

In questo documento troverete una spiegazione sintetica delle caratteristiche di struttura e di rifiniture che il GRUPPO CONSOLI utilizza per la costruzione degli immobili.

Tali caratteristiche permetteranno alle strutture di ottenere certificazioni energetiche di CLASSE A, che garantiranno agli acquirenti un grande risparmio economico per il riscaldamento e raffrescamento.

La classe energetica di un immobile può davvero fare la differenza nel momento in cui si decide di acquistare un immobile, sia in termini di rispetto dell'ambiente che di risparmio in bolletta. La scelta di una casa in classe A può migliorare in maniera significativa l'efficienza della tua abitazione e del tuo benessere permettendoti di evitare sprechi di energia e di compiere scelte ecosostenibili.

Preferire una casa in classe energetica "A" significa costruire secondo le regole della bioedilizia oppure acquistare immobili certificati per garantire le migliori performance salvaguardando l'ambiente e sfruttando risorse naturali, per esempio installando pannelli solari. Sono tanti i fattori da considerare, dall'isolamento termico di casa, al rispetto delle leggi antisismiche, fino alla scelta di impianti di riscaldamento e di elettrodomestici adeguati.

La certificazione energetica degli edifici avviene attraverso il rilascio di un attestato che fa riferimento alle Classi Energetiche assegnate in base al fabbisogno di energia primaria che occorre per riscaldare e raffrescare ogni metro quadro di superficie in un anno solare.

A determinare il fabbisogno energetico richiesto dal riscaldamento di un edificio sono vari fattori: in primis la **tipologia dell'impianto**

**di riscaldamento** adoperato e a seguire i **materiali di costruzione impiegati, gli isolanti, la tipologia di pareti e serramenti che vanno a formare l'involucro dell'edificio.**

Tutto questo permette al cliente di fare la scelta dell'immobile oggetto del proprio desiderio, valutando le scelte tecniche e progettuali esplicitate nel presente documento in relazione al risparmio energetico che ne deriva.

## Classi Energetiche



## **DISCIPLINARE TECNICO**

### **Caratteristiche di struttura, di rifinitura e di impiantistica per le abitazioni, tavernette e depositi.**

#### **1 - STRUTTURE PORTANTI**

La struttura portante è costituita da telai in c.a. e solai in latero-cemento, dello spessore di 25+5 cm. Ove necessario, sono presenti solette, scale e aggetti in cls armato, secondo progetto strutturale.

Le fondazioni sono a travi rovesce.

#### **2 - OPERE MURARIE**

Le murature esterne di tompagno degli ambienti fuori terra sono realizzate in blocco unico di calcestruzzo autoclavato aerato dello spessore di 40 cm circa; quelle degli ambienti al piano interrato o seminterrato (tavernette o depositi) con murature dai 15 ai 40 cm, secondo indicazione della D.L.

Le murature di separazione tra le unità immobiliari sono a doppio paramento con interposto pannello fonoassorbente.

Le pareti divisorie interne sono realizzate in tufel-

la e, per quanto attiene le murature dei servizi igienici, ove necessario, in blocchi di calcestruzzo autoclavato aerato da cm 15.

#### **3 - LASTRICI SOLARI**

La stratigrafia dei lastrici solari, partendo dal solaio in latero-cemento, è la seguente: pannello coibente in polistirene estruso da 8 cm; masso a pendio in cls alleggerito con polistirolo espanso (tipo "isocal"); guaina bituminosa al poliestere da 4mm. saldata a caldo; tappetino in tessuto non tessuto; malta e lastre di pietra di Corigliano.

#### **4 - RIFINITURE PARETI ESTERNE**

Le pareti esterne sono in parte intonacate e finite con materiali plastici (tipo "spatolato" o "graffiato"), previa esecuzione di prima e seconda mano con intonaci cementizi premiscelati, ed in parte rivestite con pietra naturale o gres porcellanato per esterni, secondo le indicazioni della D.L.



## 5 - RIFINITURE PARETI INTERNE

L'intonaco interno alle unità immobiliari è del tipo "civile liscio", finito a stucco bianco, con sottostante prima e seconda mano costituite da intonaci premiscelati, con paraspigoli e, ove necessario, rete portaintonaco.

