

Palazzo delle Poste e Telegrafi di Salerno
Progetto di Restauro
Corso Garibaldi 203 – 84121 Salerno (SA)

DISCIPLINARE DELLE OPERE

draft

Data
15 febbraio 2016

SOMMARIO

1.	INQUADRAMENTO GENERALE E DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'INTERVENTO.....	5
2.	OPERE STRUTTURALI	6
2.1	Parcheggio interrato.....	6
2.2	Opere di adeguamento strutturale e igienico funzionale al seminterrato.....	6
2.3	Consolidamento strutturale.....	6
3.	OPERE EDILI E DI FINITURA, IMPIANTI: GENERALITA'	8
3.1	Generale	8
4.	SPAZI COMUNI	9
4.1	Corte interna	9
4.2	Atrii di ingresso.....	9
4.3	Scala "A".....	9
4.3.1	Pavimenti esistenti	9
4.3.2	Nuove pavimentazioni	10
4.3.3	Gradini e pianerottoli scala esistente	10
4.3.4	Gradini e pianerottoli in pietra scala "A" atrio ingresso cortile	10
4.3.5	Ringhiera scala esistente	10
4.3.6	Nuove ringhiere e parapetti di scale e sbarchi ascensori.....	10
4.3.7	Rivestimento in lastre di marmo di parete e zoccolatura esistenti della scala "A".....	10
4.3.8	Rivestimento in lastre di marmo di parete e zoccolatura della scala "A", ingresso dal cortile	10
4.3.9	Murature/tramezzature.....	10
4.3.10	Isolamento acustico sotto murature interne	10
4.3.11	Intonaco	10
4.3.12	Tinteggiatura pareti scala "A"	10
4.3.13	Ripristino Boiserie	10
4.3.14	Ripristino di modanature e decorazioni in gesso a soffitto	11
4.3.15	Nuovo controsoffitto in cartongesso disimpegni piano primo Scala "A"	11
4.3.16	Tinteggiatura soffitti e controsoffitti.....	11
4.3.17	Apparecchi d'illuminazione	11
4.3.18	Serramenti	11
4.3.19	Ripristino di portone di ingresso principale esistente in legno massello.....	11
4.3.20	Portone d'ingresso in metallo e vetro.....	11
4.3.21	Portone vetrato in legno di accesso dal cortile.....	11
4.3.22	Porta tamburata in legno rasomuro di accesso cantine.....	11
4.3.23	Finestre in legno con specchiature in vetro	12
4.4	Scala "B" e "C".....	12
4.4.1	Pavimento atrii d'ingresso e corridoi ai piani residenziali.....	12
4.4.2	Zoccolino corridoi ai piani residenziali	12
4.4.3	Murature	12
4.4.4	Isolamento acustico sotto murature interne	12
4.4.5	Intonaco	12
4.4.6	Rivestimenti atrii d'ingresso	12
4.4.7	Tinteggiature.....	13
4.4.8	Scale, gradini e pianerottoli	13
4.4.9	Corrimano e parapetti	13
4.4.10	Controsoffitti in lastre piane di cartongesso.....	13
4.4.11	Tinteggiatura controsoffitti	13
4.4.12	Apparecchi illuminanti	13
4.4.13	Serramenti	13
4.4.14	Portoni vetrati, con inferriate esistenti, di accesso agli androni su Lungomare Trieste	13
4.4.15	Portoni vetrati in legno, di accesso dal cortile.....	13
4.4.16	Finestre in legno con specchiature in vetro	14
4.5	Locali di servizio al Piano Interrato	14
4.5.1	Pavimenti e battiscopa	14
4.5.2	Muratura per distribuzione spazi interni	14
4.5.3	Isolamento acustico sotto murature interne	14
4.5.4	Intonaco	14
4.5.5	Tinteggiature.....	14
4.5.6	Pavimenti e finiture locale di servizio	14

4.5.7	Porte cantine, locali tecnici e di servizio	15
4.5.8	Finestre in alluminio con specchiature in vetro ed anteposte inferriate in ferro lavorato preesistenti 15	
4.6	Sistemi impiantistici.....	15
4.6.1	Rete di distribuzione idrica.....	15
4.6.2	Rete scarico acque reflue	15
4.6.3	Impianto gas metano	15
4.6.4	Impianto di ventilazione meccanica	15
4.6.5	Centrali	16
4.6.6	Terminali ambiente	16
4.6.7	Impianto fotovoltaico	16
4.6.8	Impianto di terra.....	16
4.6.9	Impianto di ricezione segnale televisivo e satellitare	16
4.6.10	Impianto videocitofonico	16
4.7	Aree comuni terrazza	16
4.7.1	Stratigrafia pacchetto di finitura in copertura	17
4.7.2	Pavimenti in ghiaia per percorso manutentori.....	17
4.7.3	Pavimentazione sopraelevata in quadrotti di cemento	17
4.7.4	Schermatura zone impianti con pannelli metallici.....	17
4.8	Impianto Ascensori	17
4.8.1	Ascensori scale A, B e C	17
4.8.2	Finiture esterne ascensori.....	17
5.	AUTORIMESSA	18
5.1	Impianto di movimentazione vetture	18
5.2	Deposito e prelievo delle autovetture	18
5.3	Scale di accesso per manutenzione ai livelli interrati con porte tagliafuoco	19
5.4	Impianto protezione antincendio	19
5.5	Aerazione.....	19
5.6	Locale ricevimento autovetture	19
6.	APPARTAMENTI RESIDENZIALI.....	20
6.1	Pavimenti	20
6.1.1	Isolamento acustico a pavimento	20
6.1.2	Pavimenti in listoni di legno prefinito	20
6.1.3	Pavimento in ceramica e/o pietra dei bagni.....	20
6.1.4	Giunto di separazione fra pavimenti diversi in acciaio.....	21
6.1.5	Soglie in metallo	21
6.1.6	Zoccolino.....	22
6.2	Pareti, rivestimenti e finiture.....	22
6.2.1	Generale	22
6.2.2	Tramezzi e intonaci interni.....	22
6.2.3	Intonaco	22
6.2.4	Tinteggiature pareti	22
6.2.5	Rivestimento bagni in ceramica e/o pietra.....	22
6.2.6	Rivestimento con superficie a specchio	23
6.3	Soffitti e Controsoffitti	23
6.3.1	Controsoffitti in lastre piane di cartongesso.....	23
6.3.2	Controsoffitto in lastre piane idrorepellenti per zona bagni	23
6.3.3	Tinteggiatura controsoffitti	23
6.4	Serramenti esterni	24
6.5	Serramenti esterni/interni.....	24
6.5.1	Ripristino porte in legno di caposcala esistenti decorate degli appartamenti su scala "A"	24
6.5.2	Porte di sicurezza di accesso agli appartamenti su scale "B" e "C" ed agli appartamenti al piano primo della scala "A"	24
6.5.3	Porte interne	24
6.6	Apparecchi igienico sanitari e rubinetterie	25
6.7	Impianti meccanici	25
6.7.1	Terminali ambiente	25
6.7.2	Pannelli di controllo ambiente	25
6.8	Impianti elettrici e simili	26
6.8.1	Impianto TV	26

6.8.2	Impianto di domotica residenziale	26
6.8.3	Impianto di illuminazione.....	26
6.9	Terrazzi Residenziali (piano copertura)	26
6.9.1	Manto Erboso (Terrazzi Residenziali)	26
6.9.2	Pavimento simile a legno per esterni (Terrazzi Residenziali)	26
6.9.3	Piscine (Terrazzi Residenziali)	27
7.	ATTIVITÀ COMMERCIALI.....	28
7.1	Pavimenti	28
7.2	Murature/tramezzature.....	28
7.3	Controsoffitti	28
7.4	Serramenti esterni	28
7.5	Predisposizioni impiantistiche.....	28
7.6	Impianto luce/f.m./c.d.....	28
8.	PRECISAZIONI.....	29

1. INQUADRAMENTO GENERALE E DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'INTERVENTO

Il presente disciplinare riguarda il progetto di Restauro e riconversione dell'Edificio denominato "Palazzo delle Poste e Telegrafi", Corso Garibaldi 203, Salerno.

Committente delle opere è "Rainone Real Estate s.r.l".

L'edificio, costruito nel 1932 in stile neoclassico, si sviluppa, planimetricamente su una pianta a C inscritta in un rettangolo, elevandosi su quattro livelli sopra il piano rialzato ed un piano semi-interrato.

L'intervento prevede la trasformazione degli spazi ad unità residenziali per i piani fuori terra, lasciando solo al piano rialzato le funzioni ad uso terziario e commerciale. Al piano semi-interrato si prevedono i locali tecnici e condominiali, le cantine e 3 spazi commerciali.

I collegamenti verticali, scale ed ascensori, sono tre; uno centrale in corrispondenza dell'ingresso principale con scalone monumentale su corso Garibaldi, scala A, e due laterali, scale B e C, con accesso dal Lungomare Trieste disposti simmetricamente. I prospetti e le aperture in facciata rimarranno inalterati.

Nel cortile comune si realizzerà il giardino condominiale. Questo si articolerà attraverso percorsi pedonali che condurranno ai tre androni residenziali; parti di vero e proprio giardino, percorsi carrabili di ingresso delle auto che, attraverso un elevatore, troveranno posto nel parcheggio automatizzato che si svilupperà per 3 livelli al di sotto del giardino stesso.

Le opere da eseguire riguardano tutto quanto necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte e perfettamente funzionante anche se non esplicitamente menzionate.



Fig. 1 – Fronte edificio su Corso Garibaldi

2. OPERE STRUTTURALI

Le opere strutturali di nuova costruzione, nonché i consolidamenti delle strutture esistenti, saranno realizzati nel rispetto della vigente normativa, ed in particolare del DM 14 gennaio 2008 "Norme Tecniche per le costruzioni" e relativa circolare esplicativa n° 617 del 02 febbraio 2009 "Istruzioni per l'applicazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni".

E' prevista la realizzazione delle seguenti opere strutturali principali:

- Realizzazione di un parcheggio interrato, nell'area di sedime della corte interna lato Lungomare Trieste.
- Realizzazione di opere di adeguamento statico e igienico-funzionale al livello seminterrato, consistenti nella rimozione e rifacimento delle pavimentazioni e contropareti esistenti, predisponendo altresì tutti i presidi statici necessari in conseguenza delle nuove esigenze distributive all'interrato.
- Consolidamento strutturale secondo norma dell'intero corpo di fabbrica, con esecuzione di interventi diffusi sia sulle strutture verticali che sugli orizzontamenti, con tipologia di intervento differenziata in funzione delle esigenze statiche riscontrate.
- Realizzazione di consolidamenti e interventi strutturali in copertura, volti sia al miglioramento sismico dell'immobile sia a garantire la tenuta delle strutture in funzione dei carichi derivanti dalle nuove disposizioni progettuali.

2.1 Parcheggio interrato

All'interno della corte, prospiciente il Lungomare Trieste, è prevista la realizzazione di un parcheggio interrato.

L'opera sarà realizzata, eseguendo una paratia a protezione dello scavo, multipuntonata al fine di inibire assestamenti del fabbricato esistente.

Il parcheggio, con tre livelli interrati, sarà costituito da una platea di base e pareti laterali in getto pieno di cemento armato.

Le armature saranno dimensionate oltre che per assorbire le sollecitazioni di calcolo, anche per contenere le fessurazioni, garantendo l'impermeabilità delle strutture immerse in falda (sistema "vasca bianca").

