

RESIDENZE FLAMMINIO



BUILDING MANAGEMENT
GESTIONE E SERVIZI IMMOBILIARI



PREMESSA

L'edificio sito in via F. Fuga n. 3 è stato realizzato, insieme al civico n. 1, nei primi anni '60 ed è stato, fino a pochi anni fa, la sede del commissariato di PS "Porta Flaminia".

L'immobile, acquistato recentemente dalla Fuga Immobiliare srl, gode di un'ottima posizione nel contesto urbano e l'intento della proprietà è stato quello di ricollocare sul mercato immobiliare romano non una semplice ristrutturazione e restyling di un manufatto fermo agli anni '60 ma un immobile che, pur dovendo rispettare alcuni vincoli di facciata, avesse le caratteristiche e le performance di un immobile nuovo.

Per questo motivo sono stati:

- Sostituite tutte le tramezzature interne, per una migliore distribuzione degli ambienti e per migliorarne la resistenza e l'isolamento acustico. Sostituiti tutti gli elementi di finitura con particolare attenzione alla qualità e alla durabilità dei materiali;
- Riqualificati tutti i componenti dell'involucro edilizio con: rivestimento a cappotto della facciata verso la corte interna; insufflaggio con fiocchi di lana di vetro delle pareti verso via F. Fuga, coibentazione termoacustica di tutti i solai di copertura, sostituzione di tutti gli infissi esterni con infissi isolanti basso emissivi.
- Sostituiti tutti gli impianti tecnici per renderli conformi alle norme vigenti, tecnologicamente innovativi e performanti. In particolare per il comfort termico dei singoli appartamenti è stato realizzato un impianto centralizzato a contabilizzazione individuale con l'installazione di una Unità Centrale gemellare a gas metano e centraline locali per la gestione personalizzata di climatizzazione e acqua calda sanitaria che consente importanti economie nella gestione e manutenzione dell'impianto condominiale e del singolo appartamento.

Tutto quanto descritto ha permesso di ottenere un manufatto con caratteristiche tecnologiche ed estetiche di assoluta attualità confermate anche dal fatto che l'immobile è rientrato, unico nel suo genere, tra le più alte classi energetiche.

PORTONCINO INGRESSO APPARTAMENTO

(Tablet Plus DIERRE)

L'aspetto esterno del portoncino sarà a disegno a scelta della d.l. e finiture interne realizzate con pannello bianco liscio:

- coibentazione interna termoacustica
- n° 6 rostri fissi
- la serratura è protetta da una piastra antitrapano in acciaio sul lato esterno e lo scrocco di chiusura è agevolato da un registro antischeda autoregistrante del battente posizionato sul telaio
- serratura ad alta sicurezza con 3 catenacci, diam. 18 mm., composta da cilindro di sicurezza **NEOS** con chiave esterna e pomolo interno, sul lato esterno è presente il **NEW DEFENDER+NEW COVER** con rondella antitrapano a protezione del cilindro
- Guarnizioni perimetrali di battuta Hi-tech
- Soglia inferiore mobile paraspifferi automatica registrabile
- limitatore d'apertura a traslazione
- Spioncino grandangolare con campo visivo a 200 gradi
- Cerniere registrabili in altezza



Abbattimento acustico	40 dB
Permeabilità dell'aria	classe 3
Resistenza al vento	C5
Resistenza effrazione	classe 3
Resistenza alla corrosione	classe 3
Trasmittanza termica	1,3W/(m ² xK)



SERRAMENTI ESTERNI



Negli appartamenti tutti gli infissi esterni (finestre e portafinestre, a battente e/o scorrevoli) saranno in legno di colore bianco, completi di avvolgibili motorizzati, con le seguenti principali caratteristiche:

