



Via Oriani Apartments – W_(e)AREHOUSE

Capitolato di vendita

Emissione Marzo 2023



W_(e)AREHOUSE

VIA ORIANI APARTMENTS

1 Premessa

Il progetto di Via Oriani è stato sviluppato con il preciso intento di offrire ai clienti una dimora di prestigio, in grado di trasmettere un forte senso di esclusività attraverso scelte mirate di carattere sia formale che funzionale.

L'edificio nasce all'interno di contesto di riqualificazione urbana che prevede la trasformazione tramite la demolizione e ricostruzione di un fabbricato industriale insediato in un contesto ormai residenziale.

La qualità architettonica è sottolineata da scelte stilistiche estremamente moderne, eleganti ed essenziali, che vestono con gusto volumi armonici e proporzionati, generati dall'integrazione tra recupero del volume industriale ad utilizzo residenziale.

Confort, tecnologia e qualità pongono ogni alloggio ad un livello di eccellenza.

Tutte le indicazioni contenute nel presente Capitolato di Vendita potranno essere variate da parte della Direzione Lavori per esigenze costruttive, normative e/o di approvvigionamento e sostituite con soluzioni di qualità equivalente.

2 Descrizione dell'intervento

2.1 Localizzazione

Il progetto sorge in una zona strategica di Cesena. Il palazzo sorge nel primo livello urbano del centro cittadino, è infatti possibile raggiungere il centro storico in passeggiata, allo stesso tempo i servizi di prima necessità come supermercati, scuole e farmacie sono adiacenti e facilmente raggiungibili. Altro punto di forza è la vicinanza al nuovo polo universitario e alla stazione ferroviaria. Sono inoltre facilmente raggiungibili le fermate dei mezzi pubblici e le piste ciclabili cittadine, altro punto di forza è la posizione rispetto all'uscita della secante. Tutto questo porta l'immobile a inserirsi in una posizione allo stesso tempo strategica ma riservata e tranquilla.

2.2 Consistenza

L'edificio appartiene ad un comparto interamente privato accessibile attraverso un ingresso carraio indipendente che conduce su un'area destinata prevalentemente a parco che nasconde gli standard pubblici in fatto di parcheggi che saranno a disposizione dei residenti.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani abitabili con ultimo piano che presenta il tetto a vista con volumi generosi.

Dal piano terra, attraverso l'ampio atrio condominiale, si accede agli appartamenti dei piani superiori e a due appartamenti al piano terra mentre l'unica unità indipendente ha un proprio ingresso privato direttamente sul giardino di pertinenza.

Il piano terra è composto da n. 2 unità abitative con ampio giardino privato e da una unità indipendente, oltre a questo al piano terra troviamo il garage condominiale con i 15 box auto che servono gli appartamenti, da questo ambiente si può accedere direttamente al vano scale e ascensore principale.

Il primo piano è composto da n. 7 appartamenti con ampi balconi e logge abitabili, con scala interna e piattaforma elevatrice, così come gli ultimi cinque alloggi al piano secondo di cui uno in particolare presenta anche un piano sottotetto.

2.3 Accessi, sistemazioni esterne, pertinenze

L'accesso al blocco scale dell'edificio avviene attraverso il portico e l'atrio condominiale oppure in alternativa direttamente dalla zona garage.

In corrispondenza dell'accesso principale è posta in opera una pulsantiera con videocitofono collegato alle unità.

L'accesso e l'uscita dal vano garage avviene tramite portone sezionale motorizzato; da tali ingressi si accede ai box auto privati e in 3 casi a una cantina privata.

La sistemazione delle aree esterne è conforme al progetto esecutivo e alle disposizioni della D.L., ed include le seguenti opere:

- sistemazione a verde e piantumazione del giardino condominiale;
- pavimentazioni esterne;
- recinzioni;
- illuminazione esterna;
- aree giardino in uso esclusivo per gli appartamenti del piano terra.

Le aree a verde in uso esclusivo vengono preparate con terreno naturale.

Dal momento della consegna dell'immobile la manutenzione e la cura delle aree a verde facenti parte del condominio saranno a carico delle unità immobiliari.

Lungo il perimetro del lotto, i lati confinanti con le unità adiacenti verrà realizzato verso il lato via Cavalcavia tramite recinzione metallica e sottostante muretto di recinzione in c.a. mentre verso tutti gli altri lati tramite muro esistente e antecedente alberatura che si sviluppa in altezza.

Vengono posti in opera lampioni su stelo con diffusore, scelti dalla Direzione Lavori, dotati di lampade fluorescenti a basso consumo, comandati da crepuscolare, allacciati al contatore generale.

