

Comune di Cortina d'Ampezzo (BL)
FABBRICATO IN LOCALITA' RONCO
PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE AI SENSI D.P.R. 380/2001 ART. 3

DESCRIZIONE DELLE OPERE

Committente:	RONCO11 S.r.l.
Progetto:	CIASA AL SOL
Revisione:	REV. 5 – NOVEMBRE 2024

INDICE:

1. PREMESSE E DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE
2. STRUTTURA PRINCIPALE
3. OPERE EDILI E FINITURE
4. IMPIANTI
5. PARTI DI PROPRIETA' – TAVERNE/CANTINE
6. PARTI COMUNI – CENTRO BENESSERE/SPA
7. ESCLUSIONI
8. CONDIZIONI GENERALI

1.0 PREMESSE E DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE

Il presente documento si propone di descrivere le opere previste per il progetto di costruzione dell'edificio in via Ronco civ.3-4-5, Cortina d'Ampezzo (BL) denominato "Ciasa al Sol".

Il complesso edilizio è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Cortina d'Ampezzo alla P.Ed. 1071 del foglio 68 e al Catasto Terreni del Comune di Cortina d'Ampezzo dalle P.Fond. 10164-10166-10168-10169-10186-10187-10188 dello stesso foglio.

L'intervento prevede la "demolizione e ricostruzione del fabbricato ripristinando l'involucro esterno, secondo le caratteristiche degli schemi tradizionali, senza aumento di volume" in forza al Permesso di Costruire n. 19/2024 rilasciato in data 02/07/2024 e alle sue eventuali successive varianti. L'inizio dei lavori è avvenuto Comunicazione di inizio dei lavori del 5 luglio 2024.

Il complesso edilizio sarà composto da un unico corpo fabbrica avente la sagoma del fabbricato originario e sarà composto da due piani interrati e quattro piani fuori terra. Allo sviluppo progettuale odierno il progetto prevede n.10 unità abitative, n. 11 cantine, n.23 posti auto su garage interrato e n.6 posti auto esterni. Gli spazi esterni sono in parte comuni ed in parte esclusivi delle unità abitative del piano terra. Al piano primo interrato verrà realizzata un'area benessere comune.

Sono previsti due accessi al complesso "Ciasa al Sol" da via Ronco, il primo per l'accesso pedonale e veicolare per i posti auto esterni e il secondo per l'accesso veicolare al piano interrato adibito ad autorimessa.

L'ingresso principale al fabbricato è situato sul fronte ovest e permette di accedere su spazio comune dal quale si possono raggiungere tutti i piani dell'edificio mediante scale o impianto ascensore.

Le unità abitative saranno in classe energetica A4 e l'edificio sarà certificato dall'Agenzia CasaClima / Klimahouse di Bolzano secondo lo standard A e secondo lo standard Nature, il quale prevede un sistema di valutazione dell'impatto ambientale dell'edificio, che sarà quindi realizzato esclusivamente con materiali sostenibili. La sostenibilità è valutata sul ciclo di vita complessivo dei materiali da costruzione, dalla produzione all'impiego, fino allo smaltimento finale.

2.0 STRUTTURA PRINCIPALE

L'edificio originario verrà completamente demolito in favore della costruzione di una nuova struttura che, oltre alla ricostruzione della sagoma edilizia fuori terra prevista in legno con elementi collaboranti in acciaio e calcestruzzo, prevederà anche una nuova parte nuova in calcestruzzo armato. Per la realizzazione dello scavo verranno realizzate opere provvisorie quali paratie berlinesi in calcestruzzo armato tirantate.

Le norme di riferimento per i calcoli strutturali sono:

- Legge 5 novembre 1971 n° 1086 "Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica";
- D.M. 17 gennaio 2018 "Norme tecniche per le Costruzioni";
- Circolare 21.01.2019, n°7, C.S.LL.PP;
- DIN 4074, DIN 1052 e Eurocodice 5 e 8.