- Controtelai **EMMEGI** in materiale isolante di ultimissima generazione, costituiti da strutture modulari in legno ed EPS e isolamento dei cassonetti per avvolgibili esistenti mediante un sistema che utilizza una piastra di Neopor con strato interno di separazione e di diffusione con eliminazione delle dispersioni
- ◀ Finestre e/o porte finestre, ad una e più ante mobili e/o fisse e/o scorrevoli, di legno di 1° scelta essenza Abete Lamellare Finger Joint con ante di sezione cm 68 x 80
- Tripla guarnizione inserita due sull'anta e una sul perimetro del battente del telaio con funzione di totale tenuta all'aria e con ottima prestazione fonoassorbente
- Sezione finita mm. 68x80; gocciolatoio in alluminio anodizzato con fori di areazione e scarico dell'acqua ricoperto in legno; elevata tenuta all'acqua dovuta alla capacità di contenimento della cavità predisposta ed alla specifica forma ad imbuto; guarnizione per alloggiamento vetro; mostre massello lato interno sui tre lati da cm 5 in essenza, cerniere tipo Trend
- Finitura: verniciatura con ciclo certificato all'acqua a 3 mani colore laccato bianco RAL 9010
- Vetrocamera 33.1 (BE)+18 Argon + 33.1 (BE) con alte qualità fonoassorbenti e di isolamento termico
- ◀ Maniglie in alluminio cromo satinato

PORTE INTERNE APPARTAMENTO



Le porte interne a battente degli appartamenti della **DIERRE linea Light 2** modello liscio laccato bianco avranno le seguenti caratteristiche:

- L'anta tamburata, di spessore 44 mm, è supportata con mdf da 4 mm, e rivestita in metacrilato di spessore 1,4 mm l'interno in alveolare kraft
- Serratura meccanica centromediana
- Cerniera di tipo Anuba, diametro 13 mm
- Telaio a sandwich e coprifili in MDF da 7 cm con alette telescopiche da 2 cm



PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

APPARTAMENTI



Tutta la pavimentazione dell'appartamento, ad eccezione dei bagni e delle cucine, sarà realizzata con parquet essenza rovere (colore a scelta del cliente su un campionario di tre colori), della linea **“LUIS - La tradizione”**, marca **ITALWOOD**, prefinito in listoni di spessore totale 10 mm, di larghezza mm 120 e di lunghezza variabile da mm 800 a mm 1.100, posato a tolda di nave dritto con colla idonea su tappetino fono assorbente Acoustic Slim.



PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

BAGNI

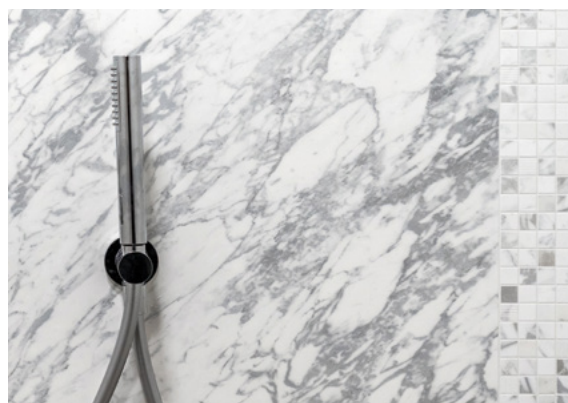
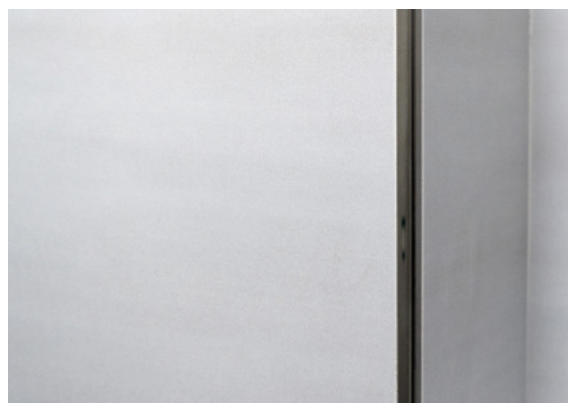
Per la pavimentazione e rivestimento dei bagni sono state installate ceramiche di grande formato delle due serie migliori della casa Atlas Concorde con pavimento in gres porcellanato e rivestimento in pasta bianca:

MEK: finiture da rivestimento caratterizzate da striature metallizzate sottili su un fondo di sfumature delicate tono su tono. il rivestimento tridimensionale crea pareti scenografiche, moderne e suggestive. Decorì ispirati a geometrie essenziali con inserti effetto metallizzato arricchiscono il progetto d'arredo.

