



Complesso residenziale Cervia (RA) – Via Adria Neri P.P.I.P.
SCHEDA E.5 – Lotti 1 e 2

Capitolato di vendita

Emissione Luglio 2024

OBS Italia S.r.l. Imola: Via Selice, 84/a - 40026 Imola (BO) Tel. 0542 600035
Bologna: Viale Aldini, 58 - 40136 Bologna
Livorno: Via Panaro, 15 - 57023 Cecina (LI)
obsitalia.it
P. IVA e C.F.: 01820250494 - Reg. Imprese: 01820250494 Cap. Soc. 50.000,00 i.v.

Numero Verde
800946929

1 Premessa

Il progetto è stato sviluppato con il preciso intento di offrire ai clienti una dimora di prestigio, in grado di trasmettere un forte senso di esclusività attraverso scelte mirate di carattere sia formale che funzionale.

L'edificio nasce a poca distanza dal centro storico di Cervia e dalla spiaggia, tranquilla e immersa nel verde, caratterizzato da una media densità insediativa e da tipologie edilizie raffinate.

La qualità architettonica è sottolineata da scelte stilistiche estremamente moderne, eleganti ed essenziali, che vestono con gusto volumi armonici e proporzionati, generati dall'aggregazione di unità abitative autonome, ma concentrate in un solo complesso funzionale.

Confort, tecnologia e qualità pongono ogni alloggio ad un livello di eccellenza.

Tutte le indicazioni contenute nel presente Capitolato di Vendita potranno essere variate da parte della Direzione Lavori per esigenze costruttive, normative e/o di approvvigionamento e sostituite con soluzioni di qualità equivalente.

2 Descrizione dell'intervento

2.1 Localizzazione

Il progetto sorge nella zona sud ovest della città di Cervia (RA) nel comparto compreso tra Via Neri e Via XXII Ottobre.

L'intervento è inserito in un quartiere residenziale, dotato di tutti i servizi primari e a pochi metri dal centro storico di Cervia e dal porto turistico.

2.2 Consistenza

L'area interessata dall'intervento fa parte di un comparto identificato nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata e regolamentato dalla Scheda E.5.

L'edificio appartiene ad un comparto interamente privato accessibile attraverso una strada di accesso unica e senza sbocco che ovviamente garantisce ai soli edifici del comparto

Il fabbricato si sviluppa su due piani abitabili più il sottotetto e il piano interrato.

L'ingresso carrabile che porta al piano interrato è adiacente al confine sud del lotto ed è raggiungibile dalla strada comunale via Adria Neri.

Al piano terra si accede attraverso 3 ingressi indipendenti alle prime unità immobiliari, 3 scale indipendenti portano alle altre 3 unità al 1 piano strutturate su doppio volume sottotetto collegato all'unità tramite scala interna.

L'accesso al piano interrato zona autorimesse è garantito da un ingresso con cancello automatico su rampa carrabile con accesso da via Adria Neri

L'edificio è caratterizzato dalla presenza di spazi esterni ad uso esclusivo.

I terrazzi principali sono completati con schermature integrate in acciaio zincato e verniciato in colori chiari a scelta della D.L.

Le pareti esterne sono interamente rivestite con isolamento a cappotto e finite con intonaco, in colori chiari a scelta della D.L.

2.3 Accessi, sistemazioni esterne, pertinenze

L'accesso generale all'area dell'edificio avviene attraverso la corte esterna su via Adria Neri.

In corrispondenza di tale accesso è posta in opera una pulsantiera con videocitofono collegato alle unità.

L'accesso carraio è dotato di cancello con apertura telecomandata. Da tale ingresso, mediante la rampa apposita, si accede al parcheggio interrato tramite il corsello di distribuzione che porta alle autorimesse, al vano scala e alle cantine.