2.1 STRUTTURE PORTANTI IN CALCESTRUZZO ARMATO

Le strutture portanti interrate (platea di fondazione, muri, setti, pilastri, travi, solai, ecc), alcuni elementi del piano terra (solaio e muri perimetrali), nonché scale, vano scala e ascensore saranno realizzati in calcestruzzo armato in

ottemperanza alle condizioni specifiche del progetto e alle norme di riferimento, il tutto come specificato negli elaborati strutturali redatti e sottoscritti da ingegnere abilitato.

Le strutture orizzontali includono quindi fondazione a platea spessore 50 cm, solai interpiano realizzati con soletta piena di spessore 30 cm e travi di spessore variabile.

Le strutture verticali includono i muri perimetrali controterra in getto pieno, adeguatamente isolati, di spessore 30 cm nonché setti e pilastri di spessore variabile.

Tutti gli elementi in calcestruzzo sono armati con armatura lenta in acciaio al carbonio ad aderenza migliorata.

2.2 STRUTTURE PORTANTI IN LEGNO

Le strutture portanti fuori terra sono, a partire dal piano primo, realizzate in legno con elementi in acciaio e/o calcestruzzo armato.

In particolare le murature portanti interne ed esterne dei piani fuori terra saranno costituite da pannelli "X-LAM" multistrato-incrociato in legno di conifera conformi alla norma europea UNI EN 13986 a 5 strati. Le tavole costituenti i pannelli corrisponderanno alla classe S10 e saranno giuntate meccanicamente tra loro in opera per garantire unione tra le varie pareti così come strutturalmente, termicamente e acusticamente previsto dal progetto. Lo spessore dei pannelli è variabile da 100 a 120mm.

La struttura portante dei solai fuori terra sarà realizzata con travi in legno di abete bilama o trilama classe C24 di sezioni variabili accoppiate con tavolato in legno di abete spazzolato spessore 20mm e cappa collaborante in calcestruzzo armato spessore 60mm.

La struttura portante del tetto sarà realizzata con travi in legno di abete GL 24h di sezioni variabili accoppiate con tavolato in legno di abete spazzolato spessore 20mm.

Eventuali fessure e cavillature nel legno dovute al ritiro ed essiccazione sono dipendenti dall'essenza del materiale e pertanto da tollerare.

3.0 OPERE EDILI E FINITURE

3.1 MURATURA PERIMETRALE

Di seguito le principali composizione delle murature perimetrali.

I muri perimetrali ai piani interrati in calcestruzzo armato saranno adeguatamente isolati dal terreno per evitare fenomeni di umidità e di inefficienza termica. I muri controterra prevederanno, dall'interno verso l'esterno, una guaina impermeabilizzante, uno strato di isolante tipo styrodur, uno strato di guaina bugnata protettiva e uno strato di tessuto non tessuto. I muri perimetrali contro berlinese prevederanno, tra le due strutture, uno strato di isolante tipo styrodur, una guaina bugnata protettiva e un muro di regolarizzazione in calcestruzzo che verrà addossato alla berlinese. La finitura dei muri interni interrati in calcestruzzo a vista sarà di tipo sabbiato. Se tali muri si trovano all'interno degli appartamenti la superficie interna sarà placcata con uno strato di isolante tipo styrodur, una controparete in mattoni tipo lecablocco e finitura a intonaco civile.

I muri perimetrali ai piani fuori terra verranno rivestiti da sistema a cappotto con pannelli di lana di roccia per uno spessore di 220mm. La finitura esterna è prevista di due tipologie come indicato nei prospetti progettuali: la parte bassa, indicativamente i primi due piani fuori terra, saranno finiti a intonaco di finitura ai silicati tinta tenue a scelta della Direzione Artistica e la parte alta, indicativamente dal secondo piano fuori terra, da un rivestimento con doghe di

larice invecchiato termotrattato proveniente da foreste certificate PEFC. Internamente, i muri perimetrali sono placati da una controparete in doppia lastra di cartongesso spessore 12,5+12,5mm.

