

Happiness

Residenza progettata per vivere in **felicità**

Classe Energetica **nZEB** (nearly Zero Energy Building/edificio a energia quasi zero)

Pesaro – zona **Vismara**, Via Tamigi

Residenza Happiness

Via Tamigi - Vismara

Residenza progettata per vivere in **felicità** Classe Energetica **nZEB**



I.CAM SRL

16 Esclusive unità abitative con garage. **Confort Design Benessere Risparmio.**

built by **ADRIATICA COSTRUZIONI** n. verde 800 9373



Presentazione e capitolato delle finiture

progettare e costruire in famiglia per la famiglia

I.CAM
COSTRUZIONE E COMPRAVENDITA DI IMMOBILI

Residenza Happiness

Via Tamigi - Ismara

Residenza progettata per vivere in felicità Classe Energetica nZEB



16 Esclusive unità abitative con garage. Confort Design Benessere Risparmio.

built by
ADRIATICA COSTRUZIONI
in attività dal 1979



- **Semplice**
- **Confortevole**
- **Elegante**
- **Moderno**
- **Prestazioni energetiche di alto livello**

Sommario

I. POSIZIONE DEL FABBRICATO	4
II. PREMESSA AL PROGETTO	5
III. PREMESSA SOSTANZIALE	8
IV. STRUTTURE VERTICALI E ORIZZONTALI.....	8
V. TAMPONATURE ESTERNE, DIVISORI DELLE UNITÀ E TRA UNITÀ	9
VI. SOLAI INTERPIANO E DI COPERTURA	9
VII. BALCONI E CORNICIONI	9
VIII. COLLEGAMENTI VERTICALI – SCALE	10
IX. INFISSI ESTERNI	10
X. PAVIMENTAZIONI	11
XI. RIVESTIMENTI.....	12
XII. PORTE INTERNE	12
XIII. PORTONI DI INGRESSO	13
XIV. FRANGISOLE COME FINITURA MA NON SOLO.....	13
XV. DISCENDENTI.....	13
XVI. BAGNI.....	13
XVII. IMPIANTO IDRICO-SANITARIO	14
XVIII. SCARICHI ACQUE CHIARE E NERE E AREAZIONI DI BAGNI E CUCINE	14
XIX. RISCALDAMENTO.....	14
XX. RAFFRESCAMENTO	14
XXI. VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA.....	14
XXII. TINTEGGIATURA INTERNA.....	15
XXIII. IMPIANTO ELETTRICO APPARTAMENTI	15
XXIV. FONTI RINNOVABILI	16
XXV. UTENZE E IMPIANTI	16
XXVI. CONDOMINIO E IMPIANTI.....	16

II. Premessa al progetto

Happiness è una costruzione residenziale pensata, studiata e progettata con metodologia e materiali all'avanguardia. I due fabbricati comprendono 8 unità immobiliari in linea, ciascuno di varie metrature, e saranno realizzati a regola d'arte rispettando le attuali normative urbanistiche.

Le soluzioni proposte sono state pensate e progettate con minuziosa attenzione al dettaglio grazie anche a soluzioni moderne creando ambienti ampi e funzionali ma allo stesso tempo gradevoli e luminosi.

Non solo confortevole, ampio e luminoso: i due edifici saranno a basso consumo energetico dalle elevate prestazioni che riducono il più possibile i consumi di funzionamento e l'impatto nocivo sull'ambiente: saranno realizzati in **nZEB (nearly Zero Energy Building/ edificio a energia quasi zero)**

