

CESENATICO – VIALE DA VINCI



IMMOBILIARE CESENA NORD SRL

Viale G. Oberdan 188

47521 Cesena (FC)

www.immobiliarecesenanord.com



Capitolato generale di vendita

Progetto Viale da Vinci – Comune di Cesenatico (FC)

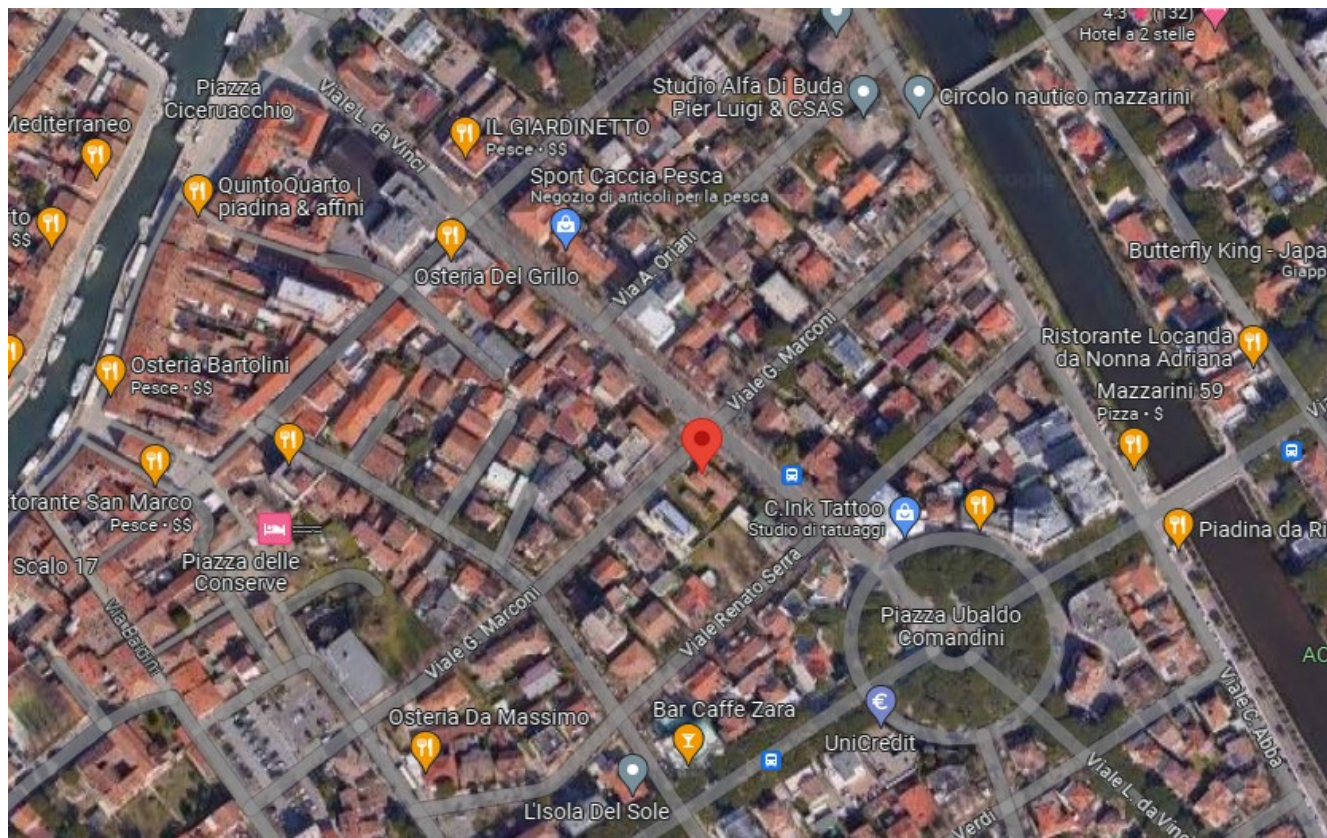
PREMESSA

A pochi metri dallo splendido canale di Cesenatico, posizionato in modo strategico nel centro storico del paese, è in corso di costruzione il Residence Viale da Vinci, un ambizioso progetto residenziale costituito unità abitative disposte su quattro livelli e lastrico solare in proprietà.

