ALL. C

ROMAGNA ALTA

Bozza 02.05.2023

Complesso Residenziale con appartamenti ed autorimesse Comune di Trieste - Via di Romagna 138-140-142-144

SOMMARIO

1 INTRODUZIONE 4
2 STRUTTURE 5
2.1 FONDAZIONI 5
2.2 ELEVAZIONI E SOLAI 5
3 TAMPONAMENTI – DIVISORI – TRAMEZZE 6
3.1 TAMPONAMENTI 6
3.2 DIVISORI 6
3.3 TRAMEZZE INTERNE 6
4 COPERTURA VENTILATA 7
5 INTONACI 8
6 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI 9
6.1 MASSETTI 9
6.2 ZONA GIORNO E NOTTE 9
6.3 CUCINE 10
6.4 BAGNI 10
6.5 TERRAZZI E PIANEROTTOLI PARTI COMUNI 11
6.6 BOX AUTO 11
6.7 ZOCCOLINI 11
7 SERRAMENTI 12
7.1 SERRAMENTI ESTERNI 12
7.2 SERRAMENTI INTERNI 13

7.3 BASCULANTI BOX 13
8 TINTEGGIATURE INTERNE ED ESTERNE 14
9 PARAPETTI – RINGHIERE - LATTONERIE 15
10 IMPIANTO SANITARIO 16
11 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E DI CLIMATIZZAZIONE 17
12 IMPIANTO ELETTRICO 18
13 ASCENSORE 20
14 SISTEMAZIONI ESTERNE 21
15 CLASSE DI PRESTAZIONE ENERGETICA 22
16 DISCLAIMER 23

1 INTRODUZIONE

Romagna Alta è il progetto sviluppato da V&M Srl i cui soci negli anni hanno realizzato tra i più significativi interventi immobiliari a Trieste. Un progetto che coniuga innovazione e tradizione, modernità e natura, capace di creare spazi in continua evoluzione e delineare nuovi orizzonti di abitabilità.

Due saranno i fabbricati che costituiranno il complesso: Main House e Garden House, il primo composto da quattro piani fuoriterra per un totale di otto appartamenti ed il secondo composto da tre piani con un appartamento per piano.

L'intero complesso è circondato interamente dal verde in un contesto riservato ed esclusivo.

Le tecniche costruttive all'avanguardia garantiscono una classe energetica A ed un'integrazione perfetta tra tradizione e innovazione.

Romagna Alta è un invito a vivere bene in un luogo di pace, senza rinunciare ai servizi d'eccellenza.

Viste panoramiche con il filtro verde degli alberi, ariosi giardini e suggestivi terrazzi abitabili.

Romagna Alta è un invito a vivere in armonia con la natura, un'oasi di pace tra la città e il mare in grado di soddisfare ogni tipo di esigenza ed aspettativa.

2.1 Fondazioni

Le Fondazioni saranno di tipo diretto con travi rovesce e plinti.

2.2 Elevazioni e solai

Le strutture verticali saranno composte da muri in cemento armato e, ove necessario, da pilastri in acciaio; i solai saranno del tipo in legno e calcestruzzo collaborante per tutti i piani dell'edificio con trattamento impregnante incolore od in calcestruzzo a soletta piena od in struttura mista acciaio calcestruzzo.

Le strutture saranno calcolate in conformità alla zona sismica 3.

3.1 Tamponamenti

I tamponamenti saranno realizzati con mattoni in laterizio alveolare o in muratura di calcestruzzo armato eventualmente isolata internamente con fogli di legnomagnesite o a secco.

3.2 Divisori

I divisori tra le unità immobiliari saranno pareti con potere fonoisolante composta da doppie lastre in cartongesso e doppie strutture metalliche con pacchetto isolante dello spessore complessivo di cm. 25/30.

I divisori tra i box saranno in blocchi Leca faccia a vista di cm. 8 di spessore.

3.3 Tramezze interne

Le tramezze di ogni appartamento saranno in doppia lastra in cartongesso e strutture metalliche con cm. 10 o 12 di spessore complessivo.

4 COPERTURA VENTILATA

La copertura del tetto sarà in legno e calcestruzzo collaborante con trattamento impregnante incolore od in calcestruzzo a soletta piena.

La coibentazione sarà quella risultante dai calcoli termotecnici ed il manto di copertura in parte in tegole o lamiera aggraffata preverniciata a fuoco, in parte a lastrico solaio praticabile pavimentato.

5 INTONACI

Le pareti esterne saranno rivestite con un cappotto termoisolante ricoperto da un intonachino superficiale di malta adesiva con rete di armatura.
Le eventuali pareti interne in muratura di calcestruzzo con intonaco premiscelato costituito da uno strato di grezzo e una stabilitura finale di malta fine.
Alcune pareti esterne potranno prevedere strutture applicate per il sostegno dell'eventuale verde verticale.

