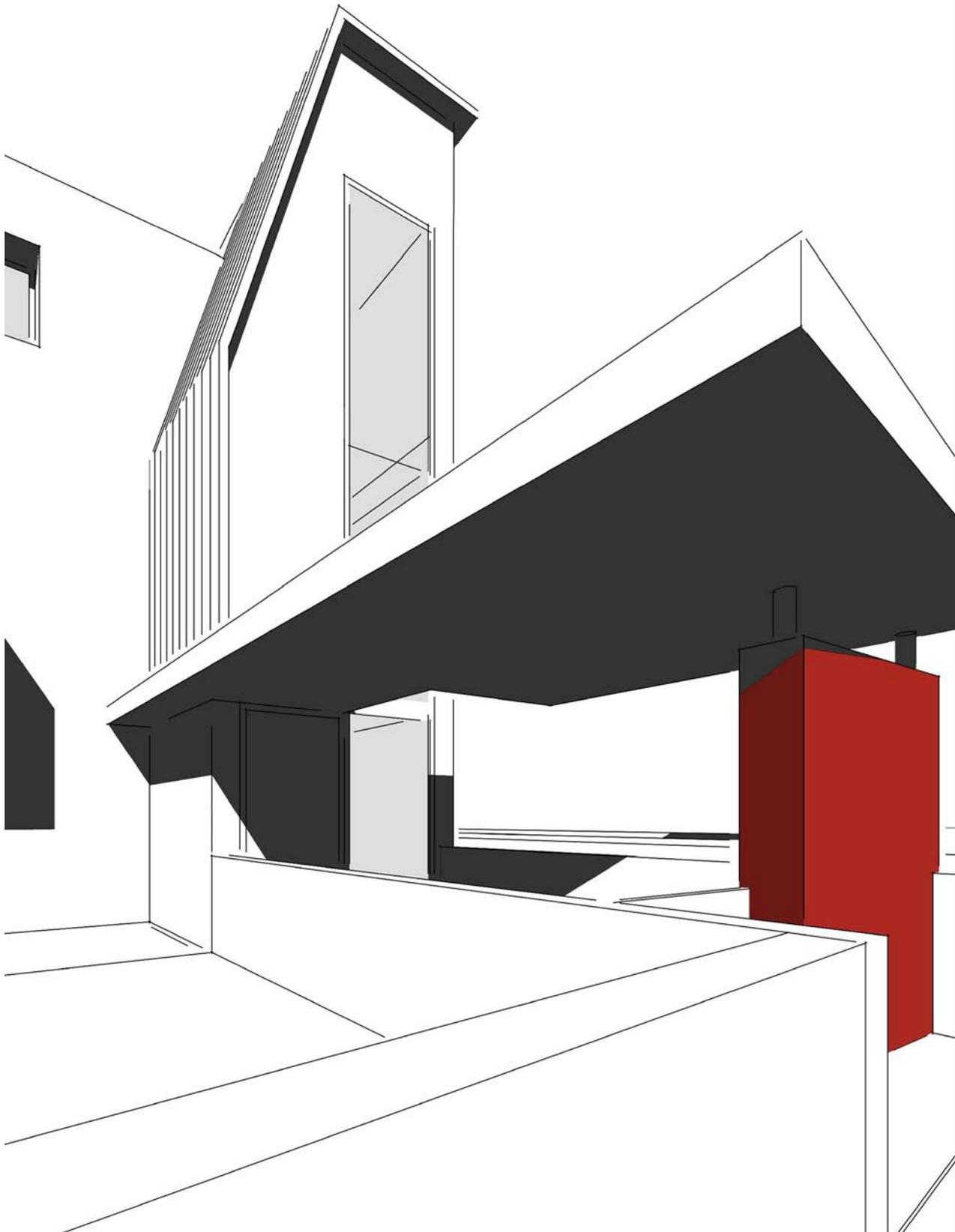


# Residenza NICOLE

Via Dalmazia, Feletto Umberto - TAVAGNACCO (UD)



**RODARO COSTRUZIONI**  
[www.rodarocostruzioni.com](http://www.rodarocostruzioni.com)

info  
335.6023144

## NOTIZIE GENERALI

### *Ubicazione*

Il complesso Residenza Nicole sorge nel comune di Tavagnacco (frazione Feletto Umberto) in via Dalmazia, sul lotto distinto catastalmente al Foglio n° 29, mappale n° 1493.

Il lotto di terreno si trova in una zona centrale a ridosso dalla piazza di Feletto Umberto, nelle immediate vicinanze della locale stazione dei Carabinieri e di tutti i servizi primari quali negozi, farmacia, posta, scuole, fermata della linea n° 2 dell'ATM.