Le finiture interne alle unità immobiliari (tinteggiature, rivestimenti in legno, boiserie, ecc) sono escluse.

3.2 DIVISORI INTERNI

Di seguito le principali composizioni dei divisori interni.

I muri interni ai piani interrati in calcestruzzo armato, se verso cavedio, saranno adeguatamente isolati per evitare fenomeni di umidità e di inefficienza termica. Se questi ultimi risultano all'interno di appartamenti o cantine private saranno placati internamente da una controparete in doppia lastra di cartongesso spessore 12,5+12,5mm. I muri interni ai piani interrati in calcestruzzo con superficie a vista avranno finitura sabbata.

I muri divisori interni nei locali interrati che dividono diverse unità immobiliari saranno realizzati con struttura in mattoni lecablocco rivestito con isolamento termico e acustico e finito con doppia lastra di cartongesso spessore 12,5+12,5mm.

I muri divisori interni nei locali interrati all'interno della stessa unità immobiliare saranno realizzati in cartongesso con struttura autoportante in acciaio e riempimento con isolante termoacustico. Nei servizi igienici le lastre di cartongesso saranno di tipo idrorepellente.

I muri interni ai piani fuori terra che dividono diverse unità immobiliari saranno realizzati in XLAM spessore 120mm rivestito da entrambe le superfici da isolamento termoacustico in lana di roccia e placcato con doppia lastra in cartongesso spessore 12,5+12,5mm. I muri interni ai piani fuori terra che dividono locali all'interno della stessa unità immobiliare saranno realizzati in cartongesso con struttura autoportante in acciaio e riempimento con isolante termoacustico. Nei servizi igienici le lastre di cartongesso saranno di tipo idrorepellente.

Le finiture interne alle unità immobiliari (tinteggiature, rivestimenti in legno, boiserie, ecc) sono escluse.

3.3 SOLAI ORIZZONTALI E DI COPERTURA

Di seguito le principali composizioni degli orizzontamenti.

Tra il terreno e la fondazione a platea saranno interposti uno strato di ghiaia per favorire il drenaggio delle acque meteoriche e di falda, uno strato di magrone, una guaina impermeabilizzante e uno strato di isolante tipo styrodur spessore 50mm. Allo stesso modo sopra la platea verranno realizzati uno strato isolante tipo styrodur spessore 50mm, un massetto di riempimento per il passaggio degli impianti e la pavimentazione in cls spessore 200mm finita con resina superficiale trasparente.

Il solaio in calcestruzzo armato interpiano sarà rivestito nella superficie inferiore da uno strato isolante in lana di roccia e nella superficie superiore, nel caso di locali riscaldati, da un massetto per il passaggio impianti spessore 120mm, uno strato di isolamento acustico spessore 8mm, un pannello isolante di lana di vetro spessore 22mm e da un massetto di spessore di 50mm per l'alloggiamento dell'impianto di riscaldamento a pavimento.

Il solaio collaborante in legno-calcestruzzo interpiano sarà finito nella parte inferiore con le travi strutturali a vista e tavolato in legno mentre nella parte superiore, sopra la cappa collaborante in calcestruzzo, saranno realizzati un sottofondo ecoplast alleggerito dello spessore di 120mm, un pannello isolante acustico dello spessore di 6mm, un

pannello isolante in lana di vetro spessore 22mm, una membrana traspirante e un massetto di spessore di 50mm per l'alloggiamento dell'impianto di riscaldamento a pavimento.