Lastre pavimento dimensione 60x60
Lastre rivestimento dimensione 50x120

MARVEL: Tutta l'eleganza marmo unita ai vantaggi applicativi della ceramica, grazie all'eccellenza tecnologica del processo produttivo. Un sorprendente realismo di colori puri, venature naturali, sfumature profonde e nuvolature trasparenti ogni marmo di riferimento viene interpretato

Lastre riv. Dim. 60x120
Mosaico Dim. 2x2



TERRAZZI E BALCONI

Pavimentazione con gres porcellanato marca **POLIS**, serie **STILE URBANO** colore GESSO, formato 45x45 cm. con superficie antiscivolo.

IMPIANTI

IMPIANTO IDROIGIENICO SANITARIO

Ogni unità immobiliare è dotata di impianto idrico - igienico - sanitario comprendente le opere necessarie alla realizzazione dei manufatti che garantiscono lo svolgimento delle operazioni di igiene personale nonché l'approvvigionamento dell'acqua per utenze diverse. Esso prevede la scelta ed il posizionamento degli apparecchi sanitari in modo tale da garantire la massima fruibilità a tutti gli utenti.

Tutti gli scarichi orizzontali sono collegati alle colonne fecali realizzate con tubazioni insonorizzate e ogni colonna fecale è collegata al piede ad ogni piano di servizio con una colonna di ventilazione, l'impianto di ventilazione primaria garantisce oltre ad una continua ventilazione della colonna di scarico anche che ogni pezzo igienico scarichi a pressione atmosferica

BAGNI: Tutti i rubinetti dei bagni saranno dotati di rubinetto filtro e valvola di intercettazione.

I bagni privi di finestra avranno un impianto di estrazione dell'aria, compresi gli estrattori di aria collegati con l'accensione del bagno e integrati nel controsoffitto

SANITARI: ogni bagno principale è munito di vasca idromassaggio "Calypso" della NOVELLINI , o piatto doccia Olympic Plus sempre della NOVELLINI e box doccia della Glass 1989 mod. ISY. I sanitari saranno della ditta CATALANO, modello SFERA 54 del tipo "sospeso", il wc prevede anche il sedile soft-close, mentre il lavabo è poggiato su un mobile abbinato



RUBINETTERIA: marca CRISTINA, modello OMEGA

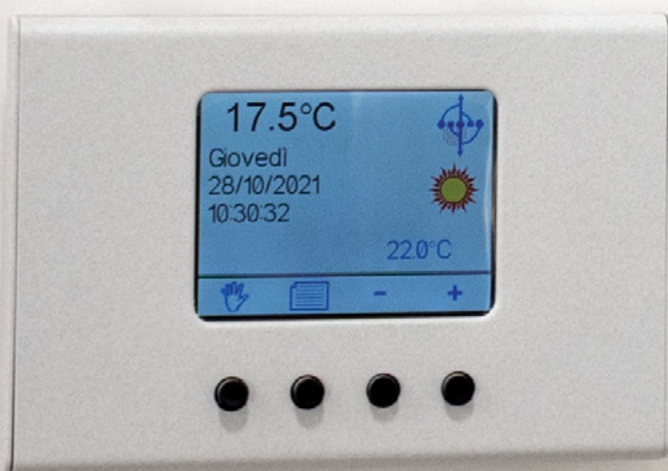


CUCINA: saranno installati gli attacchi per il gruppo miscelatore del lavello; n.1 attacco acqua fredda per lavastoviglie; n. 1 attacco con valvola TECO per l'erogazione del gas metano (per i fornelli)

BALCONI: è prevista l'installazione di un punto acqua su ogni balcone

L'impianto di climatizzazione dell'edificio è del tipo centralizzato ed è realizzato con due pompe di calore gemellari a gas gpl **AISIN GHP** posizionate in copertura. Grazie all'utilizzo diretto dell'energia primaria del gas attraverso il motore endotermico appositamente realizzato, che assicura efficienza ed affidabilità, è possibile ridurre significativamente i costi di gestione. Inoltre, grazie al recupero di calore dai fumi di scarico e dal motore stesso è possibile avere acqua calda sanitaria senza incrementare consumi ed emissioni di CO₂.