In conformità a quanto indicato nelle tavole di progetto, alcuni alloggi del piano terra sono dotati di aree giardino in uso esclusivo, in parte pavimentate come indicato negli elaborati grafici. Vengono collocate in opera, entro pozzetti in cemento, idonee prese d'acqua per l'irrigazione munite di rubinetti portagomma nonché di predisposizione elettrica.

La semina del tappeto erboso e la messa a dimora delle piante e cespugli nelle aree a verde in uso esclusivo sono a carico dell'acquirente.

2.4 Reti tecnologiche

Il comparto è dotato delle seguenti reti tecnologiche:

- impianto di adduzione acqua potabile;
- impianto di adduzione energia elettrica;
- impianto di scarico (fognature) acque meteoriche;
- impianto di scarico (fognature) acque nere;
- impianto di riscaldamento;
- impianto di raffrescamento;
- impianti per le telecomunicazioni;
- impianto montacarichi;

Gli impianti di cui sopra sono dimensionati e realizzati secondo le disposizioni e il progetto approvati dagli Enti Erogatori e dal Comune di Cesena.

Sono a carico dell'acquirente le spese di allaccio e di posa dei contatori collocati in appositi spazi.

Nel progetto non è previsto l'utilizzo della linea GAS visto l'utilizzo della sola energia elettrica per il normale funzionamento dell'immobile, sarà possibile in corso d'opera chiedere una predisposizione a fronte di un costo a carico del richiedente/i.

2.5 Parti comuni

Sono parti comuni dell'edificio:

- le fondazioni, le strutture portanti, i tetti, le scale, il portone e l'atrio d'ingresso;
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune e precisamente: gli acquedotti, le fognature, i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, impianti Tv, energia elettrica e teleriscaldamento nonché il cavo principale dei telefoni, il tutto fino al punto di diramazione degli impianti stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli acquirenti;
- le aree esterne e i percorsi pedonali non in uso esclusivo.

3 Descrizione delle opere e delle finiture

3.1 Opere strutturali

3.1.1 Scavi e fondazioni

La quota di profondità dello scavo di splateamento e degli scavi di fondazione è fissata dalla Direzione dei Lavori in relazione alle tavole progettuali ed alla natura del terreno.

Le fondazioni sono del tipo a travi rovesce e platee, eseguite in calcestruzzo opportunamente armato, secondo il calcolo ed il progetto esecutivo.

3.1.2 Struttura portante verticale

La struttura in elevazione è realizzata tramite telaio in cemento armato dimensionato in conformità alla normativa antisismica vigente.

3.1.3 Struttura portante orizzontale

Le strutture orizzontali sono realizzate con solai in latero-cemento e/o con solette piene in c.a., dimensionati in conformità alle normative vigenti. Il solaio di copertura del garage sarà realizzato con il tipo Predalles per il rispetto delle caratteristiche antincendio.

3.1.4 Rampe scale, balconi e cornicioni

Tutte le rampe scale, i pianerottoli intermedi, i balconi a sbalzo sono realizzati in cemento armato calcolato con i sovraccarichi di legge.

3.1.5 Pareti verticali vani scale e vani ascensore

Le pareti verticali del vano ascensore sono realizzati tramite strutture portanti in calcestruzzo armato.

3.2 Opere di completamento

3.2.1 Muratura di tamponamento

I muri perimetrali dell'edificio sono realizzati con blocchi tipo YTONG spessore 40 cm che fungono oltre che da tamponamento anche da isolamento termico, sui pilastri e travi in c.a. saranno invece posti i blocchi isolanti MULTIPOR a protezione dei ponti termici.

3.2.2 Murature divisorie

Le tramezzature interne alle abitazioni sono realizzate in cartongesso così come i divisori tra gli appartamenti con specifici pacchetto fonoisolanti che massimizzano il confort interno, ai locali accessori (garage) al piano terra verrà invece utilizzato un blocco LECA semplicemente verniciato per garantire le caratteristiche antincendio; i cavedi impianti sono realizzati con pacchetti murari ad hoc per garantire l'opportuno grado di isolamento.

3.2.3 Copertura

La copertura dell'edificio è realizzata conformemente alla tipologia della struttura portante, garantendo gli opportuni livelli prestazionali. Il solaio di copertura è realizzato in legno lamellare, coibentato superiormente con isolamento in lana di roccia, di idoneo spessore ed opportunamente impermeabilizzato con doppia guaina bituminosa, il manto di copertura è invece previsto in lamiera aggraffata.