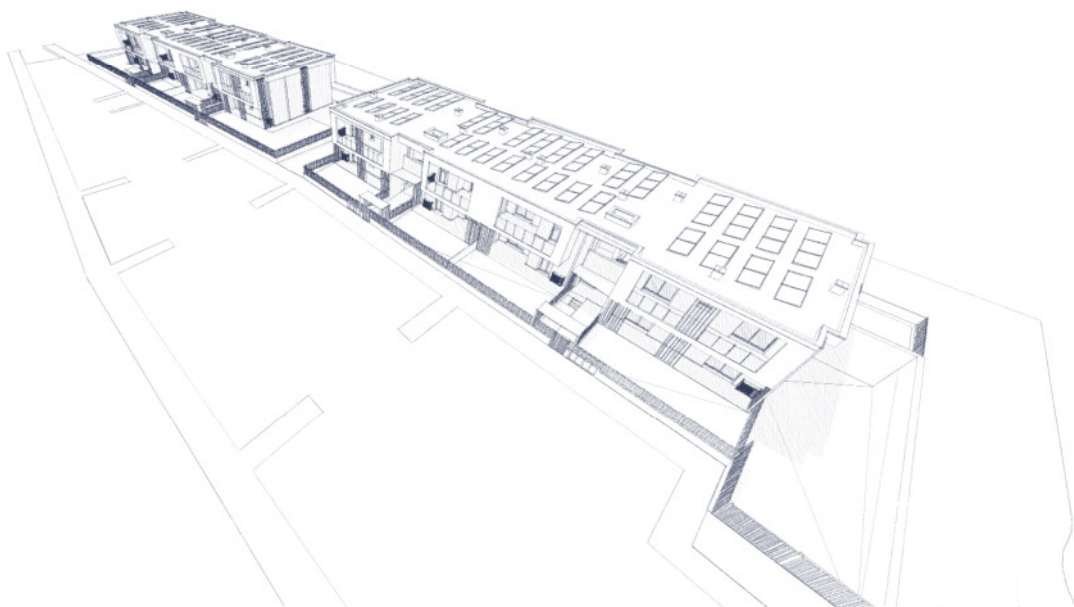


- **Parcheggi**

Possibilità di parcheggio senza eguali: La costruzione può contare su 16 autorimesse e diversi posti auto disponibili su Via Tamigi. L'accesso carrabile sarà dotato di apertura con comando a distanza.

- **Fonti rinnovabili**

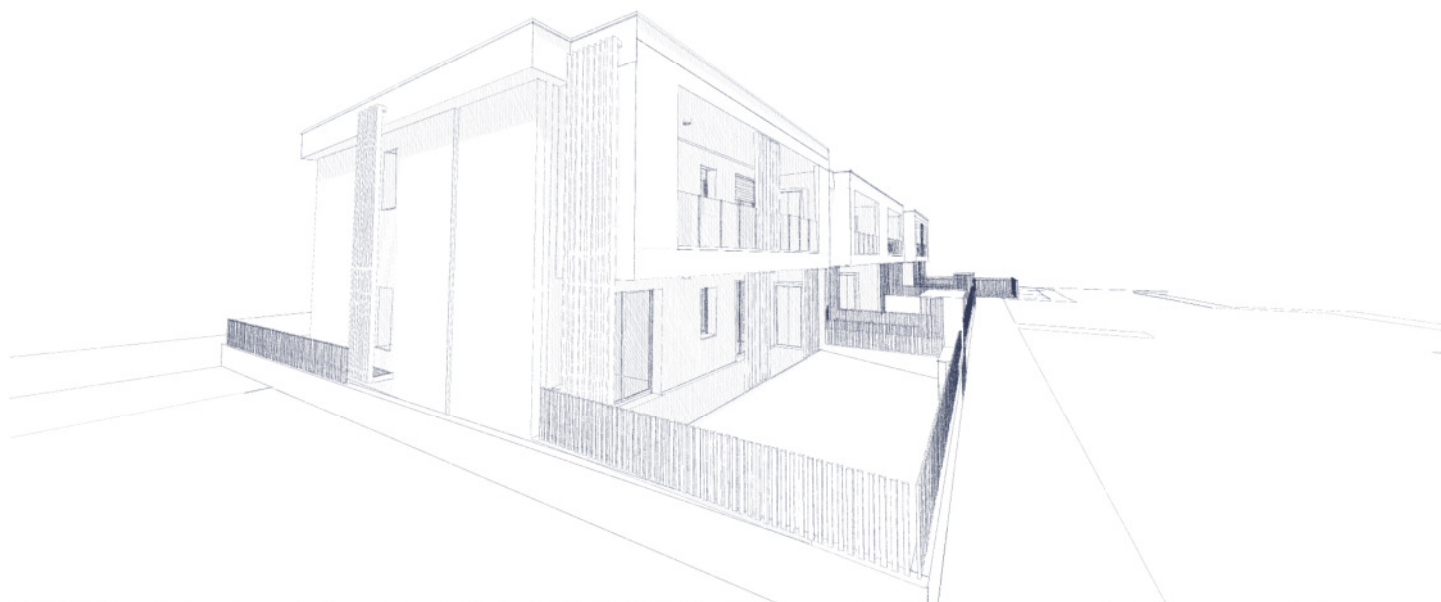
Gli edifici sono supportati da moduli Fotovoltaici per ogni unità immobiliare. Ciò consentirà un ulteriore risparmio energetico potendo usufruire dell'energia solare durante le ore diurne.