Gli orizzontamenti intermedi del parcheggio, al pari dei solettoni di base e di copertura, saranno dimensionati per l'assorbimento delle spinte, prescindendo cautelativamente dalla presenza delle paratie.

Per le strutture del parcheggio, al fine di garantire durabilità anche in presenza di acqua marina, è stato previsto l'impiego di calcestruzzi di classe C35/45, con copriferri di 50 mm., consistenza S4 per gli elementi verticali e S5 per le strutture orizzontali.

2.2 Opere di adeguamento strutturale e igienico funzionale al seminterrato

Nei locali del piano seminterrato sono attualmente esistenti, una platea di base dello spessore di 20 cm. e contropareti laterali in c.a. a schermatura della falda risaliente.

Per una maggiore efficacia dell'impermeabilizzazione, è stata prevista la completa rimozione della soletta e delle contropareti esistenti e successiva rifacimento con adozione di armatura tale da garantire l'impermeabilità delle stesse.

Nel contempo, i dimensionamenti delle strutture di nuova realizzazione saranno effettuati conferendo alle stesse funzione strutturale di placcaggio dell'esistente, a tutto vantaggio della statica complessiva dell'immobile, che, a opere realizzate, sarà caratterizzato dalla presenza di un basamento rinforzato in c.a. e di una platea generale di fondazione.

2.3 Consolidamento strutturale

Il consolidamento strutturale dell'intero corpo di fabbrica, sarà realizzato con specifici interventi volti a garantire il rispetto delle norme vigenti, sia dei singoli elementi dell'immobile che dell'intero complesso strutturale.

Nello specifico saranno effettuati:

interventi di consolidamento, atti ad incrementare le caratteristiche meccaniche delle murature, concentrati per lo più nella zona di maggiore vulnerabilità del fabbricato, individuata, con analisi pushover;

predisposizione in copertura di idonee strutture metalliche atte a sostenere i carichi variati di progetto, favorendo il trasferimento degli stessi direttamente alle strutture verticali, riducendo al minimo l'impegno degli elementi di piano esistenti;

l'intervento in copertura, consentirà peraltro una razionalizzazione dei massi di pendenza con riduzione dei pesi unitari degli stessi, oltre che una semplificazione del sistema di impermeabilizzazione.

Oltre agli interventi di cui sopra, in generale sono state adottate soluzioni distributive che hanno migliorato sensibilmente lo schema sismoresistente dell'intero corpo di fabbrica.

3. OPERE EDILI E DI FINITURA, IMPIANTI: GENERALITA'

3.1 Generale

Tutte le opere oggetto del presente disciplinare saranno realizzate in conformità alle vigenti disposizioni di legge, alle direttive CEE applicabili, alle normative CEI, UNI ecc. applicabili e per gli impianti saranno osservate le specifiche disposizioni vigenti dell'ISPESL, dei VV.F., ecc.;

Tutte le lavorazioni inerenti la realizzazione delle opere saranno eseguite a regola d'arte, da abili operai specializzati nel settore;

La società "Rainone Real Estate S.r.l." si riserva il diritto di apportare al progetto esecutivo cantierabile ogni aggiunta e/o variante ritenuta necessaria, al fine di assicurare il rispetto delle prescrizioni tecniche di capitolato, la realizzazione delle opere a regola d'arte, il buon funzionamento degli impianti ed il rispetto di ogni norma vigente in materia, senza che per questo l'Acquirente possa avere nulla a pretendere;

La società "Rainone Real Estate S.r.l." produrrà, per gli impianti di cui all'art. 7 del Decreto Legge n. 37/08, la dichiarazione di conformità, completa degli allegati richiesti normativamente;

L'acquirente potrà organizzare gli spazi privati di competenza secondo proprie autonome valutazioni, restando vincolate architettonicamente le parti e gli spazi comuni e la posizione delle fecali, delle canne di aerazione e dei cavedi, il tutto come indicato e riportato nei disegni architettonici di base;

L'acquirente potrà inoltre scegliere i materiali e le finiture di interesse, nell'ambito delle indicazioni qualitative riportate nel presente Disciplinare; eventuali diverse soluzioni di scelta saranno direttamente concordate con la Società "Rainone Real Estate S.r.l.";

Per quanto non espressamente riportato nel presente Disciplinare, si farà riferimento alle indicazioni contenute negli elaborati progettuali.

4. SPAZI COMUNI

Oltre ai corrispettivi atrii di ingresso, si accederà ai piani superiori ed al piano interrato mediante ascensori e scale:

vano scala "A": scala esistente e vincolata, è posta nel blocco centrale, con accesso da Corso Garibaldi; si prevede la conservazione di tutte le caratteristiche morfologiche, con particolare cura nella conservazione dei pavimenti, dei serramenti di ingresso ai piani e dei parapetti; al piano primo si prevedono due disimpegni di accesso alle unità abitative;

vano scala "B": scala con accesso dal Lungomare Trieste; ai piani residenziali primo, secondo e terzo si sviluppano corridoi di distribuzione alle unità abitative;

vano scala "C": scala simmetrica alla scala "B" con accesso dal Lungomare Trieste; ai piani residenziali primo, secondo e terzo si sviluppano corridoi di distribuzione alle unità abitative.

Tutte le scale saranno integrate da nuovi ascensori rispondenti alle vigenti disposizioni di legge di cui al D.M. n. 236/89.

4.1 Corte interna

Il cortile interno è uno spazio a cielo aperto di circa 410 mq in cui sarà realizzato un giardino condominiale articolato in percorsi pedonali per accedere ai tre androni residenziali. Lo spazio, ad uso delle residenze, delle attività commerciali e delle Poste, oltre alle parti di vero e proprio giardino, avrà percorsi carrabili di ingresso delle auto che troveranno posto nel parcheggio automatizzato; in esso inoltre è prevista l'assegnazione del diritto di superficie di circa 11 mq, per il parcheggio di un'autovettura ad esclusivo uso dell'avente diritto su specifica assegnazione della Rainone Real Estate S.r.l.

4.2 Atrii di ingresso

Gli atrii di accesso ai tre corpi scala sono accessibili dalla strada e relativamente all'androne "A" anche dal cortile interno;

Il linguaggio estetico dei materiali e dei sistemi di finitura delle aree comuni è coerente per i tre corpi scala, differenziandosi nel caso degli interventi di conservazione dell'esistente relativi alla Scala "A".

Negli atrii è previsto il collocamento delle cassette postali.

Nell'androne della scala "A" è prevista una postazione per il servizio di portierato.

4.3 Scala "A"

La scala "A" ha come ingresso principale l'androne con accesso da Corso Garibaldi; dal portone esistente si accede ad una prima area alla quota del livello stradale, rappresentata da uno spazio condiviso con le attività terziarie e commerciale previste al piano terra/rialzato dell'edificio; in questa prima zona si collocano infatti, a ridosso del portone esistente, gli ingressi ad una delle nuove Attività Commerciali ed alla filiale di Poste Italiane. L'accesso all'atrio delle residenze è arretrato rispetto al portone d'ingresso principale, e, al livello rialzato, accessibile tramite scala esistente; è separato dallo spazio di ingresso delle attività terziarie da un portone vetrato di nuova realizzazione. L'atrio conserverà tutte le caratteristiche morfologiche esistenti relativamente alla zona antistante l'ingombro della stessa scala e dell'ascensore;

Il secondo accesso all'atrio residenziale sarà dal lato cortile e darà accesso ad un'area alla quota del cortile stesso, collegata alla quota rialzata, dell'atrio esistente, per mezzo di una scala di nuova costruzione; l'ascensore sarà dotato di doppia porta per lo sbarco ad entrambi i livelli dell'atrio; al di sotto dello scalone esistente verrà realizzata la scala per accedere al piano interrato;

Lo sviluppo della scala "A", dal piano rialzato al piano quarto, comprensivo dei pianerottoli e degli sbarchi al piano, conserverà tutte le caratteristiche morfologiche esistenti relativamente a pavimentazioni, zoccolatura in marmo, decorazioni in stucco a soffitto, boiserie e portoni di accesso alle abitazioni.

4.3.1 Pavimenti esistenti

Il pavimento in lastre di pietra dell'atrio delle scale "A" conservato, nonché il pavimento esistente dei pianerottoli di sbarco ai piani, saranno sottoposti a opere di recupero e restauro, nel massimo rispetto dei vincoli imposti.

4.3.2 Nuove pavimentazioni

Il nuovo pavimento dell'atrio di ingresso alla scala "A" verso cortile, sarà realizzato mediante posa in opera di lastre in pietra come quelle del pavimento esistente.

4.3.3 Gradini e pianerottoli scala esistente

I rivestimenti dei gradini e pianerottoli esistenti saranno sottoposti a opere di recupero e restauro, nel massimo rispetto dei vincoli imposti.

4.3.4 Gradini e pianerottoli in pietra scala "A" atrio ingresso cortile

La nuova scala, di raccordo tra il livello rialzato esistente e il livello dell'ingresso dal lato cortile, sarà rivestita, su alzate e pedate, in lastre di pietra richiamando morfologicamente la scala "A" esistente e tutelata.

4.3.5 Ringhiera scala esistente

Sulla ringhiera della scala "A", tutelata, si prevedono opere di restauro e di adeguamento normativo mediante l'innalzamento, di tutto lo sviluppo della stessa, all'altezza di 110 cm.

4.3.6 Nuove ringhiere e parapetti di scale e sbarchi ascensori

Si prevedono parapetti di integrazione al disegno del parapetto esistente, in particolare relativamente alla nuova rampa di scala dell'atrio d'ingresso lato cortile, e agli sbarchi scala-ascensore su tutti i piani di scala "A". I parapetti, muniti di corrimano in legno, saranno realizzati in ferro, su disegno del parapetto esistente, aventi altezza pari a 110 cm.

4.3.7 Rivestimento in lastre di marmo di parete e zoccolatura esistenti della scala "A"

Il rivestimento esistente in lastre di marmo posate a tutta altezza nell'androne di ingresso della scala "A", nonché la zoccolatura in marmo esistente che segue l'andamento delle rampe della scala "A", saranno conservati e sottoposti a opere di recupero e restauro, nel massimo rispetto dei vincoli imposti.

4.3.8 Rivestimento in lastre di marmo di parete e zoccolatura della scala "A", ingresso dal cortile

La zoccolatura dell'area dell'atrio verso il cortile, sarà realizzata mediante lastre di marmo secondo il disegno esistente in corrispondenza dell'androne principale e delle pareti delle rampe della scala esistente; le lastre si presentano levigate, posate ad un'altezza di 110 cm.

4.3.9 Murature/tramezzature

Le murature e/o tramezzature, aventi spessori variabili da 14 cm. a 25 cm., saranno realizzate con blocchi fonoisolanti o termoisolanti di argilla espansa o con blocchi di calcestruzzo cellulare o materiali similari, tutti con superficie da rifinire con intonaco civile.

4.3.10 Isolamento acustico sotto murature interne

Ai piedi delle nuove murature di separazione e a finitura dei solai fra unità immobiliari, fra unità immobiliari e parti comuni, fra locali servizi igienici e locali limitrofi agli stessi per residenze e attività commerciali, è previsto l'inserimento di membrane fonoisolanti.

