

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

TECHNISCHE KURZBESCHREIBUNG DER BAUARBEITEN UND MATERIALIEN



NEUBAU EINES WOHN-, TOURISMUS- UND GEWERBEKOMPLEXES

Das Bauvorhaben befindet sich in Italien, in der Gemeinde San Michele al Tagliamento (Ve), Ortsteil Bibione, an der Ecke Via Orione, Corso del Sole und Viale delle Costellazioni.

Aktuelle Katasteridentifikation des Projektgebiets: Blatt 50, Parzellen 252 und 357.

TERRITORIALE EINORDNUNG UND STÄDTEBAULICHER KONTEXT

Das Projektgebiet nimmt eine strategisch außerordentlich bedeutende Lage im Stadtgefüge von Bibione (VE) ein.

Es liegt an der Ecke Corso del Sole, der Hauptzugangsstraße, und Viale delle Costellazioni. Diese Lage verleiht dem Standort eine sehr hohe Sichtbarkeit und eine Schlüsselrolle für die Wahrnehmung des Eingangs zum kommerziellen und touristischen Zentrum des Ortes.

Das Projekt zeichnet sich durch den Einsatz modernster Technologie- und Designlösungen aus, die auf exzellente energetisch-ökologische Leistungen sowie auf den Komfort und die Wohnqualität der künftigen Bewohner abzielen. Das Hauptziel des Projekts ist die Errichtung eines Gebäudes mit nahezu Nullenergieverbrauch (nZEB – Nearly Zero-Energy Building), entsprechend der Energieklasse A4, dem höchsten nach nationalen Vorschriften vorgesehenen Standard. Dies bedeutet einen extrem niedrigen Energiebedarf für Heizung und Kühlung, der zu einem erheblichen Teil durch vor Ort erzeugte erneuerbare Energiequellen gedeckt wird. Das Wohlbefinden der Bewohner ist ein Grundpfeiler des Projekts und wird durch gezielte Lösungen zur Gewährleistung von akustischem, thermisch-hygrometrischem und betrieblichem Komfort verfolgt: Trennwände zwischen Wohnungen in Trockenbauweise mit Doppelständer; Decken mit Estrich auf schwingungsgedämmter Trittschalldämmung; zertifizierter Einbau von Fenstern und Türen mit hoher Wärme- und Schalldämmung.

Jede Wohneinheit wird von den übrigen vollständig autonom und unabhängig sein, mit Ausnahme der gemeinschaftlichen Teile. Insbesondere werden die Heizungs-, Kühlungs- und Warmwasserbereitungsanlagen eigenständig sein.

GRUNDRISSGESTALTUNG DER WOHN EINHEITEN

Die Wohneinheiten sind als Dreizimmerwohnungen konzipiert. Die Innenräume sind mit einem offenen Wohnbereich (Wohnzimmer, Essbereich und Küche), einem Flur zum Schlafbereich sowie zwei Schlafzimmern und zwei Badezimmern organisiert. Jede Wohnung profitiert von einer oder mehreren überdachten Terrassen und/oder Loggien, die direkt von den Innenräumen zugänglich sind. Die Dachgeschosswohnung verfügt zusätzlich über ein großes Privatsolarium. Jede Wohneinheit verfügt über einen zugehörigen Stellplatz in der geplanten Tiefgarage oder in der Tiefgarage am Piazza Keplero.

TRAGENDE STRUKTUREN

Die tragenden Strukturen werden aus einem Stahlbetonrahmen mit Schubscheiben und Stützen sowie monolithischen Decken errichtet, um eine erdbebensichere Konstruktion gemäß den neuen Technischen Baunormen zu gewährleisten. Das Untergeschoss ist über eine Fahrzeugrampe von der Via Orione aus mit Fischgrätenmarkierung (Nordseite) zugänglich.

Die Stellplätze werden mit Bodenmarkierungen und einem glatten Betonboden abgegrenzt. Die Perimeter-Stützwände gegen Erdreich werden in Beton mit geeigneten Zusätzen zur Sicherstellung der Wasserundurchlässigkeit ausgeführt. Bentonitfugen sind zwischen Bodenplatte und Perimeterwänden sowie Dehnungsfugen zur Risskontrolle an den Perimeterwänden des Untergeschosses vorgesehen. Das Projekt sieht Gründungsarbeiten mit FDP-420-Pfählen vor.