### *Caratteristiche generali*

Sul lotto di terreno della superficie di circa 1000 mq. sarà realizzata una palazzina dal progetto architettonico curato sia dal punto di vista estetico che funzionale, con l'adozione delle più moderne tecnologie e soluzioni al fine di:

- rendere i vari alloggi funzionali sia dal punto di vista degli spazi comuni, dell'abitabilità interna e della luminosità;
- rispettare i parametri dettati dalla Direttiva europea 2002/91/CE entrata in vigore con il D.Lgs. 192 del 2005 sul rendimento energetico degli edifici;
- rispettare e addirittura superare i limiti del D.P.C.M. 05.12.97 sui requisiti acustici passivi degli edifici al fine di ottenere la certificazione acustica dell'edificio.
- rispettare i parametri previsti dal protocollo Casa Clima al fine di ottenere la certificazione dell'immobile in classe A

La residenza Nicole è costituita da un fabbricato che si svilupperà su tre piani fuori terra più un piano interrato che ospiterà le autorimesse e le cantine e sarà servito dalla rampa di accesso carraio, da una scala interna e dall'ascensore.

Nei primi due livelli fuori terra sono previsti due appartamenti per piano mentre all'ultimo piano verrà realizzato un unico attico.

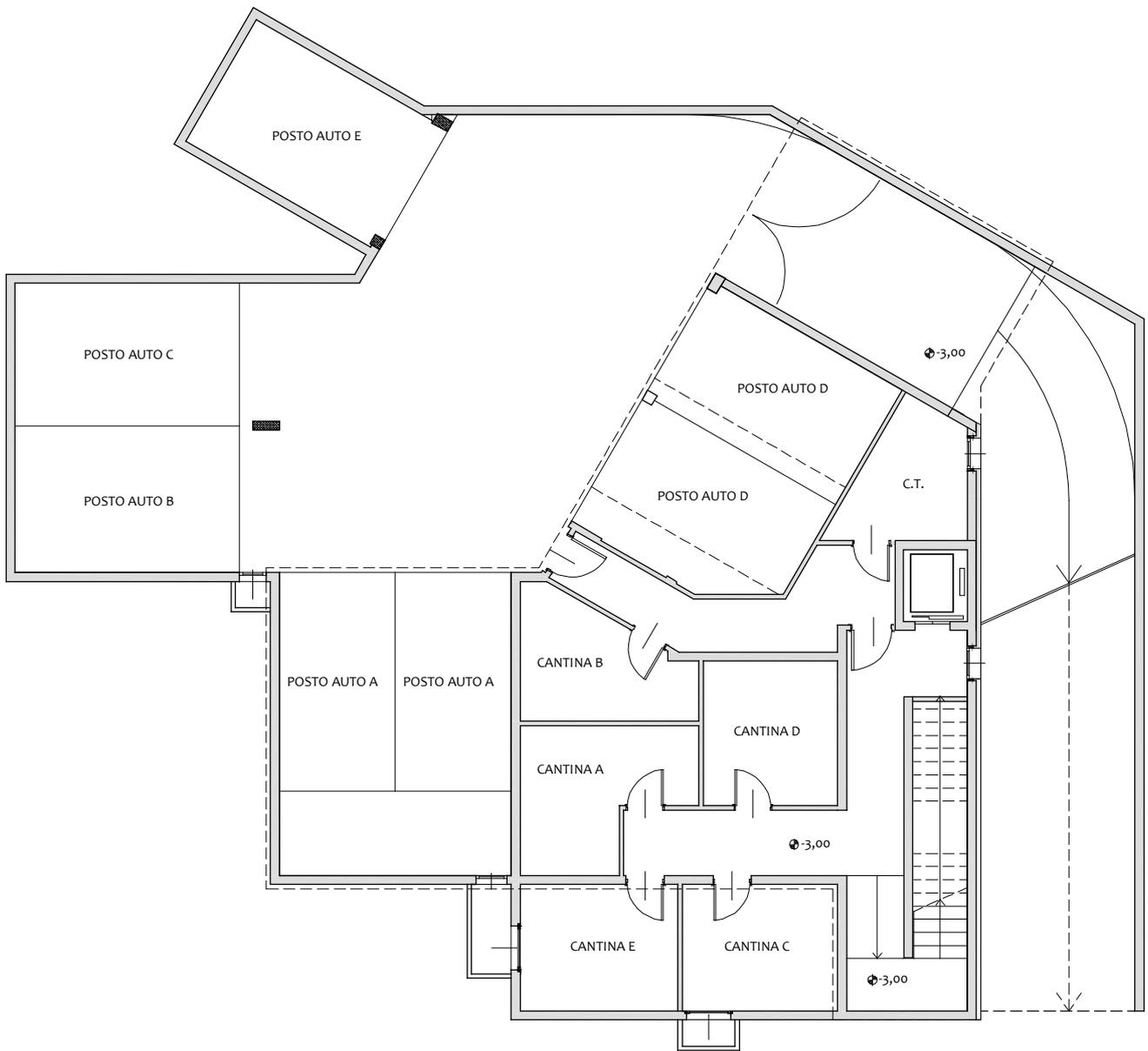
La zona di ingresso e le parti di accesso comuni saranno di ampie dimensioni, i vialetti di accesso pedonale esterni ed i marciapiedi saranno pavimentati con lastre di porfido.

