



R.A.C. S.r.l.



RESIDENZE COLLE ESTENSI

Immerse nel verde del Parco Urbano Pisana - Estensi e tutte realizzate in
Classe A Energetica

REALIZZATE E PRESENTATE

Ing. Alessandro D'Alessandro

COSTRUITE DA:

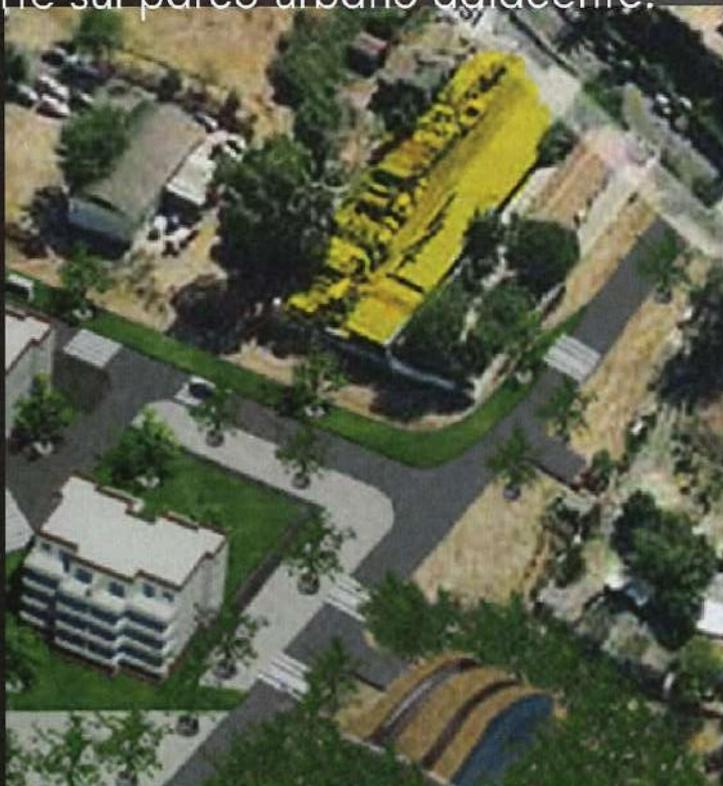
RAC srl

ABITARE IN CLASSE A

L'edificio è costituito da un unico blocco di 8 appartamenti su tre livelli.

Sono previste cantine e posti auto coperti, posti auto scoperti al piano terra ed è circondato da una zona verde su tutti i lati.

Un affaccio del complesso è su via degli Estensi in prossimità della viabilità che collegherà in un prossimo futuro direttamente con via della Pisana e l'altro su parte dell'intervento urbanistico Pisana Estensi e parte sul parco urbano adiacente.



Le Tipologie di Appartamenti

Piano terra

Tip. B mq. Commerciali 145 quadrilocale con box

Tip. C mq. Commerciali 84 bilocale angolare con posto auto

Appartamenti duplex (fronte parco)

Tip. A mq. Commerciali 112 trilocale angolare con box

Tip. A1 mq. Commerciali 94 trilocale con box

Piano primo

Tip. B1 mq. Commerciali 112 quadrilocale con box auto

Tip. C1 mq. Commerciali 62 bilocale con posto auto

Piano attico

Tip. B2 mq. Commerciali 112 quadrilocale con box

Tip. C2 mq. Commerciali 62 bilocale con posto auto

Il Gonce[st strutturale e Green Building

L'intera progettazione è realizzata secondo le più recenti normative antisismiche e di risparmio energetico.

Costruite in classe energetica A e conformi già alle direttive green dell'UE le unità immobiliari sono alimentate solo ad energia elettrica, il riscaldamento/raffrescamento e la produzione di acqua calda sono realizzate con pompa di calore. I servizi comuni sono alimentati in maniera ibrida con pannelli fotovoltaici.

La struttura di stampo razionalista ha una concezione minimal concentrata sullo sfruttamenti dello spazio vitale e della sua funzionalità. Ogni unità abitativa ha uno spazio esterno abitabile di dimensione adeguata per sfruttare l'ambiente esterno inteso come prolungamento di pari importanza con l'interno.

