

RESIDENZA PARON

in Comune di San Michele al Tagliamento (VE), Italia
località Bibione, Via Orione ang. Corso del Sole e Viale delle Costellazioni
Foglio 50, Mappali 252 e 357

Permesso di costruire: provvedimento unico ai sensi dell'art. 7 del
D.P.R. 160/2010. SUAP ID 01503780270-20112025-1442.

Protocollo: REP_PROV_VE/VE-SUPRO/0366638 del 29/06/2026
rilasciato da Comune di San Michele al Tagliamento (VE), Italia

DESCRIZIONE TECNICO SOMMARIA DELLE OPERE



NUOVA COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE TURISTICO E COMMERCIALE

L'intervento è ubicato in Italia nel Comune di San Michele al Tag.to (Ve) loc. Bibione, Via Orione e angolo Corso del Sole e Viale delle Costellazioni. Attuale identificazione catastale dell'area di intervento: foglio 50, mappali 252 e 357.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CONTESTO URBANO

L'area di intervento occupa una posizione di eccezionale rilevanza strategica nel tessuto urbano della località di Bibione (VE). Si colloca all'angolo tra Corso del Sole, principale asse viario di accesso e Viale delle Costellazioni. Questa collocazione conferisce al sito un'altissima visibilità e un ruolo cardine nella percezione dell'ingresso al cuore commerciale e turistico della località.

L'intervento si distingue per l'adozione di soluzioni tecnologiche e progettuali all'avanguardia, volte a garantire prestazioni di eccellenza sia sotto il profilo energetico-ambientale sia per quanto riguarda il comfort e la qualità della vita dei futuri residenti. L'obiettivo primario del progetto è la realizzazione di un Edificio a Energia Quasi Zero (nZEB - Nearly Zero-Energy Building), corrispondente alla Classe Energetica A4, il più alto standard previsto dalla normativa nazionale. Questo implica un fabbisogno energetico per la climatizzazione e l'uso dell'edificio estremamente basso coperto in misura significativa da fonti rinnovabili prodotte in sito. Il benessere degli occupanti è un pilastro del progetto perseguito attraverso soluzioni mirate a garantire un comfort acustico, termo-igrometrico e gestionale mediante l'adozione di pacchetti costruttivi specifici: partizioni tra alloggi realizzate con sistemi a secco a doppia orditura; solai dotati di massetto su materassino acustico resiliente per l'abbattimento dei rumori da calpestio; la posa in opera certificata dei serramenti ad alte prestazioni termiche e acustiche. Ogni unità residenziale sarà completamente autonoma ed indipendente dalle altre con l'esclusione delle parti comuni. In particolare saranno autonomi l'impianto di riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria.

CONFIGURAZIONE DEGLI ALLOGGI

Le unità abitative si configurano come trilocali. Gli spazi interni sono organizzati con una zona giorno open-space (comprendente soggiorno, sala da pranzo e cucina), un disimpegno che filtra la zona notte, la quale ospita due camere da letto e due servizi igienici. Ogni alloggio è valorizzato dalla presenza di una o più terrazze coperte e/o logge, fruibili in continuità diretta con i locali interni. L'unità situata al piano attico è infine impreziosita da un ampio solarium di pertinenza esclusiva. Ciascuna unità immobiliare è dotata di un posto auto di pertinenza situato al piano interrato in progetto o all'interno dell'autorimessa interrata di Piazza Keplero.

STRUTTURE PORTANTI

Le strutture portanti saranno realizzate con telaio in cemento armato con setti e pilastri portanti, solai in monolitici per ottenere una struttura antisismica ai sensi delle nuove Norme Tecniche per le Costruzioni.

Il piano interrato accessibile con rampa carrabile da via Orione con rigatura a spina di pesce (lato nord).

I posti auto saranno delimitati con segnaletica orizzontale e pavimentazione in cls lisciato. I muri perimetrali contro terra saranno realizzati in cls con idonei additivi per garantire l'impermeabilità. Sono previsti i giunti bentonitici tra platea e muri perimetrali e i giunti break per il controllo delle fessurazioni sui muri perimetrali dell'interrato. Il progetto prevede opere di sottofondazione con pali FDP 420.

MURATURE PERIMETRALI

Le tamponature verticali saranno realizzate con parete in laterizio dello spessore di cm 20/25/30;

Lo spessore e le caratteristiche del pacchetto murario di tamponatura esterna, soddisferà comunque l'osservanza di tutte le norme vigenti in materia di abbattimento acustico-termico e consentirà inoltre di rilasciare la certificazione energetica degli alloggi in Classe A4.

