



## Descrizione delle opere

---

### *1. Premessa*

---

01

Il presente documento ha lo scopo di rappresentare sia i principi fondamentali del progetto sia le caratteristiche qualitative delle opere che potranno essere comunque suscettibili di variazioni sia durante la fase di approvazione da parte degli Enti preposti sia durante l'esecuzione dei lavori.

Si evidenzia che i marchi delle aziende fornitrici o la descrizione/serie dei materiali qui indicati hanno valore indicativo al solo scopo di qualificare lo standard delle finiture del Complesso Immobiliare che verrà realizzato e pertanto non sono vincolanti né per il Venditore, né per l'Appaltatore che potranno procedere ad effettuare scelte diverse anche in relazione alle prerogative riservate agli Enti preposti all'approvazione del progetto del Complesso Immobiliare. Il Promissario Acquirente è peraltro consapevole che le Amministrazioni o gli Enti competenti potranno richiedere variazioni e/o modificazioni del progetto del Complesso Immobiliare o delle Unità Immobiliari presentato dalla Promittente Venditrice. Conseguentemente la Promittente Venditrice si riserva, anche nel corso dei lavori, la facoltà di apportare varianti al predetto progetto del Complesso Immobiliare (ivi incluso il cambio di destinazione d'uso di alcune porzioni immobiliari dello stesso) e delle Unità Immobiliari promesse in vendita (cfr. anche art.5.3) sempre tali però da non diminuire la superficie complessiva delle Unità Immobiliari riferito al singolo Contratto Preliminare di Compravendita. Anche per motivi di ordine tecnico la Promittente Venditrice si riserva di modificare alcune finiture, rispetto a quanto previsto nel presente Documento descrittivo garantendo però che tale modifica non altererà le caratteristiche qualitative del Complesso Immobiliare e delle Unità Immobiliari. Pertanto la Promittente Venditrice viene riconosciuta arbitro insindacabile delle scelte e delle valutazioni tecnico qualitative funzionali alla realizzazione del Complesso Immobiliare e delle Unità Immobiliari che saranno decise nel corso dei lavori, rimossa sin d'ora ogni eccezione o pretesa da parte del Promissario Acquirente.



---

## 2. I valori del progetto

---

PALAZZO EDEN si trova nel cuore del centro storico di Udine.

Sorge in un isolato compreso tra la via Cavour, piazza Belloni e via Savorgnana con le quali confina, rispettivamente, a N.O., N.E. e S.O., mentre a S.E. confina con proprietà di terzi, parte edificate (palazzo Bearzi Morpurgo), parte inedificate e parte a verde, il giardino Morpurgo.

Una posizione prestigiosa che si rapporta con preesistenze di alto valore storico architettonico quali la Piazza della Libertà e il Palazzo d'Aronco, con viste e scorci dagli interni che possono essere paragonabili a ben poche realtà presenti nel centro storico di Udine.

A quanto sopra va ad aggiungersi l'opportunità di avere un edificio, ancorché ristrutturato, di nuova generazione, in linea con le recenti normative e direttive europee. Per l'intervento infatti verranno utilizzate le più recenti e contemporanee innovazioni costruttive e impiantistiche.

La Promettente Venditrice valuterà la possibilità di isolare sismicamente (sistema retrofit) l'edificio all'intradosso del primo solaio fuori terra mediante la collocazione in opera di adeguati isolatori sismici.

Quattro vani scala al piano terra servono le unità immobiliari sui cinque livelli e collegano le stesse anche con l'autorimessa posta al -2.

Ogni unità immobiliare, al piano interrato -2, ha almeno un box e una cantina abbinati. A tale piano sarà possibile accedere anche tramite gli ascensori. Per le unità più prestigiose lo sbarco dell'ascensore potrebbe anche avvenire direttamente all'interno della stessa unità.

Le unità abitative sono prevalentemente bi-affaccio per poter beneficiare di una migliore illuminazione e soleggiamento oltre che delle differenti vedute esterne e sono dotate di ampie terrazze.