Il progetto, pur inserendosi armonicamente nel contesto del centro di Feletto Umberto, si distingue per la qualità delle forme e dei materiali. Siamo certi che il fabbricato sarà un punto di riferimento negli anni, sia dal punto di vista architettonico che tecnologico.

La Rodaro Costruzioni è una delle poche realtà in regione che da anni realizza gli interventi di propria iniziativa seguendo i severi protocolli imposti per ottenere la certificazione Casa Clima ed è l'unica nel territorio del comune di Tavagnacco.

In questo caso si è voluto inoltre porre l'attenzione in particolare all'aspetto della sicurezza garantita da:

- l'immediata vicinanza con la locale stazione dei Carabinieri
- l'installazione di porte blindate oltre che negli accessi agli appartamenti anche in tutti gli accessi al vano scala della palazzina
- un'adeguata illuminazione esterna e della zona autorimesse
- l'installazione di impianto antifurto negli appartamenti al piano terra.



AUTORIMESSA	
A	36,5 mq
B	17,1 mq
C	17,1 mq
D	31,0 mq
E	17,1 mq

CANTINA	
A	11,0 mq
B	9,5 mq
C	10,4 mq
D	10,3 mq
E	10,4 mq

## STRUTTURE PORTANTI

- Fondazioni a platea e murature perimetrali del piano scantinato in calcestruzzo armato.
- Murature perimetrali e portanti interne dei tre piani superiori e delle scale in calcestruzzo cementizio armato.
- Solai del piano scantinato: piastre in c.a. preconfezionate.
- Solai di piano: in laterocemento con piastre preconfezionate tipo “Eurosol” per tutti i solai.
- Pareti divisorie interne in cartongesso
- La struttura del tetto sarà realizzata in legno con travi e perlinatura sbiancate a vista.

## FINITURE ESTERNE

- Pareti perimetrali esterne rivestite dal pannello di isolante costituente il cappotto, successivamente ricoperte dallo strato di finitura esterno applicato da personale specializzato.
- Una parte della facciata sarà realizzata con struttura ventilata e pannelli di rivestimento.
- Soffitti dei terrazzi saranno anch’essi rivestiti da pannelli di isolante e tinteggiati con pittura lavabile di colore grigio chiaro.
- Copertura del tetto in alluminio aggraffato della ditta austriaca Prefa ([www.prefa.it](http://www.prefa.it)), che fornisce garanzia di 40 anni sulla durata dei suoi materiali; dello stesso materiale saranno realizzate le grondaie e i canali di scarico .
- Soglie di porte e finestre in pietra o granito dello spessore di cm. 3.
- Parapetti delle terrazze con struttura in alluminio e tamponamenti con pannelli in vetro.
- I pavimenti delle terrazze realizzati con piastrelle antigelive del tipo “semigres” a scelta dell’ impresa.

### *Recinzioni*

La recinzione del lotto sarà costituita da muretto in calcestruzzo dell’altezza di ml. 1,50, mentre la divisione interna dei giardini sarà realizzata con muretto in calcestruzzo sormontato da pannelli di rete zincata tipo Orso grill.

