



PARCO DI ENEA

TUTTO A DUE PASSI

Complesso residenziale e commerciale

Via del Mare - Pomezia

Il progetto “Parco di Enea” è stato sviluppato per offrire ai clienti una dimora di prestigio attraverso scelte mirate rispetto alla qualità dei materiali impiegati e alla funzionalità nella distribuzione degli spazi.

Tutte le indicazioni contenute nel presente Capitolato di Vendita potranno essere variate da parte della Direzione dei Lavori (DL) per esigenze costruttive, normative e/o di approvvigionamento.



1. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

1.1. Accessi, sistemazioni esterne, pertinenze

Per accedere alle residenze è previsto un ingresso dotato di atrio condominiale: un ingresso al quale si accede dalla quota stradale. L'ingresso è dotato di pulsantiera con videocitofono collegato alle unità residenziali. Mediante una rampa adiacente alla torre residenziale si accede al parcheggio interrato. Perimetralmente il lotto è delimitato da una recinzione che determina il confine con le aree pubbliche. L'illuminazione comune è realizzata con lampioni, dotati di lampade alimentate a led, comandati da cellula fotoelettrica e/o crepuscolare, allacciati al contatore generale.

1.2. Parti Comuni

Costituiscono parti comuni dell'edificio (a titolo indicativo):

- i corridoi, le rampe e le corsie a servizio delle autorimesse e dei posti auto;
- gli acquedotti, le fognature, i canali di scarico, gli impianti per acqua, TV ed energia elettrica;
- le aree esterne e i percorsi pedonali non ad uso esclusivo dei condomini.

2. DESCRIZIONE DELLE OPERE E DELLE FINITURE

2.1. OPERE STRUTTURALI

2.1.1. Fondazioni

Le fondazioni del fabbricato sono di tipo "diretto", eseguite con una platea armata dello spessore di 100 cm.

Il contenimento delle spinte sulle pareti perimetrali del piano interrato è affidato ad una paratia costituita da pali in cemento armato, trivellati e gettati in opera, che misurano un diametro di 50 cm e un interasse di 100 cm, opportunamente collegati in sommità da apposito cordolo in calcestruzzo armato di 70 x 70 cm.

2.1.2. Struttura portante verticale

La struttura portante è realizzata con un telaio in cemento armato, adeguatamente dimensionata in conformità alla normativa antisismica vigente.

2.1.3. Struttura portante orizzontale

I solai sono realizzati in predalles con alleggerimento in polistirolo e sottofondo in celenit, dimensionati in conformità alla normativa antisismica vigente.

2.1.4. Scale e balconi

Le scale (che comprendono soletta, gradini e pianerottoli) e i balconi sono realizzati in cemento armato, dimensionati in conformità alla normativa antisismica vigente.

2.2. OPERE DI COMPLETAMENTO

2.2.1. Muri perimetrali

I muri perimetrali dell'edificio sono realizzati con blocchi di laterizio Poroton, adeguatamente isolati, intonacati e rivestiti in pietra naturale o in gres in colori a scelta della DL.

2.2.2. Partizioni interne

Le partizioni perimetrali delle abitazioni sono realizzate in laterizio; le partizioni interne, le contro-pareti dei muri perimetrali, sono realizzate con sistemi a secco opportunamente realizzati per un opportuno isolamento acustico.

2.2.3. Copertura

Il lastrico solare di copertura è adeguatamente coibentato per un miglioramento energetico.

2.2.4. Parapetti interni ed esterni

I parapetti esterni sono realizzati in muratura, rivestita di pietra naturale o gres, intervallata da porzioni di vetro stratificato.

I parapetti delle scale condominiali sono in metallo o in vetro strutturale a scelta della DL.

2.2.5. Isolamento termico

La coibentazione dei fabbricati è rispondente all'attuale normativa sul contenimento dei consumi energetici e realizzata con materiali esenti da emissioni tossiche. La stratigrafia tipo è costituita da una struttura con un spessore fino a 415 mm.