3.2.4 Parapetti

I parapetti esterni dei balconi e logge sono realizzati in metallo con disegno a scelta della DL .

I parapetti delle rampe scale condominiali sono in metallo a disegno semplice.

3.2.5 Lattonomie

Tutte le apparecchiature necessarie a proteggere il fabbricato dall'acqua piovana e a permetterne il convogliamento agli scarichi sono realizzate in alluminio preverniciato.

3.2.6 Scarichi verticali – Esalatori – Fognature

Tutte le tubazioni di scarico, gli esalatori e le ventilazioni sono realizzati con idonei materiali e secondo le normative vigenti.

Le fognature sono eseguite in conformità al progetto esecutivo depositato presso il Comune di Cesena.

3.2.7 Isolamento termico

La coibentazione dei fabbricati è rispondente all'attuale normativa sul contenimento dei consumi energetici e realizzata con materiali esenti da emissioni tossiche della ditta XELLA YTONG.

3.2.8 Isolamento acustico

Al fine di garantire un buon isolamento acustico dei singoli alloggi, vengono adottati particolari accorgimenti nei pavimenti, nelle pareti divisorie fra gli alloggi e negli scarichi verticali, nei termini di legge.

3.3 Opere di finitura

3.3.1 Finitura pareti esterne

Le pareti esterne sono intonacate con colorazione a scelta della D.L.

3.3.2 Vespai e sottofondi

All'interno della pianta dell'edificio, vengono realizzati opportuni sottofondi su cui viene gettato il massetto di calcestruzzo armato.

3.3.3 Pavimenti

I pavimenti del soggiorno, delle camere da letto e dei disimpegni sono realizzati in gres porcellanato smaltato in formati di dimensioni 60x60 o 120x20 (prezzo di listino €/mq 50,00).

Le cucine sono pavimentate in gres porcellanato smaltato in formati di dimensioni 60x60 o 120x20 (prezzo di listino €/mq 50,00).

I bagni sono pavimentati in ceramica monocottura formato dimensioni 60x60 o 120x20 (prezzo di listino €/mq 50,00).

I locali comuni sono pavimentati in gres porcellanato smaltato in formati di dimensioni 60x60 (prezzo di listino €/mq 40,00).

Le scale comuni sono rivestite in marmo o marmoresina con colore e tipologia a scelta della DL.

Il vano garage è realizzato invece con gettata industriale tirata al quarzo con i relativi tagli di antiritiro.

La scelta delle pavimentazioni e dei rivestimenti viene effettuata sulla base di una campionatura disponibile per le scelte dell'acquirente presso magazzino di riferimento.

N.B. A fine lavori viene lasciato in dotazione per ogni alloggio 1 mq circa di ogni tipo di pavimento e rivestimento messo in opera nell'alloggio stesso.

Le terrazze e le zone private pavimentate a piano terra sono realizzate in gres dimensioni 30x60 o 60x60 a scelta della Direzione Lavori.

3.3.4 Rivestimenti

I bagni principali e secondari (ove previsti) e le lavanderie sono rivestiti in ceramica monocottura di 1° scelta di dimensioni 60x60 o 120x20 (prezzo di listino €/mq 50,00) su tutte le pareti con altezza di cm. 200 circa nel box doccia e cm 120 sulle altre pareti.

Non sono previsti rivestimenti per le cucine e gli angoli cottura.

3.3.5 Tinteggi e verniciature

Gli appartamenti sono tinteggiati con idropittura lavabile, tinte chiare, a scelta dell'acquirente, a due mani oltre una mano isolante.

Il vano scale è trattato con tinteggio a pigmenti di quarzo o con idropittura; i colori sono a scelta della D.L.

Tutte le opere in ferro in generale sono verniciate con prodotti privi di emissioni tossiche.

3.3.6 Zoccolini e battiscopa

In tutti i locali non rivestiti sono messi in opera zoccolini battiscopa in legno impiallacciato con altezza di 7 cm in legno laccato bianco.

Negli atrii d'ingresso e nelle scale viene montato il battiscopa in gres o in pietra naturale.

Nelle logge, nei balconi e nelle terrazze sono collocati zoccolini in gres.

3.3.7 Serramenti esterni

I telai a vetri dell'atrio di ingresso sono in alluminio preverniciato, completi di serratura, pompa chiudiporta e vetri di sicurezza, con n. 2 chiavi in dotazione per ogni alloggio.

I telai a vetri degli alloggi sono apribili ad anta o traslanti scorrevoli, come previsto dal progetto esecutivo, in PVC verniciato, di spessore adeguato e completi di vetri e ferramenta; il tutto a totale scelta e discrezione della Direzione Lavori. I vetri sono del tipo vetrocamera.