Il solaio di copertura sarà finito nella parte inferiore con le travi strutturali a vista e tavolato in legno. Al di sopra di ciò, sarà prevista una barriera al vapore tipo Rivega USB micro, uno strato isolante di lana di roccia spessore 200mm, uno strato di isolamento acustico spessore 40mm, un secondo tavolato spessore 20mm, una camera d'aria ventilata spessore 40mm, un terzo tavolato spessore 20mm, una membrana drenante antirombo e la copertura in lamiera VM Zink colore grigio.

Le finiture interne alle unità immobiliari (pavimentazioni, tinteggiature, rivestimenti in legno, ecc) sono escluse.

3.4 PORTE E SERRAMENTI

Finestre e porte finestre delle unità immobiliari saranno realizzate in legno in larice lamellare con spessore fisso e telaio anta delle dimensioni opportune ad assicurare le migliori prestazioni e comunque dello spessore minimo finito di 68 mm; vetro camera da 4-12-4-12-3+3.1 antisfondamento; Valore vetro Ug 0,6 mq / K; Valore complessivo finestra Uw < 1 mq / K; Maniglia standard colore argento, bronzo, bianca a scelta della Direzione Artistica; apertura anta e anta-ribalta.

Al piano secondo interrato i serramenti per l'accesso ai cavei saranno in alluminio con profili estrusi ad interruzione del ponte termico TT classe 1.0 aventi le prestazioni di sistema non inferiori ai riferimenti minimi previsti dalle normative di riferimento – UNI EN 143511 "Finestre e porte · Norma di prodotto, caratteristiche prestazionali".

Gli, scuri, ove previsti, saranno ad apertura manuale a battente o a libro, in legno di larice naturale composti con doghe verticali esterne di larghezza variabile e altezza pari a quella del foro. Gli scuri posizionati nelle porzioni di facciata rivestite in legno invecchiato, saranno realizzati con lo stesso materiale di cui al rivestimento di facciata.

I portoncini di ingresso alle unità immobiliari saranno del tipo blindati classe antieffrazione 3, isolati e con possibilità di apertura da remoto (quest'ultima inclusa nei portoncini appartamenti, opzionale nei portoncini delle cantine). Il portoncino sarà di tipo liscio, con zoccolo in acciaio applicato, cerniere a tre perni (o in alternativa cerniere a scomparsa), serratura di sicurezza a tre punti di chiusure registrabile, compreso cilindro base, maniglia con bocchetta cilindro di sicurezza. Telaio murale a 3 strati, impiallacciatura esterna a scelta della Direzione Artistica e impiallacciatura interna a scelta promissario acquirente su standard del produttore e che sarà comunicato dalla società Ronco11. I portoncini saranno certificati per permeabilità dell'aria, tenuta all'acqua e marchiati CE.

Il portoncino principale di ingresso al condominio sarà in legno vetrato con vetro antisfondamento ed intelaiatura perimetrale in legno di abete con classe 3 antieffrazione. La serratura di sicurezza sarà di tipo meccanico (doppia mandata o cilindro) ed elettrica per apertura da remoto. Il portone per accesso a garage interrato sarà di tipo sezionale motorizzato con rivestimento esterno in tavole di abete.

Le porte interne alle unità immobiliari sono escluse.

