

# MONTEBELLO 45 ECOLIVING

VIA MONTEBELLO, 45 – ANCONA

## CAPITOLATO DI VENDITA

Le immagini riprodotte sono da intendersi a titolo puramente dimostrativo e pertanto durante l'esecuzione dell'opera potrebbero essere apportate modifiche alle finiture ed alle colorazioni. In fase esecutiva la società proprietaria e il Direttore dei Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione e ai disegni di progetto quelle modifiche che si ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, o connessi alle procedure urbanistiche, nel rispetto della regola dell'arte.



## **IL PROGETTO**

### **Innovazione. Eleganza. Sostenibilità.**

Un gioiello architettonico inserito perfettamente nel contesto della prestigiosa Via Montebello. Gli appartamenti sono concepiti per soddisfare le esigenze dell'abitare contemporaneo, ottimizzando gli spazi e garantendo benessere e comfort senza rinunciare alla piacevolezza degli ambienti.

L'intervento di ristrutturazione porterà ad un edificio completamente rivisto sotto l'aspetto architettonico, riprogettando i prospetti secondo una ripartizione orizzontale classica, ma con un aspetto contemporaneo per uso e lavorazione dei materiali distinguendo un basamento rivestito in pietra, un corpo di tre livelli identificato da una parete ventilata in Parklex (tipo legno senza necessità di manutenzione e con benefici termici) ed un coronamento sancito dal piano terrazze con parapetti vetrati.

Le unità abitative saranno dotate di balconi e/o terrazze, in particolare nel prospetto lungo Via Montebello sono stati pensati dei nuovi balconi, con sporgenza corrispondente al sottostante marciapiede, che permetta a tutti gli appartamenti la possibilità di essere dotati di spazi esterni ormai indispensabili per una migliore e più "sana" vita domestica.

I balconi saranno dotati di parapetti con vetro.

E' stato previsto il completo rifacimento della distribuzione interna, il completo rifacimento degli impianti, degli isolamenti termici e di tutti gli infissi esterni (in alluminio a taglio termico di colore bianco dotati di avvolgibili oscuranti in PVC) secondo le più attuali tecnologie rivolte ad un miglior efficientamento energetico con relativo risparmio dei consumi e minor inquinamento.

## **LA FACCIATA**

Il complesso di appartamenti si inserisce perfettamente nel suo contesto grazie alla pulizia delle sue linee e al suo aspetto contemporaneo. La facciata ventilata, segno distintivo del progetto, contribuisce ad aumentare il livello di efficienza energetica in classe A rimodulando la composizione architettonica dei prospetti.

### **NON CURIAMO SOLO L'ESTETICA, MA ANCHE LA SOSTENIBILITÀ**

La facciata ventilata è la soluzione più funzionale per la protezione e l'efficienza energetica degli immobili, grazie alla sua capacità di garantire un elevato risparmio energetico, traspirabilità, isolamento termoacustico, protezione delle strutture dalle intemperie e una grande semplicità di manutenzione. Protagoniste del rivestimento esterno sono state le lastre un Parklex un materiale unico, non soltanto dal punto di vista tecnologico ed estetico, ma anche ambientale.

## **GLI INTERNI**

Le pareti divisorie tra appartamenti e divisori interni saranno realizzate con sistemi costruttivi a secco rivestite con lastre rinforzate di ultima generazione e prestazioni maggiorate in termini di resistenza meccanica ed acustica rivestita a bordi assottigliati di spessore 12,5 mm con potenziate prestazioni grazie alla composizione del nucleo in gesso, con estremi valori di densità, rinforzato con fibre di vetro, trattato per elevata resistenza all'umidità e rivestita con speciale cartone ad alta resistenza.

## RESISTENZA AI CARICHI SOSPESI

La tenuta ai carichi è una caratteristica importante per l'impiego dei sistemi a secco. Le esigenze abitative, oltre che le personalizzazioni d'arredo, richiedono di poter sospendere dei carichi (quadri, mensole, pensili, lampade, etc.) in qualsiasi punto della superficie garantendo l'affidabilità e la sicurezza del fissaggio. La soluzione è adottare lastre ad elevata resistenza meccanica, appositamente sviluppate per tale scopo, che consentono il fissaggio diretto dei carichi alle lastre, senza necessità di rinforzi aggiuntivi e senza preoccuparsi del punto di applicazione.