Il singolo appartamento è munito di un sistema autonomo di gestione e contabilizzazione che verrà gestito mediante il display a colori dell'unità ambiente di utenza utilizzando le seguenti funzioni:



- Lettura dati di consumo
- Comando delle impostazioni dell'unità d'utenza
- Gestione di due zone separate
- Acquisizione umidità ambiente
- Programmazione settimanale indipendente di due zone
- Gestibile da remoto con PC e comandi SMS
- Permette all'unità d'utenza di effettuare la compensazione ambiente della temperatura di mandata

IMPIANTI

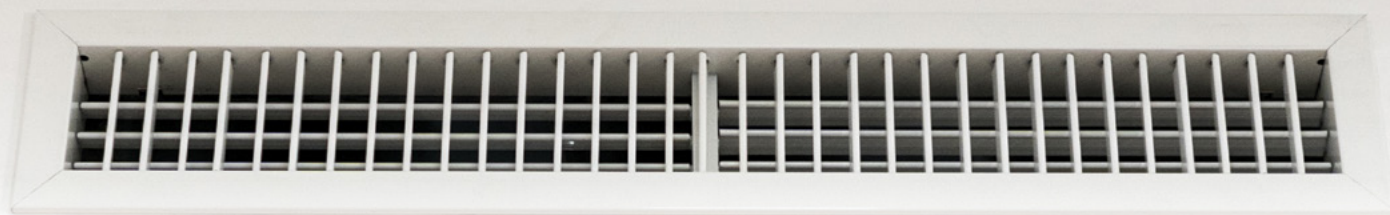
RISCALDAMENTO E RAFFREDDAMENTO APPARTAMENTO

La distribuzione di acqua calda e fredda all'interno di ogni singolo appartamento avverrà con un collettore di distribuzione idrosanitaria preassemblato in cassetta della Caleffi.

Il collettore comprende anche il sistema **LEGIOFLOW** ovvero un gruppo compatto multifunzione per controllo temperatura e disinfezione termica per impianto idrosanitario completo di:



- miscelatore termostatico antiscottatura
- valvola di flussaggio per disinfezione termica completa di comando elettrotermico
- valvole di intercettazione a sfera con filtri e valvole di ritegno incorporati
- kit di derivazione per circuito acqua fredda



All'interno di ogni appartamento saranno installati fan coils **SABIANA CARISMA CRC-ECM**, incassati nel controsoffitto con griglie di mandata e ripresa in alluminio colore bianco.

È la serie con il minor consumo elettrico in rapporto alle prestazioni, sia termiche che di statica utile ed è particolarmente adatta sia a soddisfare gli stringenti requisiti di consumo energetico richiesti dagli edifici in classe A, sia a garantire un ottimale comfort acustico.

Nei bagni saranno forniti e posati degli scaldasalviette marca **IRSAP mod. ARES**.



IMPIANTI

IMPIANTO ELETTRICO APPARTAMENTO

L'impianto sarà posto in opera sottotraccia, con tubazione flessibile, corrugato, di sezione idonea, in pvc. I punti luce sono completi di cestello tipo ad incasso, frutto, placca esterna di colore bianco. Azienda **VIMAR**, serie **PLANA**.



ALL'INTERNO DI OGNI APPARTAMENTO:

- N° 1 quadro elettrico
- comandi tapparelle in ogni ambiente
- punti luce a soffitto
- punti luce devianti
- punti telefonici
- prese tv
- prese sat
- ronzatore
- termostato nelle camere e nel soggiorno
- Predisposizione dell'impianto per la Fibra Ottica

TERRAZZO/BALCONE:

- N° 1 punto luce a parete

IMPIANTI

IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

L'impianto prevede un videocitofono esterno completo di telecamera a colori e una pulsantiera retroilluminata, posti all'ingresso principale sulla strada. In ogni appartamento verrà installato un videocitofono interno marca **VIMAR** serie **ELVOX 7539** completo di monitor a colori LCD 3,5, tastiera capacitiva per funzioni citofoniche e chiamate intercomunicanti, teleloop per protesi acustiche.