4.0 IMPIANTI

4.1 IMPIANTI ELETTRICI / RETE DATI / DOMOTICA

- Impianto elettrico per la distribuzione della FM e punti luce su tutte le unità abitative con QE elettrico appartamento dotato delle protezioni magnetotermiche differenziali di prassi, frutti e placche VIMAR serie LINEA Total look (come indicato nel progetto impianto elettrico redatto dal progettista impiantistico);
- Impianto rete dati condominiale con accesso internet Fibra ottica (compatibilmente con disponibilità di fornitura) completo di Firewall, router e quanto necessario per la distribuzione della banda su ogni unità abitativa;
- Impianto rete dati per ogni unità abitativa e impianto WI-FI cablato con ROE per fibra ottica;
- Sistema Videocitofono a colori integrato con sistema domotico;
- Impianto di allarme con centralina dedicata per ogni unità gestibile da remoto via app e sensori su ogni serramento;
- Impianto domotico integrato con gestione di tutti i sistemi della casa con tecnologia KNX/ ModBus;
- Predisposizione presa per ogni posto auto assegnato in garage per la ricarica delle auto elettriche;
- Impianto ricezione segnali TV e Satellitare condominiale con prese per ogni abitazione;
- Programmazione, Assistenza e formazione sull'uso del sistema domotico per la gestione dell'impianto Elettrico, Riscaldamento, Sicurezza anche con l'uso di scenari programmati con un tecnico specializzato a disposizione per un massimo di una giornata. Successivamente alla spiegazione del tecnico in loco, eventuali semplici modifiche possono essere fatte anche da remoto.

4.2 IMPIANTI DI PRODUZIONE ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI

- Impianto fotovoltaico in falda per l'alimentazione delle parti comuni dell'immobile;
- Sistema di accumulo dell'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico con batterie ricaricabili.

4.3 IMPIANTI RISCALDAMENTO / RAFFRESCAMENTO (con sonde GEOTERMICHE)

- Centrale Termica per la produzione acqua calda sanitaria e riscaldamento con pompa di calore a scambio Geotermico (funzionamento anche in free cooling) con sonde profonde geotermiche in bivalenza con caldaia a pellet. La complementarietà dei due sistemi, che si autoregoleranno per l'ottimizzazione dei consumi, fornisce un impianto affidabile ed efficiente a basso consumo;
- Impianto di riscaldamento e raffrescamento a pavimento a basso profilo per ogni unità abitativa con possibilità di controllo separato per ogni stanza e impianto di riscaldamento a pavimento a basso profilo per ogni cantina di superficie maggiore di 10 mq;
- Sistema di ricambio d'aria VMC puntuale (non centralizzato) per tutte le unità abitative;
- Sistema di supervisione su protocollo ModBus per la rilevazione, la consuntivazione e la gestione dei consumi elettrici e termici di tutti gli impianti dell'edificio ed in particolare di:
 - Consumo H2O Fredda
 - Consumo H2O Calda
 - Consumo impianto di riscaldamento a pavimento
 - Consumo Elettrico Centrale Termica
 - Consumo Elettrico Parti Comuni
 - Produzione Energia Elettrica da FTV

- Impianto idraulico di adduzione Acqua per ogni unità con sistema di misurazione dei consumi dall'utenza condominiale;
- Componenti ad incasso per rubinetteria Docce e Vasche da bagno a parete marca CEA design;
- Sistema di Fissaggio per sanitari a sospensione (WC e Bidet) compatibili per marche VILLEROY&BOCH, GLOBO, FLAMINIA.

5.0 PARTI DI PROPRIETA' – TAVERNE/CANTINE

- Ogni unità abitativa sarà dotata di taverna/cantina al piano primo interrato. I locali con superficie superiore a 20 mq saranno dotati di porta-finestra su bocca di lupo di proprietà, predisposizione impianti per servizio igienico, impianto di riscaldamento a pavimento, portoncino di ingresso blindato con possibilità (opzionale) di apertura meccanica motorizzata comandabile da remoto;
- Le aree esterne di proprietà degli appartamenti del piano terra prevedono aree a giardino seminate a prato e aree pavimentate e/o grigliate le quali forniranno luce e areazione ai locali interrati, come previsto dal progetto architettonico. I marciapiedi perimetrali saranno in pietra antiscivolo e tutte le griglie delle bocche di lupo saranno in acciaio corten;
- Le terrazze di proprietà delle unità abitative avranno pavimento in legno di larice con parapetti in legno o in acciaio e rete metallica come previsto dal progetto architettonico. Le fioriere al loro interno saranno in struttura metallica colore scuro a scelta della Direzione Artistica e saranno complete di sistema di allontanamento delle acque sul fondo.

