



REGINA PALACE

RAPALLO

Sommario

3 Cenni storici

7 Finalità del Progetto

10 Capitolato

11 Strutture

Struttura Esistente del Fabbricato

12 Impianti

Impianto Idrotermosanitario

Impianto climatizzazione

Videocitofonico, telefonico, tvfibra ottica e rete dati elettrico

Autorimessa

Utenze private

16 Finiture

Parti condominiali

24 Area wellness

28 Interni

Portoncini

Porte

Pitture e gessi

Pavimenti e zoccoli

Rivestimenti

Bagni

Luci fisse a soffitto

36 Isolamento acustico

38 Esterni edificio

Isolamento termico

Piano attico e super attico 5° e 6° piano

Pergole Bioclimatiche

Pergole in ferro battuto

Idromassaggio

Parapetti

Luci facciata

46 Box

Struttura

Pavimenti

Basculanti

Impianti

49 Esterni

Strada di accesso

Percorsi interni

Giardino

Cancelli ingresso

Posti auto

54 Piscina

Struttura

Rivestimento interno

Pavimenti esterni

Impianto

Illuminazione

57 Area fitness

Note:

1) tutte le informazioni tecniche contenute all'interno di questo capitolato potranno essere soggette a variazioni in relazione alle esigenze di tipo normativo, tecnico-costruttivo ed architettonico;

2) Eventuali richieste di varianti non contenute all'interno di detto capitolato si intendono da quotare specificatamente.

Cenni storici

L'immobile è stato ultimato nel 1927, nasce come albergo con il nome "Hotel Regina Palace".

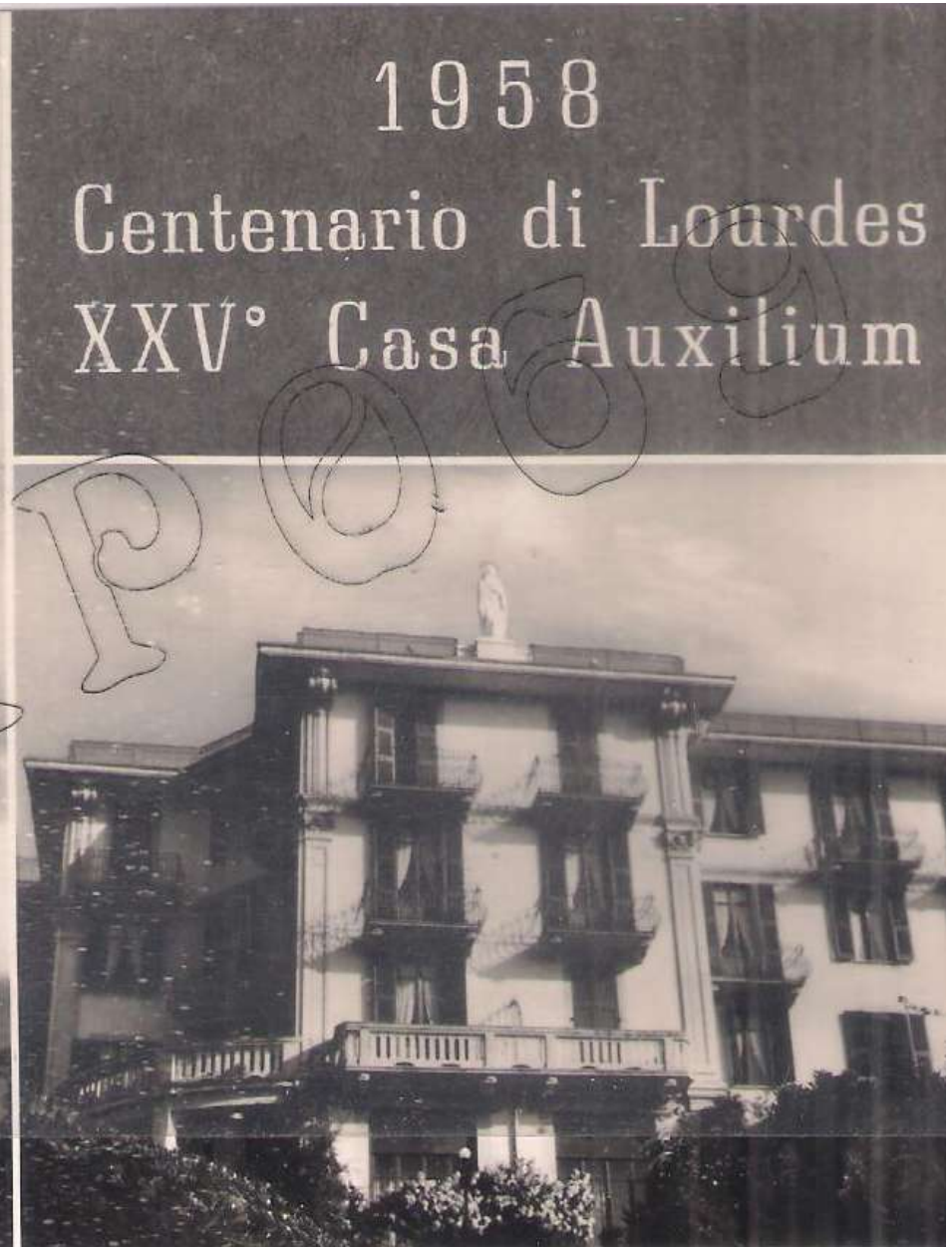


Nel 1972 viene donato all'Istituto San Giuseppe delle Figlie di Maria Ausiliatrice, che lo utilizzano come convitto e casa per vacanza per le consorelle che rientrano dalle missioni e lo rinominano "Auxilium".

Nel 1990 le suore lasciano l'Auxilium e chiudono l'immobile.

L'immobile in memoria storica dei fasti perduti viene denominato Regina Palace - Rapallo -

L'immobile è chiaramente riconducibile allo stile liberty dei primi anni del xx secolo caratterizzato da una decorazione plastica molto ricca ed articolata. Le cromie prevalenti sono quelle dell'ocra e dei marroni che si abbinano a persiane di color rosso inglese.



Il complesso appare molto imponente a motivo del suo sviluppo longitudinale e si pone come ad abbracciare il crinale della collina su cui sorge.

Il piano terra e il piano primo sono delimitati da una cornice modanata a rilievo e la decorazione appare piuttosto semplice e limitata a cornici intorno alle finestre con tinta a contrasto e conci d'angolo che imitano pietre grezze.

Davanti al piano secondo si sviluppa un ampio terrazzo poggiante su un terrapieno decorato con arcate all'interno delle quali è leggibile un grottesco di rocce naturali. La finitura degli arconi era invece originariamente intonacata. Il terrazzo è attualmente collegato al piazzale sottostante da una scala costituita da gradoni lunghi e bassi assimilabile ad una rampa. Al di sopra si sviluppano altri due livelli connotati da scenografiche lesene con capitello corinzio collocate a ornamento di tutti gli spigoli, ricorre anche in questo caso il bugnato a fasce orizzontali che percorrono l'intera facciata e si interrompono solamente in corrispondenza delle lesene e delle cornici intorno alle finestre.

Una ulteriore cornice modanata separa il quarto dal terzo piano, piuttosto simile ai livelli sottostanti ma caratterizzato da lesene che, senza soluzione di continuità divengono mensoloni di supporto all'ampio cornicione cassettonato. La copertura è piana e ospita un'ampia terrazza che occupa l'intero edificio, vi si accede direttamente dal vano scala e dall'ascensore principale e direttamente dagli appartamenti del quinto piano.