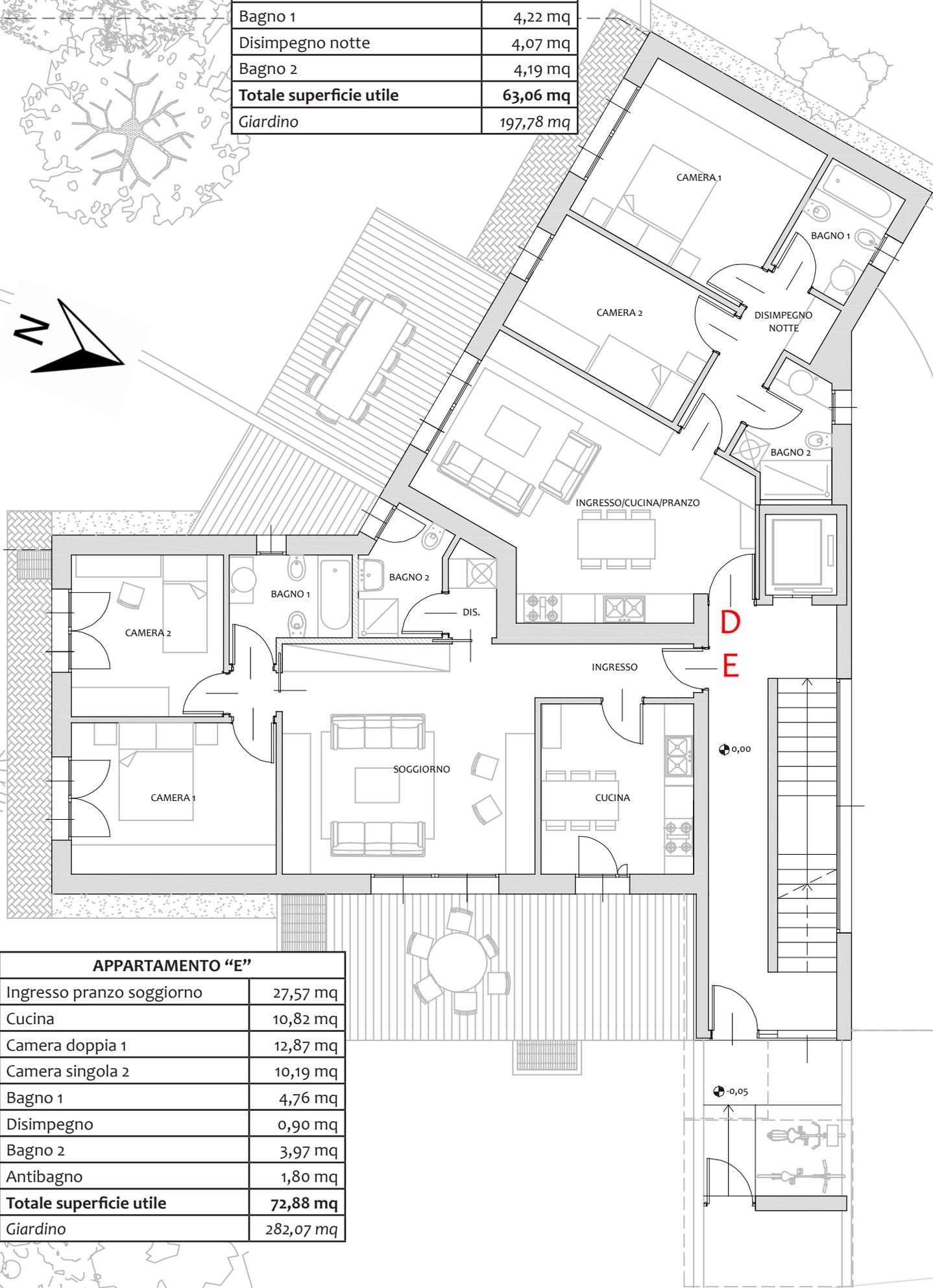
### *Sistemazione esterna*

L’ingresso alla residenza avverrà attraverso la rampa per l’accesso carraio e il vialetto coperto per l’accesso pedonale dove saranno collocati il videocitofono e le cassette postali.

La parte di scoperto verrà assegnata, ad uso esclusivo di giardino, agli appartamenti al piano terra e verrà consegnata con uno strato di terra vegetale livellato. Non vi saranno parti adibite a verde di uso comune.

### APPARTAMENTO "D"

Ingresso cucina pranzo	25,94 mq
Camera doppia 1	14,25 mq
Camera singola 2	10,39 mq
Bagno 1	4,22 mq
Disimpegno notte	4,07 mq
Bagno 2	4,19 mq
<b>Totale superficie utile</b>	<b>63,06 mq</b>
Giardino	197,78 mq



### APPARTAMENTO "E"

Ingresso pranzo soggiorno	27,57 mq
Cucina	10,82 mq
Camera doppia 1	12,87 mq
Camera singola 2	10,19 mq
Bagno 1	4,76 mq
Disimpegno	0,90 mq
Bagno 2	3,97 mq
Antibagno	1,80 mq
<b>Totale superficie utile</b>	<b>72,88 mq</b>
Giardino	282,07 mq

## FINITURE INTERNE

La pavimentazione delle parti comuni interne e dei vani al piano scantinato sarà realizzata con materiali a scelta della ditta costruttrice

In ogni singolo appartamento la pavimentazione del soggiorno, della cucina e dei bagni sarà realizzata con piastrelle 50x50 cm o con piastrelle a scelta dell'acquirente e computate per il prezzo unitario al mq. di € 16,00 a piè d'opera.

Il rivestimento delle pareti dei bagni, fino all'altezza di cm. 200, sarà realizzato con piastrelle a scelta dell'acquirente e computate per il prezzo unitario di € 16.00 al mq. A piè d'opera.

Pavimento delle camere sarà realizzato con parquet in prefinito di rovere, di prima scelta commerciale, posato in opera, con battiscopa in legno di rovere sagomato.

## SERRAMENTI



Le porte di ingresso alla palazzina sia al piano terra che nella zona autorimesse saranno blindate, per garantire la massima sicurezza ai proprietari anche per quanto riguarda le parti comuni dell'edificio

Porte interne lisce cieche in noce "tanganica" naturale, tinto, o laccate bi- anche complete di maniglia tipo "Seattle" della ditta "Hoppe" con finitura ottonata o cromosatinata.