6.0 PARTI COMUNI – CENTRO BENESSERE / SPA

Le parti comuni INTERNE saranno finite con materiali di pregio secondo le indicazioni della direzione artistica e del progetto architettonico, rivestimenti di legno, pietra naturale e calcestruzzo. Le parti comuni ESTERNE sono identificate nell'ingresso carraio, quello pedonale e con il giardino condominiale di circa 1.000 mq che sarà mantenuto a prato.

6.1 GIARDINO ESTERNO

Stesura di terreno vegetale di strato di livellamento in predisposizione di semina di tappeto erboso su tutte le aree esterne.

6.2 INGRESSO CARRAIO e PEDONALE

La rampa di accesso al garage interrato sarà pavimentata in porfido o equivalente pietra antisdrucchiolo mentre la strada di accesso pedonale e ai posti auto esterni sarà pavimentata con materiale drenante ed ecologico a base cementizia come da indicazioni della commissione paesaggistica.

6.3 ILLUMINAZIONE PARTI COMUNI

Tutte le parti comuni saranno illuminate con idonei corpi illuminanti a basso consumo scelti dalla Direzione Artistica ed in particolare per atrio di ingresso, vano scale e garage.

6.4 ASCENSORE

Ascensore ad azionamento elettrico tipo OTIS o similare con doppia porta di apertura, fermata a tutti i piani come previsto dal progetto, con comando a chiave per ingresso privato dell'unità al piano sottotetto e di una unità al piano primo interrato. Finiture della cabina a scelta della direzione artistica.

6.5 CENTRO BENESSERE

Subordinatamente al rilascio delle necessarie autorizzazioni da parte degli enti preposti, il condominio sarà dotato al piano primo interrato di un centro benessere di circa 130 mq con accesso riservato ai proprietari delle unità abitative. Il centro benessere sarà progettato usando le più avanzate tecnologie impiantistiche per il ricambio dell'aria e la sanificazione continua dei locali e sarà dotato di:

- CABINA VITARIUM (SAUNA ad Aria Calda), un sistema unico ed innovativo brevettato dalla ditta HOFER o similare;
- CABINA BAGNO VAPORE A DUE ZONE (bagno turco), dotato di generatori di vapore di ultima generazione, sistemi intelligenti di circolazione e ricambi d'aria, dosaggi essenze automatici;
- DOCCIE EMOZIONALI;
- PERCORSO SENSORIALE A SECCO.

Il centro benessere sarà finito completamente con rivestimenti, pavimenti e quant'altro necessario per renderlo idoneo all'uso.

Note per il Centro Benessere:

- Gli impianti del centro benessere saranno completamente in modo autonomo ed automatico con supervisione esterne demandata alla ditta HOFER o similare e all'impresa che realizzerà gli impianti;
- Gli impianti sono stati progettati per ridurre al minimo il consumo energetico;
- Il centro benessere sarà dotato di un sistema di controllo accessi;
- L'attivazione degli impianti sarà gestita da istruzioni inserite nel regolamento condominiale;
- Il centro benessere sarà provvisto anche di un bagno di servizio.

Resta inteso che nel caso non sia realizzato il centro benessere il prezzo di vendita all'acquirente delle unità immobiliari non varierà.

7.0 ESCLUSIONI

Le unità del progetto saranno consegnate con le seguenti esclusioni:

FINITURE

- Fornitura e posa dei sanitari bagni e dei piatti doccia;
- Fornitura e posa dei rivestimenti in pietra/marmo dei bagni;
- Fornitura e posa dei pavimenti;
- Fornitura e posa dei corpi illuminanti;

- Porte interne;
- Arredamenti, tinteggiature, boiserie in legno e opere di falegnameria in genere;
- Essenze arboree su giardini privati e condominiali.