- **Involucro esterno**

L'involucro esterno del fabbricato è progettato con tipologia blocco a incastro della ditta Porotherm che abbinato all'elevata prestazione degli infissi esterni in PVC, garantisce un notevole risparmio energetico.

La tipologia di involucro nonché la marca, saranno a discrezione della Ditta Costruttrice nonché della Direzione Lavori e dei Progettisti.



- **I**ndipendenza

- **R**isparmio

- **C**onfort

Capitolato delle finiture

III. Premessa sostanziale

Per mantenere coerenza con il progetto nonché per superare eventuali problematiche in corso d'opera, non prevedibili nella fase progettuale, sarà diritto della ditta costruttrice apportare le necessarie modifiche alla costruzione che comunque non comporteranno cambiamenti sostanziali agli appartamenti. Ogni modifica sarà sempre eseguita nel rispetto delle normative vigenti e con il consenso della Direzione Lavori, sia architettonica che strutturale.

Lo stesso concetto vale anche per tutte le scelte relative alle parti comuni nonché prospettiche, sia che esse inerenti a scelte cromatiche che inerenti ai materiali da utilizzarsi.

La parte promittente l'acquisto avrà possibilità di scelta dei materiali, relativamente all'unità immobiliare promessa in vendita. Tale scelta potrà avvenire unicamente negli showroom elencati dalla Ditta costruttrice nella fase di acquisto. Le scelte di materiali con prezzi superiori a quanto dichiarato nel presente capitolato dovranno conteggiarsi a parte e saranno conguagliate al momento del rogito. Per quanto riguarda la rinuncia da parte dell'acquirente, di materiali forniti dalla Ditta costruttrice, la stessa non rimborserà la differenza alla parte promittente l'acquisto.

Tutte le marche e/o ditte nomenclate eventualmente nel presente capitolato potranno subire variazioni/sostituzioni in base alle necessità e reperibilità dei materiali, mantenendo comunque inalterate le caratteristiche funzionali di progetto nonché quelle qualitative: in caso di necessità potranno essere sostituite dalla Ditta Costruttrice, previa supervisione della Direzione Lavori, con marche e/o modelli simili.

Tutto quanto non descritto nel presente capitolato è da ritenersi escluso e quindi deve conteggiarsi a parte e sarà nell'eventualità conguagliato al momento del rogito.

IV. Strutture verticali e orizzontali

La struttura portante del fabbricato sarà in cemento armato mentre i solai saranno in latero cemento.

Partendo dalla quota più bassa a salire, troveremo un piano interrato con destinazione autorimessa, un piano terra ed un piano primo a destinazione residenziale.

La pavimentazione del piano seminterrato (zone autorimesse) sarà di tipo pavimento industriale.

V. Tamponature esterne, divisori delle unità e tra unità

Le tamponature esterne sono in laterizio, rivestite esternamente con sistema a cappotto da cm 12, successivamente intonacato.