Alla base del muro perimetrale in blocchi di laterizio verrà posto in opera uno strato di guaina elastica taglia muro bituminosa atta a fermare l'eventuale umidità di risalita.

PARETI DIVISORIE INTERNE

I divisori interni sono realizzati come di seguito descritto:

- locali e divisori al piano interrato in blocchi leca da cm 20;
- vani tecnici sulle terrazze esterne: laterizio da cm 12 tipo 'bimattone';
- divisori interni ai singoli alloggi e/o negozi: parete in cartongesso sistema a secco spessore complessivo 12,50 cm con doppia lastra per ogni lato e coibentazione interna in lana di roccia. Lastre idrorepellenti per i locali umidi, finitura della parete con livello di qualità Q3 pronta per la successiva tinteggiatura.

CONTRO PARETI INTERNE

Contro pareti lungo i muri perimetrali esterni in cartongesso sistema a secco spessore complessivo 7,50 cm con doppia lastra e inserimento di coibentazione interna in lana di roccia. Lastre idrorepellenti per i locali umidi. Placcaggio con singola o doppia lastra in corrispondenza dei pilastri portanti incollate al supporto cementizio. Finitura delle contro pareti con livello di qualità Q3 pronta per la successiva tinteggiatura;

CONTROSOFFITTO IN CARTONGESSO

Contro soffitto orizzontale in cartongesso sistema a secco spessore complessivo variabile con singola lastra: finitura con livello di qualità Q3 pronta per la successiva tinteggiatura.

PARETI DIVISORIE TRA ALLOGGI E DISIMPEGNI COMUNI

Parete divisoria dello spessore minimo complessivo di 250 mm, realizzata con sistema a secco composta da doppia orditura metallica e triplo strato di lastre

RESIDENZA PARON

in Comune di San Michele al Tagliamento (VE), Italia
località Bibione, Via Orione ang. Corso del Sole e Viale delle Costellazioni
Foglio 50, Mappali 252 e 357

Permesso di costruire: provvedimento unico ai sensi dell'art. 7 del
D.P.R. 160/2010. SUAP ID 01503780270-20112025-1442.

Protocollo: REP_PROV_VE/VE-SUPRO/0366638 del 29/06/2026
rilasciato da Comune di San Michele al Tagliamento (VE), Italia

DESCRIZIONE TECNICO SOMMARIA DELLE OPERE



(2 esterne + 1 interna) per lato. Le due strutture risultano separate di almeno 10-20 mm per interrompere il ponte acustico. Inserimento nell'intercapedine di un doppio strato di pannelli in lana di vetro Isover Arena spessore 70+70 mm, idonei per l'incremento delle prestazioni termiche e acustiche.

PACCHETTO MASSETTI E PAVIMENTAZIONI INTERNE

I locali interni dei singoli alloggi prevedono i seguenti pacchetti:

- Strato di cls alleggerito tipo 'foacem' a copertura delle tubazioni;
- Isolamento anticalpestio in lattice di gomma centrifugata con superficie d'appoggio puntiforme ad elevata elasticità tipo Index Fonostop o similare;
- Massetto sabbia-cemento spessore minimo cm 4/5 isolato sul perimetro con nastro in polietilene;
- Pavimentazione in gres porcellanato Marazzi Mystone Tivoli formato cm 75x75 spessore mm 9/10.

PACCHETTO TERRAZZE ALLOGGI

- Isolamento Xps da cm 5 posate a secco;
- massetto cementizio per formazione pendenze;
- Impermeabilizzazione con doppia guaina in bitume polimero elastoplastomerica da 4 mm applicata mediante fusione a fiamma idonea per il supporto di pavimentazioni galleggianti;
- inserimento di bocchettoni di scarico tipo 'messicano' per garantire il deflusso delle acque meteoriche;
- pavimento galleggiante spessore cm 2 formato cm 60x60 Marazzi collezione Mystone Tivoli 20 (serie extra Thich) su supporti in prolipropilene di tipo regolabile, resistenza al scivolamento R11 e C.

PACCHETTO TERRAZZE SOLARIUM

- Barriera al vapore;
- Isolamento con doppio strato incrociato cm 8 in stiferite GT + 8 cm (spessore minimo) pendenziato in Xps con fissaggio meccanico;
- Impermeabilizzazione con doppia guaina in bitume polimero elastoplastomerica da 4 mm applicata mediante fusione a fiamma idonea per il supporto di pavimentazioni galleggianti;
- inserimento di bocchettoni di scarico tipo 'messicano' per garantire il deflusso delle acque meteoriche;
- pavimento galleggiante spessore cm 2 formato cm 60x60 Marazzi collezione Mystone Tivoli 20 (serie extra Thich) su supporti in prolipropilene di tipo regolabile, resistenza allo scivolamento R11 e C.