La sistemazione delle aree esterne è conforme al progetto esecutivo e alle disposizioni della D.L., ed include le seguenti opere:

- sistemazione a verde e piantumazione del giardino condominiale;
- pavimentazioni esterne;
- recinzioni;
- illuminazione esterna;
- aree giardino in uso esclusivo.

Le aree a verde in uso esclusivo vengono preparate con terreno naturale.

Dal momento della consegna dell'immobile la manutenzione e la cura delle aree a verde facenti parte del condominio saranno a carico delle unità immobiliari.

Lungo il perimetro del lotto, i lati confinanti con le aree pubbliche sono delimitati da recinzione e siepe come indicato nelle norme tecniche del Piano Urbanistico Attuativo.

Vengono posti in opera lampioni su stelo con diffusore, scelti dalla Direzione Lavori, dotati di tecnologia Led a basso consumo, comandati con sistema crepuscolare, allacciati al contatore generale.

In conformità a quanto indicato nelle tavole di progetto, alcuni alloggi del piano terra sono dotati di aree giardino in uso esclusivo, in parte pavimentate come indicato negli elaborati grafici. Vengono collocate in opera, entro pozzetti in cemento, idonee prese d'acqua per l'irrigazione munite di rubinetti portagomma nonché di predisposizione elettrica.

La semina del tappeto erboso e la messa a dimora delle piante e cespugli nelle aree a verde in uso esclusivo sono a carico dell'acquirente.

2.4 Reti tecnologiche

Il comparto è dotato delle seguenti reti tecnologiche:

- impianto di adduzione acqua potabile;
- impianto di adduzione energia elettrica;
- impianto di scarico (fognature) acque meteoriche;
- impianto di scarico (fognature) acque nere;
- impianto di climatizzazione;
- impianti per le telecomunicazioni

Gli impianti di cui sopra sono dimensionati e realizzati secondo le disposizioni e il progetto approvati dagli Enti Erogatori e dal Comune di Cervia.

Sono a carico dell'acquirente le spese di allaccio e di posa dei contatori collocati in appositi spazi.

2.5 Parti comuni

Sono parti comuni dell'edificio:

- le fondazioni, le strutture portanti, i tetti, la scala di accesso alla zona garage;
- i corridoi, le rampe e il corsello interrato a servizio delle autorimesse e delle cantine, nonché altri simili locali di interesse comune;
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune e precisamente: gli acquedotti, le fognature, i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, il gas, impianti Tv, energia elettrica e teleriscaldamento nonché il cavo principale dei telefoni, il tutto fino al punto di diramazione degli impianti stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli acquirenti;
- le aree esterne e i percorsi pedonali non in uso esclusivo.

3 Descrizione delle opere e delle finiture

3.1 Opere strutturali

3.1.1 Scavi e fondazioni

La quota di profondità dello scavo di splateamento e degli scavi di fondazione è fissata dalla Direzione dei Lavori in relazione alle tavole progettuali ed alla natura del terreno.

Le fondazioni sono del tipo a travi rovesce e platee, eseguite in calcestruzzo opportunamente armato, secondo il calcolo ed il progetto esecutivo.

3.1.2 Struttura portante verticale

La struttura in elevazione è realizzata tramite telaio in cemento armato dimensionato in conformità alla normativa antisismica vigente per il piano interrato, la restante struttura in elevazione in pannelli di Legno strutturale tipo X-LAM dimensionata in conformità alle normative vigenti.

3.1.3 Struttura portante orizzontale

Le strutture orizzontali sono realizzate con solai in c.a. tipo predal per il piano interrato, le restanti strutture orizzontali in pannelli di legno X-LAM dimensionati in conformità alle normative vigenti.

3.1.4 Rampe scale, balconi

Tutte le rampe scale, i pianerottoli intermedi, i balconi a sbalzo sono realizzati in carpenteria metallica zincata e verniciata con colori a scelta della D.L., i pavimenti saranno di tipo galleggiante in legno trattato tipo tek calcolato con i sovraccarichi di legge, i parapetti saranno realizzati in vetro spessore 10+10mm di tipo stratificato di sicurezza

3.1.5 Pareti verticali vani scale e rampe scale

Le pareti verticali dei vani scale ed il vano ascensore sono realizzati tramite strutture portanti di tipo misto legno X-LAM e acciaio.