6.1 Massetti

Sui solai sarà posato un massetto a più strati, il primo in calcestruzzo alleggerito con polistirolo, il successivo in coibente termico acustico atto a contenere l'impianto di riscaldamento a pavimento, con successivo strato di massetto autolivellante atto all'incollaggio del pavimento.

6.2 Zona giorno e notte

Il pavimento dei soggiorni e delle camere da letto sarà in parquet prefinito Maccani Pavimenti, o similare equivalente, in doghe cm 12x100/120, con possibilità di scelta tra essenze in rovere naturale verniciato trasparente, oppure nelle varianti tortora e old style.

Naturale verniciato trasparente

Cream

Tortora

Old Style

In alternativa a scelta del Cliente, sarà possibile optare per piastrelle in porcellanato Florim, o similare equivalente, di dimensioni cm 60x60 o cm 30x30, in varie tonalità nei toni del grigio oppure del beige sabbia.

La stilatura delle fughe sarà colorata in pasta con la stessa cromia di quelle usata per il pavimento.

Toni del grigio

Toni del beige sabbia

6.3 Cucine

Il pavimento delle cucine sarà in piastrelle in gres porcellanato Florim, o similare equivalente, posate a colla da cm 60x30 a cm 30x30 in varie tonalità.

Le pareti delle cucine saranno rivestite con relative piastrelle di gres porcellanato Florim, o similare equivalente, posate a colla di dimensioni da cm 30x60 a cm 20x20 per un'altezza pari a cm 180.

Il rivestimento interesserà solo la parete attrezzata e i relativi risvolti per uno sviluppo di 60 cm.

La stilatura delle fughe sarà colorata in pasta con la stessa cromia di quelle usata per il rivestimento.

6.4 Bagni

Il pavimento dei bagni sarà in piastrelle di gres porcellanato Florim, o similare equivalente, posate a colla da 60x30 cm a 30x30 cm.

Le pareti dei bagni saranno rivestite con relative piastrelle di gres porcellanato posate a colla del gruppo Florim, o similare equivalente, di dimensioni cm 30x60 a cm 20x20, per un'altezza pari a cm 200. Il rivestimento interesserà tutte le pareti.

La stilatura delle fughe sarà colorata in pasta con la stessa cromia della piastrella.

6.5 Terrazzi e pianerottoli parti comuni

I pavimenti dei terrazzi saranno in parte in legno tipo “greenwood” flottante ed in parte piastrelle di gres porcellanato antigelivo Florim, o similare equivalente, serie Natural Stone da cm 30x60, in tonalità dei grigi oppure dei beige.

Toni del grigio

Toni del beige

Scalini e pianerottoli delle scale comuni saranno rivestiti in gres porcellanato tuttapasta con pedate con antiscivolo, alzate e battiscopa coordinati e piastrelle cm. 20x20 posate a colla oppure in pietra naturale calcarea.

6.6 Box auto

Nei box sarà posato pavimento industriale in cemento con strato indurente di quarzo sferoidale.

6.7 Zoccolini

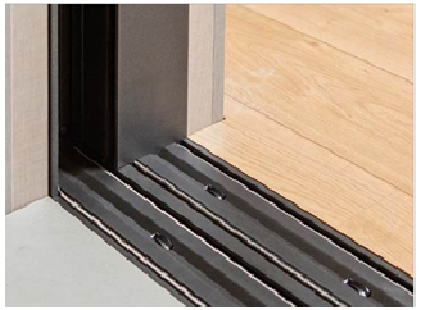
I battiscopa - ove necessari - saranno in legno ramino o gres porcellanato di altezza cm 8x1.

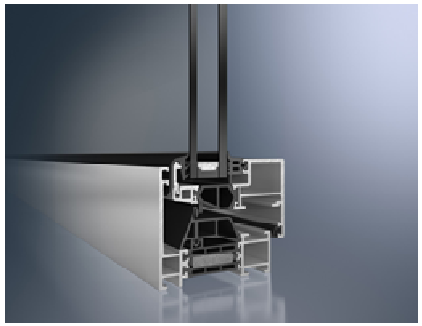
7.1 Serramenti esterni

Finestre e portefinestre saranno in alluminio della marca Schuco, o similare equivalente, con marcatura CE, secondo la norma UNI EN 14351-1 e in grado di soddisfare i requisiti richiesti dalle “direttive comuni per l’agreement delle finestre per gli infissi esterni”.

I serramenti con ante scorrevoli avranno spessori ridotti dei profili (cm 3), in modo da consentire il massimo confort abitativo ed il miglior raggiungimento di efficienza e saranno dotati di soglia lineare a filo pavimento con griglia propria di raccolta acqua.