Portoncino d'ingresso ai singoli appartamenti blindato munito di nove punti di chiusura e coibentato, di colore bianco e completo di spioncino di sicurezza.

Finestre e porte-finestre esterne in legno larice lamellare stagionato ed essiccato, del tipo a monoblocco a una o più ante apribili, di sezione mm. 68x76/80. Profilo a tripla battuta con doppia guarnizione termica ed acustica. Vetrocamera standard 4-18gas-4 posato direttamente in azienda, con listello fermavetro e sigillato al silicone su ambo i lati. Ferramenta di sostegno con anuba zincate e ferramenta di chiusura Maico zincata e cerata. Gocciolatoio in alluminio finitura F5 sulle finestre. Battuta a pavimento in alluminio finitura F5 per le portefinestre. Mostrine di rifinitura a inchiodare da

55x10 mm. Impregnante colorante ad immersione e finitura a doppia mano di vernice traspirante all'acqua. I vetri saranno forniti nel rispetto delle norme UNI7697 sulla sicurezza personale.

Persiane avvolgibili in alluminio con colore a scelta della ditta costruttrice.

## IMPIANTI

### *Impianto elettrico*

Tutto l'impianto corrisponderà al progetto predisposto ai sensi della L.R. n. 57/88 e servirà tutti i locali ed i disimpegni degli alloggi con le modalità di servizio e le quantità d'uso in base alla destinazione del singolo locale.

L'impianto comprenderà la centralina generale, la predisposizione di presa per il televisore ed il telefono, l'impianto di suoneria interna ed esterna, l'impianto videocitofonico e di apriporta. I punti saranno serviti da comandi del tipo monoblocco, della VIMAR o similare.