4.3.11 Intonaco

Per le superfici interne verticali e/o orizzontali, è previsto un intonaco di fondo a base di calce e cemento o di sola calce, applicato a mano e/o a macchina, formato, nel primo caso, da una malta secca composta da calce idrata, cemento portland, sabbie classificate ed additivi specifici o nel secondo caso, da calce idrata, sabbie classificate ed additivi specifici, per migliorare la lavorazione e l'adesione. Su tutti gli intonaci di fondo, da tinteggiare a calce successivamente, è previsto un intonaco di finitura a base di calce.

4.3.12 Tinteggiatura pareti scala "A"

Sulle pareti del vano scala "A" è previsto un rivestimento decorativo per interni colorato traspirante, tipo *MARMORINO*, a base di grassello di calce o similare approvato a scelta della D.A.; tale tinteggiatura completerà la finitura delle pareti al di sopra della zoccolatura in marmo esistente e/o di nuova realizzazione, laddove non presente.

4.3.13 Ripristino Boiserie

Si prevede il recupero della *Boiserie* esistente in corrispondenza dell'atrio a piano rialzato e ai pianerottoli di sbarco ascensore, con eventuale sostituzione ed integrazione del rivestimento in legno; ai fini della

continuità morfologica si prevede l'inserimento di un nuovo rivestimento in legno in continuità con la *Boiserie* esistente in corrispondenza delle nuove murature previste dal progetto.

4.3.14 Ripristino di modanature e decorazioni in gesso a soffitto

Si prevede il restauro delle finiture a soffitto esistenti ai vari piani, mediante consolidamento delle modanature e decorazioni in gesso a soffitto, sostituzione di parti ammalorate con ripristino delle colorazioni come esistenti.

4.3.15 Nuovo controsoffitto in cartongesso disimpegni piano primo Scala "A"

In corrispondenza dei disimpegni di accesso alle unità immobiliari poste a piano primo, si prevede un controsoffitto orizzontale, ad orditura metallica doppia, distanziata dal solaio mediante sospensioni regolabili in acciaio, realizzato mediante assemblaggio di singole lastre di gesso rivestito a bordi assottigliati, fissati con viti autopercoranti alla struttura portante del solaio.

4.3.16 Tinteggiatura soffitti e controsoffitti

I soffitti e i controsoffitti saranno tinteggiati con una mano di fondo e due mani di idropittura traspirante o di pittura a base di grassello di calce.

4.3.17 Apparecchi d'illuminazione

Con eccezione dell'attuale sospensione esistente nell'androne principale (che verrà conservata), l'illuminazione degli spazi comuni riferibili alla scala "A", verrà garantita da corpi illuminanti a parete (applique) di primarie case produttrici, dalla forte valenza architettonica e decorativa.

Ad integrazione, presso i disimpegni alle unità abitative al piano ammezzato, l'illuminazione contemplerà pannelli luminosi, con sorgente luminosa a LED.

4.3.18 Serramenti

I serramenti previsti per le parti comuni scala "A" sono:

- Portone in legno esistente di accesso all'androne su Corso Garibaldi;
- Portone vetrato in metallo di accesso all'atrio condominiale scala "A";
- Portone vetrato in legno di accesso dal cortile all'atrio condominiale scala "A";
- Porte in legno esistenti di accesso alle unità immobiliari ai piani residenziali;
- Porte rasomuro di accesso ai locali interrati;
- Finestre in legno lamellare.

Gli accessori saranno realizzati con materiali resistenti alla corrosione atmosferica ed avranno caratteristiche tali da conferire al serramento la resistenza meccanica, la stabilità e la funzionalità per le condizioni di uso e sollecitazione a cui è destinato. La finitura degli accessori sarà coordinata a quella dei telai.

4.3.19 Ripristino di portone di ingresso principale esistente in legno massello

È previsto il restauro conservativo del portone esistente dell'ingresso principale all'atrio Scala "A" e dei relativi decori a rilievo in legno, con integrazione delle parti mancanti e consolidamento delle parti ammalorate.

4.3.20 Portone d'ingresso in metallo e vetro

L'accesso all'atrio condominiale della scala "A" sarà realizzato tramite un portone d'ingresso in metallo e vetro realizzato con due pannellature laterali fisse e con due ante centrali con apertura a battente, regolate con controllo idraulico della chiusura e dotate di specchiature in vetro stratificato di sicurezza.

Le ante sono dotate di maniglione in legno con inserimento di cablaggio nel telaio per riscontro elettrico della serratura. Il nuovo portone si inserisce nell'esistente apertura con imbotti in marmo, sottoposta ad opere di restauro e recupero, nel massimo rispetto dei vincoli imposti.

4.3.21 Portone vetrato in legno di accesso dal cortile

Portone vetrato con struttura in legno lamellare e specchiature in vetro stratificato di sicurezza, dotato di elettroserratura.

4.3.22 Porta tamburata in legno rasomuro di accesso cantine

Porta di accesso ai locali interrati modello rasomuro, pannello per l'invisibile a battente tamburato grezzo trattato per tinteggiatura e rivestimento come il contesto della muratura dove è installata.

4.3.23 Finestre in legno con specchiature in vetro

Serramenti in legno lamellare a singolo o doppio battente, dotati di anta ribalta, con vetri isolanti del tipo selettivo basso emissivo; le sagome delle ante interne ed esterne saranno del tipo arrotondate; le tipologie dei serramenti saranno del tipo a telai rettangolari, scorrevoli alzanti ed a spostamento, questi ultimi laddove previsti; le guarnizioni di tenuta all'aria e all'acqua saranno di ultima generazione in TPE, un elastomero termoplastico a matrice vulcanizzata, resistenti ad invecchiamento provocato dagli agenti atmosferici, raggi UV, ozono e temperature da - 40°C a +120°C; la verniciatura è effettuata con sistema elettrostatico, con l'impiego di impregnanti e vernici con ciclo all'acqua; tutti i serramenti con anta e ribalta saranno dotati di dispositivo antifalsa manovra che evita di compiere manovre scorrette nelle fasi di apertura e chiusura; la maniglia o martellina disponibile in cromo e/o ottone, così le coperture della ferramenta.

Per i serramenti dei vani scala verrà impiegata della ferramenta speciale con sistema di maniglia provvista di serratura con chiave.

4.4 Scala "B" e "C"

Le scale "B" e "C" avranno gli ingressi sul fronte del Lungomare Trieste; entrambe, superato il dislivello della quota stradale.

Il pavimento dei nuovi atri di ingresso sarà realizzato in Terrazzo alla Veneziana (o materiale qualitativamente equivalente) con disegni come da progetto;

Le scale avranno pedate e pianerottoli in lastre prefabbricate in graniglia, con superfici e coste in vista levigate; le ringhiere, i fermapiedi ed i corrimani saranno del tipo metallici.

4.4.1 Pavimento atrii d'ingresso e corridoi ai piani residenziali

I pavimenti delle aree comuni inerenti alle scale "B" e "C" saranno realizzati con pavimento in Terrazzo alla Veneziana, realizzate con resine epossidiche, miscela di vari da 0 a 18 mm, ed inserti di marmo secondo le indicazioni della D.A.; si prevedono due colorazioni della graniglia, chiara e scura, distribuite secondo disegno di progetto e sono altresì previsti giunti metallici laddove necessario.

4.4.2 Zoccolino corridoi ai piani residenziali

Lo zoccolino sarà realizzato mediante lastre prefabbricate in graniglia, realizzate con resine epossidiche, miscela di inerti di marmo da 0 a 18 mm, ed inserti di marmo secondo le indicazioni della D.A..

4.4.3 Murature

Le murature e/o tramezzature, aventi spessori variabili da 14 cm. a 25 cm., saranno realizzate con blocchi fonoisolanti o termoisolanti di argilla espansa o con blocchi di calcestruzzo cellulare o materiali simili, tutti con superficie da rifinire con intonaco civile.

4.4.4 Isolamento acustico sotto murature interne

Ai piedi delle nuove murature di separazione e a finitura dei solai fra unità immobiliari, fra unità immobiliari e parti comuni, fra locali servizi igienici e locali limitrofi agli stessi per residenze e attività commerciali, è previsto l'inserimento di membrane fonoisolanti.

4.4.5 Intonaco

Per le superfici interne verticali e/o orizzontali, è previsto un intonaco di fondo a base di calce e cemento o di sola calce, applicato a mano e/o a macchina, formato, nel primo caso, da una malta secca composta da calce idrata, cemento portland, sabbie classificate ed additivi specifici o nel secondo caso, da calce idrata, sabbie classificate ed additivi specifici, per migliorare la lavorazione e l'adesione. Su tutti gli intonaci di fondo, da tinteggiare a calce successivamente, è previsto un intonaco di finitura a base di calce.

4.4.6 Rivestimenti atrii d'ingresso

Rivestimento delle pareti degli androni d'ingresso e dei corridoi di accesso alle unità immobiliari, ai vari piani, sarà realizzato mediante lastre di marmo del tipo come quelle esistenti nell'androne della scala principale "A", levigate sulla faccia vista, e posate a tutta altezza.

4.4.7 Tinteggiature

Sulle pareti dei vani scala "B" - "C" e sulle pareti dei corridoi, ai piani residenziali, è previsto un rivestimento decorativo per interni colorato traspirante, tipo MARMORINO, a base di grassello di calce o similare approvato ed a scelta della D.A..

4.4.8 Scale, gradini e pianerottoli

Le nuove scale, con cosciali e traversi realizzati con elementi profilati in acciaio sagomati e a sostegno di un sistema a giorno, con gradini e pianerottoli in graniglia, opportunamente rinforzati in spessore; gli elementi prefabbricati in graniglia saranno realizzati mediante resine epossidiche ed inserti di marmo secondo le indicazioni della D.A..

4.4.9 Corrimano e parapetti

Le due scale si sviluppano intorno all'ingombro degli ascensori, sulle cui strutture è previsto l'inserimento di un corrimano di collegamento continuo da piano a piano, posto ad un'altezza dal calpestio pari a 110 cm, realizzato in ottone naturale, su disegno di progetto. Al quarto piano il pianerottolo di sbarco è protetto tramite parapetto, anch'esso dell'altezza di 110 cm, realizzato in ottone naturale, su disegno di progetto.

4.4.10 Controsoffitti in lastre piane di cartongesso

In corrispondenza dei corridoi di accesso alle unità immobiliari e negli androni d'ingresso, è previsto un controsoffitto ad orditura metallica doppia, distanziata dal solaio mediante sospensioni regolabili in acciaio, realizzato mediante assemblaggio di singole lastre di gesso rivestito a bordi assottigliati, fissati con viti autoperforanti alla struttura portante del solaio; sulla superficie del controsoffitto si realizzeranno delle gole in cartongesso, di larghezza variabile e altezza costante, per l'inserimento di corpi illuminanti, anch'esse realizzate mediante lastre di gesso.

4.4.11 Tinteggiatura controsoffitti

I soffitti e i controsoffitti saranno tinteggiati con una mano di fondo e due mani di idropittura traspirante o di pittura a base di grassello di calce.

4.4.12 Apparecchi illuminanti

L'illuminazione presso le aree comuni riferibili alle scale "B" e "C", comprensive di androni e corridoi di accesso alle unità abitative, verrà garantita da corpi illuminanti a sospensione e applique a parete di primarie case produttrici, dalla forte valenza architettonica e decorativa.

Ad integrazione, nei corridoi di accesso alle unità abitative, l'illuminazione contemplerà un controsoffitto dotato di gole luminose con inserite strisce a LED.