Le tramezzature interne delle unità saranno in laterizio da 8x25x19, intonacate e tinteggiate con doppia mano di tinta tenue ed eventualmente in cartongesso con interposto dell'isolante.

I muri divisori nonché i soffitti delle autorimesse saranno tinteggiati di bianco.

Per quanto riguarda i nuovi muri divisori tra le unità, questi saranno ben isolati rispettando i progetti depositati da termotecnico abilitato.

Gli intonaci dei divisori interni nonché dei soffitti in genere saranno ad uso civile di tipo premiscelato.

VI. Solai interpiano e di copertura

I solai degli appartamenti saranno realizzati ponendo particolare attenzione all'insonorizzazione nonché dell'isolamento termico.

La stratigrafia superficiale comprende un pannello sagomato atto ad ospitare la tubazione del riscaldamento a pavimento radiante. A completamento sarà sovrapposto del c.l.s. additivato finito con pavimento.

Solaio di copertura piano: verrà isolato termicamente all'estradosso nonché impermeabilizzato.

VII. Balconi e cornicioni

La struttura dei balconi e dei cornicioni sarà in cemento armato e saranno protetti da isolamento e impermeabilizzante seguendo le prescrizioni della Direzione Lavori.

La pavimentazione dei balconi sarà in gres porcellanato antiscivolo R11 di formato 30x60.

I parapetti dei balconi saranno in parte in cemento armato ed in parte in vetro ancorato alle solette in cemento armato come da prescrizione dell'Ing. strutturista attraverso dei profili reggi vetro.

VIII. Collegamenti verticali – scale

Le scale di collegamento verticali saranno realizzate in cemento armato e saranno rivestite con grado e sottogrado in gres porcellanato antiscivolo R11. Come per ogni altra finitura legata alle parti comuni, anche le finiture delle rampe delle scale saranno a discrezione della Ditta Costruttrice.

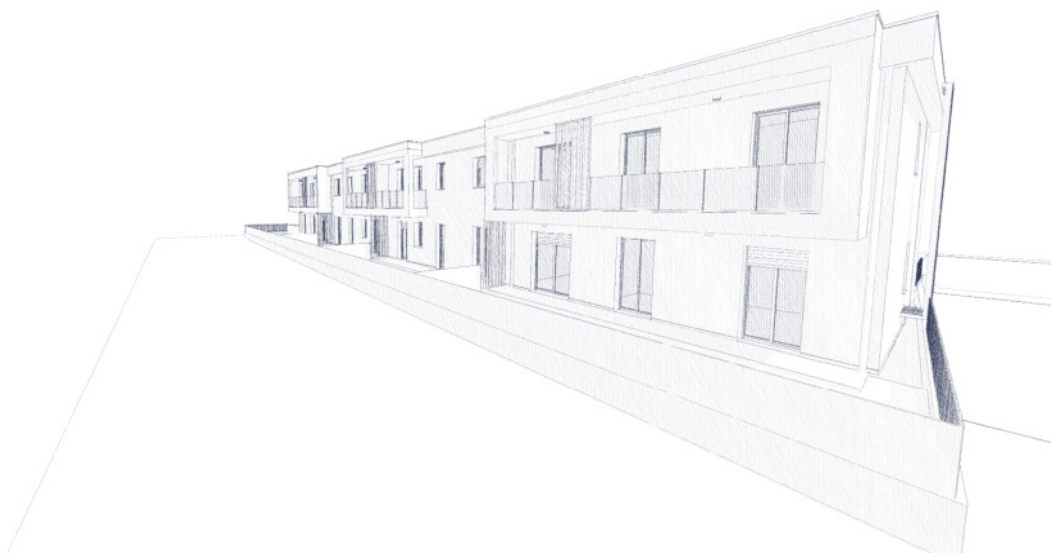
IX. Infissi esterni

Gli infissi esterni saranno in PVC di colorazione scura o comunque a scelta del Progettista architettonico, con vetri camera nel rispetto delle normative vigenti. Le ante saranno ad apertura singola per le finestre di minor lato mentre saranno a due ante per le finestre più larghe. Ogni finestra avrà apertura a vasistas. Alcune finestre saranno di tipo scorrevole.