2.2.6. Isolamento acustico

Al fine di perseguire un ottimale isolamento acustico all'interno dei singoli alloggi, è previsto l'uso di materiale isolante all'interno delle partizioni verticali, al di sotto della pavimentazione e all'interno dei cavedi dove alloggiavano gli scarichi.

2.3. OPERE DI FINITURA

2.3.1. Finitura Facciate

Le facciate esterne sono rivestite in pietra naturale o gres a scelta della DL.

Le pareti esterne nei balconi sono intonacate.

2.3.2. Pavimenti

All'interno delle abitazioni i pavimenti del soggiorno, della cucina, dei bagni e dei disimpegni sono rivestiti in gres porcellanato Marazzi o alternativamente scelto dalla DL.; le camere da letto sono rivestite di parquet in legno con 3 mm di strato nobile oppure in grès porcellanato, secondo disposizione della DL.

Le terrazze sono realizzate in gres Marazzi o alternativamente dalla DL:

Al piano interrato il pavimento delle corsie carrabili, dei box auto è realizzato in calcestruzzo industriale levigato con polvere di quarzo.

I corridoi di distribuzione condominiali gli atri d'ingresso dell'edificio, le scale e i pianerottoli sono rivestiti in gres o in pietra naturale.

2.3.3. Rivestimenti partizioni interne

I bagni, le cucine e gli angoli cottura sono rivestiti in gres.

2.3.4. Pitture e vernici

Gli appartamenti sono tinteggiati con idropittura lavabile di colore chiaro; i box e i corridoi posti al piano interrato rifiniti con pittura lavabile.

Tutte le opere in ferro sono trattate con prodotti specifici e vernici privi di emissioni tossiche.

2.3.5. Serramenti esterni

I telai delle vetrate degli atri di ingresso sono in alluminio/pvc preverniciato, completi di vetri di sicurezza. Ogni residenza sarà dotata di n. 2 chiavi.

I telai delle vetrate interne alle residenze in pvc hanno aperture a battente e/o scorrevoli, completi di vetrocamera e tapparelle con apertura e chiusura elettrica.

Sportelli locale tecnico in profili di alluminio con ante battenti e porte fisse con lamelle persiana per areazione

2.3.6. Serramenti interni

Le porte d'ingresso degli appartamenti sono blindate con serratura di sicurezza a cilindro europeo.

Le porte interne agli alloggi sono tamburate, complete di maniglie e serratura.

2.3.7. Opere in ferro

Tutti i cancelli, pedonali e carrabili, sono realizzati in profilati di ferro, zincati e verniciati.

3. IMPIANTI

3.1. Climatizzazione estiva e invernali

Tutte le unità abitative sono alimentate con pompa di calore autonoma per le esigenze climatiche invernali ed estive. L'impianto composto da unità esterna e terminali a parete, alimentati a energia elettrica, consentirà di climatizzare l'appartamento in maniera autonoma sia in regime estivo che invernale; il terminale previsto all'interno dei bagni è un termoarredo.

3.2. Produzione dell'acqua calda sanitaria

L'impianto per la produzione dell'acqua calda sanitaria è alimentato da un sistema a pompa di calore coadiuvato da un impianto solare termico installato sul lastrico di copertura.

I servizi igienici sono serviti da acqua fredda potabile derivante dalla rete di distribuzione interna alimentata dalla rete cittadina.

Di seguito l'elenco dei sanitari e delle predisposizioni di alimentazione e scarico:

Bagni:

- lavabo in ceramica, attacchi flessibili cromati, sifone e scarico;
- vaso in ceramica, senza brida, filo muro, completo di coprivaso;
- bidet in ceramica filo muro, dotato di miscelatore in finitura cromo;
- piatto doccia, set asta doccia con soffione, miscelatore, deviatoree doccia con flessibile.

Cucine:

- attacchi acqua calda, fredda e scarico;
- attacco e scarico lavastoviglie.

Balconi:

- È prevista una predisposizione di attacco acqua in ogni balcone.