## ANTIEFFRAZIONE

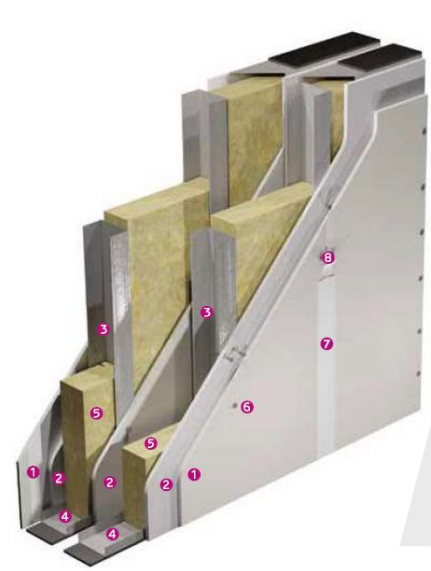
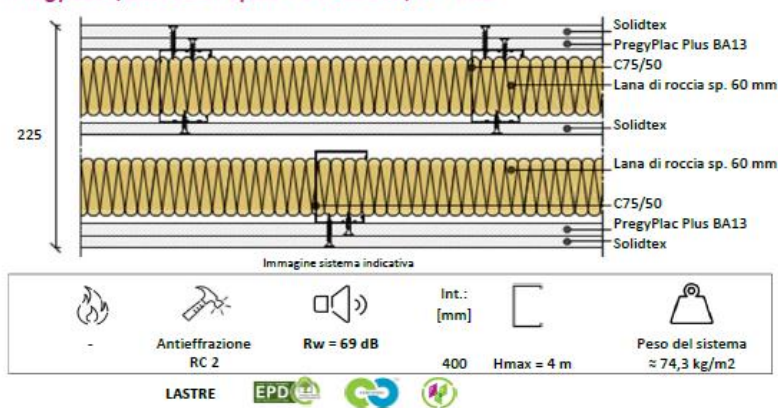
Per le pareti di separazione tra diverse unità immobiliari e di tamponamento esterno, un aspetto di primaria importanza è la sicurezza nei confronti di possibili tentativi di effrazione.

Le norme UNI EN 1627, UNI EN 1628, UNI EN 1629 e UNI EN 1630 definiscono le modalità di prova e i criteri di classificazione della resistenza all'effrazione del sistema costruttivo testato. Per l'attribuzione della classe di resistenza, l'elemento costruttivo deve superare prove di carico statico e dinamico oltre che di attacco manuale da parte di operatori specializzati muniti di specifici attrezzi (es. sega, coltello, cacciavite, martello etc.). Le norme prevedono sei classi di resistenza a seconda dell'intensità dei carichi statici e dinamici applicati, nonché degli utensili e del tempo a disposizione dell'operatore per la prova di attacco manuale.

## PARETI DIVISORIE TRA APPARTAMENTI

Le pareti divisorie tra gli appartamenti tra gli alloggi saranno in cartongesso a doppia orditura metallica in acciaio zincato con guide a U e montanti a C posti ad interasse di 60 cm con interposta lastra Solidtex ad alta densità; su entrambi i lati un doppio strato di lastre di Solidtex ed una standard di finitura di spessore 12,5mm avvitate all'orditura metallica e stuccate sui giunti; con interposto doppio strato isolante in lana di roccia.

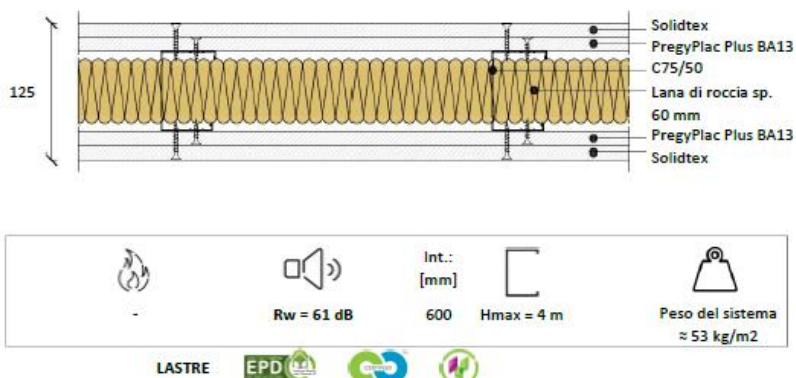
### 1) Mi1 - PARETE A DOPPIA ORDITURA ANTIEFFRAZIONE Pregy S225/2M75 - 2 PSplus + 3 S-tex - LR/60 - RC2



## DIVISORI INTERNI

I divisori Interni degli alloggi saranno in cartongesso a singola orditura metallica in acciaio zincato con guide a U e montanti a C posti ad interasse di 60 cm; su entrambi i lati un doppio strato con una lastra ad elevata resistenza e una lastra standard di spessore 12,5mm avvitate all'orditura metallica e stuccate sui giunti; con interposto strato isolante in lana di roccia.