La dotazione domotica e funzionale delle abitazioni completano una fruizione moderna e sintetica allineato alle richieste oQuali dell'abitare.

Fotovoltaico e Sol/ore Termico



Sarò instollato un impianto a pannelli fotovoltaici che sarò dedicato alle utenze condominiali Si attiva un impianto del tipo “scambio sul posto” a servizio dell’utenza comune occupondo parte del terrazzo condominiale.

Nel caso di una produzione di energia superiore a quella istantaneamente consumata, la rimanenza viene ceduta alla rete esterna, nel caso in cui la produzione è minore di quella necessaria l’energia viene acquistata dalla rete esterna.

È prevista l’istallazione di pannelli solari termici per produzione acqua calda. Questi pannelli saranno dimensioni al fine di produrre almeno il 50 % dell’acqua calda sanitaria per ogni unità abitativa.

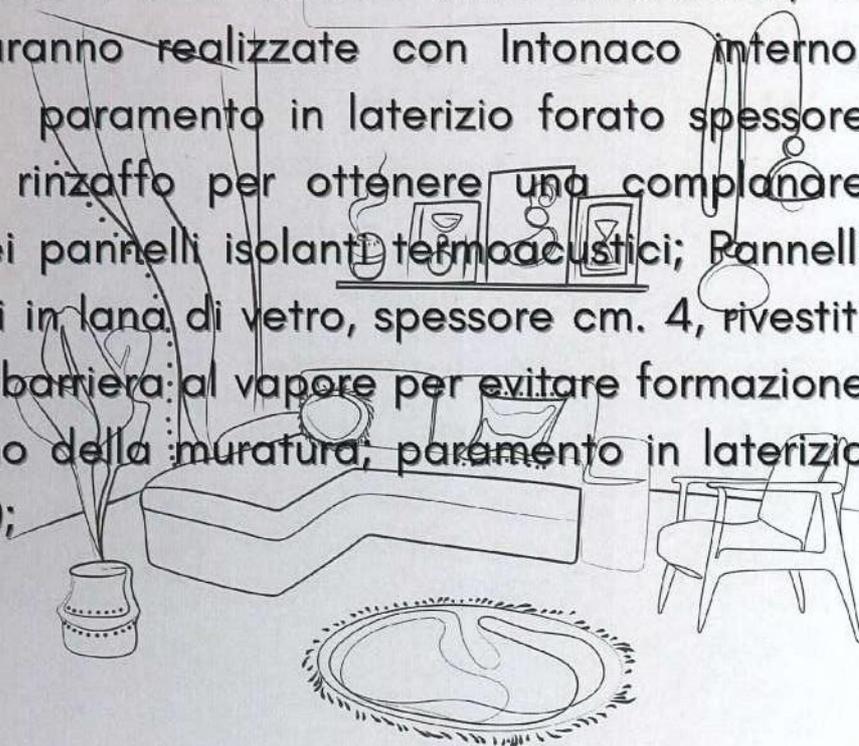


Il Confort Ambientale

Si sa quanto è fondamentale la tranquillità negli ambienti di casa e se si considera che i rumori non si trasmettono solo per via aerea ma anche attraverso le murature che trasportano il rumore lungo le strutture a loro collegate (ad es. collegamento tra solai e pareti) occorre progettare con cura tali aspetti.

Per questo motivo al di sotto di tutte le pareti divisorie interne alle unità abitative, di tutte le pareti a divisione tra diverse unità abitative, nonché di tutte le pareti perimetrali esterne, saranno poste in opera delle bandelle in polietilene spessore mm. 5 che separano le pareti dal solaio evitando così la trasmissione dei rumori da impatto tra le varie strutture.