3.2 Opere di completamento

3.2.1 Muratura di tamponamento

I muri perimetrali dell'edificio sono realizzati in pannelli di legno X-LAM rivestiti con isolamento a cappotto in lana minerale e reterasatura con resina xilosanica in esterno e plafonati in carton gesso sulla parte interna.

3.2.2 Murature divisorie

Le tramezzature interne alle abitazioni, e sottotetto sono realizzate in X-LAM plafonati in cartongesso dello spessore minimo di cm 11; i cavedi impianti sono realizzati con pacchetti murari ad hoc per garantire l'opportuno grado di isolamento.

3.2.3 Copertura

La copertura dell'edificio è realizzata conformemente alla tipologia della struttura portante, garantendo gli opportuni livelli prestazionali. Il solaio di copertura è realizzato in pannelli di legno X-LAM, coibentato superiormente con lana minerale, di idoneo spessore ed opportunamente impermeabilizzato con doppia guaina bituminosa certificato BROOF 2.

3.2.4 Parapetti

I parapetti esterni sono realizzati in acciaio composti da elementi modulari in vetro temperato stratificato a norma di legge, fissato tramite strutture di irrigidimento metalliche.

I parapetti delle rampe scale condominiali sono in metallo a disegno semplice.

I parapetti e i corrimani delle scale interne agli alloggi del piano terra sono realizzati in acciaio a disegno semplice.

3.2.5 Lattonerie

Tutte le apparecchiature necessarie a proteggere il fabbricato dall'acqua piovana e a permetterne il convogliamento agli scarichi sono realizzate in acciaio inox

3.2.6 Scarichi verticali – Esalatori – Fognature

Tutte le tubazioni di scarico, gli esalatori e le ventilazioni sono realizzati con idonei materiali e secondo le normative vigenti.

Le fognature sono eseguite in conformità al progetto esecutivo depositato presso il Comune di Cervia.

3.2.7 Isolamento termico

La coibentazione dei fabbricati è rispondente all'attuale normativa sul contenimento dei consumi energetici e realizzata con materiali esenti da emissioni tossiche.

3.2.8 Isolamento acustico

Al fine di garantire un buon isolamento acustico dei singoli alloggi, vengono adottati particolari accorgimenti nei pavimenti, nelle pareti divisorie fra gli alloggi e negli scarichi verticali, nei termini di legge.

3.3 Opere di finitura

3.3.1 Finitura pareti esterne

Le pareti esterne sono intonacate con reterasatura e resina con colorazione a scelta della D.L.

3.3.2 Vespai e sottofondi

Tutti i vani interrati sono protetti con idonei vespai in ghiaia o con elementi tipo 'igloo'. All'interno della pianta dell'edificio, vengono realizzati opportuni sottofondi su cui viene gettato il massetto di calcestruzzo armato.

3.3.3 Pavimenti

Al piano interrato i pavimenti del corsello e delle autorimesse sono in c.a. tipo industriale liscio ed elicotterato con spolvero di quarzo. Le cantine, i locali tecnici ed i relativi corridoi condominiali di distribuzione sono realizzati con pavimentazione in gres porcellanato antisdrucchiolo, mentre gli atrii d'ingresso dell'edificio, le rampe scale e i pianerottoli sono rivestiti in lastre di gres porcellanato o pietra naturale.

I pavimenti delle camere da letto e dei disimpegni sono realizzati in legno prefinito spessore 10 mm, nelle essenze del rovere e iroko, con posa a correre, listelli di dimensioni 70 mm di larghezza e 450/700 mm di lunghezza.