DIVISORI INTERNI

I divisori dei singoli locali interni di ogni appartamento sono stati realizzati con pannelli "ALFA" della **PREFEDIL** con spess. da cm. 8 a cm. 12 a seconda nella necessità e posati con impiego del collante apposito e completati da doppio strato di intonaco con interposta rete portaintonaco in fibra di vetro.



DIVISORI ALLOGGI

Le pareti di divisione tra gli appartamenti saranno realizzate con doppio strato di pannelli "ALFA" della **PREFEDIL** con spess. da cm. 8, intercapedine e coibentazione con **ISOVER Arena 32** a garanzia di un isolamento acustico conforme a quanto previsto dal dpmc del 5/12/97.

OPERE IN FERRO E VETRO

I parapetti delle logge lato via Fuga sono stati oggetto di un accurato restyling e messa in sicurezza ottenuta:

- rimuovendo i vecchi telai in ferro e i relativi vetri retinati
- un attento recupero delle parti strutturali in ferro riportati a vergine e riverniciati con tre mani di antiruggine e due di vernice micacea color grafite
- la realizzazione di nuovi telai portavetro in acciaio inox satinato e pannelli in vetro stratificato 12/13 in modo da ottenere un'altezza utile del parapetto uguale o superiore a 100 cm. richiesti dalla norma

La stessa attenzione è stata applicata alla realizzazione dei nuovi pannelli di separazione tra logge di proprietari diversi, mediante la completa rimozione dei vecchi pannelli in ferro e vetro retinato e la realizzazione e messa in opera dei nuovi pannelli in ferro profilo "ferro finestra" zincato verniciato e vetro satinato antisfondamento spess. mm.18/19 realizzati da pavimento a soffitto per una completa separazione delle proprietà.

Recupero dei parapetti dell'affaccio posteriore con rifacimento completo degli ancoraggi alla struttura e innalzamento del corrimano ai 100 cm. di norma, pulizia meccanica di tutti gli elementi in ferro e applicazione di n. 2 mani di vernice antiruggine e 3 mani di smalto grigio lucido.

Realizzazione delle recinzioni di separazione delle proprietà al primo piano con pannelli realizzati con montanti e reti in acciaio inox.

TINTEGGIATURE E VERNICIATURE

Pareti e soffitti degli appartamenti saranno ultimati con pitture lavabili della **SAN MARCO**, in tinta unica di colore bianco, previa idonea preparazione del sottofondo.



Si accede all'atrio di ingresso attraverso un portone che unisce la robustezza dell'acciaio inox alla luce e trasparenza del vetro stratificato abbinato al rivestimento esterno della zona d'ingresso tutto in bugne di acciaio inox "acidato".

L'ingresso è reso possibile dalla presenza di una pulsantiera per videocitofono digitale dal design essenziale e funzionale, anch'essa con finitura inox lucido.

Sia i rivestimenti che i pavimenti dell'atrio saranno realizzati con lastre di quarzo lucido nei colori bianco e nero con motivo e disegno che ritroveremo anche nelle scale.

In prossimità dell'ascensore è stata realizzata una zona attrezzata "a scomparsa" per le funzioni e la presenza di un portierato part-time .

Le scale saranno sempre pavimentate con lastre di quarzo lucido e in particolare i gradini avranno la pedata bianca e l'alzata nera così come lo zoccolino mentre i piani di sosta avranno un "tappetino" bianco perimetrale e un riquadro centrale nero.

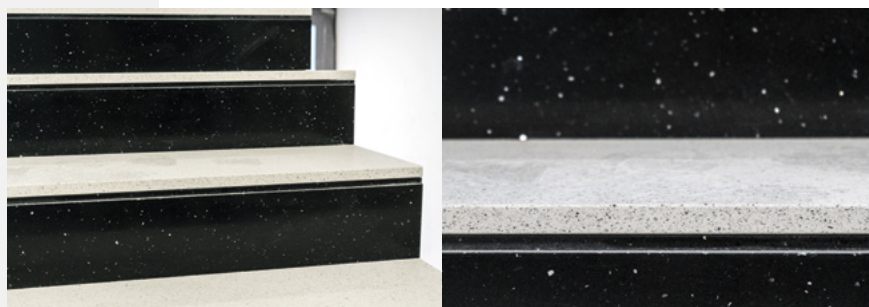
La realizzazione dei parapetti delle scale sarà realizzata mediante la rimozione dei vecchi parapetti in ferro e installazione dei nuovi parapetti.