## 6 - PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI

Sulle superfici esterne (balconi e verande) è presente una pavimentazione in gres porcellanato non levigato, su massetto impermeabilizzato con guaina cementizia, la cui tipologia e colore sono indicati dalla D.L.

Il pavimento interno agli appartamenti è in gres porcellanato o materiale equivalente, a scelta degli acquirenti tra la campionatura che la parte venditrice mette a loro disposizione presso i fornitori convenzionati, il cui prezzo netto a mq. è di €.15,00 (quindici/00). In tale prezzo non sono compresi decori e pezzi speciali che restano, eventualmente, a carico dell'acquirente. Lavorazioni particolari (montaggio di rosoni, posa a 45° o spiga, disegni complessi, mosaici, bisazza, ecc.) saranno concordate preventivamente con la ditta

incaricata della posa ed il relativo costo resta a totale carico dell'acquirente.

Il battiscopa perimetrale è in ceramica o in gres porcellanato, simile al pavimento. Si precisa che il giunto tra battiscopa e pavimento è in silicone. I W.C. e le cucine (limitatamente alla sola parete attrezzata) sono rivestite, per un'altezza di m.2,50 circa dal pavimento, con piastrelle in ceramica o gres porcellanato, a scelta degli acquirenti tra la campionatura che la parte venditrice metterà a loro disposizione presso i fornitori convenzionati, il cui prezzo netto a mq. è di €.15,00 (quindici/00). In tale prezzo non sono compresi decori e pezzi speciali (listelli, matite, torelli, ecc.) che restano, eventualmente, a carico dell'acquirente. Lavorazioni particolari (bisazza, posa a 45° o spiga, disegni complessi, lavandini e piani cottura ad incasso, ecc.) saranno concordati preventivamente con la ditta incaricata della posa ed il relativo costo resta a totale carico dell'acquirente.

## 7 - RIFINITURE SCALE INTERNE

La scala è rivestita per le pedate, i sottogradi, battiscopa e i pianerottoli, con gres porcellanato o pietra dura da taglio.

Le ringhiere, ove occorrenti, sono di ferro zincato verniciato con corrimano in legno.

Il rivestimento delle pareti è del tipo "civile liscio", finito a stucco bianco.

## 8 - RIFINITURE SCALE ESTERNE

La scala è rivestita per le pedate, sottogradi, battiscopa e pianerottoli, con pietra naturale (tipo "Pietra di Trani"), o gres porcellanato per esterno secondo l'indicazione della D.L. Le ringhiere, ove occorrenti, sono in ferro zincato. Il rivestimento delle pareti è in materiale plastico (tipo "spatolato" o "graffiato"), secondo l'indicazione della D.L.

## 9 - CASSONETTI

I cassonetti, posizionati nella muratura di tamponamento, con ispezione frontale per consentire una più agevole manutenzione, sono opportunamente coibentati e garantiscono, allo stesso tempo, il rispetto dei requisiti di isolamento acustico. L'aggiunta di elementi verticali ed orizzontali da applicarsi ai bordi in muratura dei vani per finestre e



porte-finestre, crea il cosiddetto "Monoblocco termoisolante", in sostituzione del tradizionale telaio, controtelaio e stipiti in pietra.

## 10 - INFISSI ESTERNI

Gli infissi esterni degli appartamenti sono in PVC di colore chiaro, dotati di vetro camera a bassa emissività, di sistema anta/ribalta e di microventilazione. Sono compresi avvolgibili antieffrazione "Classe 2" con comando elettrico ed accessori d'uso.



## 11 - RINGHIERE ESTERNE

Le ringhiere esterne ed i corrimano, ove previsti, sono in ferro zincato e verniciato o in alluminio verniciato, di colore e forma indicati della D.L..

## 12 - PORTE INTERNE

Le porte interne sono tamburate lisce in laminato, con mostre e contromostre, che l'acquirente potrà scegliere tra i tipi messi a disposizione dal venditore. Porte fuori misura, a scomparsa, a libro, ecc. e lavorazioni particolari (vetri, tinteggiatura, intarsi, laccature, ecc.) saranno preventivamente concordate con il venditore e restano a totale carico dell'acquirente.