Finalità del Progetto

Finalità del Progetto



Il progetto è stato fin dal principio concepito al fine di valorizzare e recuperare lo stile Liberty dell'immobile, mediante un attento progetto di restauro conservativo, ottenuto anche eliminando alcune incongruenze architettoniche realizzate nel corso degli anni. E' stata rivista completamente la statica dell'immobile, che è stata adeguata agli standard della normativa antisismica, così come il contenimento dei consumi energetici, del rumore e degli impianti, in modo da realizzare un condominio con il lusso degli immobili di pregio stile liberty dei primi del 1900, ma dotato delle migliori soluzioni tecnologiche e di gestione degli impianti e dei materiali oggi reperibili sul mercato.

Grande attenzione si è data al layout degli appartamenti, che risultano tutti ben proporzionati, funzionali e con ottima esposizione alla luce e alla vista mare e al parco circostante di tutti gli ambienti principali.

La stessa grande attenzione è stata data alla parte condominiale, innanzi tutto recuperando l'ingresso dell'hotel, che le suore avevano abbandonato, nello studio delle distribuzioni interne, che sono state rivisitate creando anche un nuovo ascensore e vano scale nella creazione di un nuovo ascensore che dal garage porta direttamente nell'atrio del condominio. Grande cura si è posta poi ai materiali ai dettagli e alle luci.

In ultimo ma non ultimo il recupero del parco, in abbandono totale abbandono ha prevede la cura e la sostituzione di piante morte o pericolanti. Sono stati ripresi i percorsi pedonali esistenti e ormai in disuso, sono stati create nuove aree per il relax, si è infine scelto di eliminare il più possibile la presenza delle auto dal parco. Per questo si è eliminato il posteggio posto davanti all'ingresso dell'immobile, e si è creato un garage interrato su due livelli con venticinque posteggi, sulla cui copertura viene realizzato un giardino condominiale. I posti auto scoperti sono stati previsti nella parte bassa del parco.

Esternamente l'intervento prevede una restyling estetico dell'edificio nel rispetto delle caratteristiche morfo-tipologiche e stilistiche dello stesso finalizzato a razionalizzarne l'estetica e la distribuzione interna.

Si prevede inoltre la realizzazione di un cappotto termico per migliorare l'efficienza energetica del fabbricato.

Scopo dell'intervento è quello di conferire all'intero immobile un aspetto più armonico ed elegante, eliminando alcune superfetazioni aggiunte negli anni e restituendo unità stilistica ai quattro prospetti. Attualmente esiste infatti una grande disparità stilistica tra i prospetti principali e quelli secondari; i primi appaiono infatti molto eleganti e connotati da stilemi tipici del periodo di costruzione con una ricca decorazione plastica, i secondi si presentano invece piuttosto poveri e disordinati.

Si prevede pertanto, mediante piccoli interventi estetici sui prospetti di restituire all'immobile l'importanza e l'eleganza che esso aveva originariamente, nel rispetto delle logiche costruttive originarie e dell'impostazione delle decorazioni esistenti.

I balconi esistenti, che attualmente versano in stato di grave criticità statica saranno rifatti in maniera assolutamente identica all'esistente ma, per garantirne una maggiore fruibilità saranno resi più profondi.

Sul terrazzo di copertura si prevede inoltre la realizzazione di quattro pergole leggere con struttura in alluminio di tipo bioclimatico con lamelle orientabili elettricamente.

Capitolato

Strutture

Struttura Esistente del Fabbricato

L'immobile è stato costruito con muratura perimetrale portante in pietra di vario spessore a seconda dei piani, e da solai in latero-cemento, con all'interno tramezzi di divisione.

Il progetto del cemento armato e il conseguente Miglioramento Sismico è stato redatto dall'Ing. Marco Trinco, secondo il progetto architettonico sviluppato del Studio del Geom. Cipolla Alberto.

A livello architettonico si è prevista l'esecuzione di mere opere interne inquadrate dal progettista architettonico all'interno dell' art. 21 bis, comma 1 della L.R. 6 Giugno 2008 n° 16 e s.m.i. e consistenti essenzialmente nel frazionamento delle superfici in n° 20 unità.

Però visto la bassa sicurezza sismica, in fase di progetto si è previsto di riconfinare tutti in nodi trave - pilastro interni alla struttura del fabbricato per mezzo della creazione ex - novo di una serie di pilastrate in cemento armato che sono state dotate di un nuovo ed integrativo impianto fondazionale alla base.

Tale consolidamento strutturale di notevole importanza è stato affiancato da un rinforzo totale di tutte le solette interpiano e di copertura la cui nuova armatura collaborante oltre ad essere stata legata alle nervature delle solette laterocementizie preesistenti è stata ammorsata alle riprese che si sono fatte fuoriuscire dalle nuove pilastrate in cemento armato. Si è realizzato il nuovo vano scala e ascensore nonché il collegamento mediante

tunnel interrato all'ascensore dell'autorimessa esterna al condominio.

Al termine di queste opere di consolidamento strutturale tutte inquadrabili all'interno del paragrafo 8.4.1. del D.M. 14 Gennaio 2008 ovvero all'interno di quegli interventi classificabili come Miglioramento Sismico, si potrà ottenere una categoria di rischio sismico assai prossima alla categoria A tipica degli interventi di Adeguamento Sismico ovvero al pari delle nuove costruzioni.

Il garage esterno da 25 posti auto è stato eseguito interamente in cemento armato nel rispetto del del D.M. 14 Gennaio 2008 , previa realizzazione di palificata a protezione della statica del Residence Regina Palace.

Da evidenziare che l'esterno della struttura in cemento armato è stata impermeabilizzata con membrana plastometrica in modo che la stessa non si bagni e abbia una durata molto più lunga nel corso degli anni.

Impianti

Impianto Idrotermosanitario

a) Generalità

La realizzazione dell'impianto verrà effettuata, in ogni sua parte, in completa conformità alle normative di legge in vigore con particolare riferimento alle seguenti norme:

- Legge n° 10/91 e D.P.R. n° 412/93 e successive modifiche ed integrazioni
- D.M. n.37/2008
- Norme UNI CIG 7129/72 e D.M. n° 1083/93.

L'impianto di produzione acqua calda sanitaria sarà composto da tre pompe di calore che, coadiuvate da un importante campo solare termico, provvederanno a soddisfare il fabbisogno giornaliero di acs.

Sia l'impianto di acqua calda che l'impianto di acqua fredda avranno dei contatori volumetrici posti in prossimità dell'unità immobiliare per la contabilizzazione delle utenze.



Impianto climatizzazione

Gli impianti termici saranno realizzati con i seguenti parametri di progetto:

- Regime di funzionamento continuo con attenuazione notturna
- Strutture edili isolate termicamente a norma di legge n° 10 del 09.01.1991 e s.m.i.



I generatori dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento saranno costituiti da n.3 sistemi in pompa di calore in grado di soddisfare i carichi termici invernali ed estivi dell'intero stabile. Tali pompe di calore saranno delle unità Daikin a volume di refrigerante caratterizzate dalla possibilità di parzializzare i consumi durante i carichi di lavoro medio/ bassi (quelli

statisticamente più frequenti) garantendo così dei consumi direttamente proporzionali al numero di unità interne effettivamente in funzione. Le unità interne saranno del tipo canalizzato posizionate nei controsoffitti degli ambienti



Tali unità saranno dotate di bocchette di immissione aria negli ambienti (la foto si riferisce proprio ad una bocchetta di immissione installata presso l'appartamento campione dell'immobile in oggetto).

Queste ultime saranno dotate di serranda di taratura in modo da poter variare l'efflusso d'aria nel locale a proprio piacimento.