L'apertura verso Piazza Duomo, consentita grazie alla parziale demolizione del volume retrostante, aggiunge alle unità un'ulteriore veduta verso la cattedrale.

Con la realizzazione di PALAZZO EDEN verrà riqualificata anche l'area verde di Piazza Belloni nonché migliorato il rapporto tra i retrostanti Giardini Morpurgo ed il centro città. Le unità commerciali saranno sostanzialmente indipendenti dai collegamenti verticali e dai servizi dedicati alla residenza.

PALAZZO EDEN offre un prodotto immobiliare unico che ad oggi in questa particolare location, fulcro del centro città, non ha eguali.



---

### 3. Descrizione generale del progetto

---

#### 3.1 Caratteristiche tipologiche

L'intervento sull'edificio si prefigura come un intervento di ristrutturazione edilizia e presuppone il prevalente mantenimento delle strutture dell'edificio esistente, riprendendone il sedime massimo attuale.

Nel rispetto delle prescrizioni della "scheda Norma: B.03-Ambito via Cavour" la volumetria di progetto non sarà incrementata rispetto a quella esistente.

Come già precedentemente descritto il progetto prevede la realizzazione di un'apertura dell'attuale edificio "a corte" verso la piazza del Duomo ed un arretramento del volume di piano in piano, dell'ala che si affaccia su piazza Belloni che degraderà con una soluzione a "gradoni".

La volumetria eliminata per realizzare l'apertura verso Piazza Duomo sarà riposizionata al quinto e un sesto piano con evidente miglioramento degli affacci, della luminosità e delle vedute.

Secondo le prescrizioni della "scheda Norma" l'altezza di Palazzo EDEN sarà contenuta in quella di Palazzo D'Aronco. In relazione all'altezza degli edifici circostanti preesistenti e nel rispetto della sagoma dell'edificio attuale, a partire dal quarto piano fino al sesto, Palazzo EDEN sarà caratterizzato da un trattamento più leggero dei volumi e da un consistente arretramento degli stessi, risultando così distanziato dagli edifici vicini e presentandosi in secondo piano e meno visibili dalla strada.

Le unità poste al secondo e al terzo piano, hanno affacci su un fronte compatto che alternativamente subisce degli arretramenti grazie alla realizzazione di logge chiudibili con pannelli filtranti che consentiranno una maggiore fruibilità dello spazio esterno e una migliore privacy.

Per la definizione del nuovo angolo a completamento del fronte su Piazza della Libertà, di concerto con la competente Soprintendenza, si è reso necessario sviluppare un elemento che si rapportasse coerentemente e proporzionalmente con la torre d'angolo di Palazzo d'Aronco.

La copertura della corte interna, ideale continuità dei giardini di Palazzo Morpurgo, sarà essenzialmente in parte "verde" condominiale non calpestabile, in parte occupata dal lucernaio dei piani commerciali, in parte occupata da terrazze, veri e propri giardini pensili per gli appartamenti del 2° piano, separati da una serie di fioriere a garanzia della privacy ed in parte da elementi tecnici. Le fioriere saranno piantumate con essenze arboree a piccolo e medio fusto alternate a piante aromatiche.

Verrà mantenuto l'attuale porticato che si sviluppa al piano terra, lungo la Via Cavour e Piazza Belloni collegando il percorso pedonale a Piazza Duomo. L'apertura e la smaterializzazione dei volumi ai piani superiori di PALAZZO EDEN enfatizza i giardini retrostanti di Palazzo Morpurgo, creando dalla piazza stessa uno scorcio inedito.

L'accesso veicolare alla nuova autorimessa interrata avverrà da via Savorgnana che sarà accessibile per mezzo di una rampa, a senso unico di marcia regolamentato.

In alternativa e per una migliore fruibilità dell'autorimessa non è escluso che in futuro si possa ricorrere ad una soluzione di accesso diversa in accordo con l'Amministrazione Comunale.