I soggiorni con cucina sono pavimentati in gres porcellanato smaltato di prima scelta, in formati di dimensioni 30x60 o 60x60

I bagni e le lavanderie sono pavimentati in ceramica monocottura, formato 20x20 oppure formato 30x60 o 60x60

La scelta delle pavimentazioni e dei rivestimenti viene effettuata sulla base di una campionatura disponibile per le scelte dell'acquirente.

N.B. A fine lavori viene lasciato in dotazione per ogni alloggio 1 mq circa di ogni tipo di pavimento e rivestimento messo in opera nell'alloggio stesso.

Le terrazze e le zone private pavimentate a piano terra sono realizzate in gres dimensioni 15x15 o 30x30 a scelta della Direzione Lavori.

3.3.4 Rivestimenti

I bagni principali e secondari (ove previsti) e le lavanderie sono rivestiti in ceramica monocottura di dimensioni 20x20 o 30x60 o 60x60, su tutte le pareti con altezza di cm. 200 circa.

Non sono previsti rivestimenti per le cucine e gli angoli cottura.

3.3.5 Tinteggi e verniciature

Il piano interrato (autorimesse, cantine, corridoi, ecc.) è tinteggiato a calce.

Gli appartamenti sono tinteggiati con idropittura lavabile, tinte chiare, a scelta dell'acquirente, a due mani oltre una mano isolante.

Tutte le opere in ferro in generale sono verniciate con prodotti privi di emissioni tossiche.

3.3.6 Zoccolini e battiscopa

In tutti i locali non rivestiti sono messi in opera zoccolini battiscopa in gres o legno impiallacciato con altezza di 7 cm in rovere o iroko o in legno laccato bianco, a secondo che si tratti della zona giorno o zona notte.

Corridoi, locali tecnici e di servizio hanno gli zoccolini in gres porcellanato con altezza di 8 cm. Negli atrii d'ingresso e nelle scale viene montato il battiscopa in gres o in pietra naturale.

Nelle logge, nei balconi e nelle terrazze sono collocati zoccolini in alluminio preverniciato.

3.3.7 Serramenti esterni

I telai a vetri degli alloggi sono apribili ad anta o traslanti scorrevoli, come previsto dal progetto esecutivo, in PVC con trasmittanza inf. a 1,3w/mq di spessore adeguato e completi di vetri a triplo vetro camera basso emissivo e ferramenta; il tutto a totale scelta e discrezione della Direzione Lavori. I vetri sono del tipo vetrocamera.

I serramenti sono tutti dotati di elementi oscuranti come da progetto esecutivo.

Tutti i colori sono a scelta della Direzione Lavori.

3.3.8 Serramenti interni

Le porte d'ingresso degli appartamenti, di dimensioni cm 90 x 210, sono blindate monopartita con serratura di sicurezza a cilindro europeo e con protezione antitrapano, quattro rostri antistrappo, con pannello esterno liscio laccato in colore a scelta della D.L. e pannello interno verniciato del colore delle porte interne.

Le porte interne agli alloggi, di dimensioni cm 70-80 x 210, sono previste tamburate, cieche, lisce, laccate bianche, dello spessore di mm. 45, complete di maniglie di acciaio cromo satinato e serratura.

I portoni delle autorimesse sono di tipo sezionale in lamiera di acciaio zincato e verniciato, dotate di feritoie di aerazione e serrature tipo Yale.

Le porte di accesso alle zone filtro, alle autorimesse, ai corridoi e ai vani scale al piano interrato sono in ferro tagliafuoco.

3.3.9 Soglie e davanzali

Le soglie esterne e i davanzali delle finestre sono in pietra naturale.

Le soglie interne degli appartamenti, tra pavimenti di diverso materiale, sono in acciaio satinato.

3.3.10 Opere in ferro

A protezione dei contatori ENEL E HERA è prevista la fornitura in opera di idonei armadietti con sportelli in alluminio zincato e verniciato.