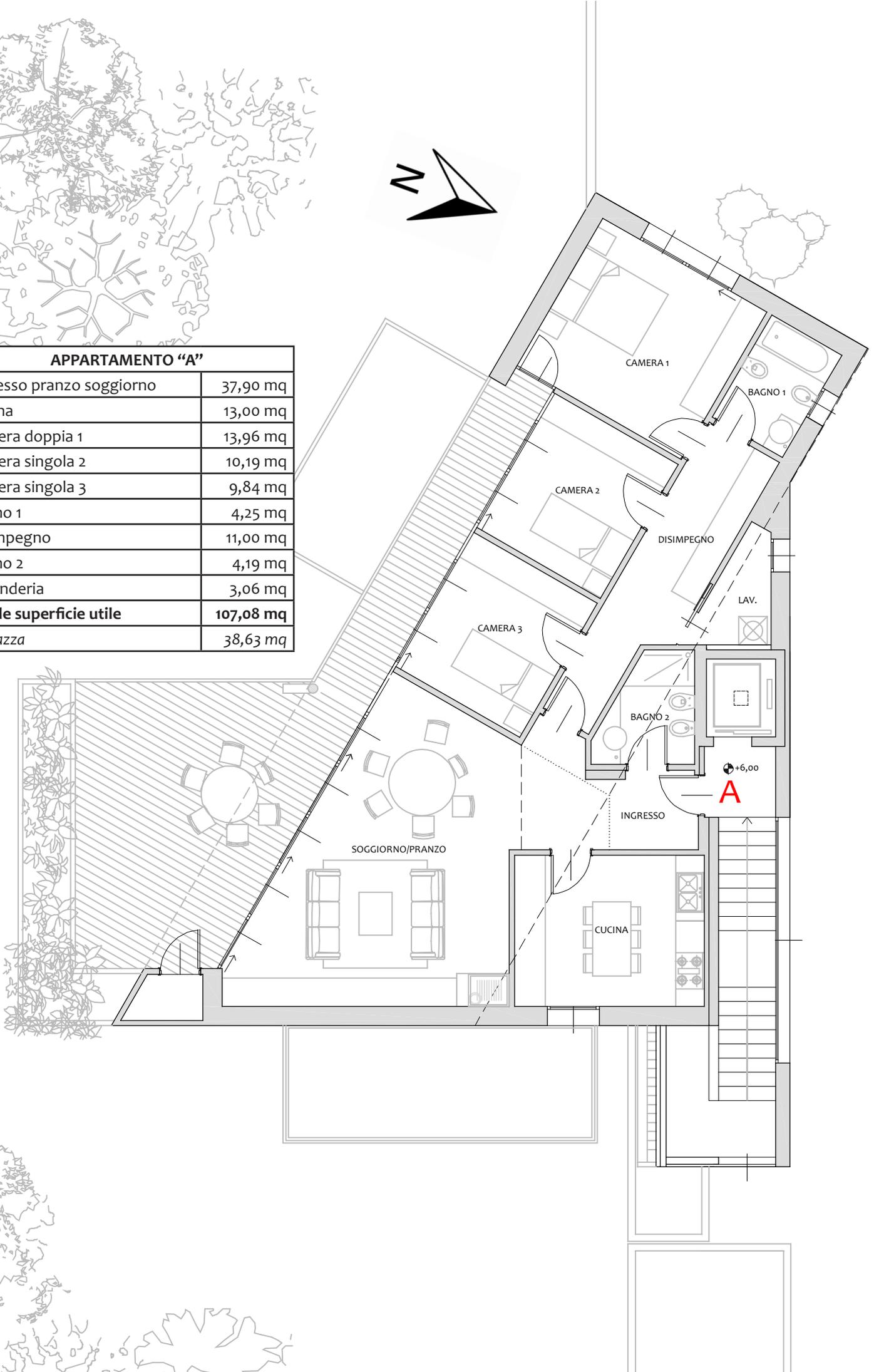


APPARTAMENTO "B"	
Ingresso cucina pranzo sogg.	31,81 mq
Camera doppia 1	12,10 mq
Camera singola 2	8,82 mq
Bagno	3,91 mq
Disimpegno notte	7,40 mq
<b>Totale superficie utile</b>	<b>64,04 mq</b>
Terrazza	12,46 mq



APPARTAMENTO "C"	
Ingresso pranzo soggiorno	27,57 mq
Cucina	10,82 mq
Camera doppia 1	12,87 mq
Camera singola 2	10,19 mq
Bagno 1	4,76 mq
Disimpegno	0,90 mq
Bagno 2	3,97 mq
Antibagno	1,80 mq
<b>Totale superficie utile</b>	<b>72,88 mq</b>
Terrazza	15,60 mq

APPARTAMENTO "A"	
Ingresso pranzo soggiorno	37,90 mq
Cucina	13,00 mq
Camera doppia 1	13,96 mq
Camera singola 2	10,19 mq
Camera singola 3	9,84 mq
Bagno 1	4,25 mq
Disimpegno	11,00 mq
Bagno 2	4,19 mq
Lavanderia	3,06 mq
<b>Totale superficie utile</b>	<b>107,08 mq</b>
Terrazza	38,63 mq





L'impianto comprenderà l'installazione dell'antenna e della parabola satellitare centralizzate.  
L'impianto di messa a terra collegherà di tutti i punti previsti dalle vigenti norme e sarà eseguito con corda di rame crudo e dispersori.

Le parti comuni dell'edificio e la centrale per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento saranno alimentate dai pannelli fotovoltaici installati in copertura.



### *Impianto idrico sanitario*

Le tubazioni di scarico saranno di tipo isonorizzato e rivestite con apposite guaine fonoisolanti in gomma. Gli apparecchi sanitari (wc e bidet) saranno tutti di tipo sospeso: previsti sono la serie "Nido" e "Le Fiabe" della HATRIA e la serie "Sfera" della CATALANO. I lavabi delle stesse serie saranno sospesi con sifone cromato a vista.

In tutti i bagni a scelta dell'acquirente ci sarà la possibilità di montare il piatto doccia da cm. 80x80 o la vasca in acciaio da cm. 170.

Rubineria di riferimento prevista, con miscelatori serie "Eurosmart" della GROHE o serie "Logos" della MAMOLI.





### Impianto termico

L'edificio sarà servito da un sistema centralizzato di riscaldamento (acqua calda) con contabilizzazione del calore (energia termica) e dei consumi idrici (acqua fredda e calda sanitaria) a lettura centralizzata via M-bus.

Sarà, inoltre, provvisto di un impianto solare termico mediante collettori solari a circolazione forzata per l'integrazione del fabbisogno di energia termica per la produzione di acqua calda sanitaria, conforme alle prescrizioni imposte dal D.Lgs n°311/06 (copertura del fabbisogno di energia per acs almeno del 50%).

L'edificio sarà servito da una centrale termica che provvederà alla produzione di acqua calda per la climatizzazione degli ambienti e la produzione di acqua calda sanitaria (acs), con integrazione solare. La centrale termica, posizionata nel piano interrato dell'edificio, conterrà tutte le apparecchiature di regolazione controllo e sicurezza, i circuiti primari e secondari di pompaggio e gli accumuli di acqua calda sanitaria.

La produzione acqua calda sanitaria sarà centralizzata e la distribuzione sarà dotata di sistema di ricircolo, al fine di garantire un'immediata disponibilità anche alle utenze più lontane. Un sistema di trattamento dell'acqua, realizzato in conformità alle vigenti normative, atto alla filtrazione e al condizionamento chimico dell'acqua di consumo, preverrà depositi calcarei e preserverà le tubazioni nel tempo.

