

## **COMPLESSO IMMOBILIARE “PRIMAVERA”**

**Lotti 20 e 21 della lottizzazione Olmaia  
Via Leognan 5/7  
Marina di Castagneto Carducci (Li)**

### **CARATTERISTICHE TECNICHE E FUNZIONALI**

**Costruttore e venditore diretto:**

**Sogit srl - Lungarno Cellini 25/r 50125 Firenze –**

**WWW.SOGIT SRL.IT**

**TEL 0556818199/3395280282/ 3394362363 – info@sogitsrl.it**



**Ing. Agostino Smarrelli & Figlio – Costruiamo dal 1971**

Il complesso è costituito da quattro palazzine ognuna delle quali accoglie quattro appartamenti, due al piano terreno e due al piano primo, tutti dotati di **ingresso, giardino e ripostiglio sottoscala esclusivi** ed in generale di un altissimo grado di **indipendenza** e di **autonomia**.

Le tipologie edilizie presenti sono il **bilocale con 1 bagno**, il **trilocale con 1 bagno**, il **trilocale con 2 bagni** ed il **quadrilocale con 2 bagni**

### **POSTO AUTO**

Attraverso il regolamento di condominio **ad ogni appartamento viene assegnato in uso esclusivo uno specifico posto auto scoperto** all'interno dell'area di parcheggio condominiale. Tale area è recintata e chiusa con **cancello carrabile telecomandato**, in modo tale che gli estranei non possano indebitamente usufruire degli spazi di sosta. Come per tutto il complesso immobiliare, la recinzione è stata eseguita con base in muratura e sovrastante ringhiera in profilati metallici prima zincati e poi verniciati. Sul posto auto assegnato in uso non è dovuta l'IMU, diversamente a quanto accadrebbe se fosse in proprietà esclusiva

### **ACCORGIMENTI PER OMOGENEITA' DEL CONTESTO**

Al fine di aumentare la gradevolezza del contesto e l'omogeneità dell'insieme, la società costruttrice ha già provveduto a propria cura e spese sia a mettere a dimora gli **alberi di morus** nel parcheggio condominiale e le **siepi di photinia** a delimitazione dei giardini privati (compreso **impianto di irrigazione a goccia**) che ad installare per ciascun appartamento la plafoniera al punto luce sopra l'ingresso ed il campanello con cassetta della posta incorporata incassata nella muratura (naturalmente uguali per tutti gli appartamenti)

### **SPAZI ALL'APERTO**

Tutti gli appartamenti, sia quelli al piano terreno che quelli a piano primo, hanno:

- 1) **Ingresso da giardino esclusivo** di proprietà posto al piano terreno;
- 2) **Spazio pranzabile all'aperto coperto di ml 5,00x2,00**: la terrazza del piano primo copre la veranda del piano terreno e la falda del tetto copre il balcone del piano primo

### **EFFICIENZA ENERGETICA**

**L'indice di prestazione energetica degli appartamenti è il migliore possibile nella graduatoria di legge (A4); solo i bilocali si pongono nel gradino immediatamente sotto (A3).** E' appena il caso di evidenziare che ad una migliore prestazione energetica corrisponde un minor consumo di energia. Le scelte costruttive fatte hanno consentito di raggiungere il risultato (di assoluto rilievo per chi dà importanza all'impatto inquinante delle abitazioni) che ogni palazzina ed ogni appartamento **ha zero emissioni di Co2** (anidride carbonica) nell'ambiente circostante.

### **STRUTTURA**

Per una maggiore tranquillità sia della tenuta antisismica della struttura che dell'assenza di infiltrazioni di acqua provenienti dalla falda si è optato, conformemente alle indicazioni del geologo, per l'esecuzione di **fondazioni su pali in**

**c.c.a.** che ad una profondità di circa ml. 11,00 impattano uno strato di sabbia compatta

I tamponamenti esterni sono stati realizzati con blocchi in poroton dello spessore di cm 35 che con gli intonaci raggiungono uno spessore di cm 38 circa. Le pareti a separazione di alloggi diversi sono state realizzate in "Lecabloc" BL fonoisolante della ditta Paver dello spessore di cm 29,7

### **PORTE, FINESTRE E PERSIANE**

In ottemperanza al principio costruttivo di utilizzare quanto più possibile materiali naturali, **tutte le finestre, porte-finestre e persiane sono state realizzate in legno** (le essenze sono varie). Le persiane sono state verniciate a smalto per una maggiore resistenza agli agenti esterni. Sempre in **legno** massello sono realizzate le strutture di tutte le porte interne. Fatta eccezione per le persiane, tutti gli infissi (ed il battiscopa) hanno **laccatura di colore bianco**