PACCHETTO COPERTURA

- Barriera al vapore;
- Isolamento con doppio strato incrociato cm 8 in stiferite GT + 8 cm (spessore minimo) pendenziato in Xps con fissaggio meccanico;
- Impermeabilizzazione con doppia guaina in bitume polimero elastoplastomerica da 4 mm applicata mediante fusione a fiamma: secondo strato B-roof e antiradice;
- inserimento di bocchettoni di scarico tipo 'messicano' per garantire il deflusso

delle acque meteoriche;

-Geotessuto e fornitura di ghiaia di protezione con funzione di zavorra spessore minimo cm 5/7.

IMPERMEABILIZZAZIONI BAGNI

Impermeabilizzazione di pavimenti e pareti doccia con membrana liquida a base di resine sintetiche in dispersione acquosa tipo Mapelastic o equivalente con interposizione di rete in fibra di vetro e applicazione di nastro mapeband nei giunti e spigoli orizzontale-verticale.

RIVESTIMENTI BAGNI

-Rivestimento in gres porcellanato Marazzi Serie Room Wall formato 30x90 spessore mm 6 effetto resina/cemento satinato.

ISOLAMENTI TERMICI

- pavimento negozio: pannello isolante xps da 100 mm;
- soffitto porticati negozi: lana di roccia da 50 mm;
- isolamento verticale: cappotto da cm 14 con lastre in polistirene espanso EPS;
- isolamento soffitto terrazze alloggi: cappotto da cm 5 con lastre in polistirene espanso EPS.

FINITURE, INTONACI

- Finitura su soffitti portici negozi e terrazze, verticali esterne: rasature con inserimento di rete in fibra di vetro con armature supplementari negli angoli delle aperture e posa di paraspigoli in pvc, ciclo di finitura Sikkens con rivestimento sintetico o silossanico a spessore (intonachino) con granulometria minima di 1,00 mm.
- Intonaci interni parti comuni (scale, ingresso hall, pilastri interno negozi): Intonaco con malta pre miscelata a base di calce e gesso o calce e cemento previa preparazione del supporto e posa di paraspigoli in alluminio;
- Intonaci esterni pilastri su porticato con malta pre miscelata a base di calce e cemento previa preparazione del supporto e posa di paraspigoli in acciaio inox.

PITTURE - TINTEGGIATURE

- Pittura piano interrato per pareti e soffitti in calcestruzzo (CLS) applicata in unica mano coprente previa preparazione specifica del supporto.
- Pitture interne alloggi su cartongesso: SIKKENS tipo Alpha Tex Acryl (bianco) - traspirante alta copertura, previa applicazione di fissativo. Applicazione secondo scheda tecnica.
- Pitture interne ingresso, parti comuni e bagni: SIKKENS tipo Alpha Alphamat SF (bianco) - lavabile interno alta copertura e resistenza, previa applicazione di fissativo. Applicazione secondo scheda tecnica.
- Pitture pilastri porticato piano terra: Applicazione di due mani di pittura silossanica di alta qualità, previa applicazione di fissativo.

LATTONERIE

Le lattonerie di finitura saranno di alluminio verniciato spessore 10/10, con pezzi giuntati con rivetti a strappo e sigillati.

RESIDENZA PARON

in Comune di San Michele al Tagliamento (VE), Italia
località Bibione, Via Orione ang. Corso del Sole e Viale delle Costellazioni
Foglio 50, Mappali 252 e 357

Permesso di costruire: provvedimento unico ai sensi dell'art. 7 del
D.P.R. 160/2010. SUAP ID 01503780270-20112025-1442.
Protocollo: REP_PROV_VE/VE-SUPRO/0366638 del 29/06/2026
rilasciato da Comune di San Michele al Tagliamento (VE), Italia

DESCRIZIONE TECNICO SOMMARIA DELLE OPERE



SCALE E RIQUADRI PORTONCINI INGRESSI E PORTE ASCENSORE, DAVANZALI

-Scala condominiale: rivestimento in marmo tipo Biancone o Botticino o altro materiale approvato dalla D.L. spessore cm 3 con posa con sistema tradizionale su fondo di sabbia-cemento;

-Riquadri portoncini di ingresso alloggi e porte ascensore con marmo tecnico (agglomerato di resina e polvere di marmo ad alta densità), colore bianco o altra tonalità a scelta della D.L.