Ogni appartamento avrà quindi, per ogni zona (di norma zona notte e zona giorno) una macchina dedicata comandata da un pannello di controllo a muro, ciò al fine di ottimizzare i consumi di energia.

Tale sistema viene monitorato mediante un touch panel centralizzato consente supervisionare il sistema nella sua interezza e di suddividere i consumi in modo estremamente preciso.

Il sistema è infatti in grado di contabilizzare l'effettivo consumo di ogni singola unità interna, producendo, in qualsiasi momento, un dettagliato report dei consumi. Le unità interne di ogni singolo alloggio possono essere inoltre comandate via web da ogni utente mediante password.

Videocitofonico, telefonico, tvfibra ottica e rete dati elettrico

a) Descrizione impianto elettrico parti comuni.

Servizi comuni

A monte dell'intero impianto sarà posizionato il quadro elettrico generale servizi comuni, posto nei pressi dei contatori predisposti dall'ENEL o comunque ad essi collegato.

In tale quadro troveranno alloggiamento gli interruttori magnetotermici, del dovuto amperaggio e differenziale di primaria marca, relativi alle parti comuni ed in particolare:

- alimentazione luci scale
- Alimentazione luci di emergenza (un apparecchio per ciascun piano e interpiano)
- Alimentazione luci esterne
- Forza motrice e servizi monofase ascensore
- Antenna TV terrestre e satellitare collegati ad impianto FTTH (Fiber to the home)
- Videocitofono.
- Gruppi di condizionamento a Volume di Refrigerante variabile (VRV-VRF)
- Centrale termica per la produzione di acqua calda sanitaria costituita da pompe di calore, integrate da moduli scaldacqua a metano e coadiuvata da impianto solare termico

b) Il percorso effettuato dalle derivazioni elettriche di ogni singola unità (conduttori di terra e conduttori di fase e neutro), è lo stesso di quelle telefoniche e televisive, nonché delle colonne dei servizi comuni (conduttore di terra, antenna TV, videocitofono e campanello, luce scale) ferme restando le opportune separazioni delle linee a mezzo di canalizzazioni autonome.

Dalle cassette di derivazione i conduttori elettrici, di adeguato diametro ed in adeguata canalizzazione, saranno collegati a delle cassette di smistamento all'interno delle unità (se necessarie), anch'esse in materiale plastico, mentre le restanti linee telefoniche e televisive raggiungeranno direttamente i punti di attacco.

Dalle predette cassette di smistamento i conduttori, di adeguato diametro ed in adeguata canalizzazione, raggiungeranno i singoli quadri elettrici posti all'interno delle singole unità abitative. Tali quadri conterranno:

gli interruttori di protezione di tipo magnetotermico differenziale marca BTicino a protezione di:

- circuiti prese separati per zona giorno e zona notte
- circuiti luce separati per zona giorno e zona notte
- circuito forno
- circuito piastra ad induzione
- circuito lavatrice/lavastoviglie/asciugatrice
- circuito luce di emergenza
- alimentatore servizi domotici di automazione luci
- predisposizione per circuito impianto

antintrusione

- circuito unità interne condizionamento
- centralina controllo carichi

Le utenze all'interno delle unità saranno sia relative ai servizi comuni (videocitofono, campanello, antenna TV terrestre e satellitare), sia di protezione (conduttore di terra che servirà tutte le prese e punti luce), sia di illuminazione (punti luce) che di forza motrice (prese di servizio e prese degli elettrodomestici).

Le scatole di alloggiamento degli apparecchi, di derivazione ecc., nelle unità residenziali, saranno in PVC, incassate nella muratura, di adeguate dimensioni. I frutti installati saranno della marca biticino living now colore bianco



Living now bianco

c) Dotazioni impianto videocitofono
Le dotazioni possono essere così descritte:

- Impianto di videocitofonico, completo di n.2 pulsantiere esterne (presso il cancello di accesso alla proprietà), con placca frontale in anticorodal, tettuccio, scatola da incasso in acciaio anodizzato, con amplificatore per i campanelli di chiamata esterna, di tastiera esterna illuminata, di quadretto di alimentazione, di dorsale di collegamento alla singola unità.

- Installazione dell'antenna TV terrestre e satellitare. In particolare le caratteristiche dell'antenna da installare saranno le seguenti: formata da palo tutore autoportante in acciaio zincato, a deguatamente fissato e controventato alla struttura, sul quale sarà fissata l'antenna e sarà a mezzo di appositi cavi collegata alla centralina TV dotata di amplificatori e alimentatori in numero necessario a servire le prese Tv dislocate nelle unità residenziali in progetto. Sia la centralina che l'antenna saranno collegate alla rete di messa a terra con propria tubazione autonoma.

Dalla centralina partiranno i collegamenti di distribuzione dei segnali alle varie prese dislocate negli alloggi, realizzati con cavi in grado di minimizzare la perdita del segnale (minore di 20 dB ogni 100 metri), ottima schermatura, isolati con polietilene compatto antinvecchiamento.

- Realizzazione di linea alimentazione e collegamento dell'antenna TV.
- Realizzazione di impianto di messa a terra con posizionamento di rete esterna di dispersione in anello di corda di rame nuda.

d) Impianto TV e rete dati multiservizio FTTH (fiber to the home)

Trattasi di un impianto condominiale di distribuzione segnali attraverso l'edificio costituito da dorsali in fibra ottica e apparecchiature di trasmissione/ ricezione del segnale proveniente da antenne TV terrestri e/o satellitari, nonché dati internet provenienti da uno o due provider diversi.

Si basa sulla realizzazione di un centro stella (CSOE), collocato nel locale tecnico del condominio, da cui partono nuovi cavi in multifibra ottica che raggiungono direttamente ogni singolo appartamento.

Ogni fibra gestisce uno specifico servizio: impianto a banda ultra-larga e servizi voce, impianto centralizzato TV terrestre e satellitare, controlli impianti condominiali, tele-lettura dei contatori, videosorveglianza ed altri che verranno in futuro.

All'interno dell'appartamento, attraverso una Scatola di Terminazione Ottica di Appartamento (STOA), le fibre ottiche veicoleranno i segnali dei diversi servizi attivi verso apparecchiature specifiche: televisore (smart TV), computer, telefono; comunque tutti i servizi potranno essere monitorati ed utilizzati per il tramite di ciascun apparecchio televisivo.

L'impianto multiservizio è stato introdotto da una legge dello Stato (DPR 380/2001 art. 135bis) e normato tecnicamente dal CEI, Comitato Elettrotecnico Italiano (Guida CEI 306-22).

Autorimessa

e) Impianto elettrico costituito da un punto luce ed

un punto presa per ogni box e predisposizione per un wall-box di potenza 3kW per la ricarica delle auto elettriche.

F) Predisposizione impianto per la ricarica condominiale delle auto elettriche costituito da n.1 colonnina da 22kW e n.2 colonnine da 7,2kW

Utenze private

G) Generalità

La realizzazione dell'impianto verrà effettuata, in ogni sua parte, in completa conformità alle normative di legge in vigore.

A valle di ogni contatore ENEL di utenza privata sono previste le colonne montanti di alimentazione delle singole unità immobiliari ciascuna protetta da singolo interruttore magnetotermico differenziale selettivo da 0,3 A.

Finiture

Parti condominiali

Portone ingresso principale

Il portone condominiale sarà realizzato in legno di rovere colore chiaro, suddiviso in quattro ante vetrate.

L'accesso sarà asservito da videocitofono e pulsantiera posto in prossimità dell'ingresso. L'atrio d'ingresso sarà dotato di porta di accesso alle autorimesse private.