Le pareti saranno intonacate e tinteggiate con una idropittura iridescente nelle tonalità più chiare del grigio.

Il piano di sosta intermedio delle scale sarà delimitato verso l'esterno da una finestratura della Schuco in metallo e vetro, sarà realizzato a tutta altezza e garantirà luce e veduta panoramica dalle scale.

L'illuminazione delle scale sarà garantita da pannelli Led installati nel controsoffitto che si accenderanno mediante un rilevatore di presenza, presente su tutti i piani di sosta, e gestito da un interruttore crepuscolare. Ai piani di sosta principali saranno installati quattro pannelli orizzontali in acciaio inox, di questi i due con plexiglas opalino fungeranno da "luce di cortesia" in caso di "black-out".

ATRIO D'INGRESSO E SCALE

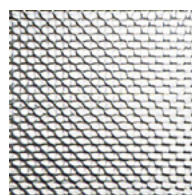


ASCENSORE

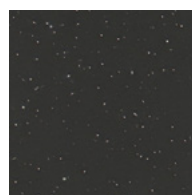
L'ascensore sarà fornito e montato dalla ditta **KONE**, modello **MonoSpace® 500DX**, e sarà realizzato con finiture in acciaio inox lucido e pannelli di specchio, prevederà due ante scorrevoli a scomparsa e un pavimento in lastre di quarzo (come scale e piani di sosta) e sarà dotato di tutte le soluzioni funzionali, estetiche e di sicurezza di ultima generazione oltre a ridurre in maniera sensibile i costi energetici.



PARETI



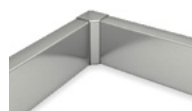
PAVIMENTO



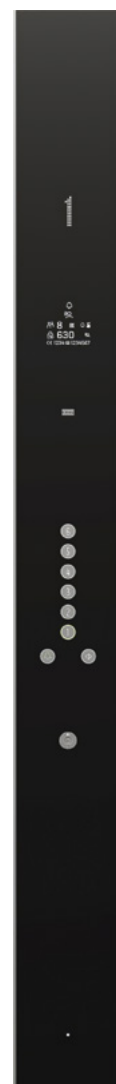
CORRIMANO



ZOCCOLINO



BOTTONIERA



LOCALI CONDOMINIALI

Al piano terra vicino al vano ascensore è previsto un piccolo locale dove sarà installato il quadro elettrico condominiale e l'armadio del gestore TIM per la distribuzione della fibra ottica.

I contatori elettrici e i sezionatori a protezione della linea saranno installati, come richiesto da ACEA, in una grande nicchia sulla parete destra dell'atrio e nascosti da un pannello rivestito con specchi.

Con accesso dal disimpegno tra il primo e il secondo piano si può raggiungere una piccola area condominiale scoperta dove è installato il contatore del gas che alimenta la centrale di climatizzazione dell'immobile.

La centrale di climatizzazione condominiale è stata installata sul lastrico solare dell'immobile insieme all'impianto fotovoltaico che fungerà anche da copertura dell'impianto. Alla centrale si accede attraverso una botola con scala incorporata posizionata nel solaio di copertura dell'ultimo disimpegno delle scale. Una volta saliti in copertura il percorso è delimitato e protetto da un parapetto in ferro e dotato di illuminazione per gli interventi notturni e di allarme a protezione delle intrusioni dalle coperture.



RESIDENZE FLAMINIO

TFT BUILDING MANAGEMENT SRL
GESTIONI E SERVIZI IMMOBILIARI

Viale Parioli 37a - Tel. +39 06 3297036

Piazza di Spagna 54 - Tel. +39 06 6798688

www.residenzeflaminio.it
segreteria@tft.net

La Direzione Lavori si riserva di apportare modifiche al presente capitolato, qualora ciò si rendesse necessario a seguito di esigenze di ordine tecnico.



BUILDING MANAGEMENT
GESTIONE E SERVIZI IMMOBILIARI