-Davanzali in marmo tipo Biancone o Botticino o altro materiale approvato dalla D.L. spessore cm 3 predisposti per posa di serramenti a filo interno e dotati di interruzione per ponte termico;

Rivestimento delle scale con lastre di quarzite grigia, pedate ed alzate sp. cm 3, e battiscopa laterale dello stesso materiale spessore cm 1 x cm 8 d'altezza. Riquadratura dei portoncini di ingresso e delle porte dell'ascensore con lastre di biancone sp. cm 3. Davanzali dello stesso materiale, spessore cm 3.

RIVESTIMENTI E PAVIMENTI INTERNI

I pavimenti della zona giorno, dei locali di servizio e delle camere saranno realizzati con piastrelle in gres porcellanato serie Marazzi collezione Tivoli formato cm 75x75.

I rivestimenti dei bagni saranno in ceramica o gres porcellanato marca Marazzi serie Room Wall formato cm 30x90 o similare. E' previsto un rivestimento di cm 120 di altezza nella zona dei sanitari e di cm 220 nel box doccia. I pavimenti saranno incollati con colla Mapei o similare e stuccatura cementizia con fuga di 2 mm, con creazione di giunti laddove necessario.

PAVIMENTI ESTERNI PIANO TERRA E NEGOZI E PARTI COMUNI

Esterno e negozi: Pavimento in gres porcellanato Marazzi Group Collezione: Room (Versione da Esterno). Effetto: Resina / Cemento. Formato: 60x60 cm (opzionale 75x75 cm su richiesta della D.L.).

Spessore: 9 mm / 10 mm (secondo produzione corrente). Resistenza allo scivolamento: Classificazione R11 e C. Interno parti comuni: hall, corridoi di piano e disimpegni ascensore e scale: Pavimentazione in Gres Marazzi Mystone Tivoli formato cm 60x120, Resistenza allo scivolamento: Classificazione R10 (Gruppo B).

BATTISCOPIA

-Interno alloggi: battiscopa tecnico impermeabile realizzato con polimero ad alta densità altezza 50 mm e spessore mm 10-13;

-Parti comuni: in grés porcellanato ottenuto dal taglio delle medesime lastre del pavimento, altezza 80 mm, spessore 9-10 mm;

-Scale comuni: coordinato nello stesso materiale lapideo delle scale, altezza 80 mm, spessore 10 mm.

OPERE IN FERRO

Saranno posti in opera i corrimano della scala comune con tubolari in alluminio finitura acciaio lucido.

PARAPETTI

I parapetti dei terrazzi saranno realizzati con supporti in cls di varie altezze dello spessore di cm 14. La parte superiore del parapetto sarà realizzata con pannello in vetro sistema tipo faraone con supporto alla base con profilo estruso sezione a 'U' e vetro stratificato di sicurezza composto da 2 lastre di 8/10 mm unite con pellicole PVB oscurante secondo le indicazioni della D.L., molatura perimetrale a filo lucido certificato alla spinta orizzontale di 2,00 KN/m.

RIVESTIMENTI DI FINITURA ESTERNI

RIVESTIMENTI IN FACCIATA IN ALLUMINIO

Rivestimento di facciata realizzati con doghe in alluminio pre verniciato PREFA (tipo Prefalz o Doghe Siding), caratterizzato da una posa orizzontale a larghezza variabile alternata (20 cm, 30 cm e 40 cm) o larghezza uniforme da 25 cm o similare, colore beige o altre tonalità a scelta della D.L., spessore standard 0,7 mm. Il sistema è progettato per essere installato sopra uno strato di isolamento termico in lana di roccia precedentemente rasata, mediante opportuna sotto struttura di ripartizione del carico.

RIVESTIMENTI IN WPC INTERNO LOGGIA

Rivestimento per pareti esterne (interno logge) solo sulla facciata lato Corso del Sole, realizzato con profili a listelli in WPC (Wood Plastic Composite) di alta qualità. Il sistema è caratterizzato da una posa con orientamento verticale, ideale per la protezione e l'estetica di logge e balconi, garantendo l'aspetto del legno naturale con la resistenza dei polimeri.

BRISE SOLEIL IN ALLUMINIO

Sistema frangisole fisso (Brise-Soleil) realizzato con profili estrusi in lega di alluminio 6060. Il sistema è composto da lamelle orizzontali con sezione a "Z" e da un'intelaiatura portante rinforzata, progettata per la chiusura perimetrale di terrazze o balconi.

RIVESTIMENTI PARAPETTI IN ALLUMINIO

Rivestimento protettivo ed estetico per parapetti e velette in C.L.S., realizzato in alluminio pre verniciato PREFA (lega AlMg1 secondo EN 1396) con finitura P.10 (opaca, resistente ai raggi UV e agli agenti atmosferici), realizzato mediante staffe a "U" o angolari in alluminio, fissate al supporto in C.L.S. tramite tasselli meccanici o chimici. Inclusa l'interposizione di guaina di separazione o strato di scorrimento per assorbire le dilatazioni termiche del metallo.

