



Green Marina
CONTEMPORARY LIVING IN RIMINI

BOOK CAPITOLATO

Indice

Descrizione delle opere

Descrizione particolareggiata

Involucro dell'edificio

Aree esterne – Parti comuni

Descrizione degli impianti

Impianti meccanici e dotazioni idrico-sanitarie

Impianti elettrici

Descrizione finiture interne appartamenti

Serramenti interni – porte

Pavimentazione e rivestimenti appartamenti

Tinteggiature

Garanzia

Modifiche e varianti



DESCRIZIONE DELLE OPERE

Descrizione particolareggiata

Il progetto prevede la realizzazione di **nuovo edificio** interamente a destinazione residenziale e una zona di dotazioni territoriali pubbliche quali **parcheggio e verde urbano**.

I due ambiti sono legati da comuni scelte estetiche e materiche in modo da creare uno spazio unitario e integrato e per dare una grande opportunità per la città di risanare e ricucire una parte di tessuto dismesso all'interno di un'area di gran rilievo e potenzialità territoriale.

Il progetto prevede la realizzazione di un **edificio a destinazione residenziale** costituito da un unico corpo di fabbrica che si sviluppa su **cinque piani**.

I posti auto sono disposti al piano interrato, in box al di sotto dei 5 piani fuori terra, raggiungibili attraverso una rampa accessibile da Via Dardanelli.

Il progetto prevede un accesso pedonale da Via Destra del Porto e un accesso carrabile-pedonale da Via Dardanelli.

Sono previste **30 unità immobiliari** (soggetto a modifiche in caso di accorpamento o frazionamento) accessibili a piano terra da un androne comune che si collega a due vani scala che portano agli appartamenti ai piani superiori. Sempre a piano terra è previsto un ampio locale ad uso deposito biciclette.

Inoltre, l'edificio si caratterizza per la presenza di **spaziosi terrazzi e balconi**, che fungono da filtro tra interno ed esterno e naturale estensione degli ambienti interni durante la stagione estiva.

È previsto un **piano interrato** che comprende **41 box**.

La rampa di accesso conduce ad un corsello che si dirama in 4 segmenti da cui si accede a **due vani scala**.

I due corpi scala con ascensore collocati al loro interno permettono il collegamento dell'autorimessa e dei servizi con gli altri piani. Gli ascensori sono tutti a norma per portatori di handicap.

LE UNITÀ ABITATIVE

Le unità hanno dimensioni variabili dal **bilocale** al **pentalocale**.

Ogni appartamento dispone di una zona esterna privata, a volte coperta dal balcone soprastante, a volte scoperta. Tali spazi rappresentano spesso un'ampia zona vivibile di contatto con l'esterno.

Il piano copertura è caratterizzato da una copertura piana in ghiaia con pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e sono previste due botole di accesso. L'androne di ingresso posto al piano terra, è collegato ai percorsi esterni su entrambi i lati.

Gli appartamenti al piano terra sono dotati di un cortile privato a prato. Le corti private interne sono delimitate da una rete metallica e siepe.

Classificazione energetica prevista A4.



DESCRIZIONE DELLE OPERE

Involucro dell'edificio

STRUTTURA DELL'EDIFICIO

La struttura portante sarà realizzata in calcestruzzo armato e composta dai seguenti elementi strutturali.

Le opere di fondazione sono costituite da una platea di spessore 60 cm;

Le strutture in elevazione del livello interrato sono composte da muri in c.a. di spessore 30 cm lungo il perimetro, da due nuclei ascensore di spessore 20 cm, da due nuclei scala di spessore 25 cm e da pilastri di varie dimensioni.

Il solaio sopra il piano interrato, realizzato in getto pieno di c.a., presenta uno spessore di 25cm nella zona interna all'edificio residenziale, mentre è previsto di spessore di 35 cm nelle zone esterne adibite a verde;

I solai dei livelli fuori terra sono in laterocemento di spessore complessivo 33 cm (28 cm di laterizio + 5 cm di soletta in c.a.);

I balconi fino ad una luce inferiore ai 3,5 m sono in laterocemento con travetti in continuità alle campate interne.