I cancelli pedonali e carrabili sono realizzati in profilati di ferro a disegno semplice, zincati e verniciati nel colore scelto dalla Direzione Lavori.

E' prevista l'automazione del cancello carraio e la dotazione di n. 2 telecomandi per ogni unità.

I grigliati d'aerazione al piano terra sono di tipo zincato, antitacco se su percorsi pedonali.

3.3.11 Scale interne

Le scale interne agli appartamenti sono in acciaio armato e legno

3.3.12 Cassetta di sicurezza

All'interno di ogni singolo alloggio viene installata una cassetta di sicurezza in posizione definita dalla Direzione Lavori.

4 Descrizione degli impianti

Il complesso si caratterizza per la scelta di soluzioni tecnologiche d'avanguardia, finalizzate a garantire confort e funzionalità, uniti al rispetto per l'ambiente e al massimo contenimento dei consumi.

4.1 Impianti di climatizzazione invernale ed estiva

4.1.1 Sottostazione termica teleriscaldamento

La produzione di fluidi caldi a servizio della climatizzazione ambientale e di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo a mezzo di pompa di calore installata in apposito vano tecnico.

E' previsto un collettore di tipo misto con andata e ritorno, circuiti carica bollitore acqua calda sanitaria e circuito idronico acqua calda e refrigerata (pannelli radianti e ventilconvettori) attraverso pompe di circolazione.

Il fluido termovettore per il riscaldamento degli ambienti viene consegnato, a mezzo di tubazioni in multistrato opportunamente isolate

La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante bollitore ad accumulo primario con all'interno un apposito scambiatore a tubo ondulato.

4.1.2 Produzione del freddo

Lo stesso sistema in pompa di calore assicura la produzione di acqua refrigerata, che viene convogliata a delle unità terminali a parete.

4.1.3 Impianto di riscaldamento

I locali vengono riscaldati con un sistema idronico 'a fluido termovettore acqua' e unità terminali del tipo 'panelli radianti a pavimento'. La regolazione della temperatura in ogni ambiente avviene per mezzo di regolatori ambiente che agiscono sui singoli circuiti dei pannelli radianti.

Un cronotermostato di zona regola la programmazione giornaliero-settimanale degli impianti. Ogni ventilconvettore è dotato di intercettazioni sul circuito caldo e freddo oltre che valvole di taratura di flusso sul collettore di distribuzione.

Le zone bagno e lavanderia sono riscaldate tramite termoarredo.

4.1.4 Impianto di raffrescamento

L'ambiente viene raffrescato con un sistema idronico a fluido termovettore acqua e unità terminali 'ventilconvettori'. La regolazione della temperatura negli ambienti avviene tramite termostati ambiente che agiscono sui ventilconvettori. Un cronotermostato di zona regola la programmazione giornaliero-settimanale degli impianti.

4.2 Impianto idrico sanitario

I servizi igienici sono serviti da acqua fredda potabile derivante dalla rete di distribuzione interna alimentata dalla rete cittadina e da acqua calda di consumo la cui produzione avviene tramite la stessa pompa di calore installata in ogni alloggio. .

Le reti di distribuzione sono in multistrato e coibentate secondo le prescrizioni del DPR412/93.

L'acqua calda sanitaria viene automaticamente protetta dalla legionella con un sistema integrato nel controllo della pompa di calore

Le apparecchiature sanitarie e le predisposizioni d'alimentazione e scarico sono le seguenti:

Bagni:

- lavabo in ceramica serie Pozzi e Ginori Q3 completo di miscelatore monocomando Grohe serie Essence con saltarello e piletta, attacchi flessibili cromati, sifone e scarico;
- vaso sospeso in ceramica serie Pozzi e Ginori modello Q3 con scarico a parete, cassetta di scarico da incasso a doppio pulsante tipo Geberit;
- bidet sospeso in ceramica Pozzi e Ginori serie Q3 con scarico a parete, completo di miscelatore monocomando Grohe serie Essence con saltarello e piletta, attacchi flessibili cromati, sifone e scarico;
- piatto doccia cm. 80x80 o 75x90, o 90x75 come indicato nel progetto esecutivo, set asta doccia con supporto scorrevole, miscelatore termostatico Grohe serie Essence, tipo esterno doccia con flessibile.