### 3.2 Analisi del sito e progettazione

La progettazione di PALAZZO EDEN è stata ispirata ai “principi” della migliore sostenibilità possibile negli interventi di questo tipo, del risparmio energetico e della funzionalità interna degli ambienti e della potenzialità dell’infrastruttura impiantistica.

È stata effettuata un’analisi approfondita delle condizioni climatiche che influiscono direttamente nella progettazione di PALAZZO EDEN al fine di sfruttarne al massimo le potenzialità. In particolare, l’analisi della temperatura dell’aria e delle precipitazioni ha consentito di calibrare la quantità di calore assorbito dall’edificio in funzione del fabbisogno termico invernale e del raffrescamento estivo, favorendo una scelta oculata dell’involucro. Studio degli ombreggiamenti.

Si è analizzata la radiazione solare al fine di definire la quantità di calore assorbita da ciascuna parete di PALAZZO EDEN in funzione dell’esposizione e delle sue caratteristiche fisiche. In relazione alla consistenza dell’edificio esistente e all’analisi dell’irraggiamento solare si sono posizionati gli appartamenti in maniera tale da garantire la migliore illuminazione dei locali durante le diverse ore della giornata e la ventilazione naturale, quest’ultima sarà garantita grazie al doppio affaccio della gran parte degli appartamenti.

#### *Involucro*

La scelta di ristrutturare l’edificio esistente mantenendone la compattezza geometrica ha reso logico da un lato prevedere la parziale demolizione delle porzioni poste a sud est e dall’altro il correlato spostamento dei volumi demoliti in sopraelevazione al fine di migliorare l’esposizione solare dell’intero involucro edilizio.

La scelta di progettare un edificio compatto incide notevolmente sui consumi energetici: minore infatti è la superficie che definisce il volume riscaldato, minore è la superficie di scambio termico (disperdente) e minori sono le perdite di calore.

A partire dagli obiettivi prestazionali prefissati per l’edificio, quali il contenimento dei fabbisogni energetici estivi e invernali, dei consumi elettrici e l’utilizzo di materiali il più possibile performanti, il progetto è stato sviluppato, scegliendo tecnologie costruttive e impiantistiche altamente efficienti e rispettose dell’ambiente.

---

## 4. Eco sostenibilità

---

### 4.1 Sostenibilità

Per la progettazione del Complesso Immobiliare in classe energetica A si sono tenuti in considerazione tutti gli aspetti tecnologici, ambientali, impiantistici cercando una forte integrazione a livello progettuale.



---

## 5. Descrizione delle opere

---

A tutti i clienti che acquisteranno sulla carta verrà data la possibilità di personalizzare il lay out e di scegliere i materiali di finitura interni (pavimenti, rivestimenti, apparecchi igienicosanitari e rubinetterie etc.). Pertanto l'indicazione contenuta nel presente documento costituisce, nel caso specifico, riferimento qualitativo per le eventuali varianti che vorrà introdurre il Promissario Acquirente.

### 5.1 Stato di fatto

Attualmente il fabbricato ha pianta pressoché rettangolare, con 5 piani fuori terra e porticato su via Cavour e su piazza Belloni, due piani interrati, per un'altezza massima pari a 21,40 m circa. L'area ha una superficie catastale totale di mq. 2.392. L'accesso all'area, ed a PALAZZO EDEN, avverrà direttamente da via Cavour, da piazza Belloni e da via Savorgnana.

05

### 5.2 Tipologia costruttiva delle residenze

In relazione ai principi di ecosostenibilità è stata studiata una tipologia costruttiva che garantisce le prestazioni richieste in termini di efficienza e risparmio energetico. Analogo accorgimento sarà adottato nella scelta delle finiture e dell'impiantistica.