Farà eccezione il piano primo, per il quale l'illuminazione verrà realizzata con applique, controsoffitto con gole luminose e pannelli luminosi con sorgente a led, in sostituzione delle previste sospensioni per gli altri piani, il tutto in sintonia con quanto previsto per la scala "A".

4.4.13 Serramenti

I serramenti previsti per le parti comuni scale "B" e "C" sono:

Portoni vetrati con inferriate esistenti di accesso agli androni dal Lungomare Trieste;

Portoni vetrati in legno lamellare di accesso agli androni dal cortile e per accesso locali commerciali;

Portoni a doppio battente di accesso ai rispettivi vani scale-ascensori dagli androni "B" e "C".

Serramenti/Finestre in legno lamellare.

4.4.14 Portoni vetrati, con inferriate esistenti, di accesso agli androni su Lungomare Trieste

Portoni pedonali in ferro esistenti, a due battenti e sopra-luce fisso, integrati con specchiature in vetro stratificato di sicurezza e di chiusura per l'intera superficie, dotati di elettroserratura e di chiusura automatica; rifiniti con verniciatura a smalto opaco di colore grigio come quella preesistente.

4.4.15 Portoni vetrati in legno, di accesso dal cortile

Gli accessi sul cortile alle nuove attività commerciali, saranno realizzati con serramenti composti da porta vetrata e sopra-porta a vetrata fissa, con struttura in legno lamellare e specchiature in vetro stratificato di sicurezza; dotati di maniglione in legno, elettroserratura e meccanismo di chiusura automatica.

4.4.16 Finestre in legno con specchiature in vetro

Serramenti in legno lamellare a singolo o doppio battente, dotati di anta ribalta, con vetri isolanti; le sagome delle ante interne ed esterne saranno del tipo arrotondate; le tipologie dei serramenti saranno del tipo a telai rettangolari, scorrevoli alzanti ed a spostamento, questi ultimi laddove previsti; le guarnizioni di tenuta all'aria e all'acqua saranno di ultima generazione in TPE, un elastomero termoplastico a matrice vulcanizzata, resistenti ad invecchiamento provocato dagli agenti atmosferici, raggi UV, ozono e temperature da - 40°C a +120°C; la verniciatura è effettuata con sistema elettrostatico, con l'impiego di impregnanti e vernici con ciclo all'acqua; tutti i serramenti con anta e ribalta saranno dotati di dispositivo antifalsa manovra che evita di compiere manovre scorrette nelle fasi di apertura e chiusura; la maniglia o martellina in cromo e/o ottone, così le coperture della ferramenta.

Per i serramenti dei vani scala verrà impiegata della ferramenta speciale con sistema di maniglia provvista di serratura con chiave.

4.5 Locali di servizio al Piano Interrato

Il piano interrato, suddiviso per scala, conterrà un numero di cantine uguale al numero degli appartamenti; inoltre allo stesso piano saranno ubicati i locali condominiali e i locali tecnici; in corrispondenza della scala "B" sarà posizionato il locale per i gruppi di pressurizzazione antincendio, accessibile dall'esterno del cortile per tramite di una scala posta al di sotto di grigliati carrabili, mentre, in corrispondenza della scala "A", saranno ubicate la centrale idrica e la centrale di produzione Acqua Calda Sanitaria con i relativi gruppi pompe;

Sul lato est dell'edificio, parte del piano sarà invece destinato alle attività commerciali.

4.5.1 Pavimenti e battiscopa

Pavimento in battuto di cemento per tutti i locali presenti al piano interrato; mentre per i corridoi è previsto uno zoccolino/battiscopa di h=8 cm in gres porcellanato.

4.5.2 Muratura per distribuzione spazi interni

Le murature e/o tramezzature, aventi spessori variabili da 14 cm. a 25 cm., saranno realizzate con blocchi fonoisolanti o termoisolanti di argilla espansa o con blocchi di calcestruzzo cellulare o materiali similari, tutti con superficie da rifinire con intonaco civile.

4.5.3 Isolamento acustico sotto murature interne

Ai piedi delle nuove murature di separazione e a finitura dei solai fra locali di servizi igienici e locali limitrofi agli stessi per attività commerciali, è previsto l'inserimento di membrane fonoisolanti.

4.5.4 Intonaco

Per le superfici interne verticali e/o orizzontali, è previsto un intonaco di fondo a base di calce e cemento o di sola calce, applicato a mano e/o a macchina, formato, nel primo caso, da una malta secca composta da calce idrata, cemento portland, sabbie classificate ed additivi specifici o nel secondo caso, da calce idrata, sabbie classificate ed additivi specifici, per migliorare la lavorazione e l'adesione. Su tutti gli intonaci di fondo, da tinteggiare a calce successivamente, è previsto un intonaco di finitura a base di calce.

4.5.5 Tinteggiature

Le superfici interne, sia esse pareti che soffitti, saranno tinteggiate con una mano di fondo e due mani di idropittura traspirante o di pittura a base di grassello di calce.

4.5.6 Pavimenti e finiture locale di servizio

In corrispondenza del piano interrato del vano scala "A" è previsto un locale con bagno/spogliatoio di servizio alla portineria; il rivestimento delle pareti (h=cm.210) del locale di servizio sarà realizzato con piastrelle in ceramica smaltata lucida di misura cm. 10x10 e/o 20x20, mentre per i pavimenti saranno impiegate piastrelle con finitura opaca di misura cm. 20x20; il servizio igienico sarà altresì dotato di apparecchi igienico-sanitari (vaso, bidet, lavabo e piatto doccia, comprensivi di rubinetteria e box) a scelta della D.A..

4.5.7 Porte cantine, locali tecnici e di servizio

I locali del piano interrato saranno provvisti di porte in lamiera tipo multiuso, con battente costituito da doppia lamiera tamburata con interposta struttura rigida in fibra alveolare.

4.5.8 Finestre in alluminio con specchiature in vetro ed anteposte inferriate in ferro lavorato preesistenti

Serramenti in alluminio anodizzato preverniciato con vetri stratificati di sicurezza e sistema di apertura a vasistas e di chiusura del tipo a cricchetto universale; le inferriate preesistenti saranno rifinite con verniciatura a smalto opaco di colore grigio come quella preesistente.

4.6 Sistemi impiantistici

4.6.1 Rete di distribuzione idrica

Le distribuzioni principali di acqua calda, relativo ricircolo e di acqua fredda sono realizzate in acciaio zincato isolato. Le tubazioni interne alle unità abitative, dal collettore idrico all'utenza sono in multistrato (polietilene reticolato PE-Xa). Eventuali tratti interrati sono in PEAD.

Tutte le reti di alimentazione idrica saranno opportunamente coibentate, secondo quanto specificato da DPR 412/1993. I supporti devono essere previsti e realizzati in maniera tale da non consentire la trasmissione di rumore e vibrazioni dalle tubazioni alle strutture.

Gli appartamenti sono dotati di predisposizione adduzione idrica (AFS, ACS) per installazione elettrodomestici (lavastoviglie, lavatrice, asciugatrice, etc.). In copertura sono presenti predisposizioni di adduzione idrica (AFS) a servizio di terrazze e piscine.

4.6.2 Rete scarico acque reflue

Le reti di scarico sono distinte per i seguenti usi: idrico-sanitario, acque meteoriche e scarico condensa delle unità interne con batteria ad espansione diretta.

All'interno dell'edificio, le tubazioni per lo scarico delle acque nere dagli apparecchi sanitari fino all'innesto nei collettori interrati sono in PEAD. Le colonne di scarico sono in materiale fonoassorbente per evitare la propagazione del rumore, analogamente tutti gli accessori di staffaggio sono isolati e devono essere correttamente posati. Le tubazioni per la realizzazione dei collettori interrati sono in PEAD o PVC tipo SN4 (ex 303/1). Le colonne di scarico sono dotate di torrini statici in sommità.

Le tubazioni di scarico sono complete di pezzi speciali, manicotti di dilatazione e, ove occorrenti, di manicotti elettrici. Dove necessario sono previsti ispezioni e sifoni.

Le tubazioni di scarico condensa e di scarico acque meteoriche saranno in PVC.

4.6.3 Impianto gas metano

L'edificio è dotato di rete di distribuzione gas metano a servizio dei fuochi di cucina degli appartamenti. Le reti si sviluppano dal piano terra, ove sarà realizzato l'allacciamento alla rete pubblica ed ove sono installati i contatori, fino a tutti gli utilizzatori. Le tubazioni interne ai locali ed esterne a vista sono in rame con spessori e modalità di posa in conformità al DM 37/2008 e alla norma UNI 7129.

4.6.4 Impianto di ventilazione meccanica

È prevista la realizzazione di un impianto di distribuzione di aria primaria composto da unità interne di trattamento posizionate nei controsoffitti dei corridoi, dotate di sezione di filtrazione ad alta efficienza, sezione di recupero di calore, batteria ad espansione diretta e sezione di umidificazione. La distribuzione dell'aria è effettuata attraverso canali in lamiera zincata; i montanti principali sono collocati in appositi cavetti tecnici per ogni scala, mentre la distribuzione orizzontale avviene in controsoffitto.

Tutte le canalizzazioni aeruliche sono in lamiera zincata, flangiata, montate su idonei staffaggi. È previsto l'isolamento con guaina elastomerica a cellule chiuse secondo gli spessori riportati nel D.P.R. 412/1993. Medesima logica sarà seguita nell'isolamento dei canali flessibili. La diffusione dell'aria in ambiente è demandata a diffusori lineari ad altissima induzione, installati a veletta o soffitto.

Gli appartamenti sono dotati di impianto di estrazione forzata per servizi igienici e cappe di esalazione per fuochi di cucina.

4.6.5 Centrali

L'impianto al servizio dell'edificio è del tipo ad espansione diretta con unità esterne del tipo a recupero di calore, a volume di refrigerante variabile dotate di inverter.

Le unità esterne sono ubicate sulla copertura in appositi locali tecnici, uno per ogni scala; dalle unità esterne si diramano i circuiti di gas refrigerante in rame isolato che raggiungono i distributori di piano mediante cavedi dedicati posti in corrispondenza delle scale A, B e C.

L'edificio sarà dotato di un sistema di supervisione dell'impianto ad espansione diretta, per la gestione di stato, allarme e modalità di funzionamento delle apparecchiature. Ogni unità immobiliare è dotata di un modulo di contabilizzazione per monitorare il consumo di acqua sanitaria calda e fredda. I consumi elettrici di unità interne ed esterne sono ripartiti e contabilizzati con l'impegno di un sistema generale di supervisione.

Al piano interrato sono posizionate la centrale di produzione acqua calda sanitaria e la centrale antincendio con i gruppi di pressurizzazione a servizio della rete sprinkler ed idranti. La centrale antincendio è accessibile dall'esterno tramite scala posta a quota cortile.

4.6.6 Terminali ambiente

Le unità interne saranno del tipo orizzontale da incasso (versione sottile) canalizzabili con batteria ad espansione diretta installate in controsoffitto. I terminali di immissione e di ripresa dell'aria a progetto sono del tipo a feritoie ad alta induzione con lancio ed effetto induttivo indipendente dalla variazione di portata.

Nei servizi igienici sono previsti termoarredi.

4.6.7 Impianto fotovoltaico

Si prevede l'installazione di pannelli fotovoltaici in copertura per una potenza totale di 32 kW, secondo quanto previsto dal RUEC del comune di Salerno (1KW per unità abitativa); l'energia ricavata verrà messa a disposizione del q.e. servizi comuni di edificio (ubicato nella scala "A").