Ingresso principale

L'atrio sarà pavimentato in marmo vrazla posato la losanghe con inserti in marmo bianco carrara riquadrati con listelli in ottone, le pareti verranno rifinite con un intonaco incavato con motivo a losanghe.

Il lampadario centrale viene realizzato con disegno esclusivo da maestri vetrai veneziani.

Le luci diffuse saranno inserite all'interno di apposite cornici a soffitto.

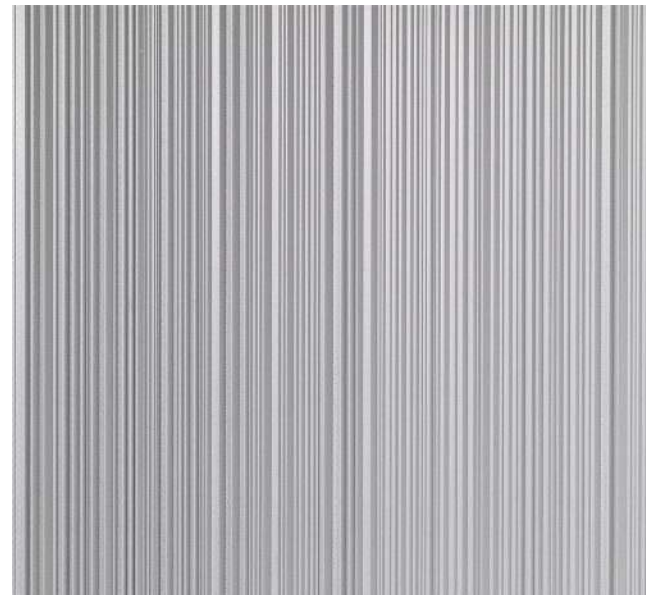
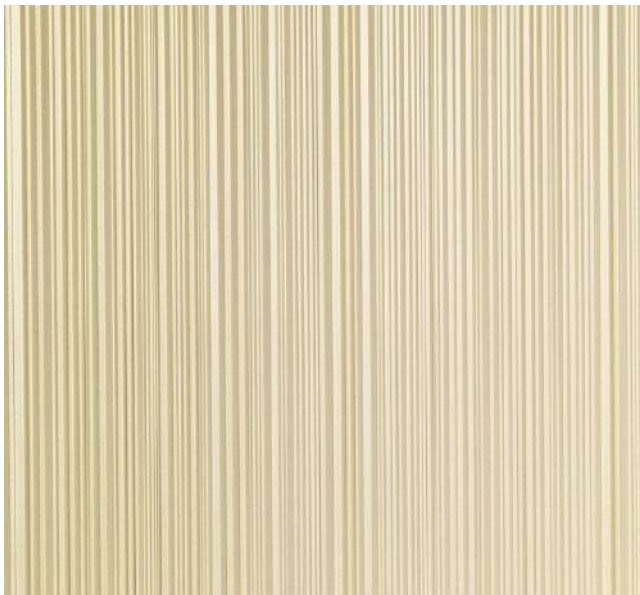


Atrio vani comuni

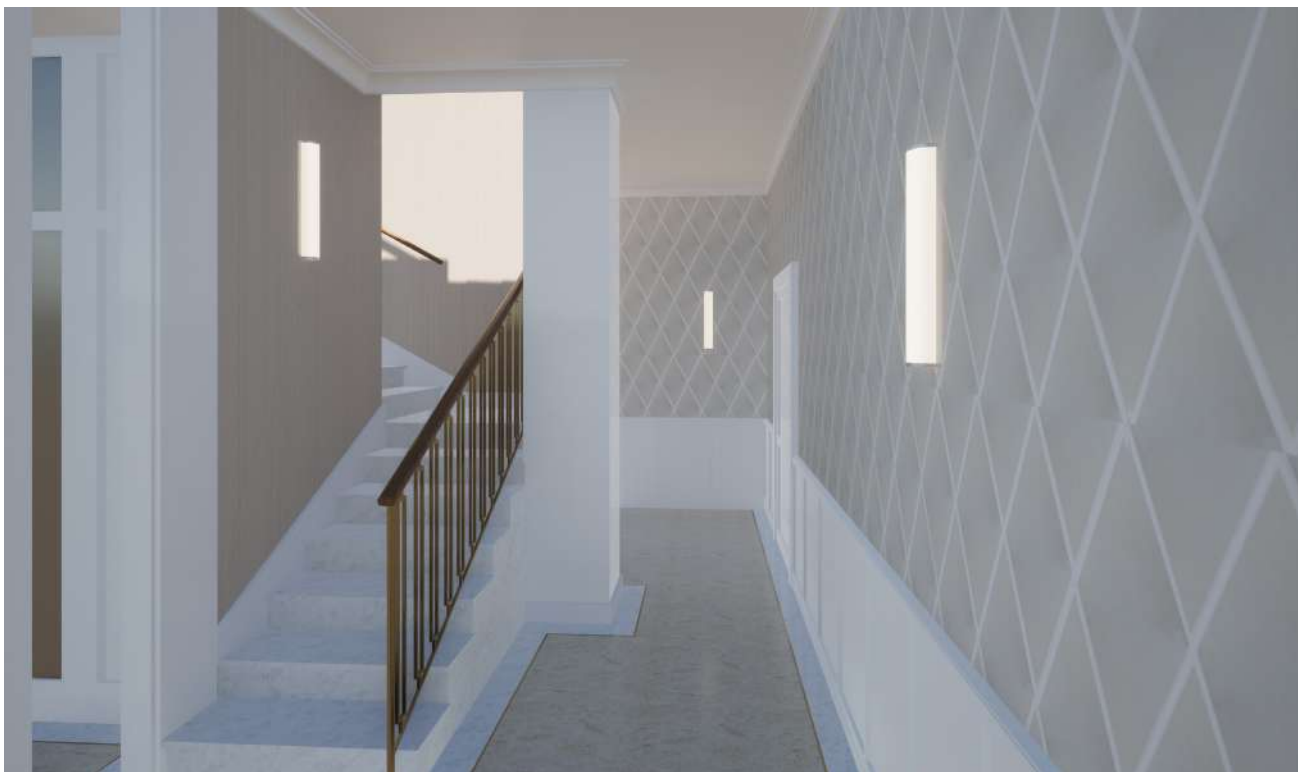
Le scale condominiali saranno realizzate in marmo bianco di Carrara con finitura a toro;

Le pareti intonacate verranno pigmentate con pitture lavabili RAL 9010 e rivestite in carta da parati e grassello di calce.

Il parapetto sarà in metallo con disegno e pigmentato nei colori esclusivo in linea con le decorazioni delle scale e pigmentato in color oro.



carta da parati



Corridoi

Corridoi verranno pavimentati in marmo vrazla le pareti verranno rifinite con carta da parati



marmo vtazla



carta da parati grigio e/o giallo oro

Luci

Nelle parti condominiali l'illuminazione verrà realizzata con applique modello Maristella di FontanaArte, e con faretti ad incasso modello Cono infinito di Viabizzuno