## 13 - PORTONCINI BLINDATI (Blocchi A-F)

Il portoncino di ingresso, laddove previsto, è blindato con serratura europea, spioncino panoramico e pannello interno liscio, della stessa essenza/rifinitura delle porte interne, con certificazione per l'isolamento acustico e termico, nel rispetto della normativa vigente.

## 14 - IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico per le unità abitative è classificato di "Livello 1"

nell'ambito di applicazione del "Capitolo 37 – Ambienti residenziali. Prestazioni dell'impianto" della norma CEI 64-8/3.

Pertanto, il numero di punti luce e di punti presa rispetterà i dettami del regolamento allegato alla normativa di riferimento.

C'è una linea specifica per gli elettrodomestici che alimenta, in particolare, il piano cottura ad induzione.

Frutti e placche saranno di colore nero o bianco, di marca primaria.

E' prevista, inoltre, la posa in opera di n. 2 lampade di emergenza per gli appartamenti; n. 4 lampade d'emergenza per le villette a schiera. Le plafoniere esterne (scelte dal progettista) saranno posizionate nei punti indicati dalla D.L.

Tutto l'impianto sarà eseguito sotto traccia in tubazioni in corrugato di PVC autoestinguento.

Per le tubazioni che risultano in tutto o in parte interrate (posa all'esterno dell'edificio) i cavi sono di tipo FG7OR multipolari con guaina.

Per tutti gli altri tipi di posa (all'interno degli edifici) i cavi saranno unipolari di tipo CPR "FS17" o multipolari di tipo CPR "FG16OR16".

Per i circuiti ausiliari, come campanelli e videocitofoni, i cavi saranno del tipo CPR "FS17".

Negli appartamenti sono previsti: n. 3 prese telefoniche/internet; n. 3 prese TV, collegate ad una antenna centralizzata; n. 1 presa TV SAT con impianto di ricezione condominiale. Nelle villette sono previsti n. 5 prese telefoniche/interne; n. 2 prese TV e n. 1 presa TV Sat per piano, con impianto di ricezione autonoma.

La fornitura di Energia Elettrica è dalla rete pubblica Enel. Il contatore privato sarà attivato direttamente dal proprietario dell'unità immobiliare, quando necessario.

### 15 - IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

L'impianto di videocitofono per gli appartamenti che compongono i Blocchi C-D-E, è composto dall'unità esterna, posta in prossimità dell'accesso alle scale condominiali, e da n. 1 monitor a colori interno per abitazione. Nelle villette a schiera che compongono i Blocchi A-B-F, l'impianto videocitofonico è autonomo con unità esterna posta in prossimità dell'accesso ad ogni abitazione. Internamente è previsto un monitor a colori per ogni piano abitativo, abilitati alla intercomunicazione.

### 16 - IMPIANTO IDRICO-FOGNANTE

L'impianto idrico è a collettore con tubazioni in "multistrato".

L'impianto fognante è realizzato con tubazioni in polietilene a saldare. Le colonne montanti verticali sono dotate di ventilazione, per la fuoriuscita dei gas mefitici, con sbocco sul lastrico solare.

I bagni sono dotati di: apparecchi sanitari (lavabo, colonna, bidet, vaso, piatto doccia) di colore bianco, completi di rubinetteria cromata, a scelta dell'acquirente fra i tipi messi a disposizione dal venditore presso i fornitori convenzionati.

La cassetta di scarico è incassata, con doppio pulsante.

Entrambi gli impianti sono collegati alla rete pubblica dell'AQP. La fornitura di acqua potabile avviene tramite autoclave, con relativa riserva idrica (di almeno 300 lt per unità residenziale), autonoma per le villette a schiera e condominiale per gli appartamenti. In questo ultimo caso, i consumi dei singoli condomini sono rilevati da

appositi contatori di sottrazione.

### 17 - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, RAFFRESCAMENTO, PRODUZIONE DI ACS (acqua calda sanitaria)

Per ogni singola unità abitativa, adeguata alla cubatura di ognuna di esse, è prevista l'installazione di una pompa di calore, dedicata al riscaldamento/raffrescamento, e di DHW (piccola pompa di calore) per la produzione di ACS, entrambe alimentate elettricamente. Le componenti esterne (unità esterna, accumulo acqua calda) saranno posizionate sui lastrici solari o sulle verande, secondo le diverse tipologie edilizie. All'interno delle abitazione il terminale di emissione è costituito da ventilconvettore centralizzato, posto a soffitto nel disimpegno, con bocchette di areazione in ogni vano. Nelle villette a schiera è previsto un ventilconvettore per la zona giorno ed uno per quella notte.