MURATURE PERIMETRALI ESTERNE

I tamponamenti perimetrali esterni saranno realizzati con un pacchetto murario stratificato così composto:

- Controparete interna in cartongesso con intercapedine isolata per il contenimento delle dotazioni impiantistiche;
- Laterizio alveolato di spessore pari a 20 cm;
- Termocappotto esterno di spessore pari a 16 cm rasato e tinteggiato sul lato esterno.

La trasmittanza complessiva sarà pari a 0,11 W/m²K.

IMPERMEABILIZZAZIONE COPERTURA

La copertura sarà dotata di idonea stratigrafia di solaio così composta:

- Barriera vapore;
- XPS espanso di sp. pari a cm 15;
- Strato di separazione in polietilene;
- Massetto in cls pendenziato;
- Doppia membrana impermeabilizzante risvoltata sull'intero perimetro;
- Geocomposto drenante;
- Ghiaia lavata di zavorra per uno sp. di circa 8/10 cm.

La trasmittanza complessiva sarà pari a 0,21 W/m²K.



DESCRIZIONE DELLE OPERE

Involucro dell'edificio



FACCIATE E FINITURE ESTERNE

L'intero fabbricato è caratterizzato dalla presenza di **ampi terrazzi** e da un sistema di elementi orizzontali, uniti verticalmente da pannelli traforati, il tutto verniciato con colori chiari, in modo da determinare fortemente l'estetica dell'intero edificio.

Il reticolo risulta agganciato alla struttura in c.a. dell'edificio ed è calcolato per resistere all'azione del vento e del sisma.

I parapetti dei terrazzi saranno integrati all'interno del reticolo.

SERRAMENTI

I serramenti vetrati saranno realizzati con **profilati in alluminio** a taglio termico.

Per le zone giorno che si affacciano sui balconi o aree pavimentate esterne, sono stati previsti prevalentemente **infissi di ampie dimensioni scorrevoli** (un'anta apribile ed un'anta fissa). Per le restanti zone sono stati previsti **infissi a battente**.

Tutti gli infissi (ad eccezione di alcuni bagni) hanno un'altezza di 240 cm, mentre le larghezze variano da 60 cm per bagni a 90/170 cm per le camere da letto, fino a 340 cm in alcune zone giorno.

Le maniglie saranno in acciaio o alluminio satinato mentre i **profili saranno di colore bianco RAL 9010**.

Quale sistema di oscuramento sono stati previsti, avvolgibili in alluminio coibentato. Gli avvolgibili verranno montati completi di monoblocco termoisolante.

L'avvolgimento della tapparella avverrà tramite motore elettrico e pulsante a parete.

DESCRIZIONE DELLE OPERE

Aree esterne – e parti comuni

PROGETTO DEL VERDE



L'accesso alle aree condominiali e private avviene tramite un ingresso pedonale da Via Destra del Porto e un accesso pedonale e carrabile da Via Dardanelli, appositamente separati dalle aree pubbliche grazie all'uso di divisori fisici e di vegetazione idonea alla mitigazione e schermatura visiva.

L'insieme delle superfici pedonali, carrabili ed i parcheggi saranno realizzati con una **pavimentazione in cemento drenante in una colorazione chiara** degli inerti, così da ridurre l'effetto dell'isola di calore.

Il perimetro dell'area privata, compresa l'area a parcheggio, è caratterizzato da **ampie aree verdi di pertinenza condominiale** in cui sono presenti **grandi alberature** per ombreggiare gli stalli auto e garantire la privacy dei condomini.

Il fronte mare presenta invece **specie arbustive di varie dimensioni e fioriture** per schermare senza oscurare la visuale sull'esterno.

Per garantire l'attecchimento e il rigoglio vegetativo di questo articolato sistema verde è previsto un **impianto di irrigazione localizzata a gestione condominiale**.