Dalla centrale tecnologica partiranno le tubazioni che trasportano i fluidi tecnologici alle utenze, mediante tubazioni dotate di isolamento termico con gli spessori previsti dalla vigente normativa.

Ciascun alloggio sarà dotato di propria contabilizzazione energetica e dei consumi di acqua calda e fredda sanitaria con possibilità di telelettura da postazione remota.

La produzione di energia termica risulta totalmente svincolato dal consumo di gas metano; si è optato infatti per un sistema a pompa di calore centralizzata alimentata da pannelli fotovoltaici che garantirà:

- Economicità di gestione dell'impianto, con costi di manutenzione nettamente inferiori alla gestione di una caldaia singola per ogni unità
- Controllo costante via internet del rendimento dell'apparecchiatura e del suo stato di manutenzione da parte di un gestore esterno incaricato dall'amministratore.
- Possibilità di gestire autonomamente l'orario e le temperature di riscaldamento secondo le proprie esigenze.

In tutti gli appartamenti verrà adottato un sistema di riscaldamento radiante a pavimento funzionante a bassa temperatura.

L'impianto impiega l'acqua circolante in una rete di tubi annessi nel massetto di pavimentazione e consente di ottenere una ripartizione omogenea del calore sulla superficie di calpestio fornendo un notevole benessere abitativo. La particolare ripartizione del calore e la resa di tale sistema permettono di mantenere l'impianto ad una temperatura di gestione molto bassa, riducendo in tal modo sensibilmente i consumi. L'impianto a pavimento offre inoltre maggiore libertà nella disposizione interna degli arredi permettendo di sfruttare al meglio gli spazi disponibili.

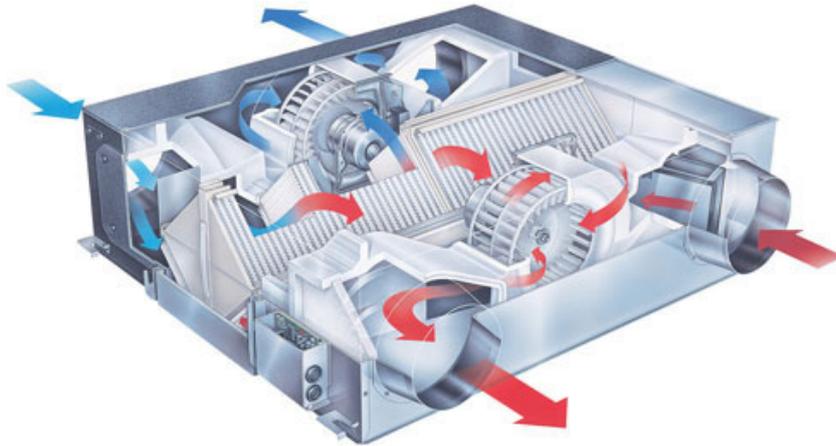
In uno dei bagni di ogni alloggio, per le mezze stagioni e per coadiuvare l'impianto di riscaldamento a pavimento, verrà montato un radiatore a parete del tipo termoarredo elettrico.



## Impianto di ventilazione meccanica

Ciascun appartamento sarà dotato di un impianto autonomo di ventilazione meccanica che garantirà:

- ricambio costante dell'aria con conseguente espulsione di odori e sostanze organiche volatili prodotte dalle attività domestiche;
- filtraggio dell'aria nuova attraverso speciali filtri che trattengono micro polveri e pollini
- risparmio energetico: attraverso un recuperatore termico, l'aria in uscita cede la sua temperatura all'aria in entrata, riducendo il consumo di energia necessaria a mantenere l'aria interna alla temperatura ottimale;
- equilibrio dell'umidità: l'aria esausta viene estratta dagli ambienti più umidi (bagni e cucina) e l'aria nuova viene immessa negli ambienti più asciutti (soggiorno e camere).



L'aria viziata, umida e ricca di odori domestici quotidiani provenienti da cucina e bagno, viene espulsa in un ciclo di aria costante programmabile ai bisogni dell'utente o ai requisiti della stanza. Il calore dell'espulsione viene recuperato tramite uno scambiatore di calore.

Contemporaneamente viene immessa nell'abitazione aria di rinnovo, attraverso bocchette a parete o a soffitto. L'aria viziata viene aspirata da bagni e cucine ed espulsa da un apposito canale.