4.6.8 Impianto di terra

L'intero complesso sarà dotato di un impianto di terra costituito da corda in rame nudo che correrà lungo il perimetro interno dell'edificio; alla corda faranno capo spandenti previsti entro pozzetti;

Al sistema faranno capo i collettori di terra di scala oltre eventuali altre carpenterie/strutture metalliche del complesso (parcheeggio interrato, cancello, ecc.).

4.6.9 Impianto di ricezione segnale televisivo e satellitare

E' prevista la realizzazione di un impianto TV digitale terrestre e satellitare; il sistema farà capo ad un'unica centrale prevista in vano tecnico ricavato sulla copertura, in corrispondenza della scala "A";

Dalla centrale verranno ricavate le dorsali a servizio degli ulteriori corpi scala "B" e "C", previa interposizione di amplificatore di segnale sulla sommità di ciascuna montante di scala;

Il sistema comprenderà:

antenna ricevente segnale analogico e digitale posta sulla sommità dell'edificio;

antenna parabolica per la ricezione dei canali satellitari;

amplificatore di linea;

ripartitore generale e ripartitori di piano;

cavo antenna di tipo a conduttore a filo unico di rame rosso (ricotto o stagnato) ed isolante in polietilene espanso ed isolato in PVC.

4.6.10 Impianto videocitofonico

Per ciascun corpo scala, è previsto l'allestimento di un sistema videocitofonico.

4.7 Aree comuni terrazza

Il piano copertura, sarà destinato alla realizzazione di quattro terrazze private di pertinenza degli appartamenti ubicati al quarto piano, direttamente accessibili dagli stessi; le aree rimanenti saranno da intendersi come aree comuni destinate ad impianti, accessibili per mezzo di una botola collocata in corrispondenza del vano scala "C"; la zona a nord sarà utilizzata per l'installazione di pannelli fotovoltaici; nella parte centrale dell'edificio saranno identificati 3 vani tecnologici.

Tali aree saranno perimetrate da pannelli acustici per abbattere il rumore prodotto dagli impianti; per le stesse aree è prevista una pavimentazione prefabbricata in *quadrotti* di cemento sopraelevati, mentre lungo parte del perimetro di copertura è previsto un percorso di manutenzione in ghiaia tonda.

4.7.1 Stratigrafia pacchetto di finitura in copertura

Sulla copertura, del tipo a *tetto piano*, previo adeguamento strutturale, è previsto un pacchetto di finitura atto garantire l'isolamento termoacustico della copertura rispetto ai locali ubicati ai piani sottostanti, nonché lo smaltimento delle acque piovane secondo un sistema di pendenze ottenuto con massetto disposto in modo tale da convogliare l'acqua su 6 punti di raccolta corrispondenti ai pluviali esistenti sulle facciate laterali e sui fronti del cortile interno;

La stratigrafia del pacchetto impermeabile, applicato sul solaio di copertura, sarà composto da barriera al vapore, strato di impermeabilizzazione, pannelli isolanti in polistirene espanso estruso, strato di compensazione e antipunzonatura, sottofondo alleggerito in cls. avente spessore variabile, quale massetto di pendenza.

4.7.2 Pavimenti in ghiaia per percorso manutentori

Sul perimetro esterno della copertura è prevista una fascia ricoperta con ghiaia tonda bianca a finitura del percorso di manutenzione; la pavimentazione in ghiaia, comprensiva degli opportuni strati di protezione del sottofondo, sarà situata al di sopra della superficie del pacchetto di pendenza precedentemente descritto.

4.7.3 Pavimentazione sopraelevata in quadrotti di cemento

Sulle aree in copertura, destinate agli impianti, è prevista una pavimentazione prefabbricata in quadrotti di cemento sopraelevati; tale pavimentazione, comprensiva degli eventuali strati di protezione del sottofondo, sarà posta al di sopra della superficie del pacchetto di pendenza precedentemente descritto.

4.7.4 Schermatura zone impianti con pannelli metallici

A delimitazione delle 3 zone impianti, saranno realizzate delle perimetrazioni in pannelli acustici con rivestimento in lamiera corrugata per nascondere alla vista gli impianti e abbattere i rumori prodotti e provenienti dagli stessi.

4.8 Impianto Ascensori

4.8.1 Ascensori scale A, B e C

Per gli ascensori dell'edificio si prevedono tre nuovi impianti ad azionamento elettrico, a fune, senza locale macchine; ogni ascensore sarà dotato di castelletto metallico di sostegno;

Le caratteristiche degli impianti previsti sono:

- Ascensore scala "A", portata 630 Kg., capienza 8 persone, 7 fermate, velocità 1-1,6-1,75 m/s, porta telescopica 90x210 cm., conforme alla normativa vigente per l'accessibilità agli ascensori, ad ingresso doppio per possibilità sbarco lato cortile a piano terra;
- Ascensore scala "B", portata 560 Kg., capienza 7 persone, 6 fermate, velocità 0,63 m/s; porta telescopica 75x210 cm, conforme alla normativa vigente per l'accessibilità agli ascensori, ad ingresso singolo.
- Ascensore scala "C", portata 480 Kg., capienza 6 persone, 6 fermate, velocità 1-1,6-1,75 m/s; porta telescopica 80x210 cm, conforme alla normativa vigente per l'accessibilità agli ascensori, ad ingresso singolo.

4.8.2 Finiture esterne ascensori

Le porte telescopiche degli ascensori ed i rispettivi imbotti presenteranno finiture in ottone naturale;

I castelletti metallici saranno rivestiti esternamente tramite pannellature in legno della stessa essenza delle boiserie di finitura esistenti ai vari piani del vano scala "A".

5. AUTORIMESSA

È prevista la realizzazione di un parcheggio automatizzato interrato collocato nell'area del cortile interno condominiale. L'ingresso e l'uscita delle autovetture dal cortile è gestita da due cancelli metallici, rispettivamente di entrata ed uscita, aperti sul Lungomare Trieste, collegati per mezzo di un percorso carrabile che attraversa il cortile, dal quale sarà anche possibile accedere al locale ricevimento vetture del parcheggio interrato, posizionato nell'area centrale del cortile.

Il parcheggio automatico meccanizzato per 38 posti, costituito da una postazione di consegna/ritiro autovetture (al piano terra) e da tre vani interrati (piano -1, -2 e -3), insieme al relativo impianto di movimentazione, sarà ospitato all'interno di un'apposita struttura in c.a. interrata ubicata sotto il piano del cortile, realizzata secondo Progetto Strutturale. I tre livelli saranno serviti, ai soli fini di manutenzione, da un'apposita scala raggiungibile direttamente dal cortile.

5.1 Impianto di movimentazione vetture

L'impianto di movimentazione delle vetture è così strutturato:

- 1 Postazione di accesso (entrata/uscita) dotata di sistema di riconoscimento degli utenti abilitati;
- 1 Elevatore oleodinamico a 2 colonne con portata massima di 30 q.li con piattaforma di appoggio dell'elevatore modellata sul vano di elevazione;
- 1 Cornice che "chiude" al piano terra (piano di carico) il pavimento del vano stesso lasciando l'alloggiamento esatto per il vassoio di carico dell'autovettura;
- 38 Vassoi di dimensioni: cm 518 x 215, scorrimento su due assi X/Y, portata massima di 25 q.li;
- 27 Piazzole motorizzate con movimento su due assi X/Y;
- 12 Piazzole motorizzate sul solo asse longitudinale;
- 1 sistema di automazione che provveda al controllo della movimentazione dei vassoi ed alla comunicazione con gli utenti e consenta di fornire il servizio di teleassistenza;
- tutto quanto necessario per rendere l'impianto conforme alle norme vigenti.

Le Piattaforme (vassoi) ed i pianali sono interamente realizzate in acciaio, con lamiera antiscivolo e zincati a caldo, le prime scorrono, sui due assi, ciascuno nelle due direzioni (avanti/indietro) su binari in acciaio mediante dispositivo (pattino) di trasporto azionato da motori elettrici trifase sotto controllo della centralina PLC. Tutta la carpenteria è trattata e zincata a caldo. Le parti meccaniche saranno adeguatamente protette e trattate galvanicamente a freddo.

L'impianto sarà dotato, a ciascun piano, di 13 piazzole (a trazione X oppure Y oppure X-Y), di cui due jolly, le autovetture potranno avere dimensioni massime di metri 5,05 di lunghezza per 2,00 di larghezza per 1,95 di altezza. Le autovetture di grandi dimensioni (BMW X6, Audi Q7, ...) dovranno avere gli specchietti ripiegati al momento dell'ingresso.

Per ogni posto auto sono disponibili nr. 3 badge e nr. 3 telecomandi questi ultimi forniti per la sola assistenza alla funzione di chiamata impianto in fase di deposito dell'autovettura, mentre all'esterno è prevista una postazione con codice personale per posto auto.

5.2 Deposito e prelievo delle autovetture

Ciascun utente autorizzato usufruirà dell'autorimessa come segue: per il deposito deposito della vettura, dopo aver azionato l'apertura della serranda, l'utente entrerà nel vano di accoglienza posizionando la vettura centrata sulla piattaforma dell'elevatore;

dopo essere sceso, uscirà dal vano di accoglienza, chiudendo la serranda automatica, e quindi digiterà il codice personale sul quadro di comando/ Touch Screen. Per il prelievo della medesima autovettura il procedimento è esattamente inverso.

Ogni utente sarà identificato da un badge, che dà diritto ad un "posto di parcheggio", quindi ad un vassoio su cui posizionare la macchina, l'assegnazione del vassoio (in entrata) al badge – quindi al cliente – è dinamica, così come la determinazione della piazzola su cui posizionare il vassoio è dinamica, secondo le regole predefinite (un badge può avere un piano assegnato, una priorità assegnata, ...)

Il tempo minimo per la consegna dell'auto più "vicina" è di 35 secondi il tempo massimo di 5 minuti.

E' inoltre previsto un sistema di comunicazione con la centralina del parcheggio in modo tale che gli utenti possano, tramite internet e/o tramite una specifica App web su smartphone (iOS di Apple e/o Android), effettuare la prenotazione di uscita della propria auto riducendo significativamente i tempi di attesa e inoltre la stessa applicazione consentirà di poter controllare costantemente anche a grande distanza la posizione della propria autovettura e verificarsi i tempi di uscita dall'impianto. Il punto di Accesso sarà dotato di un display che indichi il tempo stimato di attesa (inizialmente) ed il tempo residuo durante la ri-consegna della vettura.

La portineria, infine, sarà dotata di un dispositivo (tastiera con display integrato o PC) in grado di garantire e consentire – in caso di mancanza di collegamento alla rete internet – le prenotazioni che gli utenti non potranno fare da remoto.

5.3 Scale di accesso per manutenzione ai livelli interrati con porte tagliafuoco

E' previsto l'accesso ai soli fini di manutenzione per tramite di apposito vano scala, avente struttura in c.a., protetto ad ogni piano da porte tagliafuoco ad un battente, con maniglione antipánico e chiudiporta, luce di passaggio 900x2100 mm, in possesso di omologazione integrale EI 120 secondo Norma UNI 9723; il vano scala sarà chiuso al livello del piano del cortile per mezzo di apposita griglia di sicurezza, apribile e removibile per consentire l'accesso.

5.4 Impianto protezione antincendio

A servizio dell'autorimessa è previsto un sistema di protezione antincendio con rete idranti e rete sprinkler alimentate da gruppi di pressurizzazione, ubicati in locale tecnico al piano interrato.