Le murature a divisione tra le diverse unità immobiliari, di spessore cm. 28, saranno realizzate con intonaco interno, realizzato a spruzzo; paramento in laterizio forato spessore cm. 12; intonaco di rinzaffo per ottenere una compianare superficie di posa dei pannelli isolanti termoacustici; Pannelli isolanti termo-acustici in lana di vetro, spessore cm. 4, rivestiti su entrambi i lati con barriera al vapore per evitare formazione di condensa all'interno della muratura; paramento in laterizio pieno, spessore cm. 10;



intonaco 7nfexno, reolizzato o spruzzo. TuNe le tramezzature interne o divisione dei locali abitativi saronno realizzate con laterizio forato spessore cm. 8 per le stanze e cm.12 per i bagni e le cucine per il pouaggio comodo degli impianti idro-termici ed elettrici.

La parte superiore sarà *soffitti*, sarà realizzato il cosiddetto "pavimento galleggiante" così composto:

- Il primo strato di riempimento sarà realizzato con collettore cellulare leggero FOACEM prodotto attraverso la miscelazione di un malta di cemento con uno schiumo a base proteica ottenuto con l'agente schiumogeno FOACEM. In questo modo viene formato all'interno dell'impostato cementizio una struttura di celle chiuse che conferiscono elevato potere isolante e notevole leggerezza del manufatto;
- Manta isolante termico acustico in polietilene e fibre di poliestere;
- Strisce adesive in polietilene, posate in verticale sulle pareti in modo da formare con il pannello o pavimento uno strato di contenimento della condensa e del pavimento;
- Strisce adesive in polietilene posate in orizzontale al di sopra delle pareti in laterizio a divisione dei locali dell'alloggio;
- Malta di sovrapposizione e cemento armato con rete metallica;
- Pannello isolante termico acustico in derivato di legno pronto per l'incollaggio del parquet;

Con questo sistema, i rumori da impatto e da colpestio sul pavimento vengono assorbiti e smorzati dal matero in polietilene/poliestere e dalle strisce in polietilene, nel rispetto dei limiti di legge, garantendo un ideale comfort acustico.



I terrazzi saranno realizzati come segue:

- Intonaco di calce e gesso;
- Soletta in laterizio spess. 18-20 - Inter. 50;
- Massetto ripartitore in calcestruzzo con rete;
- strato di tessuto non tessuto e di barriera al vapore;



- strato impermeabilizzazione con bitume
- 2 strati di Telo isolante lana di roccia o pannello isolante kg 120/m² con guaina bituminosa applicata;
- uno strato di massetto del tipo autolivellante e l'applicazione a colla di pavimentazione in gres porcellanato antigelivo ed antiscivolo di dimensioni cm, 30 x 60

Finiture

Infonoci esferni:

Tutte le pareti esterne saranno intonacate con intonaci premiscelati per esterno granigliati al quarzo in tre tonalità di grigio.

Intonaci interni:

Le pareti ed i soffitti di tutti i locali saranno finiti con intonaco del tipo pronto premiscelato con finitura a gesso tirata o froNazzo fine. La tinteggiatura sarà eseguita con vernice del tipo traspirante semilavaabile su pareti e soffitti preventivamente preparati con carteggio ed applicazione di isolante fissativo a base di silice. I bagni saranno tinteggiati con smalto o finitura opaca Mapei o simile.