#### *Struttura portante*

L'edificio esistente, oggetto di ristrutturazione, ha una struttura portante (non a telaio) costituita da travi e pilastri in cemento armato. Si prevede il recupero di gran parte della struttura esistente, per la quale si rendono necessari solo interventi locali miglioramenti e/o di modifica legati alle nuove suddivisioni delle diverse unità. Alcuni elementi strutturali vengono eliminati in corrispondenza dell'ala sud dell'edificio a partire dal secondo livello e dall'impalcato del quarto livello al fine di consentire l'arretramento dei volumi verso piazza Duomo, A partire da questo livello si prevede di realizzare una struttura puntiforme mista acciaio e cemento armato. La scelta dell'acciaio permette di contenere le masse sismiche e ridurre l'impatto realizzativo per l'ambiente circostante.

L'intera struttura sarà realizzata e/o adeguata alle vigenti previsioni normative antisismiche di settore, facendo eventualmente ricorso anche a sistemi di dissipazione delle forze sismiche. La maggior parte delle altre opere saranno realizzate con la tecnica degli elementi "a secco" che oltre ad essere leggeri e quindi ridurre le masse sismiche consentono di ottenere un'alta prestazione energetica oltre a diminuire l'impatto del cantiere sull'ambiente circostante. Si prevede la realizzazione di una nuova rampa interna, con accesso da via Savorgnana, al fine di raggiungere il secondo piano interrato destinato a parcheggi.

#### *Pareti esterne perimetrali - logge*

Le pareti esterne di tamponamento saranno realizzate mediante l'impiego di elementi a secco rivestiti con cappotto ad elevata prestazione o coibentate internamente. La composizione delle pareti esterne sarà studiata in modo tale da avere le superfici interne dell'involucro prossime alla temperatura di confort: in questo modo si avrà un ulteriore beneficio grazie agli scambi radiativi del nostro corpo con la superficie delle pareti. In corrispondenza delle strutture esterne perimetrali saranno realizzate opportuni accorgimenti per evitare i ponti termici.



La finitura esterna delle pareti verrà in parte trattata con pittura minerale ed in parte con materiale ceramico o pietra ricomposta o similare (che potrà essere montata anche a secco) in modo da differenziare e caratterizzare le componenti del prospetto.

Le terrazze/logge e balconi saranno protette dai parapetti che saranno parzialmente eseguiti con elementi in cristallo antisfondamento.

Sempre nelle terrazze/logge e balconi, ove presenti, i controsoffitti saranno in pannelli di legno o in lastre di cartongesso dipinto, mentre i divisori tra terrazze potranno essere realizzati anche con impiego di lastre di vetro acidato.

#### *Copertura*

La copertura a terrazzo avrà elevati spessori d'isolamento ad alta densità atti a garantire la protezione dalle basse temperature invernali e dal surriscaldamento estivo e sarà pavimentata oltre che essere dotata di linea vita per le manutenzioni agli impianti ivi collocati.

#### *Ponti termici*

Massima attenzione verrà prestata nella fase di progettazione alla risoluzione di tutti i ponti termici adottando soluzioni progettuali apposite. Ulteriore particolare attenzione verrà prestata all'isolamento dei vani non riscaldati e l'isolamento o la disgiunzione delle terrazze dall'involucro.

### **5.3 Dotazioni impiantistiche**

#### *Sistema di climatizzazione*

Per il riscaldamento invernale, saranno adottati dei sistemi radianti a bassa temperatura, integrati da un sistema di condizionamento estivo che sarà realizzato anche con impiego di fan-coil.

Come è noto da studi effettuati sulla fisiologia del comfort termico, il corpo umano scambia calore impiegando tutti i modi di scambio (irraggiamento, convezione, conduzione, evaporazione) beneficiando grandemente quando può dello scambio radiante.

Il comfort sarà assicurato dalla superficie radiante del pavimento alimentata con acqua a temperatura relativamente bassa in regime invernale che consente di ottenere una temperatura operante uniforme all'interno dei locali climatizzati

L'impianto sarà di tipo autonomo e ogni unità preleverà l'energia elettrica direttamente dal proprio contatore.