**2) Mi2 - Mi3 - Mi4 - PARETE A SINGOLA ORDITURA**  
**Pregy D125/M75 - 2 PSplus + 2 S-tex - LR/60**



**TINTEGGIATURE**

Tutte le tinteggiature saranno realizzate, con idropittura lavabile di colore bianco, su superfici preparate e lisce.

**SOTTOFONDI ED ISOLAMENTO ACUSTICO**

Sui sottofondi degli appartamenti verranno posti:

- un materassino fonoassorbente contro i rumori da calpestio.
- un massetto in cemento cellulare alleggerito e fonoassorbente;
- sopra il pavimento radiante, il massetto termico autolivellante, liscio per la posa dei pavimenti in legno e ceramici.

**PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

Per la pavimentazione degli appartamenti è prevista:

- pavimentazione in legno per tutto l'appartamento ad esclusione di bagni e lavanderie, con parquet prefinito in listoni di colore Rovere naturale;
- pavimentazione in gres porcellanato per bagni e lavanderie, di dimensioni 60x60 a scelta su campionatura;
- rivestimento in gres porcellanato per bagni e lavanderie, di dimensioni 60x60 o 30x60 a scelta su campionatura, per un'altezza fino a 120 cm ad esclusione delle docce per le quali sarà a tutta altezza;
- i bordi dei rivestimenti saranno corredati da un profilo in alluminio lucido o satinato;

Tutti i pavimenti e rivestimenti saranno posati a colla su idoneo sottofondo.



Il colore degli stucchi per le fughe sarà tono su tono in funzione della tipologia di pavimentazione proposta, o eventualmente a scelta dal cliente sulla base di campionature prestabilite.  
Elementi angolari in alluminio verranno predisposti in funzione degli spigoli vivi presenti all'interno dei bagni tenendo conto anche di eventuali cavedi.



## **SANITARI E RUBINETTERIE**

Il capitolato prevede di dotare i bagni di:

- sanitari di tipo sospeso in ceramica bianca lucida;
- cassette di scarico da incasso con placca doppio comando;
- lavabi di tipo sospeso o da appoggio, in ceramica bianca lucida, con piletta di tipo click-clack;
- miscelatori monocomando a leva, di colore cromo lucido;
- piatti doccia da 70/80 x 120/130 cm, di tipo slim, antiscivolo;
- soffione fisso con doccetta estraibile;

## **SERRAMENTI**

I serramenti saranno in alluminio a taglio termico di ultima generazione per garantire alte performance in termini di isolamento termico e acustico.

Finestre e Porte finestre degli appartamenti in alluminio taglio termico bianco e caratteristiche adeguate al progetto energetico redatto. I serramenti saranno tutti certificati per il raggiungimento della classe energetica di progetto raggiungendo una trasmittanza termica, comunque, non inferiore ai limiti normativi di zona e un abbattimento acustico non inferiore a 33 db. In funzione dell'ampiezza del serramento le porte

- finestre potranno avere una, due o tre ante. Il sistema di apertura sarà di doppia tipologia ad anta ed anta e ribalta. Le maniglie saranno di colore bianco.

## **SISTEMI DI OSCURAMENTO**

Il progetto prevede di dotare i serramenti di un sistema di oscuramento con avvolgibile in PVC.

## **PORTE INTERNE**

Le porte saranno in laminato bianco con guarnizioni in battuta antirumore, completo di cornici, anta tamburata con riempimento a nido d'ape microforato supercollato, placcato con pannelli di Mdf di spessore 4mm rivestiti in laminato. Serratura a scomparsa magnetica, maniglia cromo satinato.



## **PORTE BLINDATE**

Gli alloggi saranno dotati di porta blindata Antieffrazione di Classe 3 con gruppo di chiusura di sicurezza con cilindro Europeo con chiave unificata, cerniera a scomparsa, pannello esterno ed interno liscio laccato bianco. Pomello esterno e maniglie interne con finitura cromo satinata.

Possibilità di personalizzare il pannello interno e maniglie interne.



## L'IMPIANTO TERMICO

L'edificio sarà dotato di un impianto termico centralizzato destinato al riscaldamento ed alla produzione di acqua calda sanitaria.