Bioedilizia, prestazioni ed efficienza energetica, materiali e finiture di pregio: i tre principi alla base di Via da Vinci sono il riflesso della filosofia di lavoro di Immobiliare Cesena Nord, per garantire soluzioni che siano sempre al passo con i tempi e con le ultime novità in termini di progettazione, design ed edilizia.

Gli appartamenti saranno dotati di ampi balconi e spazi living, garage interrati e giardini di proprietà per le unità abitative al piano terra.

POSIZIONE



1. STRUTTURE PORTANTI

Le strutture di fondazione sono realizzate mediante una platea, mentre il contenimento del piano interrato è realizzato in parte con diaframmi ed in parte con muri tradizionali. La tecnica costruttiva è quella del cemento armato gettato in opera.

La struttura di elevazione è del tipo a telai, pilastri e travi misti acciaio e calcestruzzo. I singoli elementi vengono montati in cantiere in totale autoportanza eliminando la necessità di puntellazioni provvisorie.

Il solaio di piano terra è previsto con lastre del tipo predalles con fondello in c.a. prefabbricato di spessore 5 cm. Completa il solaio il getto e le armature integrative da porre in opera.

I solai dei piani superiori sono previsti mediante pannelli del tipo autoportanti fino ad una lunghezza di 6 m, con cassero in polistirene ed armature già inserite. Completa il solaio il getto e le armature integrative.

Gli sbalzi sono realizzati con la stessa tipologia dei solai.

2. SCALE COMUNI

La scala comune è realizzata con soletta in c.a. gettata in opera ancorata alle strutture portanti di solaio.

Per quanto attiene alla *scala condominiale*, il rivestimento (pedata, alzata e battiscopa) sarà realizzato in lastre di marmo o agglomerato composito, la tipologia sarà a scelta del progettista architettonico.

3. TAMPONAMENTI

I tamponamenti esterni saranno realizzati in *blocchi di laterizio rettificati del tipo della Weinberger da 45 cm o comunque da dimensioni derivanti dal calcolo della Relazione Tecnica (ex legge-10)* legati con malta speciale stesa con apposito rullo e con finitura esterna ed interna ad intonaco. Le pareti divisorie interne saranno realizzate in cartongesso. Le pareti perimetrali adiacenti al corridoio distributivo e le pareti divisorie tra unità immobiliare, saranno realizzate in blocchi di laterizio come da indicazioni riportate nella relazione acustica, finitura esterna e interna con intonaco, il tutto in conformità alla normativa vigente con calcoli per il contenimento del consumo energetico depositati presso gli uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori.

4. ISOLAMENTI TERMICI E ACUSTICI

Tutti gli isolamenti termici saranno realizzati in conformità alla normativa vigente con calcoli per il contenimento del consumo energetico depositati presso gli uffici Comunali prima dell'inizio lavori dal progettista e direttore lavori degli impianti.

Tutti gli isolamenti acustici saranno realizzati in conformità alla normativa vigente in base a quanto depositato presso gli uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori dal tecnico specializzato in acustica.

La prestazione energetica degli alloggi, in base alle prescrizioni della delibera regionale 967 del 20/07/2015 e successive m.i., raggiungerà la classe più performante CLASSE ENERGETICA A4.

5. COPERTURA LASTRICO SOLARE

Il pacchetto di copertura sarà realizzato con idoneo isolamento termico, in conformità alla normativa vigente in base a quanto depositato presso gli uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori. L'impermeabilizzazione della stessa sarà eseguita con prodotto di alta qualità in resina o guaina. Alcune porzioni della copertura a lastrico solare saranno realizzate con sistema tetto a verde.

6. PLUVIALI

I pluviali inseriti all'interno dei setti divisorii dei balconi saranno realizzati in P.V.C. silenzioso mentre quelli lasciati a vista saranno in acciaio e collegati alla fognatura del lotto.

7. INTONACI

Tutti gli intonaci interni ed esterni per quanto attiene alle murature in laterizio saranno eseguiti al civile con malta premiscelata su fasce di guida e spigoli e rete armata ove necessita.