I **giardini privati** di pertinenza delle singole unità abitative al piano terra sono caratterizzati da **superfici a prato**.

Per questi è prevista la predisposizione di un punto acqua a gestione separata per ogni unità immobiliare con giardino di pertinenza, così che l'irrigazione dei prati e delle eventuali essenze arboree-arbustive presenti in tali giardini sarà a carico dei singoli utenti-proprietari.

INGRESSI E VANI SCALA E DISIMPEGNI AI PIANI

Sono previsti due accessi contrapposti, entrambi forniti di videocitofono, per accedere all'androne del piano terra che collega i corridoi di distribuzione ai **2 vani scala**.

Questi saranno dotati di ascensore con cabina di dimensioni di 120x140 cm che servirà tutti i livelli del fabbricato. L'impianto avrà portata 800 kg, equivalente a 9 persone.

Le scale a 3 rampe per piano avranno larghezza minima pari a 120 cm e saranno dotate di corrimano metallico su entrambi i lati.

La pavimentazione dei corridoi comuni e dei pianerottoli di sbarco delle scale è prevista in lastre di **pietra naturale di colorazione chiara** (San Giorgio) di spessore pari a cm 2. Anche le rampe delle scale saranno realizzate in lastre monolitiche sia per quanto riguarda le pedate, sia per quanto riguarda le alzate.

DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI

Impianti meccanici e idricosanitario

IMPIANTI TECNOLOGICI PARTI COMUNI

All'interno dell'edificio, in apposito vano tecnico posizionato al piano interrato, sarà realizzata una **centrale idrica** costituita da tutte le apparecchiature necessarie per la distribuzione ed il trattamento dell'acqua proveniente dall'acquedotto.

La rete di scarico acque nere principale con percorso sotto al corsello, sarà dotata di pozzetti d'ispezione e confluirà al relativo impianto di sollevamento posizionato al piede della rampa di accesso all'autorimessa, costituito da una pompa sommergibile con premente collegata alla rete di scarico esterna, previa interposizione di pozzetto rompigitto. La rete si allaccerà poi alla fognatura mista pubblica di Via Destra del Porto.

Le acque meteoriche incidenti sulla copertura piana dell'edificio saranno raccolte da un idoneo numero di pluviali in lamiera preverniciata ed installati in vista a parete fino al piano terra, dove scaricheranno a dispersione.

Saranno previste caditoie nelle aree verdi private e nell'area semipermeabile carrabili di ingresso all'edificio, oltre a canalette di drenaggio sui percorsi pedonali impermeabili in pendenza.

IMPIANTI MECCANICI

Per ogni unità immobiliare l'**impianto di climatizzazione estiva ed invernale** sarà di tipo **autonomo** utilizzando una pompa di calore ad alta efficienza.

Le pompe di calore, ubicate sui terrazzi in idonee posizioni, oltre a fornire l'energia per il riscaldamento invernale ed il condizionamento estivo soddisferanno le richieste di acqua calda sanitaria e sfrutteranno l'energia elettrica prodotta dall'impianto fotovoltaico, integrata con l'alimentazione di rete.

La distribuzione del caldo nei singoli appartamenti sarà del tipo a **pannelli radianti a pavimento**; questa tipologia impiantistica coniuga, infatti, l'elevato comfort con il contenimento dei consumi e consentendo l'utilizzo di acqua a temperatura di mandata pari a 35/40 °C in inverno. Si prevede esclusivamente un'integrazione dell'impianto a pannelli con **termoarredo elettrici** nei locali adibiti a servizi igienici.

L'impianto di climatizzazione estiva facente capo alla pompa di calore prevede l'utilizzo di terminali ad espansione diretta installati preferibilmente a parete.