IMPIANTI

- Sensori di allarme volumetrici aggiuntivi a quelli installati sui serramenti;
- Telecamere interne con tecnologia Wi-Fi collegabili al sistema antifurto;
- Sistemi Audio e Video;
- Integrazione al sistema domotico di sistemi Audio e Video;
- Stazioni di ricarica per autovetture elettriche;
- Rubinetterie bagni (docce - lavabi – bidet) a carico dell'acquirente a scelta su catalogo CEA design;
- Eventuali richieste di nuove programmazione del sistema domotico dopo i primi 6 mesi dalla consegna finale degli impianti (Esempio: aggiunta di punti luci, nuovi scenari, nuovi sensori, integrazione sistema audio video, etc..).

E in generale tutto quanto non specificato nei paragrafi precedenti.

8.0 CONDIZIONI GENERALI

8.1 CANNE FUMARIE

Vista la tipologia di costruzione e la certificazione Klimahouse, non sarà possibile installare nessuno apparecchio a fiamma libera tipo camino/stufa/stube in nessuno degli appartamenti in quanto non sono state predisposte le canne fumarie.

Detti impianti precludono, date le aperture verso l'esterno la possibilità di certificare l'immobile secondo gli standard Klimahouse A e NATURE.

8.2 FONTE DI ALIMENTAZIONE ENERGETICA

L'edificio non sarà servito da Gas Metano o GPL ma solo da Energia Elettrica; pertanto, tutti i piani di cottura dovranno essere del tipo ad **Induzione elettrica.**

8.3 SISTEMA DI ASPIRAZIONE FUMI CUCINA

I sistemi di aspirazione dei fumi del piano cottura delle cucine non potranno essere collegati direttamente all'esterno per le caratteristiche costruttive dell'immobile. **Non sono state previsti tubazioni per l'espulsione dei fumi. Si dovranno quindi prevedere solamente sistemi ad aspirazione integrata nei piani cottura con filtri a carboni attivi ad alta efficienza tipo BORA o similari.**

8.4 MODIFICHE ai LAYOUT di PROGETTO

Le posizioni dei bagni e delle cucine previste dal progetto esecutivo approvato dalla Direzione Lavori **non potranno per nessun motivo essere modificate in quanto potrebbero pregiudicare il funzionamento degli impianti e la tenuta acustica dei locali.**

Le uniche eventuali modifiche interne possibili potranno essere apportate alle tramezze divisorie in cartongesso dei locali e dello spostamento di punti luce tramite apposita variante da concordarsi per iscritto tra le parti, la quale dovrà comunque essere soggetta a preventiva autorizzazione tecnica da parte della Direzione Lavori Impianti e della Direzione Lavori Generale.

8.5 RUBINETTERIE E SANITARI per BAGNI

La fornitura e la posa delle rubinetterie dei bagni (Docce, Vasche, Bidet, Lavabi) sono a carico della parte acquirente la quale potrà scegliere modelli e finiture dal catalogo dell'azienda **CEA design**. La posa dovrà essere effettuata dall'impresa esecutrice degli impianti idraulici scelta dalla società Ronco11.

La fornitura e posa dei sanitari dei bagni (WC e Bidet) sono a carico della parte acquirente la quale potrà scegliere i modelli tra le seguenti marche: VILLEROY&BOCH, GLOBO, FLAMINIA in quanto le staffe di supporto verranno inserite nella struttura durante la fase di costruzione dell'edificio. La posa dovrà essere effettuata dall'impresa esecutrice degli impianti idraulici scelta dalla società Ronco11.