Mentre nelle pareti in cartongesso saranno eseguiti mediate rasatura e sovrastante tinteggiatura.

8. BANCHINE

Le banchine saranno in marmo composito o similare.

9. PARAPETTI BALCONI

Il parapetti dei balconi saranno realizzati in vetro con lieve acidatura mentre quelli del lastrico solare saranno in vetro trasparente.

In alcune porzioni dei balconi saranno presenti elementi verticali schermanti, tipo frangisole fisso, tipologia e colore a scelta del progettista.

10. PAVIMENTI BALCONI

La pavimentazione dei balconi sarà realizzata in gres R10, di tipologia a scelta del progettista architettonico.

11. RETE FOGNANTE ESTERNA

La rete fognante esterna sarà come da schema progetti e comunque in conformità alle norme vigenti. È prevista una vasca di raccolta delle acque meteoriche delle coperture per irrigazione del verde condominiale di progetto.

12. RETE DI SCARICO INTERNA

La rete di scarico di collegamento tra i locali interni, la linea fognante esterna, nonché le diramazioni all'interno dei singoli vani saranno in P.V.C. silenziato rispondente alle norme vigenti e saranno poste all'interno delle strutture o in appositi condotti/cavedi opportunamente murati e comunque in conformità alle norme vigenti.

13. FINITURA FACCIATA ESTERNA

Le facciate esterne dell'edificio saranno eseguite con tinteggiatura di intonachino steso su idoneo intonaco con colori a scelta della committenza.

14. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo a pavimento radiante, alimentato da *pompa di calore elettrica aria / acqua indipendente* per ogni unità abitativa, il tutto in conformità alla normativa vigente. Gli ambienti saranno dotati di *termostato* per la regolazione della temperatura e sarà inoltre installato un *termo-arredo elettrico* in ogni bagno.

Impianto di raffrescamento estivo ad espansione diretta con unità interne a parete alimentati sempre dalla pompa di calore, che provvede anche al riscaldamento invernale e alla produzione dell'acqua calda sanitaria.

Presente anche un *impianto di VMC* (ventilazione meccanica controllata) mediante unità di ventilazione dotata di sezione di recupero calore. Tale impianto permette il ricambio continuo dell'aria negli ambienti con la cessione del calore dell'aria estratta a quella di rinnovo. Il tutto avviene con un sistema di canalizzazioni in PVC alimentare, bocchette di mandata e griglie di ripresa.

15. IMPIANTO IDRICO E SANITARIO

L'alimentazione idrica avverrà mediante *impianto autonomo* dalla rete cittadina per ciascuna unità immobiliare. I contatori dell'azienda erogatrice (HERA) saranno posti in prossimità dell'ingresso condominiale. All'ingresso dell'acqua di ciascun appartamento è previsto un idoneo filtro che protegge l'impianto idrico dall'ingresso di particelle indesiderate in caso di manutenzioni della rete idrica cittadina. Produzione acqua calda mediante bollitore, alimentato dalla pompa di calore, avente una capacità di 260 litri dotato di resistenza integrata per il trattamento anti-legionella. Tubazioni all'interno degli alloggi per acqua calda e fredda di tipo multistrato e/o in polipropilene debitamente coibentate. Il bagno sarà provvisto di wc completo di cassetta di alimentazione interna, bidet, lavabo del tipo sospesi in porcellana bianca e piatto doccia in resina. La rubinetteria del bagno sarà del tipo monocomando. Sono esclusi gli accessori come portacarta, portasapone, ecc.

16. IMPIANTO IDRICO ANTINCENDIO

L'autorimessa è una attività soggetta al controllo dei Vigili del Fuoco, pertanto la comunicazione della stessa con la scala agli appartamenti sarà realizzata tramite filtro a prova di fumo. Trattandosi di una autorimessa con meno di 30 posti auto, sono previsti estintori portatili da Kg. 6. Non è richiesto l'impianto idrico antincendio.

17. FINESTRE

Per quanto riguarda gli infissi esterni sono previsti in *alluminio*, ad anta e scorrevoli, marchio Schüco, con *controtelaio a Monoblocco ALPAC* completo di cassonetto termico a scomparsa per il sistema di oscuramento a *tapparelle in alluminio motorizzate*. Lo sportello di ispezione del cassonetto è previsto sul lato inferiore, ovvero nell'intradosso della bucatura.