GIARDINO PENSILE: SISTEMA DAKU ESTENSIVO E INTENSIVO

Sistema per copertura a verde pensile di tipo estensivo e intensivo, sistema DAKU ROOF GARDEN o equivalente, caratterizzato da spessori ridotti, pesi contenuti e bassa manutenzione. Il sistema è finalizzato al miglioramento inerziale termico dell'edificio e alla gestione del deflusso delle acque meteoriche (invarianza idraulica). La posa verrà eseguita da personale specializzato seguendo rigorosamente le fasi tecniche.

RESIDENZA PARON

in Comune di San Michele al Tagliamento (VE), Italia
località Bibione, Via Orione ang. Corso del Sole e Viale delle Costellazioni
Foglio 50, Mappali 252 e 357

Permesso di costruire: provvedimento unico ai sensi dell'art. 7 del
D.P.R. 160/2010. SUAP ID 01503780270-20112025-1442.

Protocollo: REP_PROV_VE/VE-SUPRO/0366638 del 29/06/2026
rilasciato da Comune di San Michele al Tagliamento (VE), Italia

DESCRIZIONE TECNICO SOMMARIA DELLE OPERE



SERRAMENTI ESTERNI

SERRAMENTI IN ALLUMINIO SCORREVOLI

Serramenti scorrevoli : serramenti alzanti-scorrevoli realizzati con profili in lega di alluminio a taglio termico CORTIZO serie 4600 PLUS LIFT E SLIDE, ideali per ampie aperture e caratterizzati da un design razionale ed elevate prestazioni termo-acustiche. Struttura realizzata con profili estrusi in lega di alluminio AW 6060. Il telaio fisso ha una profondità di 180 mm, mentre l'anta mobile ha una profondità di 80 mm. Taglio termico, vetrocamera di sicurezza (es. 4+4.1 basso emissivo / 15 argon / 3+3.1 antinfortunistico), Parametro Valore Prestazionale Norma di Riferimento Trasmissanza Termica $\leq 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$ UNI EN ISO 10077-1), Permeabilità all'Aria Classe 4 UNI EN 12207, Tenuta all'Acqua Classe E900UNI EN 12208, Resistenza al Vento Classe C3UNI EN 12210, colore RAL 7030 (Grigio Pietra) o similare approvato dalla Direzione Lavori, fornitura e posa di false casse termoisolanti con spalle realizzate in polistirene espanso estruso (XPS) ad alta densità o materiale composito fibro rinforzato, accoppiato a un profilo di battuta in alluminio o PVC per il fissaggio del serramento scorrevole con finitura ai lati esterni della falsa cassa sono rivestiti in fibrocemento o materiale porta-intonaco, pronti per essere rasati con l'intonaco di facciata senza rischio di cavillature.

SERRAMENTI IN ALLUMINIO A UNA O DUE ANTE

Fornitura e posa in opera di serramento a battente a una o due ante, realizzato con profili estrusi in lega di alluminio a taglio termico CORTIZO COR 80 INDUSTRIAL.

La configurazione prevede un'anta principale apribile a battente (anta-ribalta) e un'anta secondaria apribile tramite opportuni sistemi di bloccaggio (catenacci a leva o cardini su anta semifissa).

Il sistema è progettato per garantire elevate prestazioni di isolamento termico e acustico, ideale per ampie aperture grazie alla robustezza strutturale dei profili. Permeabilità all'aria: Classe 4.

Tenuta all'acqua: Classe E1500.

Resistenza al carico del vento: Classe C5.

Vetrazione: il serramento sarà equipaggiato con vetrocamera isolante (es. 4/16argon/4b.e. o stratificato di sicurezza dove richiesto dalla norma UNI 7697); Avvolgibili: realizzati in alluminio coibentato ad alta densità colore RAL 9006 o similare, completo di tappi laterali anti-scorrimiento. Accessori: Rullo zincato diametro 60/70 mm, calotte, cuscinetti e cintino di manovra completi di motorizzazione.

I serramenti dei bagni sono dotati di vetro satinato e sono privi di avvolgibile con apertura anta-ribalta.

Si prevede la predisposizione per la futura installazione di zanzariera.

SERRAMENTI INTERNI

Porte interne a battente e scorrevoli, modello bianco liscia a anta singola caratterizzate da un design minimale a superficie liscia senza battuta squadrata (parallelepipedo perfetto) , finitura bianco, complete di ferramenta e accessori

di design, misura cm 75x210 e cm 80x210 . Contro telaio metallico per porta scorrevole a scomparsa, modello Eclisse Unico (o equivalente per cartongesso).