Il generatore sarà una pompa di calore ibrida costituita da una pompa di calore elettrica e da una caldaia a condensazione di fumi ad alto rendimento.

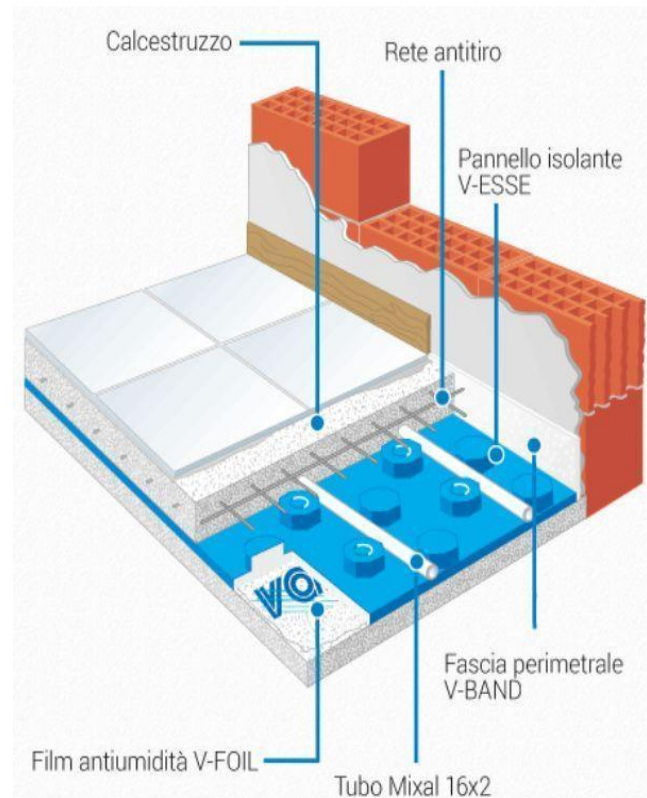
Il fluido termovettore così riscaldato verrà inviato alle unità immobiliari mediante idonee linee di distribuzione, prima dell'ingresso dello stesso agli appartamenti sarà installato un sistema di contabilizzazione dell'energia che permetterà di suddividere i consumi tra le unità immobiliari.

Internamente le abitazioni saranno dotate di impianto radiante a pavimento destinato al riscaldamento degli ambienti ed al raffrescamento estivo oltre ad un impianto di deumidificazione per il raffrescamento.

Negli appartamenti verrà previsto anche un impianto di domotica che provvederà al controllo carichi, illuminazione, video citofonia e gestione dell'impianto di riscaldamento.

La centrale termica provvederà anche al riscaldamento dell'acqua calda sanitaria che sarà anch'essa inviata alle unità immobiliari previa contabilizzazione.

Ai fini del risparmio energetico sarà installato in copertura un impianto fotovoltaico.



## L'IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Le colonne montanti principali e gli stacchi saranno realizzate, con tubazioni plastiche multistrato del tipo CPVC clorurato, per evitare fenomeni di contaminazione batterica, come ad esempio la legionella; le reti secondarie di distribuzione di acqua fredda, calda e ricircolo saranno realizzate in multistrato coibentate a partire dalle dorsali principali di nuova realizzazione fino alla distribuzione dei singoli apparecchi sanitari dei servizi igienici e lavelli delle cucine.

## GLI IMPIANTI TECNOLOGICI

Impianto di Video-citofonia Interna

Nel presente intervento sarà prevista l'installazione di un Impianto di Video-citofonia "Interno", completo di tastiera per attivazione posto "esterno", apriporta elettrico, comando luci scala, connessione "viva-voce" e predisposizione per badge automatico, di monitor display a led 3,5" a colori per garantire il funzionamento a perfetta regola d'arte.

Impianto TV ricreazionale con segnale digitale terrestre

Nel presente intervento sarà prevista l'installazione Impianto TV per segnale digitale terrestre, completo di prese TV, sia nei locali della zona "giorno", che in quelli della zona "notte" di ciascun appartamento.

#### Impianto TV ricreazionale con segnale satellitare

Nel presente intervento sarà prevista l'installazione Impianto TV per segnale satellitare completo di prese TV di tipo schermato, sia nei locali della zona "giorno", che in quelli della zona "notte" di ciascun appartamento.

#### Impianto Telefonico

Nel presente intervento sarà prevista l'installazione di Impianto Telefonico, completo di prese telefoniche tipo RJ11/RJ12 sia nei locali della zona "giorno", che in quelli della zona "notte" di ciascun appartamento e di ogni altro accessorio per garantire il funzionamento a perfetta regola d'arte.