Opere in marmo o pietre Noturoli

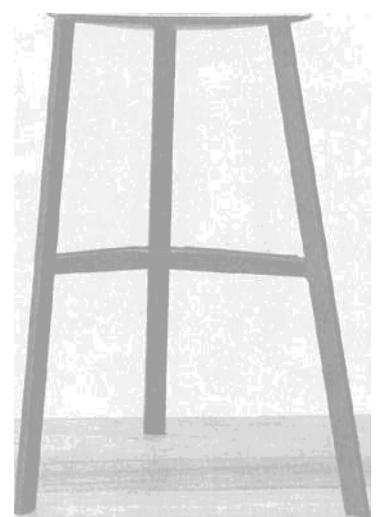
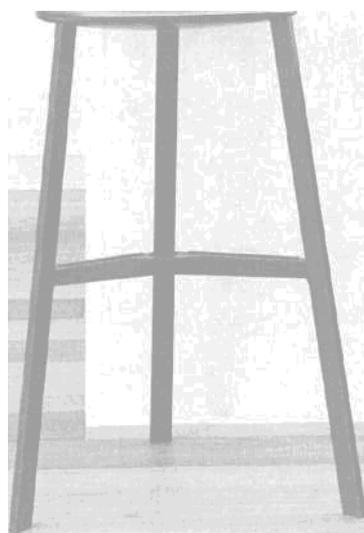
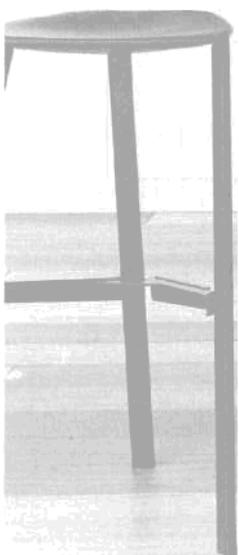
Gli spazi esterni, gli androni, l'ingresso, i davanzali e le soglie saranno realizzati in marmo di spessore cm. 5 mentre le alzate avranno spessore cm. 3. Dal cancelletto condominiale sino agli ingressi privati, i camminamenti ed i terrazzi saranno realizzati in gres porcellonato antigelivo ed antiscivolo di varie dimensioni. Scelto dello D. L.;

Pavimenti e Rivestimenti

I pavimenti delle unità immobiliari saranno realizzati in parquet prefinito a scelta della campionatura a disposizione della parte venditrice, spessore mm. 15 di cui mm. 8 di strato di finitura in legno levigabile.

La zona **angolo cottura** sarà realizzata a filo parquet con l'applicazione a collo di piastrelle in gres porcellanato dimensioni 30 x 60. Le pareti dell'area cucina e del vano doccia saranno rivestite mediante l'applicazione di finitura o resina cementizia lucida Mapei o similare.

Gli alloggi saranno forniti con la posa in opera all'interno dei locali di battiscopa in gno di colore coordinato con il parquet o con @ po"tes,,ø, interne. Il battiscopa dei lastrici e dei terrazzi sarà coordinato come il pavimento.



Serramenti Esterni

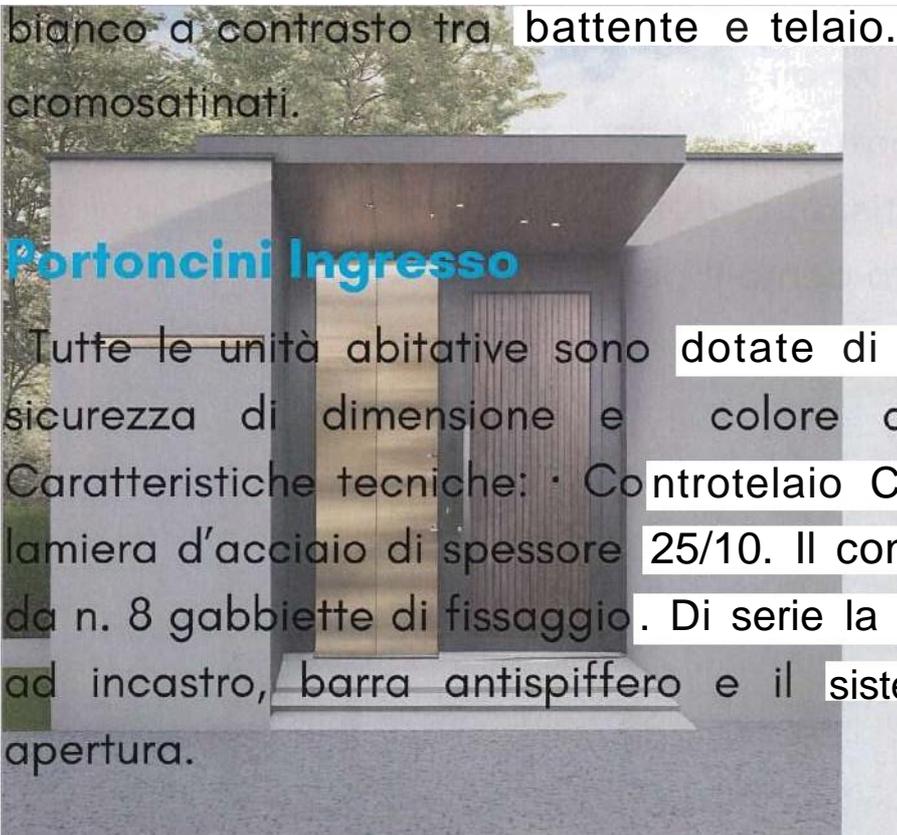
I serramenti esterni saranno realizzati in alluminio a taglio termico con sez d5/70 doppia guarnizione di tenuta e vetro camera termico basso emissivo a doppio protezione con buon isolamento acustico e tufii comprensivi di doppio sistema di apertura sia od anta che a ribalta, oltre alla predisposizione di zanzariera.