Il sistema di produzione termico sarà costituito da pompe di calore molto efficienti composte da unità interne ed unità esterne. Gli spazi e la posizione migliore dove collocare tali unità verranno determinati solo dopo aver raccolto le specifiche esigenze del Promissario Acquirente successivamente alla stipula del Compromesso e conseguentemente verrà aggiornato l'allegato A. Nell'ottica di un uso razionale dell'energia la stessa pompa di calore produrrà anche l'acqua calda collegata ad accumulatori per gli usi igienico sanitari. Altresì la stessa pompa di calore in espansione diretta di gas refrigerante sarà in grado di climatizzare i locali durante la stagione estiva mediante dei circuiti che alimentano dei fan-coil ad incasso.



### *Impianto elettrico*

Gli impianti elettrici delle unità immobiliari e dei vani comuni saranno alimentati in bassa tensione direttamente dal distributore di Rete. Ogni singolo impianto farà capo ad un punto di consegna indipendente, con relativo contatore. Gli impianti saranno sfilabili, realizzati con conduttori non propaganti l'incendio installati entro canalizzazioni termoplastiche autoestinguenti, posate ad incasso e a vista. L'impianto di dispersione sarà unico, a servizio dell'intero edificio.

Ogni unità immobiliare sarà dotata di un proprio quadro elettrico di distribuzione. Un quadro sarà installato anche a servizio degli usi comuni.

Il fabbricato sarà dotato anche di impianti ausiliari (videocitofono, chiamate, telefonico, e TV-SAT). Tali impianti avranno canalizzazioni dedicate ed esclusive.

Saranno previsti anche impianti speciali quali: predisposizione antintrusione/controllo accessi e TVCC per le aree comuni collegata in remoto con una sala operativa con cui il Condominio dovrà stipulare una convenzione.

I diversi ambienti saranno dotati di sistema domotico finalizzato al controllo dei carichi, la gestione delle automazioni (eventuali serramenti) e antintrusione, telecontrollo degli impianti di climatizzazione. Altre tipologie domotiche saranno implementabili successivamente mediante semplici interventi di cablaggio e programmazione.

L'impianto elettrico considera altresì l'alimentazione ai piani di cottura delle cucine che saranno del tipo ad induzione.

Il livello prestazionale minimo degli impianti elettrici a servizio delle varie unità immobiliari sarà il 2 (classificazione secondo CEI 64-8 V3).

### *Impianto idrico*

Al fine di ottimizzare i consumi d'acqua dell'impianto idrico, si prevede l'impiego di sistemi per la riduzione dell'uso (spreco) di acqua potabile: sciacquoni doppio tasto, rubinetti monocomando e frangi flusso. Tale sistema, applicato alla parte finale del rubinetto, frammenta l'acqua in minuscole particelle e la miscela con aria; il volume del getto si mantiene corposo e confortevole, consumando circa la metà dell'acqua e garantendo il mantenimento della stessa pressione di uscita, malgrado la minore portata.

### *Produzione acqua calda*

Per la produzione di acqua calda ad usi igienico sanitari, si userà la stessa pompa di calore che provvede alla climatizzazione invernale ed estiva. Questa unità utilizza un ciclo termodinamico per riscaldare l'acqua contenuta nel bollitore attraverso l'aria aspirata dal gruppo termico invertendo il flusso naturale del calore.

Un fluido frigorifero, mediante cambiamenti di stato e cicli di compressione ed espansione, preleva il calore contenuto nell'aria a temperatura inferiore e lo cede all'acqua sanitaria a temperatura superiore. L'energia elettrica richiesta dal prodotto sarà soltanto quella necessaria per far funzionare il ventilatore che cattura l'aria e il compressore che fa circolare il fluido frigorifero nel circuito.

Questo tipo di impianto consente di eliminare la produzione centralizzata di acqua calda sanitaria e tutta la rete di distribuzione dell'acqua calda e del ricircolo. In questo modo sarà garantito l'abbattimento dei costi fissi a carico degli utilizzatori.