#### Impianto di Trasmissione Dati (cablaggio strutturato)

Nel presente intervento sarà prevista l'installazione di Impianto di Trasmissione Dati con cablaggio strutturato (fibra ottica verso l'esterno ed in rame Categoria 6 verso le utenze interne), completo di prese RJ45 in categoria 6, sia nei locali della zona "giorno", che in quelli della zona "notte" di ciascun appartamento e di ogni altro accessorio per garantire il funzionamento a perfetta regola d'arte.

### **INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO SISMICO - RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA**

#### **1. DESCRIZIONE DELL'OPERA E COLLOCAZIONE NEL TERRITORIO**

Gli interventi previsti e di seguito descritti sono volti a migliorare le caratteristiche strutturali del fabbricato in oggetto.

L'intervento di antiribaltamento è finalizzato al rinforzo diffuso delle tamponature ed al collegamento delle stesse alle strutture di confinamento in cemento armato. Scongiorare il ribaltamento delle tamponature può prevenire danni gravi a persone e/o cose in caso di sisma, talvolta evita l'ostruzione delle vie di fuga o l'accesso ad eventuali soccorsi, per questi motivi, tale intervento sarà previsto sulle tamponature perimetrali, comprese quelle esterne del torrino scale.

L'intervento di rinforzo dei nodi trave-pilastro viene adottato per evitare meccanismi fragili e quindi la rottura per taglio nella zona del nodo, privilegiando quindi meccanismi di collasso duttili, forzando così la formazione di cerniere plastiche alle estremità delle travi.

Gli interventi di irrigidimento dei solai, gli interventi di rinforzo a taglio e flessione delle travi e l'intervento di consolidamento dei pilastri rientrano nelle operazioni di miglioramento al fine di ottenere un effettivo aumento delle prestazioni, in termini di sicurezza strutturale, dell'intero edificio soprattutto in riferimento alle azioni sismiche.

In ultimo si andrà ad intervenire per ripristinare il calcestruzzo ammalorato e gli eventuali distacchi di copriferro dove si necessita evita la formazione di problemi di sicurezza e di tenuta delle strutture in quanto tale intervento va a proteggere e ri-passivare i ferri d'armatura e a ripristinare la resistenza delle strutture stesse.

#### **2. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO SISMICO**

Il progetto di miglioramento sismico prevede i seguenti interventi:

1. prevenzione antiribaltamento delle tamponature mediante collegamento delle stesse a travi e pilastri in c.a. con malta strutturale, rete biassiale e barre elicoidali, intervento previsto per le tamponature esterne;
2. rinforzo strutturale di nodi trave-pilastro in c.a. mediante placcaggio con tessuti in fibra di carbonio, intervento previsto per i nodi d'angolo e di facciata;
3. rinforzo a flessione, taglio, pressoflessione e confinamento di pilastri in c.a. mediante placcaggio di confinamento con tessuti in fibra di carbonio, intervento previsto per i pilastri in c.a.;
4. rinforzo a flessione di travi in c.a. mediante placcaggio con tessuti in fibra di carbonio, intervento previsto per le travi in c.a.;
5. rinforzo a taglio di travi in c.a. mediante placcaggio con tessuti in fibra di carbonio, intervento previsto per le travi in c.a.;
6. rinforzo a flessione e irrigidimento estradossale di solai mediante armatura integrativa e getto collaborante, intervento previsto per tutti i solai dal piano primo al piano copertura;
7. riprofilatura/ripristino monolitico del copriferro e trattamento dei ferri di armatura, intervento previsto per travi in c.a., pilastri in c.a. e travetti dei solai sap.

Per il dimensionamento delle opere si è fatto riferimento al D.M. Infrastrutture 17 Gennaio 2018 – Norme Tecniche per le Costruzioni e alla Circolare 21 Gennaio 2019 n. 7 del Consiglio Superiore dei LL.PP. – Istruzioni per l'applicazione dell' "Aggiornamento delle "Norme Tecniche per le Costruzioni" di cui D.M. Infrastrutture 17 Gennaio 2018".