FontanaArte maristella



FontanaArte maristella



Viabizzuno - Cono infinito

Ascensori

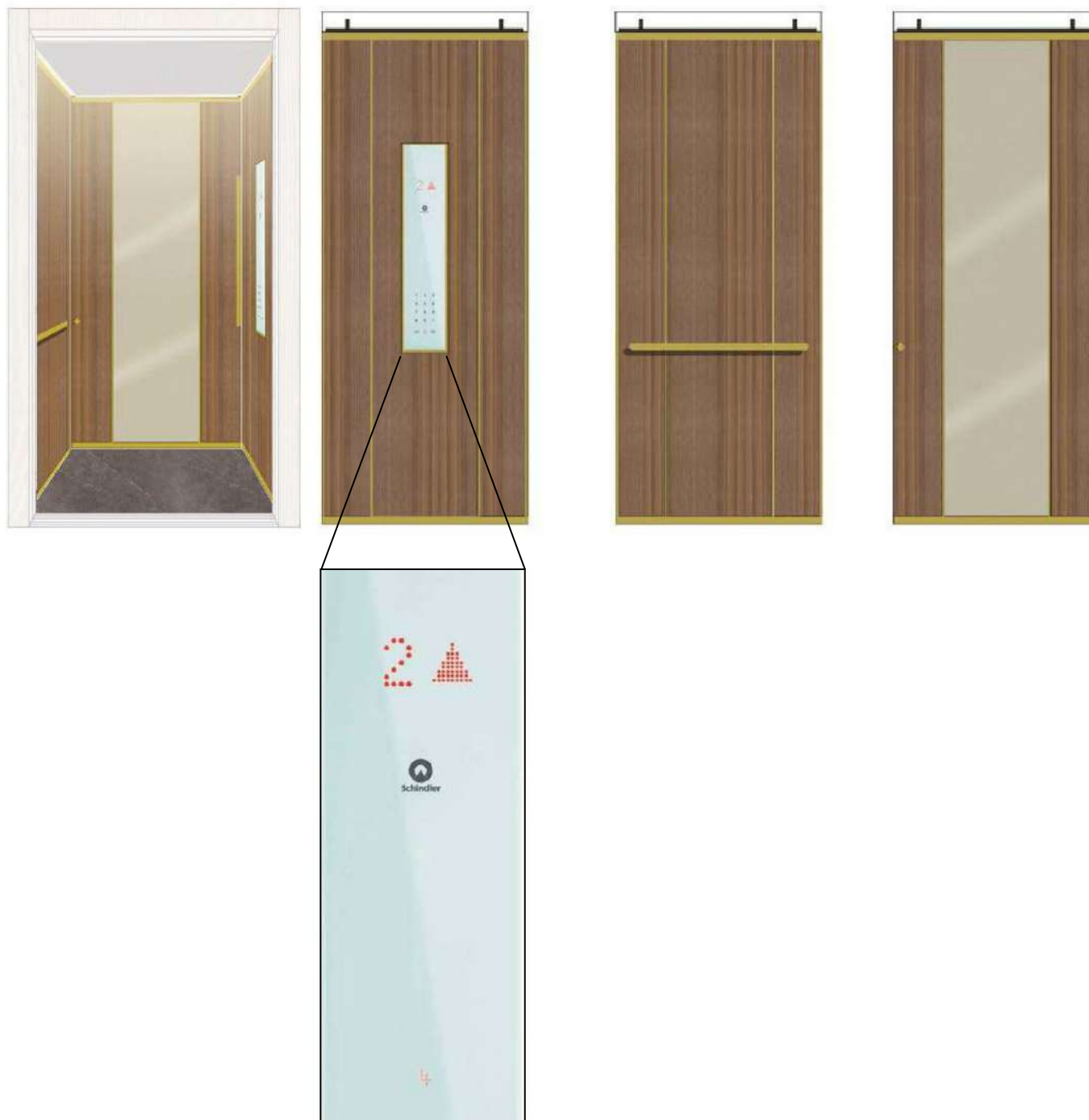
Gli ascensori verranno forniti dalla ditta Shindler, modello.... omologati per l'accessibilità ai disabili con portata massima 6 persone.

I vani ascensore saranno realizzati in con struttura in C. A. rivestita con una tappezzeria e specchi bruniti bordati in ottone.

Le porte avranno finitura a specchio.

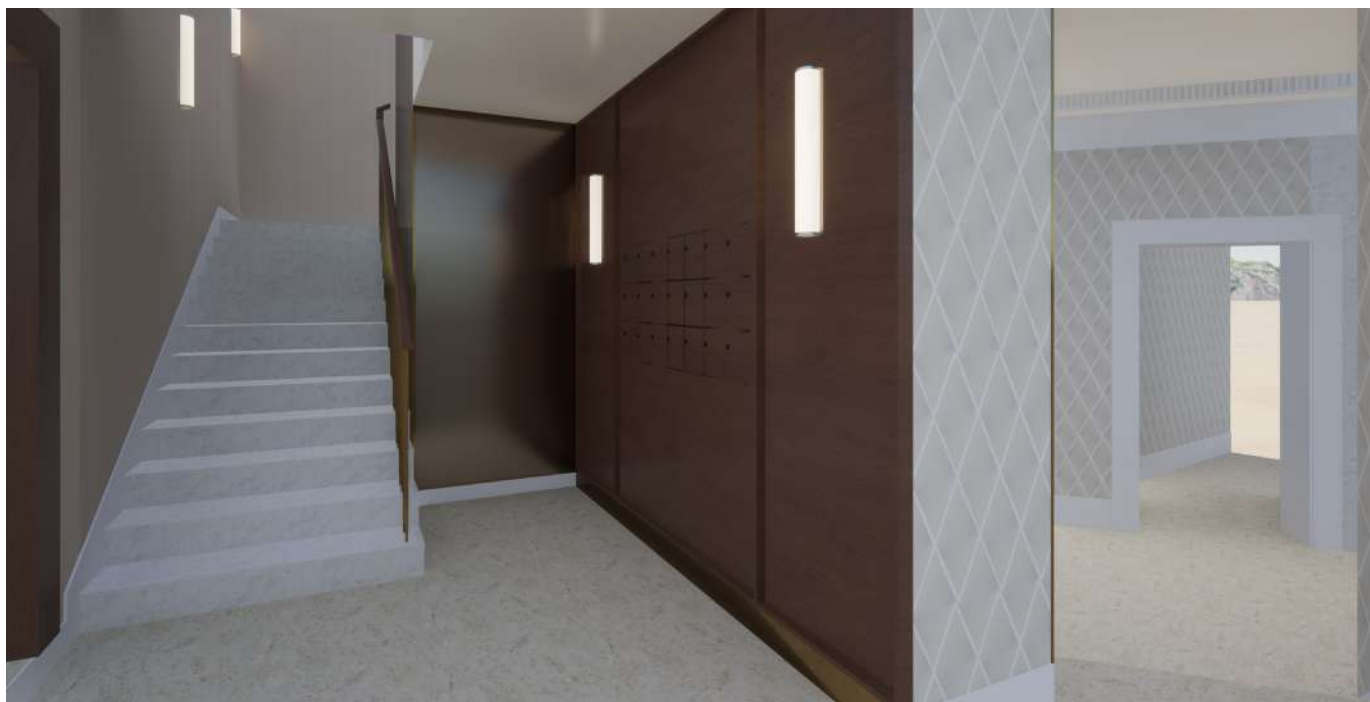
La cabina sarà internamente rivestita in legno scuro oppure a specchio con bordatura in ottone.

La pulsantiera in vetro di tipo touch screen sarà dotata di tutti i dispositivi a norma.



Area custode

Nell'ingresso verrà realizzata un'area custode dotata di bancone in legno con integrato uno schermo per la video sorveglianza e di una cassetta della posta realizzata e personalizzata su disegno esclusivo.