PORTONCINI BLINDATI

Fornitura e posa in opera di porta blindata di sicurezza EI 30 certificata Classe Antieffrazione 3 (UNI EN 1627), dimensioni nominali 90x210 cm per garantire una luce passante netta di 85 cm, dotato di chiudiporta idraulico.

Lato Esterno: Pannello liscio, finitura e colore a scelta della Direzione Lavori (es. essenza legno, laccato RAL o laminato materico).

Lato Interno: Pannello liscio, colore Bianco (es. Bianco Neve o Bianco Ral 9010), per integrazione con l'estetica degli interni.

PORTONE INGRESSO CONDOMINIO – VIA ORIONE

Portone d'ingresso comune al piano terra, realizzato con profili estrusi in lega di alluminio a taglio termico ad alta resistenza. Anta principale apribile di ampie dimensioni cm (120 X 230) e n. 2 elementi fissi laterali cm (35 X 230 cad.). Vetro di sicurezza stratificato antisfondamento (es. 10/11 mm - camera - 10/11 mm) conforme alla norma UNI 7697.

PORTA ALETTATA PER CHIUSURA VANI TECNICI SU TERRAZZE

Fornitura e posa in opera di chiusure tecniche per esterni, realizzate con profili in PVC anti-urto e resistente ai raggi UV, specifiche per la protezione e la ventilazione di vani tecnici ospitanti unità esterne di pompe di calore posizionate su terrazze o balconi. Il sistema è progettato per garantire il corretto scambio termico dei macchinari e la protezione dagli agenti atmosferici. Dimensioni Massime: Larghezza fino a 1,20 m e altezza fino a 2,65 m, con rinforzi strutturali interni ove necessario per garantire la stabilità dimensionale data l'importante altezza dell'anta. Colore bianco.

SERRAMENTI A PACCHETTO - NEGOZI

Fornitura e posa in opera di serramento con apertura a pacchetto (folding) a movimentazione manuale, realizzato con profili in alluminio a taglio termico, idoneo per negozi e attività commerciali con necessità di apertura totale del vano. Profili estrusi in lega di alluminio (tipo AW 6060) a taglio termico, con sezioni ridotte per massimizzare la visibilità. Sistema di Apertura: Apertura a libro (a pacchetto) con ante incernierate tra loro che scorrono e si impacchettano lateralmente secondo progetto.

PORTE TAGLIAFUOCO

Fornitura e posa in opera di chiusure tecniche con Porte Tagliafuoco mod. Progress, REI 120, costituite da ante in lamiera d'acciaio zincato coibentato spessore 60mm senza battuta inferiore, conforme alla norma UNI 9723.

BAGNI PER ALLOGGI

I bagni saranno forniti delle seguenti dotazioni:

- lavabo in porcellana bianca vetrificata, marca Globo serie 4ALL ed erogatore a monocomando HansaGrohe serie Talis;
- vaso a sedere in porcellana bianca marca Globo filo muro mod. 4SLL con copri sedile e sedile a discesa rallentata;

RESIDENZA PARON

in Comune di San Michele al Tagliamento (VE), Italia
località Bibione, Via Orione ang. Corso del Sole e Viale delle Costellazioni
Foglio 50, Mappali 252 e 357

Permesso di costruire: provvedimento unico ai sensi dell'art. 7 del
D.P.R. 160/2010. SUAP ID 01503780270-20112025-1442.

Protocollo: REP_PROV_VE/VE-SUPRO/0366638 del 29/06/2026
rilasciato da Comune di San Michele al Tagliamento (VE), Italia

DESCRIZIONE TECNICO SOMMARIA DELLE OPERE



- bidet in porcellana bianca marca Globo filo muro mod. 4SLL ed erogatore a monocomando HansaGrohe serie Talis;
- complesso doccia a pavimento composto da piatto doccia in materiale sintetico tipo Acquabella serie Base Slate o similare di prestazioni e qualità non inferiori; erogatore a monocomando da incasso HANS GROHE serie Talis elegance, ad asta sali-scendi, soffione anticalcare;
- attacco per lavatrice completa di rubinetto portagomma cromato diametro 1/2" e sifone ad incasso (interno o esterno bagno);
- posa in opera di piletta da pavimento completa di sifone in PVC;
- radiatore termobagno in acciaio, DL radiators finitura cromato.

BAGNI PER UNITÀ COMMERCIALI

- lavabo per disabili in porcellana bianca vetrificata, marca Globo serie Ausilia ed erogatore a mono comando HansGrohe serie Talis a leva lunga;
- vaso a sedere in porcellana sospeso e relativo sedile e copri sedile marca Globo serie Ausilia;
- posa in opera di piletta da pavimento completa di sifone in PVC.