IMPIANTO IDRICOSANITARIO

I servizi igienici saranno corredati con i seguenti apparecchi sanitari, identificabili per quantità e tipologia per ogni singola unità abitativa, nelle planimetrie di progetto:

- lavabo da appoggio marca tipo DURAVIT serie D-NEO oppure serie VERO AIR, colore bianco;
- bidet sospesi marca tipo DURAVIT serie D-NEO, cm. 54, colore bianco;
- vasi sospesi marca tipo DURAVIT serie D-NEO, cm. 54, colore bianco;
- miscelatori per lavabo e bidet marca tipo HANSGROHE collezione: Talis E / Vernis Shape cromo;
- piatto doccia marca tipo DURAVIT serie SUSTANO;
- vasca rettangolare ad incasso marca tipo DURAVIT serie D-NEO;

Saranno inoltre predisposti attacchi e scarichi per lavatrici, e nelle cucine saranno predisposti attacchi e scarichi per lavastoviglie e lavelli.

Ogni alloggio sarà provvisto di un punto di collegamento per la cappa delle cucine al fine di scaricare in copertura i vapori di cottura, i condotti di esalazione saranno indipendenti (uno per ciascuna cappa cucina).

DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI

Impianto idricosanitario

SANITARI



MARCA **DURAVIT**

Serie **D-NEO**

Lavabo da appoggio su consolle 800x550

Dimensione **600 x 400 mm**



MARCA **DURAVIT**

Serie **VERO AIR**

Lavabo da appoggio su consolle 800x550

Dimensione **500 x 380 mm**



MARCA **DURAVIT**

Serie **D-NEO**

Vaso sospeso

Dimensione **540 mm**

Colore **bianco**



MARCA **DURAVIT**

Serie **D-NEO**

Bidet sospeso monoforo

Dimensione **540 mm**

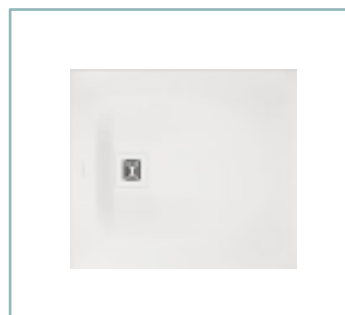
Colore **bianco**



DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI

Impianto idricosanitario

SANITARI – DOCCIA E VASCA



MARCA **DURAVIT**

Serie **SUSTANO**

Piatto doccia rettangolare DuraSolid® Nature

Dimensione **900x700 o 800x800 x 30 mm**



MARCA **DURAVIT**

Serie **D-NEO**

Vasca rettangolare ad incasso con struttura polistirene per rivestimento

Dimensione **1700 x 700 mm**

RUBINETTERIE



MARCA **HANSGROHE**

Serie **Vernis Shape**

Miscelatore per lavabo

Colore **cromo**



MARCA **HANSGROHE**

Serie **Talis E**

Miscelatore per bidet

Colore **cromo**

 **DURAVIT**



DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI

Impianti elettrici

Ciascuna unità immobiliare sarà dotata di un proprio **impianto fotovoltaico** installato in copertura con **potenza** di picco variabile da **1,8 a 3,0 kW** realizzato a regola d'arte, come prescritto dalle normative vigenti.

I locali delle unità immobiliari saranno dotati di punti luce a soffitto e/o a parete, prese di servizio, prese telefoniche, TV DTT e SAT. Ogni unità abitativa sarà dotata di frutti di comando e prese di primaria marca tipo **Bticino serie Living Now** con sistema Casa Smart per controllo luci, controllo carichi, termoregolazione, video citofono connesso e motorizzazione tende.

Ogni unità sarà dotata di **impianto telefonici e dati (FTTH)** e **TV , Impianto TVCC.**

L'**impianto videocitofonico** permetterà inoltre la comunicazione audio-video a colori fra l'ingresso fabbricato ed ogni unità immobiliare; ogni appartamento avrà i comandi per l'apertura porta principale fabbricato, cancelli e il comando luci scale.

L'impianto si comporrà di punti videocitofonici esterni posti in prossimità degli accessi al fabbricato e di punti videocitofonici interni posti all'ingresso di ogni unità abitativa.