I serramenti non sono dotati di elementi oscuranti ma tale opera sarà da realizzare internamente con tende oscuranti a carico del committente. Tutti i colori sono a scelta della Direzione Lavori.

Sono presenti sui balconi elementi frangisole a protezione delle vetrate principali.

3.3.8 Serramenti interni

Le porte d'ingresso degli appartamenti, di dimensioni cm 90x210, sono blindate monopartita con serratura di sicurezza a cilindro europeo e con protezione antitrapano, quattro rostri antistrappo, con pannello esterno liscio laccato in colore a scelta della D.L.

Le porte interne agli alloggi, di dimensioni cm 70-80x210, sono previste laminate, cieche, lisce, dello spessore di mm. 45, complete di maniglie di acciaio cromo satinato e serratura.

3.3.9 Soglie e davanzali

Le soglie esterne e i davanzali delle finestre sono in pietra naturale.

Le soglie interne degli appartamenti, tra pavimenti di diverso materiale, sono in acciaio satinato.

3.3.10 Opere in ferro

Sono presenti sui balconi elementi frangisole a protezione delle vetrate principali realizzati in metallo zincato e verniciato con colore a scelta della DL.

4 Descrizione degli impianti

Il complesso si caratterizza per la scelta di soluzioni tecnologiche d'avanguardia, finalizzate a garantire confort e funzionalità, uniti al rispetto per l'ambiente e al massimo contenimento dei consumi.

4.1 Impianti di climatizzazione invernale ed estiva

4.1.1 Impianto di riscaldamento

La produzione di fluidi caldi a servizio della climatizzazione ambientale e di acqua calda sanitaria avviene in una stazione termica posta all'esterno di ogni alloggio composta da pompa di calore con potenza nominale come da normativa.

4.1.2 Produzione del freddo

La produzione del freddo è garantita tramite la predisposizione di ventilconvettori in ogni stanza nobile (soggiorno e camere)

4.1.3 Impianto di riscaldamento e rinnovo meccanico dell'aria nei locali

I locali vengono riscaldati con un sistema del tipo pannelli radianti a pavimento. La regolazione della temperatura avviene per mezzo di un regolatore ambiente che agisce su tutto il circuito dei pannelli radianti, con possibilità di predisposizione di cronotermostati in ogni stanza.

Un cronotermostato di zona regola la programmazione giornaliero-settimanale degli impianti.

Le zone bagno sono riscaldate tramite termoarredo elettrico.

4.2 Impianto idrico sanitario

I servizi igienici sono serviti da acqua fredda potabile derivante dalla rete di distribuzione interna alimentata dalla rete cittadina e da acqua calda di consumo la cui produzione avviene tramite la fonte di calore presente in ogni appartamento.

L'acqua calda sanitaria viene additivata mediante l'impiego di una soluzione antilegionella di perossido di idrogeno e ioni di argento.

Le apparecchiature sanitarie e le predisposizioni d'alimentazione e scarico sono le seguenti:

Bagni:

- lavabo in ceramica serie Selnova Premium completo di miscelatore monocomando Pains Kit con saltarello e piletta, attacchi flessibili cromati, sifone e scarico;
- vaso sospeso in ceramica serie Selnova Premium con scarico a parete, cassetta di scarico da incasso a doppio pulsante tipo Geberit;
- bidet sospeso in ceramica Selnova Premium con scarico a parete, completo di miscelatore monocomando Pains Kit con saltarello e piletta, attacchi flessibili cromati, sifone e scarico;
- piatto doccia cm. 80x80 o 75x90, o 90x75 come indicato nel progetto esecutivo, set asta doccia con supporto scorrevole, miscelatore monocomando Pains Kit, doccia con flessibile.

Cucine:

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

E' prevista una predisposizione punto acqua in corrispondenza di ciascun giardino privato.

4.3 Rete scarichi acque nere

Tutte le reti interne al fabbricato sono in polietilene silenziate tipo VALSIR-SILENT o similare installate secondo le indicazioni del Direttore dei Lavori e dotate di tutti i pezzi speciali, ispezioni, ventilazioni, braghe, giunti di dilatazione.

4.4 Impianto elettrico

Ogni utente stipulerà un contratto di fornitura individuale con l'ente erogatore del servizio.

L'impianto elettrico è realizzato nel rispetto delle normative di legge vigenti. I tubi protettivi sono in PVC pesante autoestinguento con marchio IMQ. Sono del tipo flessibile se posati sotto traccia.