5.5 Aerazione

Sono previsti grigliati al piano dei solai intermedi interni per l'aerazione naturale del parcheggio interrato. Le bocche di aerazione sull'esterno del parcheggio saranno poste su marciapiede comunale esterno alla proprietà ed avranno apposite griglie in acciaio zincato tipo "orsogrill" o equivalente, atte a sopportare carichi per traffico leggero. È inoltre prevista la realizzazione di un sistema di ventilazione meccanica, nel rispetto dalla normativa vigente in materia antincendio.

5.6 Locale ricevimento autovetture

Il locale ricevimento autovetture sarà realizzato con struttura metallica rivestita da pannelli scatolati e preformati;

Le porte basculanti saranno poste a filo con il rivestimento del locale e costituiti dai medesimi pannelli, scatolati e preformati, intelaiati su idonea struttura, con congegno di bilanciamento realizzato mediante sistema carrucola-cuscinetto-contrappeso protetto da carter, e congegno di chiusura composto da attuatore oleodinamico per porte basculanti a contrappesi o simile; oltre agli accessi carrabili sarà installata una porta pedonale anch'essa costituita da pannelli scatolati e preformati;

Per la copertura è previsto un pacchetto di finitura atto garantire lo smaltimento delle acque piovane secondo un sistema di pendenze, dato dalla struttura metallica, convogliando l'acqua nel pluviale; lo strato di impermeabilizzazione sarà coperto da ghiaia, riposta a protezione dello stesso.

6. APPARTAMENTI RESIDENZIALI

L'edificio verrà ridistribuito e suddiviso, al suo interno, dalle seguenti unità abitative, come raffigurato in Fig.4 di seguito riportata:

- n. 14 unità abitative con metrature che variano dai 60 ai 120 mq al piano primo
- n. 6 unità abitative con metrature dai 170 ai 250 mq al piano secondo
- n. 8 unità abitative dai 90 ai 220 mq al piano terzo
- n. 4 grandi appartamenti al piano quarto con metrature variabili dai 170 mq ai 350 mq.,

Per gli appartamenti posti alle estremità dell'edificio, sottraendo una porzione di copertura, sono stati ricavati altresì dei patii giardino che aiutano a portare nuova e maggiore illuminazione all'interno degli appartamenti stessi e nel contempo ospitano la scala che conduce in copertura.

Il piano copertura quindi è costituito dai 4 tetti-giardino con piscina, privati, esclusivi e separati tra di loro dalle aree tecniche comuni dell'edificio ed opportunamente schermati.

Relativamente alle finiture interne degli appartamenti, sarà possibile fare riferimento ad un campionario predisposto dalla Rainone Real Estate con due Palette di finiture di seguito descritte.

6.1 Pavimenti

Tutti i pavimenti risulteranno di colori uniformi secondo le tinte e le qualità prescritte e privi di qualunque macchia o difetto per tutta la loro estensione.

6.1.1 Isolamento acustico a pavimento

L'isolante acustico sottopavimento è previsto del tipo anelastico, con superficie d'appoggio puntiforme al 23% in lattice di gomma centrifugata accoppiato con membrana fonoisolante massiva a base di polimeri elastici ad alta resistenza meccanica; spessore totale 13,0 mm. Indice normalizzato di calpestio: 24 dB; l'elemento di "scollamento" fra murature e solai antivibrante è del tipo elastomerico a base di gomma stirolica non porosa da inserire al di sotto delle murature, di colore nero.

6.1.2 Pavimenti in listoni di legno prefinito

I pavimenti degli ingressi, soggiorni, camere, disimpegni, cucine, a scelta dell'acquirente, saranno realizzati in listoni di legno prefinito (parquet) caratterizzato da tavole con lunghezze variabile da 900 a 2100 mm e larghezze di 140/160/180 mm .

Il parquet è composto da uno strato superiore in legno nobile di rovere dello spessore di 5.2 mm e da uno strato inferiore in multistrato di betulla di spessore di 8.8 mm per un totale di 14 mm.

La finitura prevista è di tipo spazzolato di selezione B, la gamma di colori prevede più di 100 variazioni pertanto le combinazioni possibili di finitura e colore copriranno una vasta gamma di texture finali possibili, da quelle classiche a quelle più moderne, secondo i gusti e le esigenze dell'acquirente. I listoni saranno provvisti da incastri maschio/femmina per una posa rapida e precisa, che avverrà a mezzo di incollaggio.

Il collante ed i prodotti vernicianti utilizzati dovranno essere esenti da formaldeide e da pentaclorofenolo nel rispetto della normativa C.E. Le mattonelle dovranno essere posate, in equilibrio igrometrico con l'ambiente, con collante bicomponente catalizzato su massetto idoneo alla posa di pavimenti in legno.

Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per i tagli lo sfrido, la pulizia e compattazione del massetto, la fornitura e posa del collante bicomponente catalizzato gli eventuali profili in alluminio o acciaio per separazioni di pavimenti diversi, da campionarsi a scelta della D.A., la levigatura, stuccatura e rifinitura, la successiva pulitura superficiale con idonei prodotti per materiali legnosi, la pulizia e l'asporto del materiale di risulta a fine lavoro, la raccolta differenziata del materiale di risulta, il conferimento con trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta, l'indennità di discarica, il rispetto della marcatura CE e DOP per i prodotti di costruzione previsti dal Regolamento n. 305/2011 (UE) e quanto altro per dare il lavoro finito a regola d'arte.

6.1.3 Pavimento in ceramica e/o pietra dei bagni

Il pavimento dei bagni sarà eseguito a scelta o in piastrelle di **ceramica** o in **pietra naturale**.

Se il pavimento sarà realizzato in **ceramica**, sarà rettificato a tutto spessore, di prima scelta e saranno disponibili vari formati; le fughe saranno realizzate con malte colorate per piastrelle a scelta il tutto come da campionario predisposto.

Le piastrelle in ceramica saranno monocottura a sezione piena e greificata in tutto lo spessore, di prima scelta, nei colori come da campionario predisposto dall'Impresa, il cui formato sarà di dimensioni: 10x30 cm, 5x5cm (su rete), posate a giunto unito mediante spalmatura con spatola dentata di collante a base cementizia additivato con lattice resinoso, in modo che le superfici risultino perfettamente piane ed osservando scrupolosamente le disposizioni come da progetto esecutivo. I singoli elementi dovranno combaciare esattamente tra di loro, dovranno risultare perfettamente fissati al sottostrato e non dovrà verificarsi, nelle sconnessure di contatto, la benché minima ineguaglianza, le fessure dovranno essere pressoché invisibili e la loro linea perfettamente diritta. I pavimenti si addenteranno per 15 mm entro l'intonaco delle pareti, che sarà tirato verticalmente sino all'estradosso degli stessi, evitandosi quindi ogni raccordo o guscio. L'orizzontalità dovrà essere sempre scrupolosamente curata e controllata mediante livella; non saranno inoltre ammesse ondulazioni superiori a 2 mm, misurate con l'apposizione a pavimento di un regolo di 2 m di lunghezza. Tutti i pavimenti dovranno risultare di colori uniformi secondo le tinte e le qualità prescritte e privi di qualunque macchia o difetto per tutta la loro estensione. Le fughe saranno realizzate con malta colorate a scelta del committente per piastrelle secondo norma EN 13888 tipo . Nel prezzo indicato si intendono compresi e compensati: il taglio, lo sfrido, i pezzi speciali, la sigillatura degli interstizi eseguita con malta epossidica bicomponente antiacida, nel colore a scelta; la successiva pulitura superficiale con idonei detergenti, la risciacquatura assorbendo l'acqua in eccesso con idonei sistemi, l'asporto del materiale di risulta a fine lavoro, la raccolta differenziata del materiale di risulta, il conferimento con trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta, l'indennità di discarica, il rispetto della marcatura CE e DOP per i prodotti di costruzione previsti dal Regolamento n. 305/2011 (UE) e quanto altro per dare il lavoro finito a regola d'arte.

Se il pavimento sarà realizzato in **pietra naturale**, le dimensioni delle lastre saranno quelle disponibili da campionario disposto dall'impresa, dello spessore di cm. 2, esenti da impurità, finitura levigata opaca, fornite per tre lati con taglio a bisello e uno dritto, e poste in opera come da disegno di progetto, su necessaria malta bastarda di allettamento compresa, previo spolvero di cemento tipo 325, con giunti connessi a cemento bianco o colorato o con malta epossidica bicomponente antiacida nei colori a scelta dell'acquirente.

Sono incluse la stuccatura, il taglio, gli sfridi i pezzi speciale, la levigatura delle faccia a vista il trattamento antimacchia e la pulitura finale.

Le caratteristiche estetiche, fisiche, funzionali delle lastre in pietra saranno quelle dichiarate e certificate dal fornitore dei materiali di rivestimento, con particolare riferimento alle prove di variabilità cromatica e alle norme di manutenzione e utilizzo.

6.1.4 Giunto di separazione fra pavimenti diversi in acciaio

I giunti di separazione tra pavimenti diversi saranno realizzati mediante profilo a L in acciaio, finitura da definire a scelta di D.L., con base tranciata, traforata per applicazione del collante e bordo verticale di spessore 5 mm per permettere la levigatura e di altezza uguale a 15mm. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per gli eventuali profili ad angolo, il collante d'applicare per il fissaggio del profilo, l'applicazione di pannellino compensatore di polistirene tra il legno e il profilo, s'è necessario e seguendo le direttive della Ditta produttrice, il taglio e lo sfrido, il rispetto della marcatura CE e DOP per i prodotti di costruzione previsti dal Regolamento n. 305/2011 (UE) e quanto altro per dare il lavoro finito a regola d'arte.

6.1.5 Soglie in metallo

Le soglie per la separazione di pavimenti a pari livello saranno realizzate mediante profilo a T applicati ad incasso con l'ausilio di una base in alluminio naturale, fissata a pavimento con idonei collanti (tipo PP/86) o viti e tasselli. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per il collante d'applicare per il fissaggio del profilo seguendo le direttive della Ditta produttrice, il taglio e lo sfrido il rispetto della marcatura CE e la Dichiarazione di Produzione di Prodotto DOP per i prodotti di costruzione prevista dal Regolamento n.

305/2011 (UE) e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.

6.1.6 Zoccolino

Le pareti degli ingressi, dei soggiorni, camere, cucine, e disimpegni avranno zoccolino in legno impiallacciato a becco di civetta posato mediante adesivo per legni su muratura esistente.

6.2 Pareti, rivestimenti e finiture

6.2.1 Generale

Il sistema di fissaggio dei rivestimenti è rapportato ai pesi dei pannelli. Gli adesivi da impiegare per i rivestimenti, dovranno essere scelti dall'Appaltatore tenendo conto della natura e della qualità dei sottofondi e dei manufatti da incollare.

Tutti i materiali ed i prodotti usati per la realizzazione di rivestimenti avranno requisiti di resistenza, uniformità e stabilità adeguati alle prescrizioni ed al tipo di impiego e saranno esenti da imperfezioni o difetti di sorta; le caratteristiche dei materiali saranno, inoltre, conformi alla normativa vigente.

Gli elementi del rivestimento, gli spigoli ed i contorni di qualunque tipo risulteranno correttamente allineati, livellati e senza incrinature; i giunti saranno stuccati con materiali idonei e, a lavoro finito, si procederà alla lavatura e pulizia di tutte le parti.