## IMPIANTI SPECIALI

### *Centralino d'appartamento*

Ogni singola unità immobiliare sarà dotata di centralino incassato nella parete con installati all'interno gli interruttori di protezione. All'interno di ogni centralino saranno installati due interruttori di protezione distinti, uno per il circuito luce e uno per il circuito prese. Ciascuno dei due interruttori sarà dotato di protezione contro i cortocircuiti, contro i sovraccarichi e contro le dispersioni verso terra (salvavita).

Entrambi gli interruttori di protezione saranno dotati del riarmo automatico (riattivazione della corrente); si tratta di un importante dispositivo: per garantire la massima sicurezza, la funzione di verifica dell'impianto dà il consenso alla riattivazione della fornitura di energia solo nel caso in cui non sia rilevato un guasto permanente dovuto, per esempio, ad un difetto di isolamento del cavo di qualsiasi elettrodomestico collegato all'impianto stesso.

08

### *Impianto domotico*

Grazie alla tecnologia Bus la gestione dell'unità avverrà attraverso un cablaggio a bassissima tensione.

Ogni utenza sarà comandata con un segnale codificato ben preciso, quindi un cavo sarà sufficiente a trasmettere i comandi di tutte le utenze.

A cablaggio effettuato, si attua la programmazione del sistema e ogni successiva modifica utilizzando il software di gestione.

Con la domotica si automatizza e si gestisce in modo flessibile l'abitazione secondo le proprie esigenze, in casa come da remoto, tramite telefono cellulare o Internet, elevando inoltre la sicurezza mediante le funzioni di antintrusione e fughe di gas, richiesta di soccorso che possono essere svolte dal sistema.

Per ogni unità immobiliare sarà previsto:

- a) lo spegnimento centralizzato delle luci semplicemente premendo un tasto; quando si esce dall'unità immobiliare (o ci si corica) con un unico gesto tutte le luci si disattivano, le tapparelle si abbassano;
- b) il display TFT da 3,5" attraverso il quale si può impostare una specifica funzione che esegue in maniera automatica una serie di operazioni programmate (ad esempio: "tutto spento", "rientro a casa", "apri tutti gli oscuranti", etc.). Tramite il display TFT sarà possibile modificare ogni scenario in qualunque momento semplicemente riconfigurandolo, senza nessun intervento sul cablaggio. Il display sarà incassato nella parete e sarà possibile personalizzare il videocitofono con coperchi intercambiabili;
- c) il modulo per la gestione carichi elettrici; si potrà gestire automaticamente l'uso contemporaneo di più apparecchi elettrici per prevenire fastidiosi black-out causati da sovraccarichi;

Nel caso di implementazione del sistema KNX sarà possibile integrare impianti funzionanti anche mediante la combinazione di dispositivi di produttori diversi permettendo così l'integrazione di alcune funzioni quali il controllo dell'illuminazione, la gestione dell'impianto di riscaldamento/ventilazione, il monitoraggio degli allarmi, la gestione energia e elettricità, la gestione di impianti audio e video accedendo al sistema tramite rete LAN, reti telefoniche analogiche o cellulari per avere un controllo centrale o distribuito del sistema tramite PC, display touch-screen e smartphone.





#### *Impianto telefonico*

Per ogni unità immobiliare sarà prevista una presa telefonica nel soggiorno e una presa telefonica per ogni camera da letto. Qualora possibile si potrà anche optare per una soluzione che a livello condominiale prevedrà di:

- installare l'apparato wireless (router) da esterno con antenna integrata per ogni singolo unità immobiliare;
- installare un solo apparato wireless per ogni vano scala condominiale al quale potrà essere collegato uno switch da cui potranno partire i cavi ethernet relativi a ogni singolo unità immobiliare.