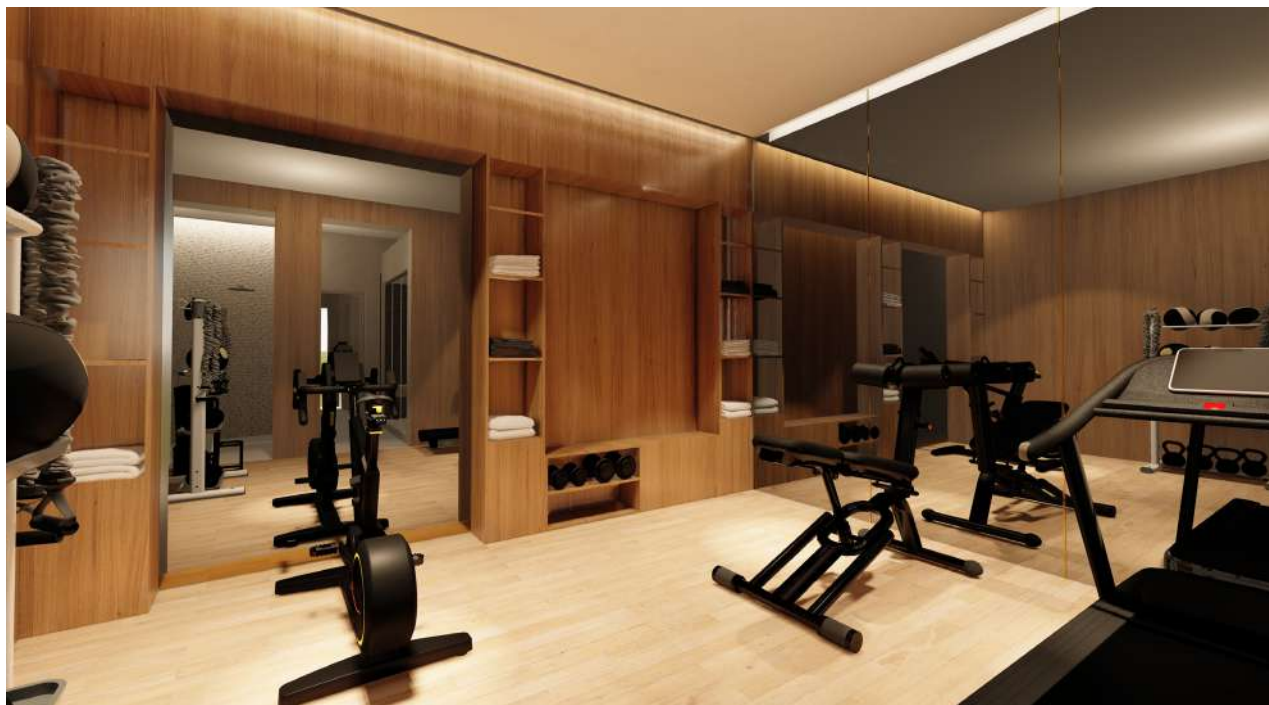


Area wellness

La spa sarà dotata di:

- vasca idromassaggio jacuzzi tipo
- sauna starpool
- bagno di vapore hammam starpool
- doccia
- area fitness
- spogliatoi uomo & donna
- servizi igienici
- area relax dotata di panche

Ogni unità verrà dotata di apposita password per scaricare app informatiche sull'utilizzo di sauna e bagno di vapore.





Interni

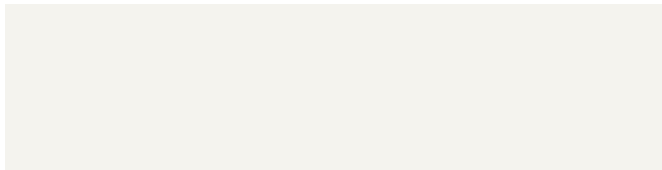
Portoncini

I portoncini di accesso alle singole unità abitative saranno blindati e forniti dalla ditta Dierre.

Esternamente avranno finitura in legno con pannello pantografato a bugna con disegno esclusivo per Regina Palace.

Internamente saranno avranno pannello liscio si colore bianco RAL 9010

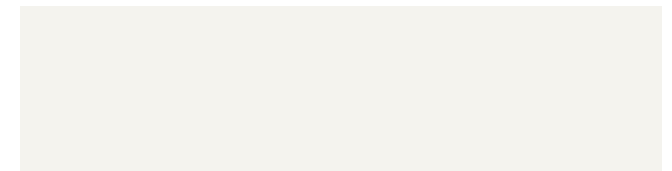
La maniglia sarà della ditta Olivari modello Link



RAL 9010
28

Porte

Le porte interne saranno fornite dalla ditta Viemme porte, modello appositamente disegnato per il Regina Palace pantografata con due pannellature e laccata nel colore RAL 9010
La maniglia sarà della ditta Olivari modello Link



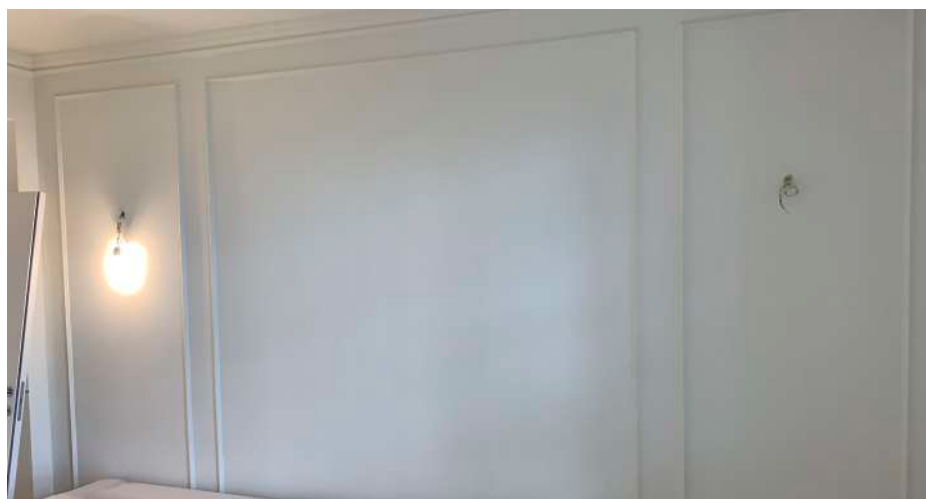
RAL 9010

Pitture e gessi

Le pareti saranno rifinite a gesso e in corrispondenza delle tende verranno posate velette in gesso per l'alloggiamento tende.

Le pareti verranno pigmentate con tinta lavabile RAL 9010.

Per gli acquirenti sarà possibile personalizzare ulteriormente gli appartamenti inserendo a parete cornici decorative aggiuntive e profili da cornice e da soffitto in gesso. (1)



50
cornici a parete opzionali (1)

bianco impiallacciato bordo tondo

finitura: verniciato opaco

dimensione: altezza 15 cm spessore 1 cm

marca: Nuova Due Emme



(1) profilo cornice da soffitto in gesso opzionali (1)

finitura: verniciato opaco

dimensione: 12,5x12,5x100 cm



Pavimenti e zoccoli

I pavimenti della zona giorno verranno realizzati con marmo Vreazla spazzolato formato 60x60 cm levigato in opera.

I pavimenti della zona notte verranno realizzati con legno di acero europeo formato 12x150 verniciato opaco.



Rivestimenti

I bagni verranno rivestiti con lastre di ultra marmi Areostea effetto marmo e di lastre silk georgette Ariostea nelle tonalità sottoriporate e di altezza 1.80cm.

Ultra Marmi Bianco Calacatta

finitura: lucidato shiny

formati: 40x20, 40x40, 40x60 cm

spessore: 6 mm

marca: Ariostea



Ultra Marmi Bianco Carrara

finitura: lucidato shiny

formati: 40x20, 40x40, 40x60 cm

spessore: 6 mm

marca: Ariostea



Silk Georgette Pietre naturali High-Tech

finitura: naturale

formati: 120x30, 120x60, 60x30,
60x60 cm

spessore: 10 mm

marca: Ariostea



Silk Georgette Pietre naturali High-Tech

finitura: bamboo

formati: 120x30, 120x60, 60x30,
60x60 cm

spessore: 10 mm

marca: Ariostea



Bagni

I sanitari e i rubinetti saranno della ditta Porcelanosa.