Gli infissi saranno tamponati mediante guarnizione interna in PVC e guarnizione esterna in EPDM, con vetrocamera stratificata in lastre di vetro 3+3 mm e trattamento basso emissivo su tutte le aperture per le finestre e le portefinestre, con interposizione in ogni coppia di lastre di uno strato plastico di Pvb per rispondere alle normative antinfortunio, in caso di danneggiamento.





7.2 Serramenti interni

I portoncini d'accesso alle varie unità immobiliari saranno del tipo corazzato con rivestimento interno in legno laccato color avorio e classe di effrazione maggiore di 4.

Le porte interne saranno di marca Danielli, o similare equivalente, in legno tamburato e impiallacciato con laccatura a finire color avorio e con venatura accentuata orizzontale, in contrasto con i coprifili con venatura verticale; l'anta battente sarà sempre completa di serratura magnetica, foro chiave in finitura cromo satinato o bronzato e ferrata con 3 cerniere a scomparsa in finitura cromo satinato.

7.3 Basculanti box

Le porte basculanti di accesso ai box saranno in lamiera preverniciata.

8 TINTEGGIATURE INTERNE ED ESTERNE

Le tinteggiature interne saranno in semilavabile bianco, mentre quelle esterne in rivestimento a spessore tipo intonachino acril-silossanico.

9 PARAPETTI – RINGHIERE - LATTONERIE

I parapetti dei poggioli saranno parte in muratura, parte in acciaio e parte in vetro stratificato a norma di legge con profili in alluminio.

Le scossaline, le lattonerie ed i canali di scarico saranno realizzati in lamiera preverniciata colore grigio agata.

10 IMPIANTO SANITARIO

I bagni, quali risultanti dalle planimetrie di vendita, saranno attrezzati a seconda dei casi con vaso con cassetta ad incasso, lavabo, bidet, vasca, piatto doccia. Le porcellane, di colore bianco, di marca Cielo Serie Smile o Enjoy, o similare equivalente, con miscelatori di marca Fantini Serie MYO, o similare equivalente.

Saranno predisposti gli attacchi e lo scarico per il lavello e la lavastoviglie in cucina e per la lavatrice in un bagno.

Cielo – Serie Smile

Cielo – Serie Enjoy

11 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E DI CLIMATIZZAZIONE

L’impianto di riscaldamento sarà con caldaia centralizzata. Sarà realizzata una centrale termica da posizionarsi in apposito ambiente, formata da caldaie a condensazione dotate di bruciatori modulanti in grado di lavorare costantemente con il massimo rendimento; ogni alloggio sarà dotato di un proprio cronotermostato ambiente e di un contacalorie in grado di misurare esattamente il calore consumato da contabilizzare e di scegliere gli orari, la durata ed il livello di temperatura.
Il riscaldamento che sarà suddiviso tra zona giorno e notte sarà a pannelli radianti a pavimento nelle quantità risultanti dai calcoli termotecnici.
La produzione dell'acqua calda sanitaria sarà centralizzata, farà capo alle medesime caldaie previste per il riscaldamento degli ambienti e ad un boiler di accumulo di adeguata capacità collegato ad una batteria di pannelli solari piani ad alta efficienza in grado di produrre una parte del fabbisogno dell'acqua calda sanitaria.
In ogni appartamento sarà realizzata la predisposizione all'impianto di climatizzazione, prevedendo uno split per la zona giorno ed uno per la zona notte.

12 IMPIANTO ELETTRICO

Sarà predisposto l'impianto elettrico con tubi sotto traccia, con frutti del tipo Vimar Plana o similare equivalente, senza corpi illuminanti nelle seguenti quantità per appartamento:

- Ingresso:
  - 1 punto luce
  - 2 punti luce deviato
  - 1 punto presa 10/16 A
  - 1 punto presa telefonica
  - 1 videocitofono
  - 1 centralino di appartamento dotato di protezioni megnetotermico/differenziali
- Cucina:
  - 5 punti presa 16 A
  - 2 punti luce
  - 1 punto interrotto
  - 1 punto presa televisione
- Soggiorno:
  - 2 punti luce
  - 1 punto interrotto
  - 2 punti deviati
  - 6 punti presa 10/16 A
  - 1 punto presa televisione
  - 1 punto presa telefonica
- Camere doppie:
  - 1 punto luce
  - 1 punto invertito
  - 2 punti deviati
  - 5 punti presa 10/16 A
  - 1 punto presa televisione
  - 1 punto presa telefonica

Vimar – Serie Plana

- Camere singole: 1 punto luce
  2 punti deviati
  4 punti presa 10/16 A
  1 punto presa televisione
  1 punto presa telefonica
- Bagni: 2 punti luce
  2 punti interrotti
  2 punti presa 10/16 A
- Disbrigo: 1 punto luce
  1 punto interrotto
  1 punto presa 10/16 A
- Ripostiglio: 1 punto luce
  1 punto presa 10/16 A
- Predisposizione Ethernet – Allarme – Domotica

I box e le cantine saranno dotati di impianto di illuminazione a norma di legge in tubi Rk e punti luce stagni; saranno predisposti dei punti luce esterni dotati di plafoniera in corrispondenza delle porte su terrazze e giardini di proprietà.