Le tapparelle saranno elettriche, realizzate in alluminio con isolamento interno in polistirene compatto e sono dotate di avvolgimento motorizzato. Di colore// a scelta della D.L.

Le porte interne, saranno in legno tamburato laminato bugnate con finitura antigraffio, con il telaio e le mostrine di colore bianco a contrasto tra battente e telaio. Accessori in alluminio cromosatinati.

Portoncini Ingresso

Tutte le unità abitative sono dotate di portoncini blindati di sicurezza di dimensione e colore a scelta della D.L.,
Caratteristiche tecniche: • Controtelaio Costituito da profilo in lamiera d'acciaio di spessore 25/10. Il controtelaio è corredato da n. 8 gabbiette di fissaggio. Di serie la guarnizione di battuta ad incastro, barra antispiffero e il sistema di limitatore di apertura.





Battente Costituito da un foglio di lamiera esterno d'acciaio zincato di spessore 12/10 pressopiegato, irrigidita da opportune pieghe periferiche e da profili interni orizzontali e omega verticali (su tutta la superficie), saldati, per formare un'unica solida struttura d'acciaio. Piastra d'acciaio dello spessore di 4 mm. E lamiera antitrapano al manganese di spessore 20/10 a protezione della serratura principale di sicurezza.

Coibentazione mediante pannelli isolanti fonoassorbenti. Rivestimento frontale con pannelli lisci placcati bianchi protetti da pellicola adesiva che preserva da graffi e polvere.

Impianti

Confort Ambientale

Gli **appartamenti di dimensioni ridotte**, saranno provvisti di apparecchi per la produzione di aria calda e fredda con una unità esterna e due unità interne a parete (split) di primaria marca DAIKIN o similare mentre nei bagni saranno installati termoarredi elettrici.

Gli **appartamenti di dimensioni maggiori** saranno provvisti di riscaldamento a tutt'aria di primaria marca DAIKIN o similare (Caldo/Freddo) con apparecchi multisplit o VRV domestico per tutte le zone abitabili. I bagni saranno provvisti di calda-salviette elettrici.

Impianto solare termico sarà previsto per tutti gli appartamenti e sarà posizionato sul terrazzo di copertura ed orientato in modo da poter sfruttare al meglio le proprie caratteristiche; inoltre per migliorare le prestazioni durante le ore fredde sarà installata una resistenza elettrica in grado di tenere la temperatura dell'acqua costante.

La regolazione e la programmazione della temperatura dell'impianto di riscaldamento dell'intero alloggio avviene mediante termostati nelle camere e un solo cronotermostato previsto al centro dell'appartamento.