8.6 MODIFICHE IMPIANTI ELETTRICI / IDRAULICI

Le eventuali modifiche e/o inclusioni agli impianti elettrici, idraulici e meccanici potranno essere apportate tramite apposita variante da concordarsi per iscritto tra le parti, le quali dovranno comunque essere soggette a preventiva autorizzazione tecnica da parte dalla Direzione Lavori Impianti e dalla Direzione Lavori Generale. Eventuali modifiche concordate **dovranno essere realizzate esclusivamente dalle imprese appaltatrici che hanno realizzato gli impianti del progetto** oggetto della presente per non compromettere la dichiarazione di conformità per la corretta posa ai sensi del DPR 37 da parte delle imprese appaltatrici degli impianti, obbligatoria ai fini del rilascio dell'agibilità della singola unità e degli impianti condominiali.

8.7 FINITURE INTERNE DELLE UNITA' / OPERE DI FALEGNAMERIA / ARREDAMENTI INTERNI

Le opere di falegnameria escluse, come indicato nel punto 7.0 del presente capitolato descrittivo, ed in particolare quelle legate alla fornitura e posa dei pavimenti, dovranno essere realizzate sempre da imprese selezionate dal committente Ronco11 le quali avranno esclusivamente sede e laboratorio nel Comune di Cortina d'Ampezzo.

La fornitura e posa dei rivestimenti dei bagni in marmo dovranno altresì essere realizzate dall'impresa selezionata dalla società Ronco11 in quanto trattasi di opere che possono avere un impatto significativo sulla sicurezza del cantiere, oltre al fatto che i materiali dovranno essere movimentate con l'utilizzo della gru e/o con attrezzature idonee per il posizionamento ai piani.

8.8 ALLACCIAMENTI UTENZE

Il costo degli allacciamenti alle utenze elettriche, idriche e telefoniche/dati sono a carico della parte acquirente. Saranno predisposte tutte le opere per gli allacciamenti dei contatori nei locali al piano garage. Le spese eventualmente anticipate dalla società Ronco11 per l'attivazione degli impianti forniti verranno ri-addebitati alla parte acquirente proporzionalmente ai millesimi condominiali.

8.9 VARIANTI ALLA DESCRIZIONE DELLE OPERE

Ferme restando le eventuali modifiche che si dovessero rendere necessarie in corso d'opera per adattare il progetto ai fini della migliore esecuzione secondo le regole dell'arte e/o in conseguenza di richieste o indicazioni provenienti da enti pubblici o gestori di pubbliche utenze, e ferme restando le precisazioni contenute nelle premesse indicate al capitolo "6.5 – CENTRO BENESSERE", Ronco11 S.r.l. si riserva la facoltà di apportare unilateralmente variazioni al progetto originario, che comunque non snaturino il progetto e non comportino una diminuzione della superfici utili delle unità immobiliari; la stessa si riserva altresì la facoltà di apportare modifiche alle finiture, sostituendo quelle previste con altre di identica specie e qualità.

8.10 PRECISAZIONI

Nel caso il promissario acquirente richieda delle modifiche e/o inclusioni di opere escluse dal presente capitolato tecnico (modifiche layout, inclusione forniture e posa finiture e/o componenti impiantistiche), la data di consegna dell'unità immobiliare potrebbe variare e sarà indicata nel testo della variante da concordarsi per iscritto tra le parti.

Le dimensioni delle finestre e porte/finestre indicate nelle planimetrie potranno subire variazioni in funzione di eventuali varianti architettoniche che si rendessero necessarie in corso d'opera.

Le strutture portanti indicate nelle planimetrie non si devono considerare impegnative, sia nella misura che nella posizione, potendo esse subire variazioni in conseguenza a necessità statiche del progetto.

Ogni simbolo di arredamento indicato nelle planimetrie è da considerarsi puramente indicativo ad esclusione della posizione dei sanitari dei bagni.

Le immagini ed i render dell'edificio sono da considerarsi puramente indicative. Ronco11 S.r.l. a suo insindacabile giudizio, fermo restando il rispetto della norma e delle autorizzazioni paesaggistiche, potrà apportare delle modifiche in corso d'opera.

Unità NR : _____

Piano : _____

RONCO11 srl

Parte Acquirente

Cortina d'Ampezzo, _____