Le tapparelle esterne, automatizzate, saranno sempre in PVC o in alternativa in alluminio di colorazione scura o comunque a scelta del Progettista architettonico.

Le soglie di tali infissi, sia essi porta-finestra che finestra saranno in pietra o comunque materiale idoneo al calpestio.

Tutte le finiture nonché colori saranno a discrezione della Ditta Costruttrice nonché della Direzione Lavori e del Progettista architettonico.



X. Pavimentazioni

La pavimentazione dei posti auto sarà di tipo permeabile con coefficiente pari al 100%, della ditta Paverlife, modello VOLTERRA H6 cm o similari o in alternativa sarà di tipo grigliato verde in PVC.

La rampa di accesso alle autorimesse così come la corsia di manovra sarà di tipo cemento industriale o in alternativa di asfalto.

Le pavimentazioni proposte delle unità abitative saranno in gres porcellanato, nei formati proposti 30x60, 60x60, 80x80, prezzo di listino del materiale € 45,00/mq.

I battiscopa delle unità saranno in legno laccato bianco.

Anche in questo caso, le differenze in eccesso dal capitolato saranno computate a parte, sia per quanto riguarda il materiale sia per quanto riguarda la manodopera e tali differenze saranno conguagliate al rogito.

Le pavimentazioni delle parti condominiali esterne, dei marciapiedi esclusivi, saranno delle medesime ditte di cui sopra e avranno formato 30x60. Tali pavimentazioni saranno in gres antiscivolo R11.

I battiscopa dei balconi, delle scale nonché delle parti condominiali avranno la medesima finitura delle pavimentazioni indicate.

Tutte le finiture nonché i colori dei balconi e delle scale e di tutte le parti comuni, saranno a discrezione della Ditta Costruttrice nonché della Direzione Lavori e del Progettista architettonico.

Residenza Happiness

Residenza progettata per vivere in felicità Classe Energetica n.29



Via Tamigi - Ismara

I.CAM SRL

16 Esclusive unità abitative con garage. Confort Design Benessere Risparmio.

built by
ADRIATICA COSTRUZIONI



XI. Rivestimenti

I rivestimenti dei bagni saranno in gres porcellanato, formati proposti 25x60 o 30x60, prezzo di listino del materiale € 45,00/mq. L'altezza dei rivestimenti proposta potrà variare da 1,00 mt a 1,50 mt da terra: per quanto riguarda il giro doccia l'altezza da terra potrà raggiungere anche i 2,20 mt.

Anche in questo caso, le differenze in eccesso dal capitolato saranno computate a parte, sia per quanto riguarda il materiale sia per quanto riguarda la manodopera, e tali differenze saranno conguagliate al rogito.

XII. Porte interne

Gli acquirenti potranno scegliere tra diversi modelli di porte interne offerti da capitolato, con finitura a trama legno, maniglie cromo satinato. Ditta di riferimento a scelta della Ditta costruttrice la quale ne comunicherà il nome in fase di scelta.

Anche in questo caso eventuali differenze in eccesso rispetto al capitolato saranno computate a parte e conguagliate al rogito.

Residenza Happiness

Via Tamigi - Vismara

Residenza progettata per vivere in felicità Classe Energetica nZEB



I.CAM SRL

16 Esclusive unità abitative con garage. Confort Design Benessere Risparmio.

built by
ADRIATICA COSTRUZIONI
f.ondazione da 1979



XIII. Portoni di ingresso

I portoni delle singole unità abitative avranno medesima colorazione: la pannellatura interna del portone potrà a richiesta essere abbinata alle porte interne, con l'applicazione di costi aggiuntivi. I portoni saranno di tipo blindato con classe antieffrazione 3, maniglia sarà satinata così come il pomolo.