#### *Impianto videocitofonico*

L'impianto videocitofonico sarà costituito da un'unità esterna per l'accesso alle aree comuni condominiali e tre unità esterne ai piedi dell'edificio per l'accesso a ogni singolo vano scala. All'interno di ogni unità immobiliare sarà prevista l'installazione di un videocitofono incassato nella parete con monitor a colori TFT LCD da 3,5" e altoparlante per la chiamata elettronica privo dell'antiestetica "cornetta" di ricezione. Per ogni videocitofono sarà possibile regolare il volume della fonica, regolare il volume della suoneria, selezionare diverse suonerie e regolare la luminosità dello schermo. Sarà inoltre possibile personalizzare il videocitofono con coperchi intercambiabili.

#### *Impianto centralizzato tv satellitare*

Per ogni vano scala sarà prevista l'installazione di una antenna TV e di una parabola per la ricezione dei canali digitali terrestri e dei canali satellitari.

Per ogni unità immobiliare sarà prevista una presa TV nel soggiorno e una presa TV per ogni camera da letto.

#### *Impianti del piano autorimessa interrata*

Nel secondo piano interrato, riservato ai parcheggi delle unità, tutti gli impianti elettrici saranno in vista con tubazioni in materiale termoplastico autoestinguenti.

Ogni portone basculante per l'accesso al singolo box auto sarà dotato di automazione.

Le autorimesse, i box auto e le cantine saranno alimentate direttamente dalla linea elettrica delle parti comuni, suddivise su più circuiti.

Ad integrazione dell'impianto elettrico nelle aree di manovra delle zone comuni delle autorimesse saranno installati dei pulsanti con la funzione di segnalare acusticamente all'interno del condominio un'emergenza.

Nelle zone comuni sono previsti dei sensori di presenza che rilevano il movimento delle persone all'interno di un determinato campo di azione con i vantaggi di:

- evitare eventuali spegnimenti errati;
- garantire un risparmio energetico ottimale;
- regolazione dei modi ed i tempi di spegnimento.

Nei box e nelle cantine non sarà possibile installare apparecchiature elettriche permanenti. Ogni esigenza specifica dovrà essere preventivamente organizzata con una linea elettrica dedicata.

#### *Impianto antintrusione*

Salvo diversa soluzione a livello del Complesso Immobiliare ogni unità immobiliare sarà predisposta per l'installazione di un impianto antintrusione che potrà interfacciarsi con il sistema domotico.



#### 5.4 Tipologie delle finiture delle residenze

Relativamente alle finiture interne sarà posta la massima cura sia dal punto di vista estetico che funzionale; a tal proposito sono state interpretate due differenti proposte di personalizzazione:

Classic e Modern.

- Classic: per chi ama la sobrietà intorno a sé, con segni di eleganza e attenzione ai particolari. Il pacchetto Classic è stato studiato per soddisfare le richieste più esigenti di chi ama il gusto classico e contemporaneo dell'abitare.

- Modern: presenta finiture dal design deciso e lineare, unite all'utilizzo di vetro e acciaio; dinamico e moderno, propone soluzioni e dettagli all'avanguardia.

Elementi di arredo come porte, pavimenti, rivestimenti, frutti elettrici, elementi sanitari e docce si sposano tra loro con coerenza ed armonia.

##### *Pavimenti zona giorno e zona notte*

Tutti i locali delle unità verranno pavimentati con listoni in legno di tipo prefinito di essenza variabile in base allo stile scelto. Tale pavimentazione verrà estesa anche alla zona cottura.

##### Categoria Classic:

Parquet in rovere naturale spazzolato, verniciato opaco, lunghezza 400/800-1.19/2.400 mm e spessore 15,00 mm, larghezza 900/140,00 mm con posa a spina larga o a correre.

##### Categoria Modern:

Parquet in rovere spazzolato verniciato opaco tinta a scelta (grey, smoky, ebano etc.), lunghezza 800-2.400 mm e spessore 15,50 mm, larghezza 140,00 posato a correre.

La posa dei pavimenti sarà prevista "a colla" su sottofondo di sabbia e cemento opportunamente preparato.