I vantaggi di questa scelta impiantistica si possono riassumere in:

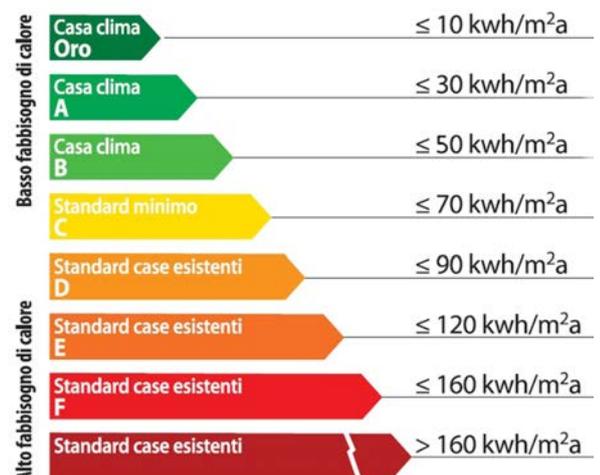
Aumento del comfort e della qualità dell'aria tramite continuo rinnovo dell'aria; il CO<sub>2</sub> rimane in minime quantità e gli odori espulsi

- Riduzione dell'umidità dell'aria con conseguente impedimento di formazione di muffe su pareti e soffitti
- Recupero di calore attraverso gli scambiatori con ottima resa fino al 90%
- L'aria immessa nell'edificio viene depurata con appositi filtri e prefiltri anti pollini
- Riduzione dei costi di riscaldamento e aumento della qualità della vita nell'ambiente domestico.

## ISOLAMENTI TERMICI E ACUSTICI

Le unità abitative saranno realizzate seguendo il protocollo Casa Clima per ottenere, a fine lavori, la certificazione di classe energetica A secondo il protocollo stesso.

CasaClima è un metodo di certificazione energetica degli edifici presentato nel 2002 in ottemperanza a quanto già licenziato dalla Comunità Europea come Direttiva CEE 2002/91/CE, che, a seguito del protocollo di Kyōto, tratta la questione della certificazione energetica degli edifici. È stato ideato da Norbert Lantschner, ex direttore dell'Ufficio "Aria e Rumore", del Dipartimento all'Urbanistica, Ambiente ed Energia della Provincia Autonoma di Bolzano.



CasaClima è ormai sinonimo di edilizia ad alto risparmio energetico e di un modo di abitare sano, in un'epoca caratterizzata dalla costante riduzione delle riserve di petrolio e gas.

Ciò che permette di definire una "CasaClima" è il fabbisogno energetico dell'edificio che si può calcolare con un pratico sistema di calcolo.

Il certificato energetico e la targhetta CasaClima sono le colonne portanti del sistema di classificazione, mentre la positiva immagine connessa con il concetto CasaClima attira sempre più costruttori e proprietari.

L'obiettivo di CasaClima è coniugare risparmio, benessere abitativo e sostenibilità.

La residenza Nicole, con un consumo di calore inferiore ai 30 KiloWattora per metro quadro l'anno, sarà classificata come CasaClima A, la cosiddetta "casa da 3 litri", perchè richiede 3 litri di gasolio o 3 mc di gas per metro quadro l'anno.

La targhetta CasaClima che verrà rilasciata alla fine dei lavori dopo severi collaudi e sarà apposta sulla facciata dell'edificio quale segno tangibile ed immediatamente visibile della bassa classe energetica dell'edificio. La sua presenza contribuirà a rivalutare l'immagine dell'edificio, ed anche il suo valore.



Le pareti perimetrali saranno rivestite all'esterno dallo strato di cappotto costituito da pannelli di polistirene dello spessore di cm. 10 ed all'interno da un pannello di lana di roccia dello spessore di cm. 4 abbinato ad un pannello di polistirene dello spessore di 3 cm.

La copertura sarà isolata con adeguato strato di materiale isolante al di sopra del quale verrà stesa una guaina bituminosa impermeabilizzante.

Su tutti i solai verrà effettuato un getto di livellamento a contenimento degli impianti tecnologici, costituito da un impasto di cemento e materiale leggero (isocal), opportunamente livellato per la successiva posa di una guaina fonoassorbente e del pacchetto di riscaldamento a pavimento.

Nei solai sopra locali non riscaldati (cantine e Garage) sarà posato opportuno strato di materiale termoisolante.

I massetti che ingloberanno i tubi riscaldanti saranno del tipo autolivellante.

Nelle logge, terrazze, e portici i sottofondi alla pavimentazione saranno del tipo pendenzato per consentire un corretto smaltimento delle acque meteoriche verso i punti di scarico previsti.

## Nota

**La realizzazione dei fabbricati potrà subire variazioni per situazioni contingenti o per necessità tecniche. Tali variazioni non influiranno sulla consistenza dei singoli alloggi e saranno regolarizzate con progetto di variante da presentarsi in corso d'opera.**

**Le marche ed i modelli riportati nella seguente descrizione sono puramente indicativi e soggetti a possibili variazioni, anche senza preavviso. La ditta in fase di esecuzione dei lavori in collaborazione con lo studio di progettazione e i propri collaboratori è disponibile allo studio di soluzioni alternative riguardanti la disposizione interna delle singole unità abitative e degli impianti, che nei limiti imposti dalle normative e dalle strutture portanti possano al meglio soddisfare le esigenze dei clienti.**