Le finiture, colorazione nonché maniglie, saranno a discrezione della Ditta Costruttrice nonché della Direzione Lavori e del Progettista architettonico.

XIV. Frangisole come finitura ma non solo

Il fabbricato sarà arredato con dei frangisole verticali in alluminio con finitura simil legno o tinta unita. Tale rivestimento avrà anche la funzione di schermatura solare.

Il materiale, la colorazione nonché la dimensione degli elementi schermanti sarà a discrezione della Ditta Costruttrice e della Direzione Lavori e del Progettista architettonico.

XV. Discendenti

I discendenti saranno in lamiera verniciata e raccoglieranno le acque della copertura. I discendenti saranno installati esternamente ai tamponamenti, in prossimità degli spigoli del fabbricato.

Le acque piovane raccolte saranno scaricate per gravità e anche grazie a delle pompe di sollevamento.

XVI. Bagni

I sanitari dei bagni saranno filo parete con sistema autopulente, con sedile w.c. rallentato: i w.c. avranno cassetta ad incasso a doppia cacciata.

Le rubinetterie saranno della ditta Painsi, serie 9. I lavabi saranno della ditta Simas e avrà dimensione 64x48.

I piatti doccia saranno in resina, spessore 4 cm e dimensioni 70x100 o 80x120 in base agli spazi e alle disposizioni scelte.

I box doccia saranno a carico della parte promittente l'acquisto.

Le docce saranno munite di saliscendi.

Anche in questo caso le differenze in eccesso dal capitolato saranno computate a parte, sia per quanto riguarda il materiale sia per quanto riguarda la manodopera e tali differenze saranno conguagliate al rogito.

XVII. Impianto idrico-sanitario

Le tubazioni delle singole unità abitative saranno in tubo multistrato coibentato e non, senza interruzioni/giunzioni sottopavimento. Ogni unità abitativa avrà inoltre dei rubinetti di arresto posizionati nei bagni.

Ogni unità sarà predisposta di scarico per lavello nelle zone adibite a cottura, di scarico per lavastoviglie nonché di uno scarico per lavatrice.

L'acqua idrico-sanitaria sarà riscaldata dal sistema autonomo. Tale sistema è costituito da un accumulo ed è opportunamente dimensionata in base alle dimensioni dell'unità abitativa.

XVIII. Scarichi acque chiare e nere e areazioni di bagni e cucine

Le colonne montanti di scarico delle acque nere provenienti da bagni, docce, cucine, lavatrici, così come il collegamento dei sanitari alle colonne montanti stesse, saranno realizzati con tubi insonorizzati conformi alle normative acustiche vigenti: con il medesimo materiale insonorizzato saranno realizzate anche le areazioni dei bagni cechi e delle cucine.

Le calate nonché tubazioni di areazione correranno lungo dei punti prefissati seguendo il progetto relativo all'impianto fognario depositato.

Al piede delle colonne montanti sarà installato un pozzetto sifonato la quale areazione sfocerà al di sopra della copertura come prescritto dal regolamento edilizio vigente.

XIX. Riscaldamento

Il riscaldamento delle unità abitative sarà di tipo a pavimento, l'acqua che circolerà nei tubi riscaldanti verrà portata alla temperatura di esercizio dal sistema ibrido o a pompa di calore autonomo utilizzata per riscaldare l'acqua idrico sanitaria.

I bagni potranno essere integrati con scalda salviette elettrici, il cui costo sarà a carico della parte promittente l'acquisto.

Ogni stanza (soggiorno e camere) dell'unità sarà dotata di termostato ambiente per una migliore e personalizzata gestione della temperatura interna.

XX. Raffrescamento

Il raffrescamento delle unità abitative sarà di tipo a split, gestiti dal medesimo sistema descritto al paragrafo precedente.

XXI. Ventilazione meccanica controllata

Il ricambio dell'aria interna agli ambienti dell'unità immobiliare, sarà completamente affidato alle VMC, debitamente installate a parete e consentiranno il completo ricircolo dell'aria attraverso delle condotte a parete.