4.4.1 Protezione contro i contatti indiretti (Impianto di terra)

La protezione contro i contatti indiretti è garantita dalla realizzazione di un impianto di terra unico nel pieno rispetto della norma CEI 64-8, coordinato con le singole protezioni delle varie utenze. L'impianto di terra, distribuito in ogni alloggio, fa capo all'impianto di dispersione condominiale.

4.4.2 Dotazioni impianti elettrici appartamenti

Eseguita con Vimar serie Plana

Soggiorno

- 2 Punti luce invertiti
- 1 Punto luce deviato
- 5 Prese 2P+T 10/16A
- 1 Presa antenna TV e TV-SAT
- 1 Presa telefonica
- 1 Termostato ambiente
- 1 Videocitofono
- 1 Pulsante con targa portanome (pianerottolo)

Disimpegno

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

Bagno

- 1 Punto luce interrotto (centro stanza)
- 2 Presa 2P+T 10A (specchio)

Camera matrimoniale

- 1 Punto luce invertito
- 4 Prese 2P+T 10/16A
- 1 Presa antenna TV e TV-SAT
- 1 Presa telefonica
- 1 Termostato ambiente (solo predisposizione)

Camera singola

- 1 Punto luce deviato
- 3 Prese 2P+T 10/16A
- 1 Presa antenna TV e TV-SAT
- 1 Presa telefonica (laterale letto)
- 1 Termostato ambiente (solo predisposizione)

Loggia o terrazzo

- 2 Punto luce interrotto
- 2 Presa 2P+T 10/16A IP55

Generale

- Impianto di gestione climatizzazione
- Quadro Elettrico Appartamento
- Quadro valle contatori
- Canalizzazioni
- Linee Elettriche

4.4.3 Utenze comuni

Le scale, l'ascensore e le relative parti comuni, l'illuminazione esterna, l'illuminazione della zona di accesso ai parcheggi esterni sono alimentati elettricamente da un apposito contatore condominiale le cui competenze saranno suddivise tra le unità immobiliari.

L'impianto di illuminazione è realizzato con plafoniere a scelta della Direzione Lavori, comandato da pulsanti luminosi e temporizzatore per lo spegnimento automatico.

4.5 Impianto cucine

L'impianto consente di alimentare con elettricità le utenze domestiche per la cottura dei cibi.

Ogni ambiente cucina è dotato di idoneo estrattore riportante i fumi in copertura.

4.6 Impianto TV e telecomunicazione

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

4.7 Impianto telefonico

La rete telefonica di ogni appartamento fa capo alla cassetta di derivazione di piano, posta nel vano scala. La colonna montante di ogni scala fa capo al box Telecom posto al piano terra. Ogni appartamento è dotato di predisposizione per l'allaccio al gestore della telefonia.

4.8 Impianto videocitofono e apriporta

L'impianto è così costituito:

- da una unità di ripresa esterna collocata all'atrio dell'ingresso principale, costituita dalla telecamera con ottica di ripresa, dagli organi di illuminazione e da una piastra in alluminio anodizzato con protezione trasparente infrangibile e pulsantiera dei campanelli di chiamata;
- da un posto interno, costituito da schermo videocitofono del tipo incassato fissato alla parete, ad accensione rapida, citofono incorporato, pulsanti per apertura del cancello pedonale principale e dell'ingresso del vano scala.

4.9 Piattaforma elevatrice

La piattaforma elevatrice è ad azionamento elettrico con pistone posto in vano corsa e con cabina di dimensioni idonee a garantire l'accessibilità per portatori di handicap.

La cabina è rivestita e rifinita a scelta della Direzione Lavori.

L'impianto è munito di accessori d'uso e impianti elettrici a norma, e di tutti quegli apparecchi necessari per un perfetto funzionamento e per garantire la massima sicurezza.

L'impianto ha le seguenti caratteristiche:

- portata 300 Kg;
- velocità circa 0,15 m/sec.;
- fermate n. 3;
- vano corsa in cemento armato;
- manovra in cabina ad uomo presente;
- ritorno al piano in caso di black-out;
- porte dei piani del tipo a battente semiautomatiche in lamiera verniciata RAL

4.10 Impianto irrigazione aree verdi

Nei giardini privati è collocato in idonea posizione n. 1 pozzetto in cls con presa acqua (valvola a sfera e rubinetto) allacciata alla rete privata per futuro impianto di irrigazione a carico del cliente.

4.11 Impianto fotovoltaico

Verrà fornito per ogni unità un impianto fotovoltaico a norma di legge.

FX REAL ESTATE SRL