IMPIANTO CONDOTTE DI SCARICO

Il fabbricato sarà dotato di condotte di scarico in polietilene alta densità rinforzati con fibre minerali durante il processo produttivo, tipo GEBERIT PE-HD composta da colonne montanti verticali, collettori di raccordo ai piani e collettore orizzontale su piano interrato fino al pozzetto di ispezione pre-fognatura.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto idrico-sanitario è fornito completo di collegamento al servizio acquedotto (contatore non compreso) con filtro a calza per filtrare le impurità granulose e predisposto per il trattamento dell'acqua con polifosfati sulla linea di ingresso. Il sistema è costituito da rete d'acqua fredda e da rete d'acqua calda con tubazioni in multistrato e in polipropilene.

IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE E ACQUA CALDA SANITARIA ALLOGGI

- Condizionatore d'ambiente e produttore acqua calda sanitaria costituito da tre unità interne per la climatizzazione, un produttore di acqua calda sanitaria, ed una sezione esterna marca Haier o equivalente costituito da: unità di trattamento dell'aria a parete serie Expert AS20XCAHRA e serie Expert AS25XCAHRA con batteria di scambio termico ad espansione diretta in tubo di rame e alettatura a pacco continuo di alluminio; gruppo ventilante composto da ventilatore tangenziale azionato da motore elettrico a tre velocità con protezione termica;
- Una unità di produzione acqua calda sanitaria – bollitore – modello AN100S2ST1FA della capacità 100 litri completo di serpentino con trattamento interno smaltato, resistenza elettrica di emergenza da 1,5 kW, pressione max 6,0 bar, pannello di comando e controllo dimensioni LxHxP 470x1084x568;
 - Una unità esterna modello 4U70S2WR1FA, esecuzione in pompa di calore, collegata alle unità interne in tubi in rame coibentati e precaricati con gas frigorifero R32 avente mobile di copertura in lamiera di acciaio zincato con verniciatura a polveri per la protezione dagli agenti atmosferici.

IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE E ACQUA CALDA UNITA' COMMERCIALI

Fornitura e posa in opera di impianto di climatizzazione d'ambiente in pompa di calore sistema VRF a portata variabile di gas refrigerante Haier funzionante a gas R 410 costituito da:

- Un modulo esterno modello dotato di moto condensante esterna modello AU08NFKERA, mobile di copertura in lamiera di acciaio zincato con verniciatura a polveri per la protezione dagli agenti atmosferici; scambiatore di calore che si sviluppa su due lati dell'unità costituito da tubi in rame rigati internamente con alette trasversali in alluminio, sagomate per migliorare l'efficienza di scambio termico e ricoperte superficialmente per evitarne la corrosione; ventilatori elicoidali ad espulsione orizzontale ed aspirazione sui due lati con motore elettrico direttamente accoppiato, con velocità controllata da inverter, disegno delle pale ottimizzato per contenere le emissioni sonore;
- Unità interne a cassetta ad una via da installare a soffitto modello AB162MCERA (dim. HxLxP 253x1050x470 mm) con portata aria max 540 mc/h alimentazione elettrica 220 V-50 Hz completa di griglia di ripresa aria con filtro, gruppo ventilante composto da ventilatore azionato da motore elettrico a tre velocità con protezione termica, pannello comandi, filtro aria rigenerabile, aletta deflettrice a più posizioni per diffusione aria in ambiente, struttura portante in lamiera di acciaio zincato di forte spessore, batteria di scambio termico ad espansione diretta in tubo di rame e alettatura a pacco continuo di alluminio, telecomando di accensione e regolazione.
- Un comando a parete.

IMPIANTO ELETTRICO

Impianto elettrico civile con linea Vimar Plana bianca o equivalente.

Nelle unità immobiliari saranno realizzati i seguenti impianti:

- Impianto distribuzione luce, F.M;
- Estrazione aria forzata per tutti i bagni e ripostigli interni agli appartamenti;
- Impianto video-citofonico a parete con display;
- Impianto satellitare TV -SAT distribuzione telefono e digitale terrestre (multiservizio): Fornitura e posa in opera di Box condominiale composto da n.3 moduli COSE 2U marca Fracarro, da parete, per la gestione dei multiservizi in fibra ottica formato (CSOE servizi + CSOE distribuzione + ROE Operatore);
- Impianto di messa a terra;
- Impianto illuminazione condominiale con rilevatore di presenza sulle scale : corpi illuminanti LED (strip led) da esterno marca nobile da installare su profilo di alluminio a incasso (luce led parti comuni e luci esterne scenografiche);
- Oscuranti avvolgibili elettrocomandati;
- Sistema di disattivazione finestra aperta;
- Predisposizione condominiale per banda larga come da normativa.