XXII. Tinteggiatura interna

Gli ambienti delle unità saranno tinteggiati con pittura traspirante e antimuffa, a due mani, tinte tenui. Naturalmente, a richiesta, il committente avrà la possibilità di scegliere anche tra una vasta gamma cromatica tra i colori più chiari. Le eventuali differenze in eccesso saranno computate a parte e conguagliate al momento del rogito.

XXIII. Impianto elettrico appartamenti

Gli appartamenti saranno completati con elementi elettrici della Ditta Vimar, serie proposta plana di colore bianco, impianto video citofonico.

L'unità sarà predisposta con il seguente schema:

- ingresso esterno: punto comando luminoso, punto comando porta nome;
- ingresso interno: punto luce, punto comando, punto bipresa;
- soggiorno: punto luce, punto comando, punto presa comandata, punto bipresa, punto presa tv, punto presa telefonica, punto presa sat da presa a uscita appartamento, punto suoneria, punto emergenza;
- terrazzo/scoperto zona giorno: punto luce, punto comando, punto bipresa, calotta stagna;
- cucina: punto luce, punto comando, punto bipresa, punto bipresa aggiuntiva nella stessa scatola, punto presa universale;
- disimpegno: punto luce, punto comando, punto presa universale;
- camera matrimoniale: punto luce, punto comando, punto bipresa, punto presa tv, punto presa lan fino a 10mt, punto presa telecom predisposta;
- camera singola: punto luce, punto comando, punto bipresa, punto presa tv, punto presa lan fino a 10mt, punto presa telecom predisposta;
- terrazzo/scoperto zona notte: punto luce, punto comando, punto bipresa, calotta stagna;
- bagno principale: punto luce, punto comando, punto bipresa, punto bipresa aggiuntiva nella stessa scatola;
- bagno di servizio: punto luce, punto comando, punto bipresa, punto bipresa aggiuntiva nella stessa scatola;
- quadro elettrico appartamento;
- cronotermostato ambiente su ogni vano;
- impianto d'antenna terrestre (1 antenna per tutte e 4 le unità installata in copertura);

- predisposizione dell'impianto d'allarme comprendente la canalizzazione per due elementi volumetrici (disimpegno e soggiorno) e delle canalizzazioni per ogni accesso perimetrali, dal portone alle finestre;
- predisposizione automazione della basculante;
- predisposizione di solo corrugato per torretta di ricarica per mezzo elettrico nel posto auto.

Ogni punto luce, presa, o quanto altro la parte promittente all'acquisto voglia aggiungere, sarà computato a parte e conguagliato al momento del rogito.

XXIV. Fonti rinnovabili

In copertura saranno installati impianti fotovoltaici dedicati per ogni unità abitativa per il soddisfacimento del fabbisogno energetico consentendo una gestione dell'appartamento, dall'illuminazione al raffrescamento, fino al riscaldamento solamente con energia elettrica autoprodotta e di linea.

N.B. La quantità di kW rispetteranno le indicazioni fornite dai progettisti in funzione anche della superficie disponibile in copertura.

XXV. UtENZE e impianti

Ogni unità abitativa avrà utenza completamente autonoma, dall'energia elettrica all'acqua idrico-sanitaria nonché gas residenziale.

XXVI. Condominio e impianti

Il fabbricato sarà dotato di illuminazione sia nei collegamenti verticali che orizzontali, interni ed esterni.

Sarà inoltre dotata di antenna televisiva con apposita centralina per la distribuzione del segnale nelle singole unità abitative.

Gli accessi carrabili saranno dotati di cancelli metallici verniciati con apertura a distanza.

Per quanto riguarda l'utenza elettrica condominiale, il condominio sarà dotato di contatore indipendente per consentire una gestione separata di tutti le parti elettriche in comune: dalla luce delle scale e di quelle condominiali, all'apertura dei cancelli.

Happiness | Il futuro è oggi.