##### *Pavimenti in ceramica*

##### Categoria Classic e Modern:

Pavimenti in gres porcellanato colorato in massa, di vari formati e colori di prima scelta spessore 10 mm circa, finitura naturale di primarie aziende nazionali quali: Floorgres serie Cromtech 1.0/Stontech 1.0, Mirage Reve/Novemb3r o similari.

I pavimenti saranno posati in opera a colla su sottofondo precedentemente preparato.

##### *Rivestimenti interni*

Nei servizi igienici e nella parete attrezzata della cucina (o angolo cottura) sono previste le seguenti pavimentazioni, variabili in funzione dello specifico stile scelto: rivestimenti in gres porcellanato colorato in massa, di vari formati e colori di prima scelta spessore 10 mm circa, finitura naturale di primarie aziende nazionali quali: Floorgres serie Cromtech 1.0/Stontech 1.0, Mirage Reve/Novemb3r o similari.

##### *Pavimenti esterni*

I balconi e le terrazze verranno pavimentati con un pavimento in listoni di gres o di legno, di essenza adatta per esterni (Ipè o similari), opportunamente trattati e posati se possibile anche a secco "galleggiante" su una idonea struttura portante.



#### *Sanitari bagni*

Tutti i sanitari saranno del tipo “sospeso”.

#### Categoria Classic e Modern:

sanitari Ceramiche Ideal Standard serie Dea o similari.

#### *Rubinetterie*

#### Categoria Classic e Modern:

Rubinetteria Hansgrohe serie Axor o similari.

#### *Serramenti esterni ed interni*

Gli infissi esterni saranno normalmente del tipo scorrevole. Per quelli di dimensione inferiore a 70 cm di luce si opterà per l'apertura ad anta con ribalta per le sole finestre. La soluzione adottata tende a garantire il miglior equilibrio fra massimo utilizzo interno degli spazi, e l'illuminazione naturale (massimo apporto solare nella stagione invernale e opportuna azione schermante nella stagione estiva). Gli infissi saranno in alluminio delle migliori aziende sul mercato, tutti dotati doppio vetro a bassa emissione, altamente prestazionali dal punto di vista termico e acustico. Gli ombreggianti saranno realizzati in doghe metalliche o sistemi in teli oscuranti a scorrimento servocomandati. Le terrazze degli attici sono in parte ombreggiate con strutture metalliche ove, dove necessario e possibile, saranno inseriti teli ombreggianti o grigliati servocomandati.

I portoncini di caposcala saranno antieffrazione in classe 3 Uni En 1627 opportunamente rivestiti internamente con la stessa tipologia di porta interna a scelta del Promissario Acquirente ed esternamente con rivestimenti in MDF laccato di colore e disegno a scelta della DL.

Porte interne tipo Lualdi LCD 62 normalmente ad anta dello spessore di circa 40-45 circa mm in legno con struttura tamburata. completa di serratura magnetica, cerniere a scomparsa e garanzia di battuta antirumore. Stipite portante in legno. Coprifilo piatto di spessore 12 mm complanare con l'anta lato tirare. e maniglie a scelte del Promissario Acquirente. Telaio fisso in legno massiccio. Coprifili di finitura interni ed esterni da 12\*70mm. Verniciatura con ciclo a tre mani: prima mano di tinta, seconda mano di vernice-fondo poliuretanic o acrilica, terza mano di vernice-finitura poliuretanic o acrilica.

#### **5.5 Certificazioni e Manuale d'uso e manutenzione**

Alla consegna delle unità immobiliari, in sede di rogito notarile, verrà consegnata la seguente documentazione:

- certificazioni impiantistiche: dichiarazioni di conformità e schemi degli impianti
- certificazione energetica: A. C. E. (Attestato di Certificazione Energetica)
- libretto d'uso e manutenzione delle Unità Immobiliari e del Complesso Immobiliare a cui ogni utente dovrà attenersi scrupolosamente per avere diritto alle garanzie previste anche di legge.