6.2.2 Tramezzi e intonaci interni

Le pareti interne alle unità abitative saranno realizzate in mattoni forati di spessore 8/12cm o - in alternativa - in blocchetti in calcestruzzo alleggerito di uguale spessore;

Tutte le pareti, ove non rivestite, saranno finite con intonaco civile e rasate; gli spigoli saranno eseguiti con parapigolo sotto intonaco in lamiera zincata o in altro materiale.

6.2.3 Intonaco

Per le superfici interne verticali e/o orizzontali, è previsto un intonaco di fondo a base di calce e cemento o di sola calce, applicato a mano e/o a macchina, formato, nel primo caso, da una malta secca composta da calce idrata, cemento portland, sabbie classificate ed additivi specifici o nel secondo caso, da calce idrata, sabbie classificate ed additivi specifici, per migliorare la lavorazione e l'adesione. Su tutti gli intonaci di fondo, da tinteggiare a calce successivamente, è previsto un intonaco di finitura a base di calce.

6.2.4 Tinteggiature pareti

La tinteggiatura delle pareti di ingressi, dei soggiorni, camere, disimpegni, cucine, saranno tinteggiate con una mano di fondo e due mani di idropittura traspirante, di colore a scelta tra quelli del campionario predisposto;

nei bagni le pareti, al di sopra dei rivestimenti posti sino ad un'altezza di 120 cm., saranno eseguite con smalto ad acqua di colore a scelta tra quelli del campionario predisposto.

6.2.5 Rivestimento bagni in ceramica e/o pietra

Il rivestimento delle pareti dei bagni sarà realizzato o in ceramica o in pietra naturale.

Se il rivestimento sarà realizzato in **ceramica**, sarà rettificato a tutto spessore, di prima scelta e saranno disponibili vari formati; le fughe saranno realizzate con malte colorate per piastrelle a scelta il tutto come da campionario predisposto.

Le piastrelle in ceramica saranno monocottura a sezione piena e greificata in tutto lo spessore, di prima scelta, nei colori come da campionario predisposto dall'Impresa, il cui formato sarà di dimensioni: 10x30 cm, 5x5cm (su rete), posate a giunto unito mediante spalmatura con spatola dentata di collante a base cementizia additivato con lattice resinoso, in modo che le superfici risultino perfettamente piane ed osservando scrupolosamente le disposizioni come da progetto esecutivo. I singoli elementi dovranno combaciare esattamente tra di loro, dovranno risultare perfettamente fissati alla muratura e non dovrà verificarsi, nelle sconnessure di contatto, la benché minima ineguaglianza, le fessure dovranno essere pressoché invisibili e la loro linea perfettamente diritta.

Tutti i rivestimenti dovranno risultare di colori uniformi secondo le tinte e le qualità prescritte e privi di qualunque macchia o difetto per tutta la loro estensione. Le fughe saranno realizzate con malta colorate a scelta del committente per piastrelle secondo norma EN 13888 tipo . Nel prezzo indicato si intendono compresi e compensati: il taglio, lo sfrido, i pezzi speciali, la sigillatura degli interstizi eseguita con malta epossidica bicomponente antiacida, nel colore a scelta; la successiva pulitura superficiale con idonei detergenti, la risciacquatura assorbendo l'acqua in eccesso con idonei sistemi, l'asporto del materiale di risulta a fine lavoro, la raccolta differenziata del materiale di risulta, il conferimento con trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta, l'indennità di discarica, il rispetto della marcatura CE e DOP per i prodotti di costruzione previsti dal Regolamento n. 305/2011 (UE) e quanto altro per dare il lavoro finito a regola d'arte.

Se il rivestimento sarà realizzato in **pietra naturale**, le dimensioni delle lastre saranno quelle disponibili da campionario disposto dall'impresa, dello spessore di cm. 2, esenti da impurità, finitura levigata opaca, fornite per tre lati con taglio a bisello e uno dritto, e poste in opera come da disegno di progetto, su necessaria malta bastarda di allettamento compresa, previo spolvero di cemento tipo 325, con giunti connessi a cemento bianco o colorato o con malta epossidica bicomponente antiacida nei colori a scelta dell'acquirente.

Sono incluse la stuccatura, il taglio, gli sfridi i pezzi speciale, la levigatura delle faccia a vista il trattamento antimacchia e la pulitura finale.

Le caratteristiche estetiche, fisiche, funzionali delle lastre in pietra saranno quelle dichiarate e certificate dal fornitore dei materiali di rivestimento, con particolare riferimento alle prove di variabilità cromatica e alle norme di manutenzione e utilizzo.

6.2.6 Rivestimento con superficie a specchio

Nei bagni è inoltre suggerita la fornitura e la posa, questa non compresa, di lastre del tipo a specchio, di altezza 90 cm e larghezza variabile, posate a 120 cm. dal pavimento tramite incollaggio alla parete corrispondente al lato ove ubicato il lavabo, in continuità e a filo con il rivestimento in pietra/ceramica sottostante.

6.3 Soffitti e Controsoffitti

In disimpegni, corridoi, bagni e dove richiesto ai fini impiantistici ed architettonici saranno previsti controsoffitti.

6.3.1 Controsoffitti in lastre piane di cartongesso

Dove opportuno saranno previste aree con controsoffitto orizzontale (controsoffitto ad elevate prestazioni termo-acustiche e alta resa estetica), ad orditura metallica doppia, distanziata dal solaio mediante sospensioni regolabili in acciaio, realizzato mediante assemblaggio di singole lastre di gesso rivestito a bordi assottigliati, fissati con viti autoperforanti alla struttura portante del solaio.

6.3.2 Controsoffitto in lastre piane idrorepellenti per zona bagni

Controsoffitto orizzontale come da disegno di progetto per zone sottoposte a umidità (controsoffitto con lastra in gesso di tipo H2 ad eccellente tenuta in presenza di elevati livelli di umidità), realizzato con 1 lastra in gesso rivestito con speciale carta e additivato con fibre di vetro, sottoposto a speciale procedimento per limitare l'assorbimento di umidità, ad orditura metallica doppia, distanziata dal solaio mediante sospensioni regolabili in acciaio e realizzato mediante assemblaggio di singole lastre idrorepellenti di gesso rivestito a bordi assottigliati, fissate con viti autoperforanti alla struttura portante del solaio.

6.3.3 Tinteggiatura controsoffitti

I soffitti, sia intonacati che in cartongesso, saranno tinteggiati con una mano di fondo e due mani di idropittura traspirante.

6.4 Serramenti esterni

Per serramenti esterni sono da intendersi sia le finestre che le portefinestre. Le prime saranno posizionate in corrispondenza delle aperture esistenti sulle facciate, mentre per le seconde si prevedono in corrispondenza della terrazza nobile, esistente a piano secondo, e in affaccio, sui patii di nuova realizzazione, negli appartamenti al piano quarto.

Tutti i serramenti saranno in legno lamellare a singolo o doppio battente, dotati di anta ribalta, con vetri isolanti del tipo selettivo basso emissivo; le sagome delle ante interne ed esterne saranno del tipo arrotondate; le tipologie dei serramenti saranno del tipo a telai rettangolari per le finestre, scorrevoli alzanti ed a spostamento per le portefinestre, questi ultimi laddove previsti; le guarnizioni di tenuta all'aria e all'acqua saranno di ultima generazione in TPE, un elastomero termoplastico a matrice vulcanizzata, resistenti ad invecchiamento provocato dagli agenti atmosferici, raggi UV, ozono e temperature da - 40°C a +120°C; la verniciatura è effettuata con sistema elettrostatico, con l'impiego di impregnanti e vernici con ciclo all'acqua; tutti i serramenti con anta e ribalta saranno dotati di dispositivo antifalsamanovra che evita di compiere manovre scorrette nelle fasi di apertura e chiusura; la maniglia o martellina in cromo e/o ottone, così le coperture della ferramenta.

Per ogni finestra sarà installata una tapparelle motorizzata in alluminio o in legno, con rullo e guide in alluminio estruso con guarnizioni antirumore, blocco di sicurezza anti-sollevamento e accessori per comando motorizzato.

Il cassonetto ispezionabile sarà in legno integrato nella cornice in legno di rivestimento dei previsti imbotti in corrispondenza delle aperture in facciata.

Su ogni finestra sarà inoltre prevista la sola predisposizione per poter integrare la zanzariera.

6.5 Serramenti esterni/interni

6.5.1 Ripristino porte in legno di caposcala esistenti decorate degli appartamenti su scala "A"

Si procederà al restauro conservativo ed al recupero di tutte le porte di caposcala a due battenti e dei relativi imbotti in legno esistenti e che nel progetto rappresentano i futuri accessi degli appartamenti ubicati alla Scala "A"; altresì per le stesse si procederà all'eventuale integrazione, laddove necessaria, delle parti mancanti ed al consolidamento delle parti ammalorate, con applicazione di rinforzi strutturali atti a garantire e ad assicurare le prestazioni di porta di sicurezza, nel rispetto dei vincoli imposti.

6.5.2 Porte di sicurezza di accesso agli appartamenti su scale "B" e "C" ed agli appartamenti al piano primo della scala "A"

L'ingresso di ogni appartamento sarà dotato di porta di sicurezza blindata, con telaio e controtelaio in lamiera d'acciaio, anta mobile in lamiera d'acciaio con all'interno della stessa rinforzi in spessore e riempimento mediante materiale isolante ad alta densità; la porta sarà dotata di meccanismo anti scardinamento e serratura di sicurezza antiscasso; il rivestimento sarà realizzato in pannelli lisci in legno verniciati all'acqua o in alluminio bugnato a scelta, con cornice coprifilo avente finitura come quella del battente della porta; la pannellatura interna sarà di tipologia e colore uguale a quella delle porte interne dell'appartamento; i battenti saranno dotati di pomolo esterno, maniglia interna e spioncino.

6.5.3 Porte interne

Le porte interne saranno ad uno o due battenti piene, tamburate, verniciate con finitura pigmentata, spessore mm.41, con specchiature incassate a uno, due o tre riquadri. Saranno del tipo scorrevole o a scomparsa con battenti e stipiti telescopici laccati opaco nei colori di serie come da campionario predisposto. Le guarnizioni di battuta saranno a scomparsa, la verniciatura (finitura) sarà a fondo trasparente fotosensibile, composto da resine acriliche, attivanti e solventi, spalmato a rullo; fondo trasparente fotosensibile, composto da resine poliesteri, attivanti e stirolo, spalmato a rullo; finitura poliuretanica pigmentata a due componenti, composta da resine poliuretaniche alchidiche e polisocianiche addizionate a solventi ed opacizzanti, applicata con velatrice.

La ferramenta sarà costituita da tre cerniere a scomparsa (plus); una serratura tipo radar entrata mm.50,

scrocco magnetico, doppio quadro (a chiave o yale a richiesta).

Tutti gli accessori, quali maniglie, cerniere, serrature, ecc., saranno di elevata qualità.

6.6 Apparecchi igienico sanitari e rubinetterie

E' prevista la fornitura e la posa in opera di tutti gli apparecchi igienico-sanitari indicati nelle piante allegate ed al preliminare di vendita; sono escluse la fornitura e la posa degli accessori da bagno, del lavello di cucina con relativa rubinetteria, dei mobiletti sottolavabo e di quanto altro non espressamente indicato nel presente documento.