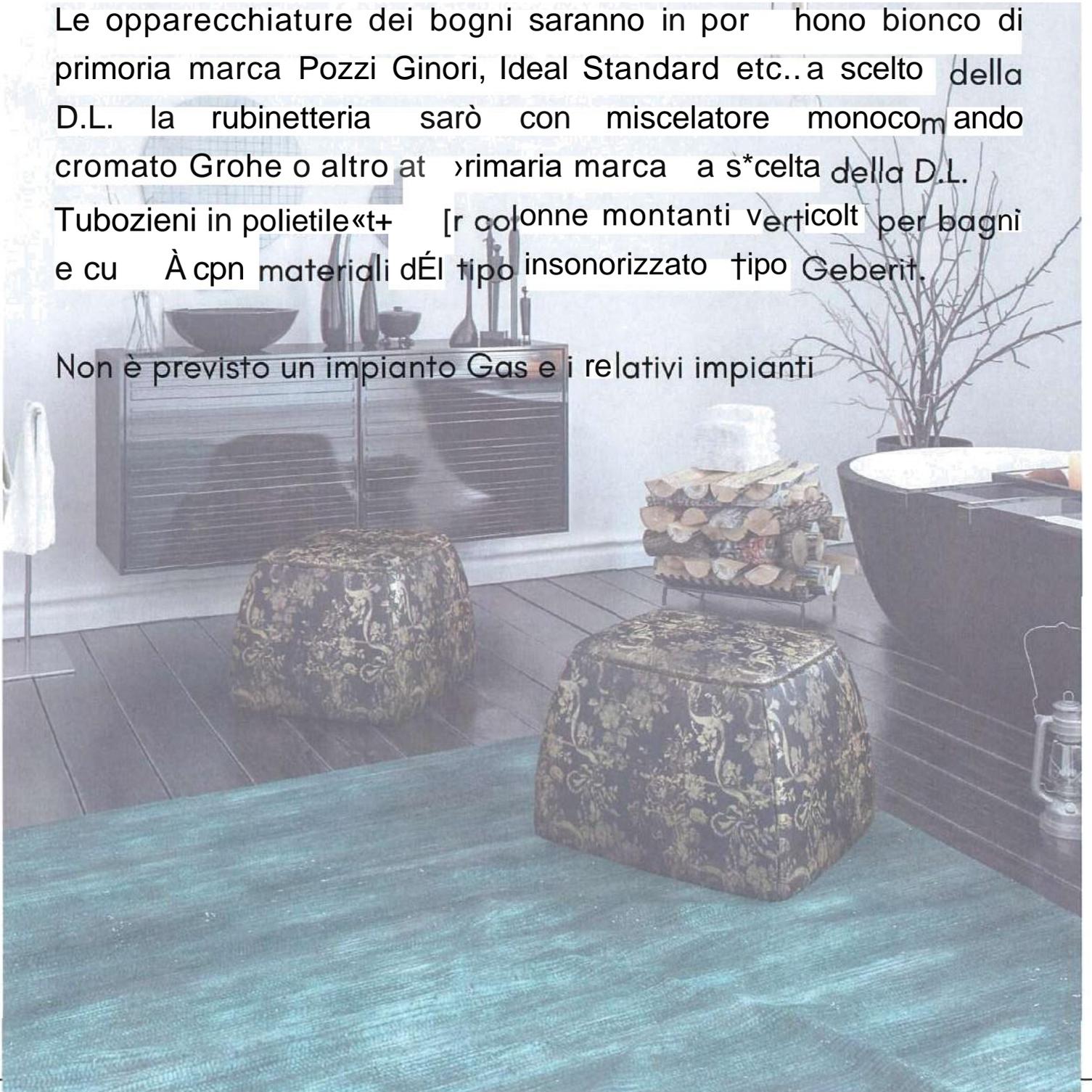
Impianto Idrico —Sanitario

L'impianto idrico-sanitario prevede un contatore per ogni singola unità ed uno condominiale per i servizi condominiali tubazioni Aquatechnick diametro occorrente, per le colonne montanti alle quali sarà installato barilotto anidrico d'ariete e contatore acqua sono in tubo interrotto in polietilene.

Le apparecchiature dei bagni saranno in porcellana bionco di primoria marca Pozzi Ginori, Ideal Standard etc.. a scelta della D.L. la rubinetteria sarà con miscelatore monocomando cromato Grohe o altro di primoria marca a scelta della D.L.

Tubazioni in polietilene per colonne montanti verticali per bagni e cucine in materiali del tipo insonorizzato tipo Geberit.