### **PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

Tutti i materiali utilizzati per pavimenti e rivestimenti sono naturalmente di prima scelta. Per i pavimenti si è optato per una soluzione lineare ed uniforme con listoni di **gres porcellanato effetto legno di cm 15x60** in tutti gli ambienti, compresi pavimento e rivestimento del bagno principale (unica eccezione il rivestimento del vano doccia). Il rivestimento della cucina è stato eseguito con **piastrelle diamantate bianche** di cm 10x30. Il secondo bagno, ove presente, è stato pavimentato e rivestito con piastrella di gres porcellanato dimensioni cm 30x30. Per un miglior senso estetico e per aumentare la facilità di pulizia e la protezione delle piastrelle (in particolare agli angoli), tutti i rivestimenti dei bagni e delle cucine sono delimitati nel loro perimetro da un apposito **profilo di acciaio inox**

### **BAGNI**

Tutti i bagni sono dotati di lavandino, wc, bidet, piatto doccia e cabina doccia e sono stati realizzati con sanitari della ditta Catalano, cassetta scaricatrice della Geberit e rubinetteria serie Ceraplan della ditta Ideal Standard. Le acque di scarico vengono convogliate direttamente al depuratore comunale (che lavora meglio con liquidi freschi e non sedimentati), per cui **non esistono fosse biologiche** né conseguentemente va preventivato alcun onere per la loro manutenzione e/o svuotatura.

### **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/CONDIZIONAMENTO**

Ogni appartamento dispone di:

- un **impianto di riscaldamento e raffreddamento autonomo con pompe di calore Inverter della DAIKIN** e split di varia potenza in relazione alla grandezza degli ambienti abitativi. Ciascun impianto è **predisposto per l'accensione a distanza**, in modo tale che il proprietario possa impostare prima della partenza dalla propria abitazione principale la temperatura gradita e trovarla già presente al proprio arrivo a destinazione;

- un boiler della capacità di litri 110 (bilocali) o 200 (gli altri) con pompa di calore incorporata serie “Nuos” della ditta Ariston per la produzione di acqua calda sanitaria

### IMPIANTO ELETTRICO

Ogni appartamento dispone di una propria autonoma utenza elettrica con contatore. Inoltre, per ogni palazzina è presente un contatore elettrico condominiale che alimenta l'antenna TV, la parabola, la pompa sommersa per distribuzione dell'acqua di recupero, il cancello carrabile (azionabile mediante motore elettrico comandato a distanza a mezzo telecomando) ed alcuni punti luce per illuminazione dello spazio di parcheggio. Tale contatore condominiale è alimentato anche dai **pannelli fotovoltaici** installati sul tetto: trattandosi di case per vacanze, è prevedibile che l'energia elettrica da essi prodotta sia inferiore al fabbisogno per consumo diretto nei mesi estivi ma superiore negli altri periodi (l'eventuale sovrapproduzione potrebbe essere vendibile/scambiabile con l'Enel mediante apposita convenzione)

### IMPIANTO IDRICO

Come da indicazioni dell'ente gestore ASA, ad ogni palazzina corrisponde un'unica utenza idrica. Nel casotto contatori è tuttavia presente un contatore per ogni unità immobiliare che ne registra i consumi per poter eseguire i conteggi di ripartizione. Per ovviare a possibili problemi di scarsa pressione dell'acqua nei momenti di elevato consumo, lo stesso ente gestore ha chiesto ed ottenuto che ogni appartamento disponga di un **proprio serbatoio della capacità di 1.000 litri** posto nell'ambiente sottotetto **in grado di garantire per caduta la adeguata fornitura idrica anche in caso di scarsa pressione dell'acquedotto**

Ogni palazzina dispone di una **cisterna di 10.000 litri** (installata nell'area di parcheggio condominiale) per il **recupero dell'acqua piovana**, corredata di una pompa sommersa e rete di distribuzione per innaffiamento giardini di tutte le relative unità immobiliari. Ogni appezzamento di giardino esclusivo dispone di due prese idriche, una interrata in una scatola di plastica (acqua di recupero e quindi solo per innaffiamento) ed un'altra vicina alla prima ma sollevata da terra (con acqua potabile proveniente dall'acquedotto e quindi per qualsiasi uso)

### ISOLAMENTO ACUSTICO

Tutti gli appartamenti hanno adeguato **isolamento acustico** sia rispetto all'esterno che rispetto agli appartamenti confinanti: un **collaudo eseguito con prove fonometriche** da tecnico esterno specializzato ne ha attestato la piena rispondenza agli standard di legge. Vale la pena rimarcare che proprio per evitare la diffusione di rumori si è evitato di eseguire qualsiasi traccia nei muri a separazione di appartamenti diversi, ricorrendo eventualmente (es nelle pareti degli angoli cottura) ad eseguire piccole contropareti in cui alloggiare le tubazioni elettriche ed idrauliche necessarie