AUSSENWÄNDE

Die vertikalen Ausfüllwände werden aus Ziegelmauerwerk mit einer Dicke von 20/25/30 cm ausgeführt.

Die Dicke und die Eigenschaften des Außenwandpakets werden in jedem Fall allen geltenden Vorschriften zum Wärme- und Schallschutz gerecht und ermöglichen die Zertifizierung der Wohnungen in der Energieklasse A4.

An der Basis der Perimeterwand aus Ziegelblöcken wird eine Lage bituminöser elastischer Sperrbahn eingebaut, um aufsteigende Feuchtigkeit zu verhindern.

INTERNE TRENNWÄNDE

Die Innentrennwände sind wie folgt ausgeführt:

- Räume und Trennwände im Untergeschoss aus Leichtbetonblöcken (Leca) 20 cm stark;
- Technikräume auf Außenterrassen: Ziegelmauerwerk 12 cm, Typ 'Bimattone';
- Innentrennwände in einzelnen Wohnungen und/oder Gewerbeeinheiten: Trockenbauwand aus Gipskarton, Gesamtdicke 12,50 cm, doppelte Platte je Seite mit innenliegender Steinwollgedämmung. Wasserabweisende Platten für Nassräume, Wandoberfläche in Q3-Qualität, malerfertig.

INNERE VORSATZSCHALEN

Vorsatzschalen entlang der Außenperimeterwände aus Gipskarton-Trockenbausystem, Gesamtdicke 7,50 cm, doppelte Platte mit innenliegender Steinwollgedämmung. Wasserabweisende Platten für Nassräume. Einzel- oder Doppelplattenverkleidung an tragenden Stützen, auf den Betonsockel geklebt. Oberfläche in Q3-Qualität, malerfertig;

ABGEHÄNGTE DECKEN AUS GIPSKARTON

Horizontale abgehängte Decke aus Gipskarton-Trockenbausystem, variable Gesamtdicke mit Einzelplatte: Oberfläche in Q3-Qualität, malerfertig.

TRENNWÄNDE ZWISCHEN WOHN EINHEITEN UND GEMEINSCHAFTLICHEN ERSCHLIESSUNGSFLUREN

Trennwand mit einer Mindestgesamtdicke von 250 mm, in Trockenbauweise ausgeführt, bestehend aus doppelter Metallständerunterkonstruktion mit dreischichtiger Beplankung (2 außen + 1 innen) je Seite. Die beiden Strukturen

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

TECHNISCHE KURZBESCHREIBUNG DER BAUARBEITEN UND MATERIALIEN



sind mindestens 10–20 mm voneinander getrennt, um die Schallbrücke zu unterbrechen. In den Hohlraum wird eine doppelte Lage Isover-Arena-Glaswolleplatten mit 70+70 mm Dicke eingelegt, geeignet zur Verbesserung der Wärme- und Schallschutzleistung.

ESTRICHAUFBAU UND INNENBODENBELÄGE

Die Innenbereiche der einzelnen Wohnungen sehen folgende Aufbauten vor:

- Schicht aus Leichtbeton (Typ 'Foacem') zur Abdeckung der Installationsleitungen;
- Trittschalldämmung aus geschleudertem Gummilatem mit punktförmiger Aufstandsfläche hoher Elastizität, Index Fonostop oder äquivalent;
- Sand-Zement-Estrich, Mindestdicke 4/5 cm, am Perimeter mit Polyethylenstreifen isoliert;
- Feinsteinzeug-Bodenbelag Marazzi Mystone Tivoli, Format 75x75 cm, Dicke 9/10 mm.

TERRASSEN-AUFBAU WOHN-EINHEITEN

- XPS-Dämmung 5 cm, trocken verlegt;
- Gefälleestrich aus Zement;
- Abdichtung mit doppelter elastoplastomerer Polymer-Bitumenbahn, 4 mm, mit Flamme aufgeschweißt, geeignet für schwimmende Bodenbeläge;
- Einbau von Abflusssutzen des Typs 'Mexican' zur Sicherstellung des Regenwasserabflusses;
- Schwimmender Bodenbelag, 2 cm stark, Format 60x60 cm, Marazzi Mystone Tivoli 20 Kollektion (extra Thick Serie), auf höhenverstellbaren Polypropylen-Pedästalen, Rutschhemmklasse R11 und C.