Cucine:

- attacchi lavello acqua calda, fredda e scarico;
- attacco e scarico lavastoviglie.

Lavanderie:

- sola predisposizione delle adduzioni acqua calda e fredda e relativi scarichi.

E' prevista una predisposizione punto acqua in corrispondenza di ciascun balcone, terrazzo, giardino privato.

4.3 Rete scarichi acque nere

Tutte le reti interne al fabbricato sono in polietilene silenziate tipo GEBERIT-SILENT o similare installate secondo le indicazioni del Direttore dei Lavori e dotate di tutti i pezzi speciali, ispezioni, ventilazioni, braghe, giunti di dilatazione.

4.4 Impianto elettrico

Ogni utente stipulerà un contratto di fornitura individuale con l'ente erogatore del servizio.

L'impianto elettrico è realizzato nel rispetto delle normative di legge vigenti. I tubi protettivi sono in PVC pesante autoestinguente con marchio IMQ. Sono del tipo flessibile se posati sotto traccia.

4.4.1 Protezione contro i contatti indiretti (Impianto di terra)

La protezione contro i contatti indiretti è garantita dalla realizzazione di un impianto di terra unico nel pieno rispetto della norma CEI 64-8, coordinato con le singole protezioni delle varie utenze. L'impianto di terra, distribuito in ogni alloggio, fa capo all'impianto di dispersione condominiale.

4.4.2 Dotazioni impianti elettrici appartamenti

Antibagno

- 1 Punto luce deviato (centro stanza)

Bagno

- 1 Punto luce interrotto (centro stanza)
- 1 Punto luce parete (specchio)
- 1 Presa 2P+T 10A (specchio)
- 1 Pulsante a tirante (vasca ove prevista)

Lavanderia (ove presente)

- 1 Punto luce interrotto (centro stanza)
- 1 Punto luce parete
- 1 Presa 2P+T 10A (specchio)
- 1 presa shuko 16°

Camera matrimoniale

- 1 Punto luce invertito
- 5 Prese 2P+T 10/16A
- 1 Presa antenna TV e TV-SAT
- 1 Presa telefonica
- 1 Termostato ambiente

Camera singola

- 1 Punto luce deviato
- 4 Prese 2P+T 10/16A
- 1 Presa antenna TV e TV-SAT
- 1 Presa telefonica (laterale letto)
- 1 Termostato ambiente

Cucina o angolo cottura

- 1 Punti luce interrotto
- 3 Prese 2P+T 10/16A (cappa, fuochi, luci pensili)

- 3 Prese 2P+T 16A prese shuko (forno, lavastoviglie, frigo)
- 3 Prese 2P+T 10/16A (zona TV)
- 1 Presa antenna TV e TV-SAT
- 1 Rivelatore di gas con elettrovalvola (se previsti fuochi a gas)
- 1 Termostato ambiente

Disimpegno

- 1 Punti luce invertito
- 1 Emergenza
- 1 Presa 2P+T 10/16°

Disimpegno piano sottotetto

- 1 Punto luce deviato
- 1 Presa 2P+T 10/16A

Ripostiglio

- 1 Punto luce interrotto
- 1 Presa 2P+T 10/16°

Soggiorno

- 2 Punti luce invertiti
- 1 Punto luce deviato
- 8 Prese 2P+T 10/16A
- 1 Presa antenna TV e TV-SAT
- 1 Presa telefonica
- 1 Luce di emergenza
- 1 Termostato ambiente
- 1 Videocitofono
- 1 Suoneria elettronica (campanello + tirante vasca)
- 1 Pulsante con targa portanome (pianerottolo)

