco. L'altezza minima netta degli ambienti è di 270cm.

## DIVISORI ALLOGGI

Le pareti di divisione tra gli appartamenti saranno realizzate con doppio strato di mattoni forati, intercapedine e coibentazione a garanzia di un isolamento conforme a quanto previsto dal dpcm del 05/12/97.

In particolare, l'isolamento acustico delle pareti verrà realizzato mediante la posa di pannello fonoisolante e fonoassorbente acustic soft della linea ISOSYSTEM.



### CARATTERISTICHE TECNICHE

Pannello fonoisolante e fonoassorbente, "ACUSTIC SOFT®" formato dall'accoppiamento di due strati in fibra di legno pressata (prodotto ecologico), densità 250 kg/m<sup>3</sup>, spessore 10 mm, con interposto uno strato di fibra poliestere, densità 30 Kg/m<sup>3</sup>, spessore 20 mm.

### DESCRIZIONE PANNELLO

Pannello fonoisolante composto da:

- fibra di legno spessore 10 mm
- fibra di poliestere spessore 20 densità 30 kg/m<sup>3</sup>
- fibra di legno spessore 10 mm

### DIMENSIONI

1400 x600-1200X1400 mm

### SPESSORE PANNELLO

40 mm nominale

### IMBALLO

m<sup>2</sup> 50,4 per pallet

## DIVISORI BOX E PIANI CANTINATI

Tutte le murature dei box, dei locali tecnici e delle eventuali cantine saranno eseguite in blocchetti prefabbricati di calcestruzzo. I blocchetti avranno idonee dimensioni a seconda degli impieghi.

## OPERE IN VETRO

Realizzazione delle ringhiere delle scale e dei terrazzi, ove previste, con pannelli in vetro.

Cancelli di accesso alle autorimesse saranno in ferro sagomato con chiusura motorizzata, con sistema di apertura comandato da tutti i telecomandi consegnati ai proprietari degli appartamenti.

## TINTEGGIATURE E VERNICIATURE

I soffitti dell'atrio d'ingresso, dei corridoi, degli spazi comuni e delle scale saranno trattati con pittura lavabile in tinta unica. Pareti e soffitti degli appartamenti saranno ultimati con pitture lavabili in tinta unica di colore bianco, previa idonea preparazione. Le pareti degli spazi comuni saranno trattate con finitura a scelta della D.L.



## CHIUSURE BOX CON SERRANDE AVVOLGIBILI MICROFORATE E MOTORIZZATE

- n° 2 serrature laterali per ogni serranda, a chiave unica, fissata sull'elemento terminale rinforzato,
- centralina elettronica per automatismi con ricevente e con riduzione a 24 V della tensione ai comandi,
- coppie di fotocellule a raggi infrarossi, su pareti/telaio,
- lampeggiante, da installare all'esterno,
- trasmettitori (telecomandi) bicanale, n° 2 per ogni serranda,
- selettore a parete con sblocco elettro freno tipo BLINDOOR (scatola metallica con sportello a chiave dove all'interno c'è un interruttore per apertura e chiusura della serranda e, in caso di mancanza di energia elettrica, c'è una leva in plastica per sbloccare l'elettro freno del motore per consentire l'apertura manuale della serranda).



La Direzione lavori si riserva di apportare modifiche, anche sostanziali, alle finiture interne ed esterne, alle facciate, agli impianti e alla scelta dei materiali qualora ciò si rendesse necessario a seguito di esigenze di ordine tecnico che dovessero intervenire, purché di tipologia simile a quelle previste



---

Progetto di  
**DAMA SRL**

---

Tutta la documentazione grafica e  
testuale è puramente illustrativa e non  
costituisce vincolo contrattuale

Commercializzazione affidata a



**FARE IMMOBILIARE**

Real Estate & Property Finder

Viale Giulio Agricola 118, 00174

Roma (RM) Tel. 067477643

Mob. 3921497872