Si prevede l'esecuzione di tubazioni vuote di dimensioni adeguate alla predisposizione dell'**impianto antintrusione** (impianto escluso) per centralina, contatti magnetici su ingresso e finestre e rilevatori volumetrici in tutti i locali con aperture verso l'esterno e verso l'ingresso principale.

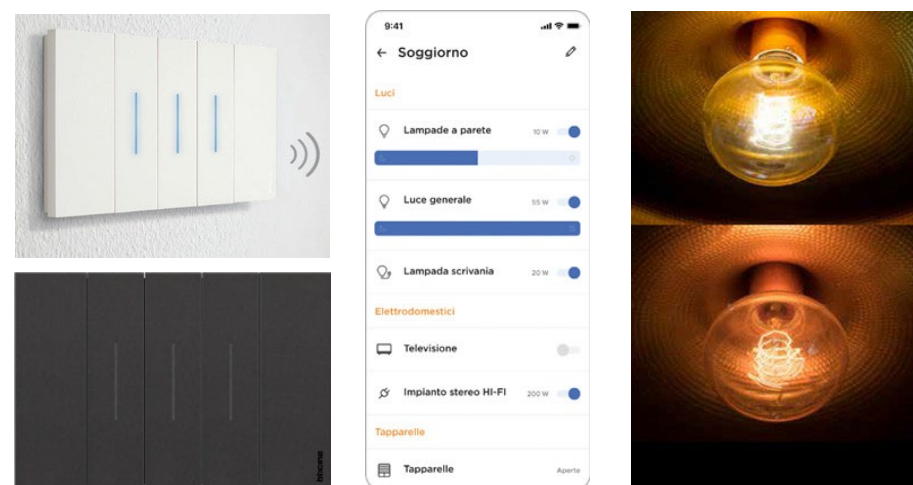
Per quanto riguarda l'alimentazione dei servizi comuni condominiali è prevista una fornitura, da parte di e-Distribuzione, direttamente in bassa tensione, il cui punto di consegna è posto all'esterno dello stabile, in apposita nicchia per contatori realizzata ai confini del lotto.

Sempre nelle parti comuni è previsto un impianto di illuminazione esterna, anche di sicurezza lungo le vie d'esodo e nell'autorimessa.

L'autorimessa interrata dell'edificio sarà protetta da idoneo impianto antincendio a napsi alimentato direttamente dall'acquedotto comunale.

Si prevede la fornitura di una **colonnina di ricarica comune per veicoli elettrici (fast-charge)** presso l'area esterna e la predisposizione **per ciascun box auto.**

CONTROLLO LUCI



CONTROLLO CARICHI



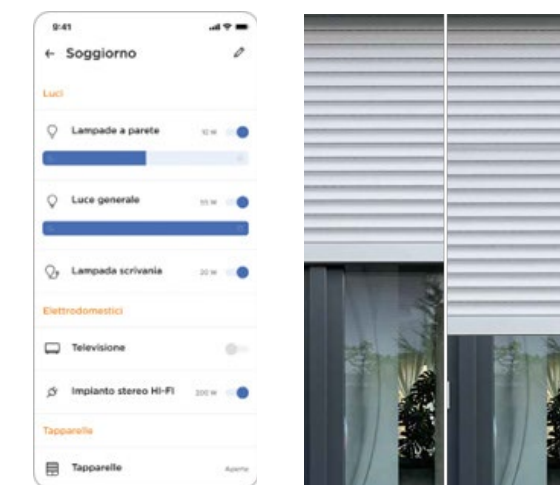
TERMOREGOLAZIONE



VIDEOCITOFONO CONNESSO



MOTORIZZAZIONE



MARCA **BTICINO** o Similare
Serie **Living Now**

DESCRIZIONE FINITURE INTERNE APPARTAMENTI

Serramenti interni - porte



BERTOLOTTO
PORTE

PORTE BLINDATE DI PRIMO INGRESSO

I portoncini di primo ingresso alle unità immobiliari saranno blindati e con livello di antieffrazione di Classe minimo 3.
Sul lato esterno verrà montato pannello in legno laccato e fresato con colorazione in tinta con le finiture del vano scala.
Verrà inoltre montato all'esterno un pomolo sfera (non girevole).
Sul lato interno verrà installato pannello liscio RAL 9010 e maniglia di apertura.