Verrà installato l'impianto di antenna terrestre e predisposto l'impianto satellitare.

Verrà installato un impianto fotovoltaico per le parti comuni.

13 ASCENSORE

Verranno installati ascensori a norma di legge con portata per 4 persone o 480 Kg, fruibili anche da diversamente abili, della Linea Schindler 3300 o similare equivalente.

Gli interni avranno pareti laterali e di fondo in laminato monocolore, con specchio e corrimano rettilineo su parete di fondo, pavimento in granito sintetico grigio e cielino grigio; i profili angolari e lo zoccolino saranno in alluminio anodizzato. Le porte saranno scorrevoli telescopiche accoppiate in alluminio verniciato grigi. Gli stipiti laterali e architrave saranno finite con lastre di pietra piasentina.

Il quadro di manovra sarà installato direttamente nel telaio della porta di piano all'ultima fermata, senza la necessità di un locale macchina. Le bottoniere di cabina e piano saranno in acciaio e vetro con pulsanti meccanici.

14 SISTEMAZIONI ESTERNE

La finitura a prato del terreno circostante l'edificio sarà con camminamenti di collegamento ed accesso in piastre di graniglia lavata o betonelle.
La recinzione del lotto sarà in rete romboidale plastificata su paletti di acciaio verniciato ed il cancello di accesso sarà in acciaio verniciato.

15 CLASSE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

La classe di prestazione energetica sarà Classe A.

16 DISCLAIMER

A migliore individuazione degli immobili vengono approvate e separatamente sottoscritte le planimetrie degli alloggi.

Le dimensioni degli appartamenti, la disposizione e le misure delle stanze sono approssimative e basate sui disegni di progettazione. L'appartamento può essere soggetto a normali cambiamenti e varianti in fase di costruzione.

Rimane tuttavia inteso che, solo per necessità tecnico-costruttive, la Direzione Lavori può autorizzare l'inserimento di cassonetti, setti, ovvero cavedi tecnici per il passaggio degli impianti, all'interno degli alloggi anche se non preventivamente indicati nelle planimetrie sottoscritte.

In tale eventualità la parte promissaria acquirente non ha diritto ad alcuna forma di indennizzo né tantomeno esercitare azioni di rivalsa nei confronti della parte venditrice. Prende espressamente atto la parte promissaria acquirente che, nelle planimetrie e grafici illustrati, i disegni raffiguranti sanitari, mobili od altro sono solo indicativi di un'ipotetica e non impegnativa utilizzazione degli ambienti.

La Società Venditrice si riserva la facoltà di apportare varianti e modificazioni agli elementi descritti nel presente capitolato, purché ciò non ne diminuisca il valore oppure le caratteristiche prestazionali.

Tutti gli impianti sono realizzanti a norma delle vigenti disposizioni in materia di sicurezza e verranno rilasciate le dichiarazioni di conformità nei casi previsti dalle normative stesse.

Non sono da ritenersi valide le misure prese in scala da disegni, brochure, pubblicità, etc.

Nel caso in cui venissero accettati gli scorpori dei seguenti materiali di finitura: pavimenti, rivestimenti, porte interne, sanitari, questi saranno computati detraendo al prezzo di costo di acquisto il 20% per mancata fornitura.

Nel caso venissero accettate varianti ai seguenti materiali di finitura: pavimenti, rivestimenti, porte interne, sanitari, questi saranno computati detraendo il nostro prezzo di costo al costo della fornitura.

Tutte le eventuali varianti all'interno dell'appartamento saranno preventivamente verificate, dal punto di vista urbanistico e normativo, dall'ufficio tecnico della Società Venditrice.

Gli eventuali scorpori e/o varianti saranno computati dall'ufficio tecnico della Società Venditrice e dovranno essere accettati e controfirmati prima dell'esecuzione di tali opere nonché saldati nella misura del 50% con saldo del restante 50% al rogito.

Per quanto non precisato o non previsto nelle antecedenti descrizioni delle opere si fa riferimento alle tavole di progetto e alle disposizioni della Direzioni Lavori.