Non è previsto un impianto Gas e i relativi impianti



Impianto Elettrico - Allarme - TV - Domotico

Sarà prevista l'installazione dell'antenna TV sulla copertura (tetto) dell'edificio; all'interno gli alloggi saranno dotati di prese TV in quantità adeguata al numero di stanze.

Sarà prevista la predisposizione dell'impianto satellitare con parabola, mediante la realizzazione di un punto SAT in corrispondenza della presa TV nella zona giorno ma con punto di arrivo in vano condominiale collegato al terrazzo mediante corrugati dedicati per eventuale futura installazione.

Tutti i materiali e gli apparecchi impiegati rispondono alle norme CEI, alle tabelle di unificazione UNEL, e sono muniti di contrassegno dell'istituto italiano del marchio di qualità.

Negli alloggi le apparecchiature di comando sono di produzione Vimar, Biticino, EC Elettrocantali o altra similare, con placche in tecnopolimero bianco.



Dotazione Alloggi

Per ogni alloggio, la dotazione dei punti di utilizzo è la seguente:

Centralino: divisione con interruttore salvavite generale e interruttori salvavite divisi per impianto luci, prese e condizionamento.

Salone: n. 1 punto luce, n. 3 prese 10 A, n. 1 presa TV, n. 1 scatola Telecom per presa telefono, n. 1 presa 15A, n. 1 scatola per predisposizione antenna satellitare.

Cucina: n. 2 punti luce, n. 3 prese 15 A, n. 1 presa 10 A.

Bagno: n. 2 punti luce, n. 2 prese 10 A.

Camere da letto: n. 1 punto luce, n. 3 prese 10 A oltre n. 1 presa TV e n. 1 scatola Telecom per presa telefono.

Terrazzo o portico: n. 1 punto luce con relativa plafoniera ed interruttore.

L'impianto **citofonico** sarà composto da una placca in alluminio, illuminata al portone di ingresso principale alla villa ed un pulsante suoneria sulla porta di ingresso dell'abitazione.

In tutti gli appartamenti sarà prevista la **predisposizione dell'impianto antintrusione** mediante il passaggio dei corrugati e dei cavi idonei per l'installazione di sensori e di contatti magnetici.

Sistemazioni Esterne

La sistemazione esterna è eseguita come da progetto.

Il fabbricato accessibile tramite cancello condominiale e singoli, oltre a quello carraio motorizzato, recintato da muretto in cls o altro materiale a scelta della D.L. con sovrastante barriera metallica in ferro zincato.

Gli alloggi siti al piano terreno dispongono di giardino privato e ingresso con cancellino privato come da progetto.

Nell'area condominiale saranno previsti posti auto scoperti da assegnare ad ogni singolo acquirente. L' autorimessa e le cantine avranno un punto luce, comandato da interruttore e presa stagna.



Tutto l'impianto sarà eseguito con materiale di qualità conforme alle norme Cei-Empi.

I contatori ENEL per la misurazione della energia elettrica, sono posti di norma al piano terra in un vano condominiale dedicato o sulla recinzione sterna sulla base delle disposizioni ENEL.

L'impianto di messa a terra è realizzato per l'intera struttura seguendo le normative di legge in vigore.

CANCELLO ELETTRICO

- n. 2 motori a barre simmetriche
- n.1 centralina di comando
- n.1 ricevente per comando a distanza
- n.1 antenna di ricezione
- n. 2 coppie di fotocellule
- n. 4 colonnine zincate per fotocellule
- n.1 lampeggiante
- n.2 selettori a chiave
- n. 1 colonnina per selettore
- n.1 armadio metallo vetroresina per apparecchi di comando
- n.1 radiocomando per ogni unità abitativa