- I vasi e i bidet saranno o del tipo sospeso o del tipo a terra in ceramica smaltata bianca o colorata, di primaria marca di modello a scelta tra quelli del campionario predisposto. I Bidet saranno dotati di miscelatore monocomando con installazione a parete o a bordo elemento.
I vasi saranno dotati di placca di comando frontale per risciacquo wc doppio tasto in materiale sintetico cromato/satinato/cromato.
- I lavabi, o in appoggio o del tipo sospeso in ceramica bianca o colorata, saranno di primaria marca, con modello a scelta tra quelli del campionario predisposto. I lavabi saranno dotati di miscelatore monocomando con installazione a parete o a bordo elemento.
- Le vasche da bagno saranno con o senza rivestimento, realizzate in acrilico, di primaria marca a scelta tra quelli del campionario predisposto delle dimensioni 170*70 e/o 180*80; saranno dotate di miscelatore monocomando per vasca con installazione bordo vasca o a parete.
- In alternativa alla vasca da bagno tradizionale sarà possibile installare la vasca ad idromassaggio di pari dimensioni a richiesta dell'acquirente.
- Il sistema doccia sarà costituito da un piatto in acrilico o materiale composito in 5 diverse colorazioni e di dimensioni varie: 70*120, 70*140, 80*120, 80*140, 80*160, 90*100, 90*120, 90*160; il box sarà in cristallo trasparente temprato dello spessore di mm 6 con chiusura scorrevole e/o a battente e finiture con profili in alluminio per porte reversibili e sganciabili per una facile pulizia; la rubinetteria è prevista con colonna attrezzata in alluminio o in acciaio con bocchette per idromassaggio.
- In alternativa al box di cui sopra è possibile scegliere un sistema con bagno turco integrato con dimensioni dell'elemento doccia pari a 80*120:

E' prevista inoltre la dotazione di uno scaldasalviette a tubi orizzontali e collettori verticali.

6.7 Impianti meccanici

6.7.1 Terminali ambiente

Le unità interne sono del tipo verticale a vista a mobiletto, dotate di batteria ad espansione diretta ed installate in corrispondenza delle finestre. I terminali di immissione e ripresa dell'aria primaria sono del tipo a feritoie ad alta induzione con lancio ed effetto induttivo indipendente dalla variazione di portata. Nei servizi igienici sono presenti valvole per estrazione aria e termoarredi elettrici.

6.7.2 Pannelli di controllo ambiente

In ogni locale è presente un pannello di controllo ambiente con schermo touchscreen per la regolazione delle unità interne. Esso è equipaggiato con sensore di luminosità per controllo automatico del contrasto dello schermo, sensore di presenza per l'attuazione di logiche di risparmio energetico, di sensore di temperatura e umidità ambiente e di un indicatore a LED per la visualizzazione rapida di notifiche e stati.

Le unità interne/gruppi sono rappresentati sul display tramite icone e simboli che riportano lo stato di funzionamento, le modalità di funzionamento, i set point e programmazioni orarie.

6.8 Impianti elettrici e simili

6.8.1 Impianto TV

Per ciascuna unità abitativa è previsto l'allestimento di una presa tv satellitare in corrispondenza del vano soggiorno; prese digitali terrestri sono previste nei restanti ambienti e/o locali, secondo quanto prescritto dalla vigente normativa CEI 64-8 V3 Livello 3.

6.8.2 Impianto di domotica residenziale

Compatibilmente con il layout di ambiente (es. vano cucina indipendente piuttosto che appendice del vano soggiorno) saranno previsti per ogni locale punti di comando luce/derivazione secondo quanto prescritto dalla norma CEI 64-8 V3 Livello 3.

Al fine di ottemperare a quanto prescritto, si considera l'allestimento di un impianto domotico che conterà:

- sistema di gestione carichi (lavatrice, lavastoviglie, forno ecc.);
- gestione comando luci e tapparelle
- gestione scenari;
- interfaccia allarme antintrusione;
- riarmo automatico del differenziale di carichi sensibili (frigorifero, antintrusione)
- gestione allarme fuga gas
- gestione allarme allagamento

6.8.3 Impianto di illuminazione

All'interno delle unità abitative, sono previsti punti luce a servizio di corpi illuminanti, questi esclusi ed a carico dell'acquirente; altresì sono previsti corpi illuminanti di emergenza (del tipo torcia estraibile) in grado di garantire un'illuminazione minima in caso di mancanza dell'energia elettrica.

Tutte le apparecchiature di comando saranno di serie qualitativamente elevata.

6.9 Terrazzi Residenziali (piano copertura)

Saranno realizzate terrazze-giardino di pertinenza delle unità sottostanti; sulle terrazze saranno collocate vasche d'acqua della profondità di 1,45 m., bordate da superfici di pavimentazione sopraelevata in materiale composito con fibre di legno resistente agli agenti atmosferici e da un'area coperta da manto erboso.

6.9.1 Manto Erboso (Terrazzi Residenziali)

Le terrazze private, in copertura, prevedono una superficie attrezzata con manto erboso; tale giardino pensile sarà realizzato mediante un sistema intensivo leggero, spessore di circa 20 cm., composto da: manto impermeabile antiradice, pannello drenante e di accumulo idrico, stuoia filtrante, strato in terra portante della vegetazione stabilizzato e idoneo per inverdimenti intensivi conforme alle norme UNI 11235/2007; la formazione del tappeto erboso avverrà con semina; tale area sarà provvista di adeguato impianto di irrigazione a pioggia; saranno predisposti pozzetti di controllo ed ispezione degli scarichi dei pluviali.

6.9.2 Pavimento simile a legno per esterni (Terrazzi Residenziali)

Parte delle terrazze private saranno attrezzate con pavimenti in materiale composito per esterni con fibre di legno, su supporto flottante, costituito da doghe di larghezza variabile da 140 a 200 mm ed altezza variabile da 18 a 22 mm con i lati lunghi arrotondati e una delle due facce lavorate antisdrucchiolo; in corrispondenza della parte rialzata della terrazza si prevede la possibilità di rimozione dei listoni di legno a favore dell'ispezione degli eventuali impianti collocati nel volume sottostante di servizio alle piscine.

Le doghe, di cui sarà costituito il pavimento dei terrazzi residenziali, in materiale estruso, miscelato con farina di legno di abete, opportunamente additivato con sostanze anti UV, anti fungo ed anti alga nonché di lubrificanti e stabilizzanti, con eccezionali standard di resistenza agli agenti atmosferici e alla corrosione salina, hanno valori certificati attraverso idonea prova realizzata da laboratorio CATAS o equivalente accreditato.

Il pavimento descritto sarà dunque flottante, posato su magatelli di appoggio in alluminio anodizzato realizzati con apposita sezione per l'inserimento di clips di acciaio inox per il fissaggio senza viti a vista delle

tavole stesse con fughe di larghezza a scelta di 2 o 6 mm. Il colore acero sarà quello come da campionario, il disegno di superficie sarà con rigature centrali longitudinali e bordi laterali lisci, retro tavola con finitura "centorighe". La finitura superficiale della doga sarà realizzata mediante spazzolatura eseguita con denti metallici.

6.9.3 Piscine (Terrazzi Residenziali)

Sulle terrazze di pertinenza degli appartamenti collocati al piano quarto è prevista la realizzazione di piscine dalla profondità di 145 cm circa. Ogni piscina sarà dotata di quadro elettrico, impianti filtranti, pompa ed automatismi in vasca di compensazione necessari al suo corretto funzionamento; la struttura delle piscina sarà di tipo metallico a telaio, rivestita da pannelli prefabbricati, poggiante aldisopra di una soletta in calcestruzzo armato gettata e realizzata in opera su lamiera grecata, secondo progetto strutturale, appoggiata su idonea struttura in carpenteria metallica e baggioli, anch'essi in calcestruzzo armato.

7. ATTIVITÀ COMMERCIALI

Sul lato est del cortile dell'edificio, verrà realizzato l'accesso alle tre nuove attività commerciali previste al piano rialzato/terra; le stesse si svilupperanno su due livelli e avranno spazi a doppia altezza che vanno dall'interrato al piano terra, collegati da scale di nuove realizzazione e ascensori conformi alla normativa vigente di cui al D.M. 236/89 e il R.U.E.C. di Salerno artt. 185 e 186, *(ove se posti in vendita, per questi ultimi, la realizzazione sarà a cura del promissario Acquirente)*.

Le tre attività commerciali sono accessibili e collegate tra loro da un "atrio commerciale", con accesso diretto dal cortile interno, tramite una nuova scala e relativo servo scala.

Le consistenze delle attività commerciali sono così ripartite:

- attività "1" superficie complessiva di 182,30 mq.;
- attività "2" superficie complessiva di 160,80 mq.;
- attività "3" superficie complessiva di 231,80 mq..

L'ala ovest dell'edificio continuerà ad essere utilizzata dalla filiale di Poste Italiane.

7.1 Pavimenti

I pavimenti saranno realizzati a cura del promissario acquirente o tenant, per i quali verrà realizzato il sottofondo di base opportunamente predisposto, accuratamente livellato ed idoneo a ricevere la pavimentazione.

7.2 Murature/tramezzature

Le murature, dove previste a integrazione di quelle esistenti, e/o tramezzature, aventi spessori variabili da 14 cm. a 25 cm., saranno realizzate con blocchi fonoisolanti o termoisolanti di argilla espansa o con blocchi di calcestruzzo cellulare o materiali similari, tutti con superficie da rifinire con intonaco civile

7.3 Controsoffitti

I controsoffitti saranno realizzati a cura del promissario acquirente o tenant; da progetto, è previsto un elemento isolante, a finitura soffitto, per la formazione di un adeguato isolamento termoacustico tra le nuove attività commerciali ed i sovrastanti appartamenti del piano primo.

7.4 Serramenti esterni

I serramenti esistenti delle attività commerciali saranno recuperati e resi a norma.

7.5 Predisposizioni impiantistiche

Predisposizione degli impianti di scarico e adduzione per servizi igienici, nei punti indicate sui disegni esecutivi, rimandando la realizzazione dei servizi stessi al momento in cui sarà nota l'effettiva destinazione d'uso ed esigenza dei singoli locali.

Si garantisce inoltre la presenza di spazi tecnici liberi in copertura per il posizionamento delle unità esterne a servizio dell'impianto dedicato alle unità commerciali.

Allo stesso modo è prevista la sola predisposizione per un eventuale impianto la ventilazione meccanica dei locali, con uno stacco dedicato dai canali montanti condominiali.

7.6 Impianto luce/f.m./c.d.

Per ciascuna unità commerciale si prevede l'allestimento del solo centralino, facente capo ad un contatore monofase dedicato (3÷10 KW), in quanto, l'effettivo impianto, verrà realizzato dal futuro conduttore in base alle proprie necessità ed esigenze; verranno altresì previste tubazioni/vie cavi vuote, per l'asservimento/allacciamento di linee telefoniche e tv all'unità.

8. PRECISAZIONI

Il presente disciplinare tecnico delle opere ha lo scopo di dare agli acquirenti un'ampia informazione sulla finitura dell'intera realizzazione tuttavia tutto quanto previsto potrebbe subire variazioni a giudizio insindacabile da parte del Progettista e del Direttore dei Lavori nonché dell'impresa realizzatrice delle opere, "Rainone Real Estate s.r.l.", al fine di una migliore riuscita formale o tecnica delle stesse oltre che da specifiche esigenze tecniche e normative.

Nel caso ciò avvenga, nessuna argomentazione contraria potrà essere portata da parte degli acquirenti. Al momento della consegna sarà redatto apposito verbale di consegna ed accettazione relativo all'immobile acquistato.