PORTE INTERNE

Le porte interne saranno di tipo tamburato laccato RAL 9010 marca tipo Bertolotto.
Le cerniere saranno a scomparsa e le maniglie saranno in acciaio inox marca tipo Bertolotto.
Le porte saranno montate sulle pareti in cartongesso e il telaio perimetrale sarà dotato di appositi coprifili laccati RAL 9010. Le porte saranno dotate di guarnizioni per garantire un miglior confort acustico.

MANIGLIE



POMOLO



MARCA **BERTOLOTTO** o Similare

Materia **Acciaio inox**

DESCRIZIONE FINITURE INTERNE APPARTAMENTI

Pavimentazione e rivestimenti appartamenti

ZONE LIVING E NOTTE

PAVIMENTI IN PARQUET

MARCA **ITLAS** o Similare

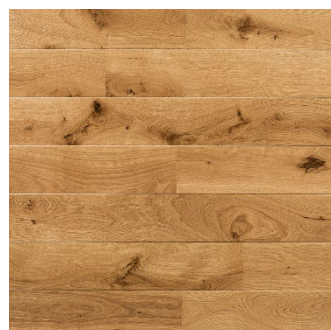
Serie **LEGNI DEL DOGE**

Dimensione **130/140 mm di larghezza e 600/2400 mm di lunghezza**

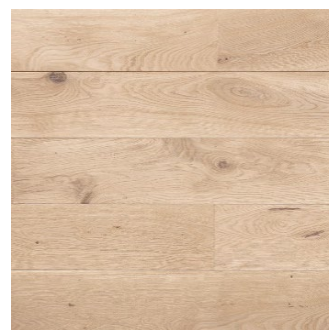
Posa **a correre**



Natura



Accadueo



Sand



City



Land

ITLAS

Pavimentazioni in listoni di rovere spazzolato incollato su un massetto spessore complessivo 10 mm, parte nobile di 3,5 mm.
Legno prefinito e preverniciato con certificazione di produzione europea FSC.



DESCRIZIONE FINITURE INTERNE APPARTAMENTI

Pavimentazione e rivestimenti appartamenti

ZONE LIVING E NOTTE

PAVIMENTI IN GRES PORCELLANATO CON FINITURA EFFETTO LEGNO

MARCA **FLORIM** o Similare

Serie **WOODSLATE LIFE 200x1200 mm** (finitura effetto legno, posa a correre).

Dimensione **200 x 1200 mm**



Dune



Champagne



Nutmeg



Woodchunk



Cotton



Dove



Storm



Bark



DESCRIZIONE FINITURE INTERNE APPARTAMENTI

Pavimentazione e rivestimenti appartamenti

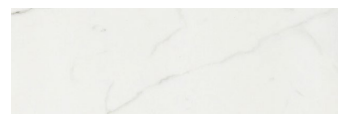
ZONE LIVING E NOTTE, ZONA BAGNI, CUCINE CHIUSE E LOCALI DI SERVIZIO
PAVIMENTI IN GRES PORCELLANATO

MARCA **FLORIM** o Similare

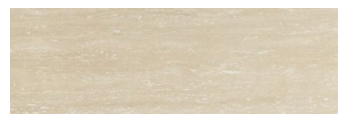
Serie **TIMELESS / NATURAL STONES / MATCH UP / ARTIFACT**

Dimensione formato piastrella 600 x 600 mm oppure 600 x 1200 mm ad h 1200 mm (Docce h 240 cm).