I lavabi saranno della Porcellanosa modello serie architect e verranno forniti imballati per l'inserimento nel mobile di arredo bagno (opzionale).

Lo specchio sarà installato a parete.



Serie Tono



Serie Round



Serie Architect



Serie Noken - Smart Line



Serie Noken - Tono



Luci fisse a soffitto

I faretti ad incasso saranno del tipo senza cornice della marca iGuzzini.

Saranno installati esclusivamente nei ribassamenti in cartongesso dei disimpegni, corridoi e bagni.

Verrà realizzata la predisposizione lampadario centro stanza per i locali soggiorno, camera e cucina.



Isolamento acustico

Isolamento acustico

L'immobile oggetto di intervento è soggetto alle disposizioni di cui al DPCM 5.12.97 - Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici.

L'attuazione di tale decreto ha previsto la redazione di un progetto di isolamento acustico e la realizzazione in opere delle soluzioni progettuali; nel dettaglio sono stati isolati acusticamente le pareti divisorie interne che dividono unità distinte e le stesse dai vani scale, i solai inter piano e gli impianti tecnici.

Nel dettaglio le pareti interne dovranno avere un potere fono isolante $R'W$ superiore a 50 dB, i solai inter piano un livello normalizzato di calpestio $L'_{n,w}$ inferiore a 63 dB mentre gli impianti tecnici e gli scarichi idrici dovranno avere livelli sonori inferiori a 35 dB(A).

Tali valori saranno documentati da un collaudo acustico e prove strumentali che saranno condotte a lavori ultimati.

Esterni dell'edificio

Isolamento termico

L'intero perimetro dell'edificio verrà isolato per rispettare le vigenti normative in materia di contenimento dei consumi energetici e garantire agli utenti un ottimale confort termico.

In particolare i prospetti principali, con decorazione plastica, verranno isolati con aerogel sa 1cm, un materiale ad altamente tecnologico, concepito per garantire elevate prestazioni riducendo drasticamente gli spessori. Grazie a tale materiale sarà possibile mantenere gli elementi decorativi a rilievo originari dell'immobile.

Sui prospetti secondari invece, verrà realizzato un cappotto tradizionale in stifferite di spessore 8 cm.



Piano attio e super attico 5° e 6° piano

A12, A13, B8, B9

I terrazzi saranno di pertinenza esclusiva dei quattro appartamenti del piano quinto ed avranno accesso esclusivo con ascensore dal piano sottostante.

Esso verrà isolato con pannelli in stifferite spessore 8cm sui quali verrà anche posato un materassino fonoassorbente gomma alta densità e rifinito con massetto.

Il parapetto sarà realizzato in acciaio inox aisi 304 e verniciato coi colori ral.

La pavimentazione sarà realizzata con moduli in pietra da esterno o gress porcellanato, ogni attico sarà dotato di pergola.

- Pergola bioclimatica BT group di cui dotate di apposita illuminazione ad incasso.
- Vasca idromassaggio tipo J225 di jacuzzi con pedana perimetrale in legno.
- Sbarco ascensore diretto.
- Cannelletto di uscite di servizio vano scale.
- Attacco acqua e relativi scarichi acqua bianche e nere.
- Attacco predisposizione impianto di irrigazione.

Pergole Bioclimatiche

Appartamenti A12, A13, B8 e B9.

Sul lastrico solare verrà realizzata per ogni attico una pergola bioclimatica in alluminio della marca BTgroup, modello R620 pergoklima, pigmentate in color bianco e dotate di lamelle orientabili elettricamente, dimensioni 300x 400cm.



Pergole in ferro battuto

Appartamento A8 e B3 verranno realizzate pergole con struttura leggera pigmentata in colore ferro micaceo poste a sostegno di vegetazione rampicante.



Idromassaggio

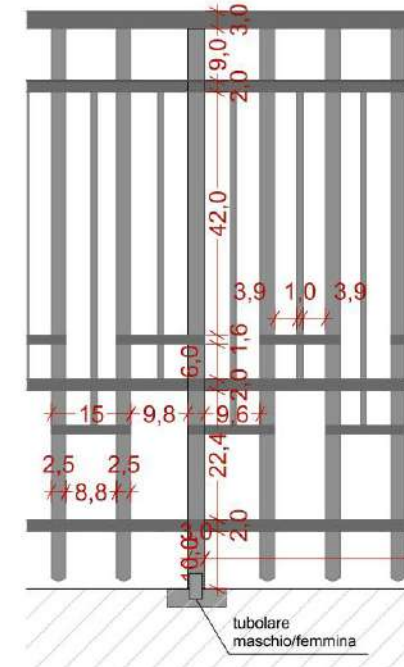
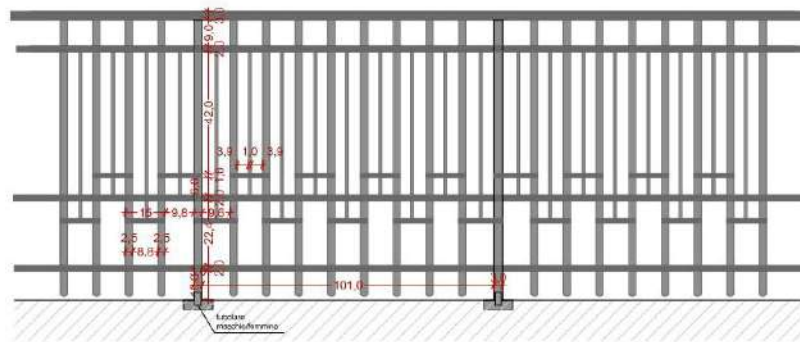
Sui terrazzi degli appartamenti A12-A13-B8-B9
verrà installata una vasca idromassaggio marca
Jacuzzi modello j225



Parapetti

I parapetti dei terrazzi attici verranno realizzati con struttura in acciaio inox verniciato in color antracite e avranno altezza 100 cm come da disegno.

I parapetti dei balconi saranno il modello originale dell'edificio



Luci facciata

La facciata dell'edificio sarà illuminata con luce radente, al fine di garantire un illuminamento uniforme che consenta di percepire l'immobile anche da grande distanza ma che al contempo metta in evidenza le decorazioni a rilievo d'epoca, creando un piacevole gioco di chiaroscuri. I corpi illuminanti posti in facciata verranno forniti dalla ditta iGuzzini e posati secondo lo schema sotto riportato

PROSPETTO OVEST



NVTE	15	LAL NV0105SA-WP0601 NEVA MIN 1 S 11° (3000K 9W 24Vdc)
NVTE	4	LAL NV0105SA-WP0601 NEVA MIN 1 W 12°x40° (3000K 9W 24Vdc)
CUTS	17	LAL CUT0325LT CUBE W 10 L (3000K 3x500mA)
CUTS	2	LAL CUT0325ST CUBE W 10 S (3000K 3x500mA)
LYTO	3	LAL LY0101ST LYSS 10 Z (3000K 9W 230Vacc)

PROSPETTO NORD



NVTE	16	LAL NV0105SA-WP0601 NEVA MIN 1 S 11° (3000K 9W 24Vdc)
NVTE	4	LAL NV0105SA-WP0601 NEVA MIN 1 W 12°x40° (3000K 9W 24Vdc)
CUTS	16	LAL CUT0325LT CUBE W 10 L (3000K 3x500mA)
CUTS	2	LAL CUT0325ST CUBE W 10 S (3000K 3x500mA)
LYTO	1	LAL LY0101ST LYSS 10 Z (3000K 9W 230Vacc)

PROSPETTO EST



NVTE	9	LAL NV0105SA-WP0601 NEVA MIN 1 S 11° (3000K 9W 24Vdc)
NVTE	4	LAL NV0105SA-WP0601 NEVA MIN 1 W 12°x40° (3000K 9W 24Vdc)
CUTS	16	LAL CUT0325LT CUBE W 10 L (3000K 3x500mA)

PROSPETTO SUD



NVTE	9	LAL NV0105SA-WP0601 NEVA MIN 1 S 11° (3000K 9W 24Vdc)
NVTE	4	LAL NV0105SA-WP0601 NEVA MIN 1 W 12°x40° (3000K 9W 24Vdc)
CUTS	6	LAL CUT0325LT CUBE W 10 L (3000K 3x500mA)

Box

Struttura

La struttura del box verrà realizzata in cemento armato e rispetterà le vigenti normative in materia di antisismica. I tamponamenti verranno realizzati con blocchi in cemento prefiniti.