Il colore degli infissi e delle tapparelle sarà a scelta del progettista architettonico.

18. AUTORIMESSE

Le autorimesse saranno dotate di porta basculante elettrificata.

19. INGRESSO CONDOMINIALE

L'ingresso condominiale esterno sarà realizzato con pavimentazione in lastre di pietra di tipologia a scelta del progettista architettonico.

20. RECINZIONI

La recinzione sarà realizzata con muretto e soprastante ringhiera a scelta del progettista architettonico.

21. PORTONCINO D'INGRESSO

Il portone d'ingresso sarà del tipo blindato con pannello esterno di colore a scelta della D.L. e pannello interno in abbinamento alle porte interne, realizzato dalla ditta Gardesa o simile.

22. TINTEGGIATURA INTERNA

Tutti i vani interni delle unità abitative e loro pertinenze saranno tinteggiati con idropittura traspirante sanitizzante di colore bianco.

23. PAVIMENTI

I pavimenti all'interno delle unità abitative saranno del tipo indicato nella descrizione dei materiali a pagina 14 e seg. del presente capitolato.

24. CARATTERISTICHE IMPIANTO ELETTRICO

Ogni appartamento sarà predisposto con un impianto elettrico di livello prestazionale riportato nelle tabelle sottostanti (CEI 64-8/3) composto da punti presa, punti luce, comandi, ecc.. con l'aggiunta dei seguenti impianti:

- impianto distribuzione segnale televisivo;
- impianto dati cablaggio strutturato;
- predisposizione per l'infrastruttura digitale (banda ultra larga) secondo art. 135 bis Decreto 06-06-2001 n.380;
- impianto videocitofonico con funzioni smart (conversazione e controllo accessi da remoto);
- predisposizione impianto allarme antintrusione;
- predisposizione impianto videosorveglianza;
- impianto fotovoltaico con monitoraggio energetico tramite APP;

- impianto domotico con il controllo delle seguenti funzioni:
- termoregolazione (temperatura, avviamento da remoto, programmazione orari, ecc.);
- accensione e spegnimento luci (on/off generale, comando da APP, programmazione di scenari prestabiliti);
- apertura e chiusura infissi motorizzati con funzione apri/chiudi *generale*;
- installazione all'interno dei BOX di canalizzazione, linea, interruttore e presa schuko, intesa come predisposizione per futura Wall box (non compresa), per punto ricarica veicoli elettrici;

Gli impianti elettrici ed ausiliari saranno installati nel pieno rispetto delle norme CEI, la linea montante dal vano contatori comune al quadro elettrico generale sarà dimensionata per una potenza impegnata di 6 kW con fornitura 230V monofase. La classificazione energetica delle unità immobiliari realizzate è: classe A4. Il quadro generale appartamento sarà equipaggiato con protezioni magnetotermiche differenziali e protezione dalle sovratensioni (SPD).

AMBIENTE DI RIFERIMENTO		DOTAZIONI PREVISTE		
Tipologia ambiente	Superficie (4)	Punti presa	Punti luce (1)	Prese TV
Per ogni locale (es. camera da letto, studio, soggiorno, ecc..) (6)	$8 < A \leq 12 \text{m}^2$	5	2	1
	$12 < A \leq 20 \text{m}^2$	7	2	1
	$A > 20 \text{m}^2$	8	3	1
Locale cucina		6 (2)	2	1 (se cucina separata dal soggiorno)
Locale da bagno o doccia (7)		2	2	
Corridoio	$A \leq 5 \text{m}^2$	1	1	
	$A > 5 \text{m}^2$	2	2	
Balcone/terrazzo	$A \geq 10 \text{m}^2$	1	1	1
Ripostiglio	$A \geq 1 \text{m}^2$		1	
BOX Auto (5)	$A \geq 10 \text{m}^2$	1	1	

Giardino	A≥10m²	1	1	
-----------------	--------------------------	----------	----------	--