TIMELESS



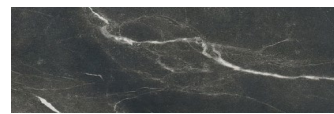
Calacatta



Travertino

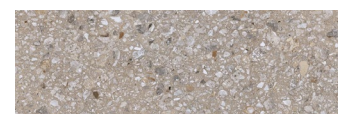


Ceppo di Gré

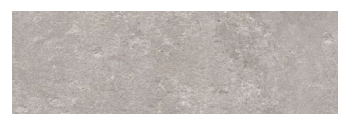


Black Deep

MATCH UP



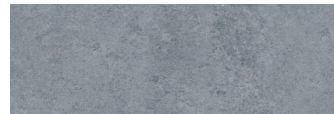
Earl Grey Mix



Earl Grey

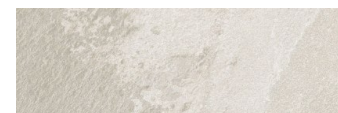


Sugar Mix

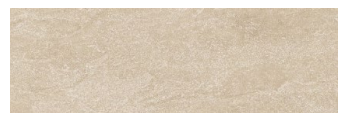


Blueberry

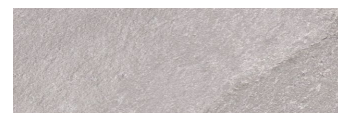
NATURAL STONES



White

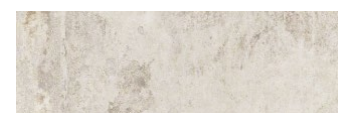


Cream

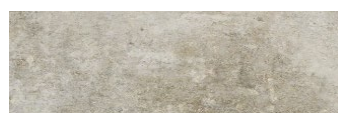


Fossil

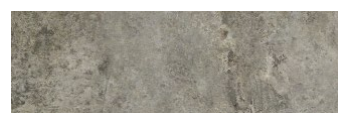
ARTIFACT



Aged White



Worn Sand



Vintage Taupe



FLORIM

DESCRIZIONE FINITURE INTERNE APPARTAMENTI

Pavimentazione e rivestimenti appartamenti

ZONA TERRAZZI

PAVIMENTI IN GRES PORCELLANATO

MARCA **FLORIM** o Similare

Serie **ELEMENTAL STONE**

Dimensione **formato 300 x 600 mm**



White Limestone



TINTEGGIATURE

È prevista la tinteggiatura dei controsoffitti e delle pareti interne nei locali di abitazione e nelle parti comuni con idropittura di colore RAL 9010 data in due mani successive.

Nei locali bagni è prevista la tinteggiatura con smalto sintetico all'acqua opaco da applicare sulle superfici verticali non rivestite con piastrelle.

GARANZIA

Le Parti riconoscono che, nonostante i progressi tecnologici, l'edilizia rimane un prodotto artigianale e quindi soggetto a presentare imperfezioni costruttive praticamente inevitabili che, nei limiti delle abituali tolleranze, vanno accettate e pertanto le Parti dichiarano di prenderne atto.

MODIFICHE E VARIANTI

La Parte Venditrice si riserva il diritto insindacabile di variare i materiali descritti e di apportare modifiche agli impianti senza dovere interpellare la Parte Acquirente purché dette modifiche non alterino negativamente la fruibilità dell'immobile compravenduto desumibile dalle caratteristiche degli elementi originariamente previsti. Le varianti verranno fatte tenendo fisso il principio che il nuovo materiale avrà almeno le stesse caratteristiche tecniche ed estetiche rispetto a quello previsto nella descrizione qui sottoscritta.





Green Marina

CONTEMPORARY LIVING IN RIMINI

Via Destra del Porto 57, Marina Centro – Rimini

Un'iniziativa di /
An initiative by



SUPERNOVA.EU

Commercializzazione /
Sales



COLDWELL BANKER
PRIME PROPERTIES

COLDWELLBANKER.IT

+39 0541 1524452
rimini@cbitaly.it

Corso d'Augusto, 197

ALBERTINI
immobiliare

ALBERTINIRIMINI.IT

+39 0541 52232
albertini@infotel.it

Lungomare Claudio Tintori, 41