3.3. Impianto elettrico

Il quadro elettrico generale degli appartamenti (Bticino) è dimensionato in proporzione alla grandezza degli stessi.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale avente distribuzione in tubazioni in corrugato sottotraccia. Secondo la Normativa CEI 64-08 - Cap.37 V8, l'impianto elettrico in base alle dotazioni minime impiantistiche fornite può essere inquadrato come Livello Prestazionale II.

Ogni abitazione è predisposta per la connessione in fibra ottica con un minimo di n° 4 punti rete/telefono (legge 11 novembre 2014 n. 164 art 135 bis).

Di seguito una indicazione di massima della dotazione impiantistica per ciascun principale ambiente dotazioni che possono variare a seconda della discrezione della DL:

Soggiorno:

- n. 2 Punti luce invertiti
- n.1 Punto luce deviato
- n.5 Prese 2P+T 10/16A
- n.2 Prese antenna TV e TV-SAT
- n.1 Presa LAN
- n.1 Luce di emergenza
- n.1 Termostato ambiente
- n.1 Videocitofono
- n.1 Pulsante con targa portanome

Cucina o angolo cottura:

- n.1 Punti luce interrotto
- n.4 Prese 2P+T 10/16A
- n.3 Prese 2P+T 16A shuko
- n.3 Prese 2P+T 10/16A
- n.1 Presa antenna TV e TV-SAT
- n.1 Presa LAN
- n.1 Termostato ambiente

Bagno:

- n.1 Punto luce interrotto
- n.1 Punto luce parete
- n.1 Presa 2P+T 10A
- n.1 Punto luce interrotto
- n.1 Punto luce parete
- n.1 Presa 2P+T 10A
- n.2 presa shuko16A

Disimpegno:

- n.1 Punti luce invertito
- n.1 Emergenza
- n.1 Presa 2P+T 10/16°

Camera matrimoniale:

- n.1 Punto luce invertito
- n.5 Prese 2P+T 10/16A
- n.1 Presa antenna TV SAT
- n.1 Presa telefonica
- n.1 Presa LAN
- n.1 Termostato ambiente

Camera singola:

- n.1 Punto luce deviato
- n.4 Prese 2P+T 10/16A
- n.1 Presa antenna TV e TV-SAT
- n.1 Presa LAN
- n.1 Termostato ambiente

Garage (piano -1):

- n.1 Punto luce (box)
- n.1 Plafoniera stagna1x58W
- n.1 Presa 2P+T 10/16A
- n.1 Presa 2P+T 10/16°

Terrazzo

- n.1 Punto luce interrotto
- n.1 Presa 2P+T 10/16AIP55

3.4. Impianto TV

Le unità immobiliari fanno capo ad un'unica antenna centralizzata e parabola satellitare per la diffusione di segnali televisivi terrestri digitali e i satellitari in chiaro (disponibili in zona).

3.5. Impianto

L'impianto di marca BTicino installato è predisposto per le funzioni base di:

- Interazione con il video citofono anche da remoto.
- Gestione dei carichi di consumo energia.

3.6. Videocitofono

L'impianto è composto dai seguenti elementi:

- unità di ripresa esterna e pulsantiera di chiamata adiacente agli ingressi pedonali;
- un videocitofono interno ad ogni appartamento.

3.7. Impianto ascensore

I due (2) ascensori sono elettrici e dotati di una cabina dimensionata adeguatamente per l'accessibilità di persone con disabilità sensoriale e/o motoria.

3.8 Impianto di videosorveglianza

Le aree antistanti l'ingresso ed il parcheggio dell'edificio sono coperti da un impianto di telecamere

Note:

1. La società venditrice potrà valutare eventuali proposte di acquisto di immobili non completi di tutte le finiture. In caso di assenso, l'atto di vendita avrà ad oggetto l'immobile non ultimato ed i lavori di finitura potranno essere eseguiti dall'acquirente solo dopo il citato atto di vendita.
2. La Direzione Lavori si riserva ogni possibilità di variare le indicazioni sopra descritte sulla base di decisioni prese a suo insindacabile giudizio.