### **3. PRESTAZIONI DI PROGETTO, CLASSE DELLA STRUTTURA, VITA UTILE E PROCEDURE DI QUALITÀ**

Le prestazioni della struttura e le condizioni per la sua sicurezza sono state individuate comunemente dal progettista e dal committente. A tal fine è stata posta attenzione al tipo della struttura, al suo uso e alle possibili conseguenze di azioni anche accidentali; particolare rilievo è stato dato alla sicurezza delle persone. La classe d'uso della struttura è di tipo II: "Costruzioni il cui uso preveda normali affollamenti, senza contenuti pericolosi per l'ambiente e senza funzioni pubbliche e sociali essenziali.

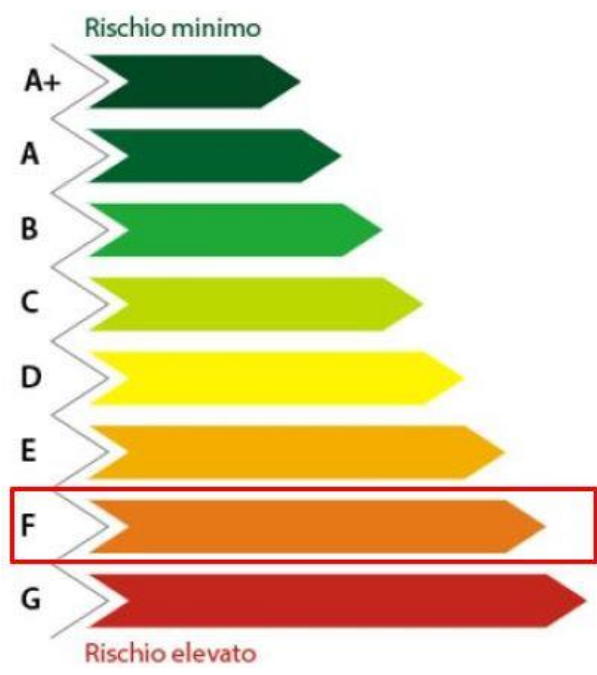
Risulta così definito l'insieme degli stati limite riscontrabili nella vita della struttura ed è stato accertato, in fase di dimensionamento, che essi non siano superati.

Altrettanta cura è stata posta per garantire la durabilità della struttura, con la consapevolezza che tutte le prestazioni attese potranno essere adeguatamente realizzate solo mediante opportune procedure da seguire non solo in fase di progettazione, ma anche di costruzione, manutenzione e gestione dell'opera. Per quanto riguarda la durabilità si sono presi tutti gli accorgimenti utili alla conservazione delle caratteristiche fisiche e dinamiche dei materiali e delle strutture, in considerazione dell'ambiente in cui l'opera dovrà vivere e dei cicli di carico a cui sarà sottoposta. La qualità dei materiali e le dimensioni degli elementi sono coerenti con tali obiettivi.

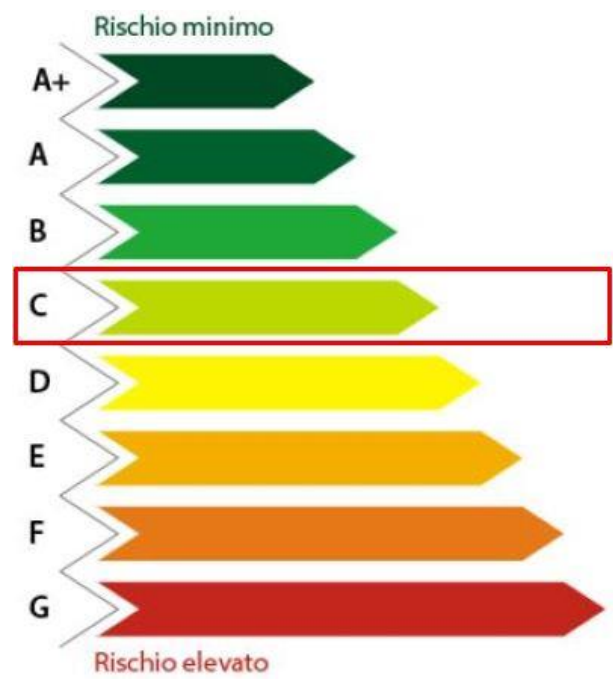
In fase di costruzione saranno attuate severe procedure di controllo sulla qualità, in particolare per quanto riguarda materiali, componenti, lavorazione, metodi costruttivi.

Saranno seguiti tutti gli inderogabili suggerimenti previsti nel D.M. Infrastrutture 17 gennaio 2018 "Norme Tecniche per le Costruzioni".

### **4. CLASSE DI RISCHIO SISMICO DEL FABBRICATO**



CLASSE DI RISCHIO ANTE OPERA



CLASSE DI RISCHIO POST