Ogni abitazione è dotata di pannello solare al fine di permettere a ciascun impianto di soddisfare quanto richiesto dal punto 1 dell'Allegato 3 al D. Lgs. 28/2011, ossia la copertura, tramite il ricorso ad energia prodotto di fonti rinnovabili, del 50%



dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e del 50% della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento ed il raffrescamento.

## **18 - IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Sul lastrico solare, di pertinenza di ciascuna unità immobiliare, è presente un impianto fotovoltaico di potenza adeguata a soddisfare quanto richiesto dal punto 3 dell'Allegato 3 al D. Lgs. 28/2011. Ciascun impianto sarà costituito da pannelli fotovoltaici certificati e garantiti per 10 anni, mentre l'energia erogata è a servizio dell'impianto elettrico ed, in particolare, dell'impianto di riscaldamento, raffrescamento e produzione di ACS.

## **19 - PREDISPOSIZIONE IMPIANTO DI ALLARME**

Le abitazioni sono dotate di predisposizione di impianto di allarme, consistente in specifiche tubazioni poste nelle vicinanze dell'ingresso principale, delle portefinestre e delle finestre, pronte per l'infilaggio dei cavetti di un qualsiasi sistema di allarme.

## **20 - PREDISPOSIZIONE ASCENSORE**

**(Villetta a schiera Blocchi A-F)**

Nelle villette a schiera che compongono i blocchi A e F è prevista la realizzazione del vano in cui, con costo aggiuntivo da quantificare in sede di accordi contrattuali, sarà possibile il montaggio di una piattaforma oleodinamica per interno.

## **21 - DEPOSITI**

I depositi, al piano semi-interrato, sono dotati di: finitura pareti con intonaco civile liscio; impianto elettrico con n. 3 punti luce-presa, con alimentazione dal contatore della abitazione di cui sono pertinenza; pavimento e battiscopa con caratteristiche idonee all'uso, sono individuati dalla D.L. Inoltre, sono dotati di bagno completo di sanitari e rubinetteria, scelti dal progettista.

## **22 - TAVERNETTE**

Le tavernette, al piano semi-interrato, sono dotate di: finitura pareti con intonaco civile liscio; impianto elettrico con n. 3 punti luce-presa, n. 1 presa tv, n. 1 lampada di emergenza, con alimentazione dal contatore della abitazione di cui sono pertinenza; pavimento e battiscopa con caratteristiche idonee all'uso, sono individuati dalla D.L.; bagno completo di sanitari e rubinetteria, scelti dal progettista. Inoltre sono dotate di n. 1 monitor interno per videocitofono, collegato con l'impianto della abitazione principale e con esso comunicante.

## **23 - ESTERNO CONDOMINIALE**

L'accesso a tutte le unità immobiliari avverrà tramite unico viale carrabile e pedonale con apertura, delimitata da cancello automatizzato con comando elettrico, prospiciente la Via Traiana Romana, ovvero posta sul lato mare del complesso residenziale. Sul detto ingresso è prevista l'installazione di videocitofono con tastiera alfanumerica, collegato ad ogni unità abitativa. All'interno dell'area condominiale sono previsti: aiuole e/o aree a verde comuni; posti auto assegnati in proprietà o uso esclusivo individuale, con ubicazione a discrezione della D.L., in numero tale da garantirne, almeno, uno per abitazione.

## **24 - MODIFICHE**

Ogni modifica ad impianti e/o finiture rispetto a quanto previsto dal presente disciplinare, dovrà essere preventivamente concordata e accettata dalle parti nel rispetto dei tempi indicati dall'impresa venditrice. Negli stessi termini l'acquirente si obbliga a procurare gli eventuali materiali non previsti dal presente disciplinare. In tal caso il materiale voluto sarà direttamente fornito in cantiere dall'acquirente a sue cure e spese; l'impresa venditrice ne curerà la sola messa in opera.

## **N.B.: NON SONO PREVISTI ALLACCI ALLA RETE CITTADINA DEL GAS METANO**