Sottotetti

- 3 Punti luce devianti
- 3 Prese 2P+T 10/16A
- 1 Presa antenna TV e TV-SAT
- 1 Presa telefonica
- 1 Predisposizione citofono

Vano scala interno alle unità

- 1 Punto luce deviato
- 1 Presa 2P+T 10/16°

Loggia o terrazzo

- 1 Punto luce interrotto
- 1 Presa 2P+T 10/16A IP55

Garage non collegati alle unità

- 1 Punto luce (centro stanza)
- 1 Plafoniera stagna 1x58W
- 1 Presa 2P+T 10/16A

Generale

- 1 Comando automatico tapparella motorizzata per ogni finestra e porta finestra dotata di tapparella
- 1 Comando generale chiusura tapparelle
- Impianto di gestione climatizzazione connesso
- Quadro Elettrico Appartamento
- Quadro valle contatori
- Canalizzazioni
- Linee Elettriche

4.4.3 Utenze comuni

Le scale, e le relative parti comuni, i corridoi delle cantine, l'illuminazione esterna, le centrali tecnologiche comuni, l'illuminazione della corsia di accesso alle autorimesse sono alimentati elettricamente da un apposito contatore condominiale le cui competenze saranno suddivise tra le unità immobiliari.

L'impianto di illuminazione è realizzato con plafoniere a scelta della Direzione Lavori, comandato da pulsanti luminosi e temporizzatore per lo spegnimento automatico.

4.5 Impianto cucine

L'impianto consente di alimentare elettricamente le utenze domestiche per la cottura dei cibi. Non è prevista la presenza di gas

4.6 Impianto TV e telecomunicazione

Le unità immobiliari fanno capo ad un'unica antenna centralizzata e parabola satellitare idonea per la diffusione di segnali televisivi terrestri digitali e i satellitari in chiaro (disponibili in zona).

4.7 Impianto telefonico

La rete telefonica di ogni appartamento fa capo alla cassetta di derivazione di piano, posta nel vano scala. La colonna montante di ogni scala fa capo al box Telecom posto al piano terra. Ogni appartamento è dotato di predisposizione per l'allaccio al gestore della telefonia.

4.8 Impianto fotovoltaico

Sul coperto è prevista la posa di un impianto fotovoltaico individuale a servizio di ogni singola abitazione.

4.9 Impianto videocitofono e apriporta

L'impianto è così costituito:

- da una unità di ripresa esterna collocata al cancello pedonale dell'ingresso principale sulla recinzione esterna, costituita dalla telecamera con ottica di ripresa, dagli organi di illuminazione e da una piastra in alluminio anodizzato con protezione trasparente infrangibile e pulsantiera dei campanelli di chiamata;
- da un posto interno, costituito da un televisore da 6", marca Urmet o similari del tipo incassato fissato alla parete, ad accensione rapida, citofono incorporato, pulsanti per apertura del cancello pedonale principale e dell'ingresso del vano scala.

Nei locali sottotetto è prevista la predisposizione di un apparecchio citofonico con pulsanti di apertura accessi.

4.10 Apertura e controllo automatico degli accessi

Il cancello carraio è dotato di apparecchiatura per il funzionamento automatico alimentato a 24 Volts. Comprende inoltre la centralina elettronica programmabile, il ricevitore radio e l'antenna, due coppie di fotocellule a infrarosso, trasmettitore e ricevitore, selettori per impulsi a chiave, il lampeggiatore di movimento, i trasmettitori radio. Per ogni autorimessa privata sono forniti due radiocomandi.

4.11 Impianto irrigazione aree verdi

Nei giardini privati è collocato in idonea posizione n. 1 pozzetto in cls con presa acqua (valvola a sfera e rubinetto) allacciata alla rete privata.

Nelle aree condominiali è realizzato un idoneo impianto d'innaffiamento automatico.

OBS Italia S.r.l.