Nota finale e Varianti

la Direzione lavori, per risolvere problematiche che dovessero manifestarsi durante la costruzione, a suo insindacabile giudizio potrà apportare modifiche alle specifiche su indicale. Le caratteristiche tecniche, il capitolato dei materiali finiture accessori, e le dimensioni dell'unità immobiliare oggetto di assegnazione, potranno subire del/e variazioni in dipendenza delle modifiche predisposte dalla Direzione Lavori o dalla Committente per il completo rispetto della tecnica costruttiva, dei tempi di realizzazione, e o in relazione ad esigenze di carattere costruttivo e/o urbanistico e/o provvedimenti di ogni genere, ed alle normative tempo per tempo vigenti. P&A Costruzioni s.r.l., avrà cura di informare il promittente acquirente delle modifiche così attuate, che comunque non potranno alterare la funzionalità dell'unità immobiliare, dell'intero edificio e delle parti comuni.

promittente acquirente potrà, in corso d'opera, nei termini che saranno indicati dallo P&A Costruzioni srl, chiedere allo stesso di apportare varianti — di finitura o opere murarie e impiantistiche alle unità immobiliari in oggetto. Le varianti dovranno essere richieste in forma scritta. P&A Costruzioni s.r.l. ne valuterà la possibilità tecnico e la compatibilità con le norme legislative vigenti, determinandone poi il corrispettivo e le modalità di pagamento.

P&A Costruzioni s.r.l. lo il diritto, previa comunicazione al cliente, di apportare varianti alle unità immobiliari che si reputino necessarie per il completo rispetto della tecnica costruttiva, dei tempi di realizzazione, o in relazione ad esigenze di carattere costruttivo e/o urbanistico e/o provvedimenti di ogni genere, ed alle normative vigenti, tali da non alterare il carattere né diminuire la superficie utile disponibile oltre il limite di cui all' Art. 1558 del Codice Civile.

Il promittente acquirente verrà convocato per due sopralluoghi in cantiere: il primo con muratura al grezzo per lo spiccato e impianti da segnare, il secondo dopo la posa dei pavimenti e rivestimenti.

E' compito dello RAC Costruzioni s.r.l. procedere, prima della stipula dell'atto definitivo di acquisto della proprietà, ad eventuali variazioni delle parti comuni, che dovranno essere tempestivamente comunicate al promittente acquirente.

Agevolazioni

Per avere l'applicazione dell'aliquota I.V.A. agevolata, attualmente al 4% gli acquirenti dovranno avere al momento del rogito notarile i seguenti requisiti:

-che tale immobile sia ubicato nel territorio del Comune di cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'atto di trasferimento della proprietà la propria residenza;

- che lo stesso acquirente non sia titolare esclusivo- o in comunione con il coniuge- dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune di Roma, né titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà di altra casa di abitazione acquistata dai medesimi acquirenti- o dal coniuge- con le agevolazioni in materia di acquisto della "Prima Casa".

Personalizzazioni

Entro un periodo consentito dallo stato di avanzamento dei lavori, l'acquirente potrà usufruire di un servizio di consulenza, prestato dall'ufficio tecnico della RAC Costruzioni s.r.l., per la personalizzazione dell'alloggio, adeguando alle proprie esigenze abitative, estetiche e/o funzionali, nel rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie e urbanistiche.

Nei colloqui individuali si prenderanno in esame gli aspetti suggeriti dall'acquirente legati alla distribuzione tipologica interna, e si concorderanno, nell'ambito delle soluzioni sottoposte dalla RAC Costruzioni s.r.l., i materiali di finitura, quali gli apparecchi sanitari, le rubinetterie, l'eventuale sostituzione di porte, rivedendo, se necessario, anche la progettazione dell'impianto elettrico.

A tale proposito si suggerisce, al fine di snellire le procedure, che al momento degli incontri sulla personalizzazione l'acquirente si premunisca di uno studio sugli arredi delle cucine e/o dei singoli ambienti eventualmente elaborati da un suo arredatore.

Il servizio di consulenza tecnica della RAC Costruzioni s.r.l. sarà a titolo gratuito, così come le prestazioni tecniche necessarie alla scelta dei pavimenti e rivestimenti, che avverrà in una seconda fase, sempre nel rispetto dei tempi del programma di cantiere.



Ufficio Vendite
Volpes Case M&N Real Estate



06-86558617 351-9485469



segreteria@volpescase-re.com



Via degli Estensi 263 (fronte)



<https://www.volpescase-re.com/>