IMPIANTO FOGNATURA

Impianti di smaltimento acque nere di scarico in materiale sintetico tipo GEBERIT o similare, completo di rete di ventilazione come da elaborati di progetto; Fornitura e posa di vasche condensagrassi, pozzetto di raccolta finale, valvola di non

RESIDENZA PARON

in Comune di San Michele al Tagliamento (VE), Italia
località Bibione, Via Orione ang. Corso del Sole e Viale delle Costellazioni
Foglio 50, Mappali 252 e 357

Permesso di costruire: provvedimento unico ai sensi dell'art. 7 del
D.P.R. 160/2010. SUAP ID 01503780270-20112025-1442.

Protocollo: REP_PROV_VE/VE-SUPRO/0366638 del 29/06/2026
rilasciato da Comune di San Michele al Tagliamento (VE), Italia

DESCRIZIONE TECNICO SOMMARIA DELLE OPERE



ritorno, allacciamento alla pubblica fognatura.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

-Impianto fotovoltaico in copertura a servizio principale del locale commerciale
ad uso ristorante ed in parte a servizio delle parti comuni condominiali. I pannelli
sono posizionati e integrati nella copertura per limitarne l'impatto visivo.

TENDE DA SOLE SU TERRAZZE PRIVATE

Sulle terrazze è consentito ai singoli proprietari di installare tende solari a caduta
verticale da esterni, da ancorare su apposito spazio architettonico predisposto
sulla terrazza. Il sistema ombreggiante dovrà avere le seguenti caratteristiche
tecniche e costruttive:

Tipologia struttura: Modello a caduta libera privo di cassonetto di protezione
superiore, con rullo avvolgitore a vista.

Sistema di scorrimento: Guide laterali composte da cavetti verticali in acciaio
(completi di tenditori e fissaggi inferiori).

Materiale del telo: Tessuto tecnico microforato, idoneo per la schermatura solare
e la resistenza agli agenti atmosferici. Colorazione: RAL 7038 (Grigio Agata) per il
telo e per i supporti metallici. Prodotto di riferimento: Ditta Superflex di Pertegada
(UD). Condizioni di posa: La scelta definitiva del modello, dei materiali e le
relative campionature del colore dovranno essere obbligatoriamente sottoposte
alla preventiva approvazione della Direzione Lavori (D.L.) o Amministratore di
Condominio prima di procedere con l'ordine e la messa in produzione.

CERTIFICAZIONI IMPIANTI E CLASSE ENERGETICA

Tutti gli impianti a servizio degli edifici e delle unità immobiliari sono certificati
secondo le normative vigenti quali D.M. 37/2008 e successive integrazioni.

L'edificio sarà corredato da un fascicolo contenente tutti i riferimenti tecnici degli
impianti e delle ditte installatrici.

L'edificio sarà realizzato in classe energetica "A4" e dotato dei relativi certificati,
redatti secondo le disposizioni nazionali e regionali vigenti.

RIFERIMENTI

Progettista e Direzione Lavori: Arch. Zamarian Alessandro con studio in San
Michele al Tagl.to (VE)

Progettista strutturale: Ing. Galasso Roberto con studio in Portogruaro (VE)

Progettista impianti e prevenzione incendi autorimessa : Studio associato VB con
studio in Latisana (UD)

La descrizione ha lo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali dell'immobile,
tenuto debito conto che le dimensioni risultanti dal progetto approvato
dall'amministrazione comunale potranno essere suscettibili di minime variazioni
nella fase di esecuzione che non incidono sul valore delle unità immobiliari.

I marchi e le aziende fornitrici, indicate nel presente documento, sono citati in
quanto indicano le caratteristiche dei materiali prescelti dalla società esecutrice
delle opere.

In fase esecutiva e/o se ritenuto indispensabile, il Direttore dei Lavori si riserva,
eventualmente, di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto

quelle variazioni o modifiche che si ritenessero necessarie per motivi tecnici,
funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistiche, purché le stesse non
comportino la riduzione del valore tecnico e/o economico delle unità immobiliari.
Ogni eventuale variante verrà apportata, previa approvazione della Direzione dei
Lavori e della Promittente Venditrice, con riferimento alle Leggi ed agli strumenti
edilizi vigenti e futuri.

Le opere non contemplate o non meglio specificate nella presente descrizione
saranno eseguite a discrezione della ditta esecutrice.

San Michele al Tagl.to 08/07/2026

Il committente:

Cavalli S.r.l.

Corso del Sole, 102 – loc. Bibione

30028 - San Michele al Tagliamento (VE) Italia