Pavimenti

La pavimentazione interna ai box e nei corselli, sarà realizzata in cemento con finitura elicotterata sui toni del grigio e adeguatamente pendenzata per il regolare delusso delle acque che verranno convogliate in apposite caditoie



Basculanti

Le basculanti dei singoli box verranno realizzati in metallo e dotate di griglia di areazione e saranno automatizzate con apposito telecomando.



Impianti

Ogni box sarà dotato di impianto elettrico composto da presa elettrica lampada al neon e predisposizione per ricarica rapida per mezzi elettrici.

Esterni

Strada di accesso

Verrà pavimentata con asfalto colorato nei toni del beige e del marrone.



Percorsi interni

I percorsi nel parco verranno pavimentati con ghiaia stabilizzata levocell colore beige.



Giardino

Il parco verrà realizzato integrando le essenze nobili attualmente presenti. La vegetazione verrà adeguatamente incrementata inserendo essenze tipiche della vegetazione locale sia in forma di alberi ad alto fusto sia in forme di siepi e bordure. Verrà dotato di un impianto di irrigazione automatica e di luci segnapasso sui percorsi con dispositivi di accensione crepuscolare oltre che arredi da giardino.



Cancelli ingresso

verrà realizzato un cancello d'ingresso carrabile scorrevole elettrico comandato da un apposito telecomando. In oltre verrà realizzato, in adiacenza un cancello carrabile di accesso pedonale.



Posti auto

I posti auto a raso, collocati nella parte bassa del parco, verranno pavimentati con autobloccati fugganti in erba o in altra pavimentazione adeguata.



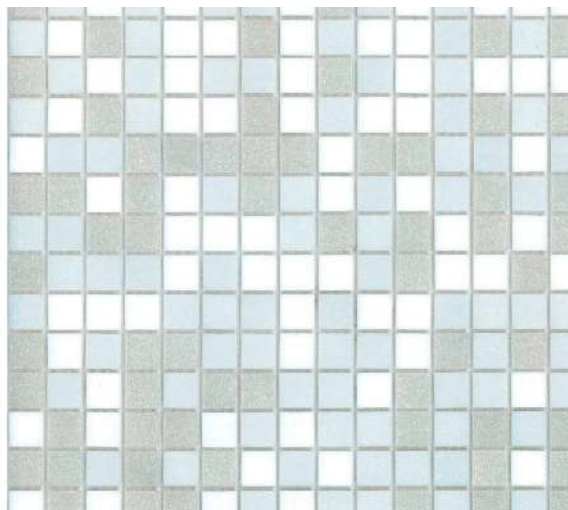
Piscina

Struttura

La struttura della piscina verrà realizzata in cemento armato nel rispetto delle vigenti normative.

Rivestimento interno

La piscina sarà rivestita internamente con mosaico in gress di colore chiaro disegno esclusivo Trend.



Pavimenti esterni

La pavimentazione circostante la piscina e il prendisole sarà realizzata in legno e/o marmo vrazla e prato inglese.

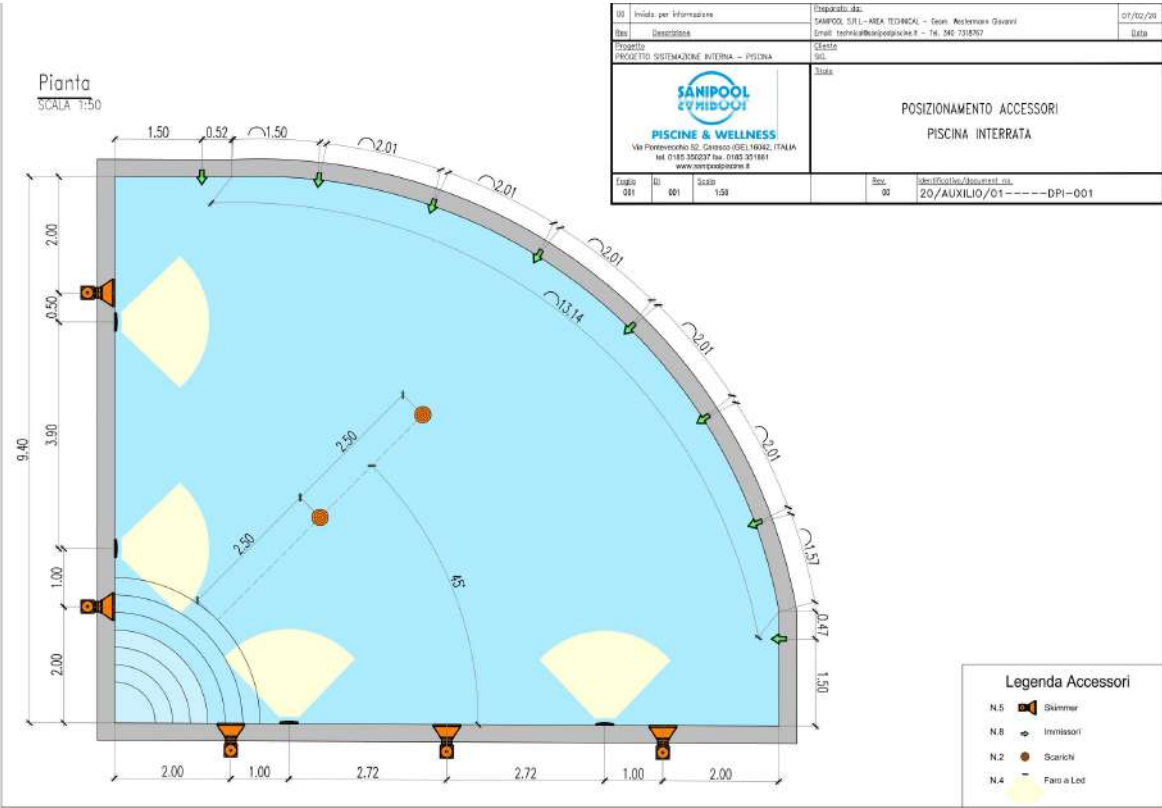


Impianto

impianto di filtrazione da sale realizzato dalla ditta Sanipool ed alloggiato in apposito locale tecnico con dotazione di pulizia.

Illuminazione

Internamente la piscina verrà illuminata con quattro fari a led in ad immersione. L'area circostante verrà adeguatamente illuminata con corpi illuminanti a led adeguatamente posizionati.



Area fitness

Area fitness esterna

All'interno del parco verrà realizzata un' area fitness pavimentata con decking in legno ove sarà possibile svolgere attività sportiva a corpo libero all'aperto dotate di pergole prendisole.