ALTRE DOTAZIONI E/O IMPIANTI PREVISTI	
Tipologia dotazione	Descrizione
Protezione contro le sovratensioni	SPD nel quadro dell'unità abitativa
Prese telefono, dati	3 in corrispondenza della TV in soggiorno, 1 in corrispondenza degli altri punti TV
Predisposizione fibra ottica	SI
Dispositivi per l'illuminazione di sicurezza	SI
Funzioni ausiliarie	Campanello, videocitofono
Funzioni per la sicurezza non elettrica, Comfort ed Efficienza energetica (3)	Impianto domotico come descritto nella prima pagina
Impianto fotovoltaico	SI

- (1) In alternativa a punti luce a soffitto e/o a parete possono essere predisposte prese alimentate tramite un dispositivo di comando dedicato (prese comandate).
- (2) Il numero tra parentesi indica la parte del totale di punti prese da installare in corrispondenza del piano di lavoro. È prevista l'alimentazione della cappa aspirante, con o senza spina.
- (3) Elenco delle funzioni presenti/integrate nel sistema domotico:
- Gestione illuminazione con comandi
 - Gestione tapparelle motorizzate
 - Termoregolazione multizona per riscaldamento invernale e/o climatizzazione estiva
 - Scenari programmabili
 - Controllo carichi per antiblackingout e/o per limitazione potenza prelevata da rete
- (4) La superficie A è quella calpestabile dell'unità immobiliare, escludendo quelle esterne quali terrazzi, portici, ecc e le eventuali pertinenze.
- (5) La Tabella non si applica alle cantine, soffitte e box alimentati dai servizi condominiali.
- (6) Nelle camere da letto è previsto un punto presa in meno rispetto a quello indicato.
- (7) In un locale da bagno, se non è previsto l'attacco/scarico per la lavatrice sarà presente un punto presa.

Pavimenti, rivestimenti e sanitari

BAGNI

Sanitari:

- vaso sospeso di colore bianco lucido, con fissaggi a scomparsa, completo di sedile con chiusura soft
- bidet sospeso, bianco lucido
- placca di scarico due tasti, bianca lucida
- lavabo completo di mobile h. 50 cm, due cassetti con gola, fin. laminato
- piatto doccia in resina h. 3,5 cm, completo di piletta

Rubinetteria:

- miscelatore monocomando lavabo, finitura cromo o acciaio
- miscelatore monocomando bidet, finitura cromo o acciaio
- miscelatore meccanico due vie, per doccia, completo di soffione, flessibile e doccino, finitura cromo o acciaio

Box doccia:

- box doccia cristallo trasparente, telaio cromo o inox







PAVIMENTAZIONE INTERNA

Tutti i locali verranno pavimentati con gres porcellanato rettificato prima scelta.

Dimensione massima: 60 x 120 cm (60 x 60 cm e 90 x 90 cm)

La posa sarà effettuata con colla a correre e fuga minima, per una realizzazione di posa a regola d'arte.

Gres simil cemento:



Dimensioni: 60 x 60 cm, 60 x 120 cm, 90 x 90 cm, 120 x 120 cm

Gres simil resina materico:



Dimensioni: 60 x 60 cm, 60 x 120 cm, 90 x 90 cm

Gres simil resina lucido:



Dimensioni: 80 x 80 cm, 60 x 120 cm

Gres simil marmo:



Dimensioni: 60 x 120 cm, 60 x 120 cm lucido

Gres simil legno:



Dimensioni: 20 x 120 cm

Gres travertino:



Dimensioni: 60 x 120 cm

Formato mattoncino:



Dimensioni: 6 x 24 cm

Parquet in essenza di Rovere, fornito nel capitolato di vendita limitatamente alla zona notte, supportato 3 strati, con superficie spazzolata e finitura con vernice UV effetto trasparente:



Disponibile in due classi d'aspetto (con più o meno nodi)

Formato: 12/14 x 150/190 x 900/1900 mm

Il rivestimento del bagno sarà realizzato fino ad una altezza pari a 2,40 ml nella zona doccia, e fino a 1,20 ml nelle pareti attrezzate.

Tutti i vani, escluso il bagno, avranno battiscopa in legno.

La scelta di pavimenti, rivestimenti e sanitari avverrà nella sala mostra di Idros.art & Bozzola Group S.p.A. - Cervia.