SOLARIUMTERRASSEN-AUFBAU

- Dampfsperre;
- Dämmung mit doppelter Kreuzlage, 8 cm Stiferite GT + 8 cm (Mindestdicke), mit Gefälle in XPS, mechanisch befestigt;
- Abdichtung mit doppelter elastoplastomerer Polymer-Bitumenbahn, 4 mm, mit Flamme aufgeschweißt, geeignet für schwimmende Bodenbeläge;
- Einbau von Abflusssutzen des Typs 'Mexican' zur Sicherstellung des Regenwasserabflusses;
- Schwimmender Bodenbelag, 2 cm stark, Format 60x60 cm, Marazzi Mystone Tivoli 20 Kollektion (extra Thick Serie), auf höhenverstellbaren Polypropylen-Pedästalen, Rutschhemmklasse R11 und C.

DACH-AUFBAU

- Dampfsperre;
- Dämmung mit doppelter Kreuzlage, 8 cm Stiferite GT + 8 cm (Mindestdicke), mit Gefälle in XPS, mechanisch befestigt;
- Abdichtung mit doppelter elastoplastomerer Polymer-Bitumenbahn, 4 mm, mit Flamme aufgeschweißt: zweite Lage B-roof, wurzelfest;
- Einbau von Abflusssutzen des Typs 'Mexican' zur Sicherstellung des Regenwasserabflusses;
- Geotextil und Schutzschotter als Ballast, Mindestdicke 5/7 cm.

ABDICHTUNGEN BÄDER

Abdichtung von Duschböden und -wänden mit Flüssigmembran auf Basis synthetischer Harze in wässriger Dispersion, Typ Mapelastic oder äquivalent, mit Glasfasernetzgewebe und Mapeband-Klebeband an waagerechten und senkrechten Fugen und Ecken.

BADEZIMMERFLIESEN

-Wandfliesen aus Feinsteinzeug, Marazzi Room Wall Serie, Format 30x90 cm, Dicke 6 mm, satiniert in Harz-/Zementoptik.

WÄRMESCHUTZ

- Boden Gewerbeeinheit: XPS-Dämmplatte, 100 mm;
- Arkadendecke der Gewerbeeinheiten: Steinwolle, 50 mm;
- vertikale Dämmung: Wärmedämmverbundsystem 14 cm mit expandierten Polystyrolplatten (EPS);
- Dämmung der Terrassendecken der Wohnungen: Wärmedämmverbundsystem 5 cm mit EPS-Platten.

OBERFLÄCHENBEHANDLUNG UND PUTZ

- Oberfläche auf Arkadendecken der Gewerbeeinheiten und Terrassen, Außenvertikalen: Spachtelung mit Glasfasernetzgewebe, zusätzliche Armierung an Öffnungsecken, PVC-Eckschutzschienen, Sikkens synthetische oder Siloxan-Strukturbeschichtung (Intonachino), Mindestkorngröße 1,00 mm.
- Innenputz Gemeinschaftsbereiche (Treppen, Eingangshalle, Innenstützen der Gewerbeeinheiten): Werksmörtelputz auf Kalk-Gips- oder Kalk-Zement-Basis, Untergrundvorbereitung und Aluminium-Eckschutzschienen;
- Außenputz an Arkadenstützen mit Werksmörtelputz auf Kalk-Zement-Basis, Untergrundvorbereitung und Edelstahl-Eckschutzschienen.

ANSTRICHE UND FARBBESCHICHTUNGEN

- Anstrich im Untergeschoss für Wände und Betondecken, einmalig deckend aufgetragen mit spezifischer Untergrundvorbereitung.
- Innenanstrich Wohnungen auf Gipskarton: SIKKENS Alpha Tex Acryl (weiß) – hochdeckend, dampfdurchlässig, nach Grundierung. Verarbeitung gemäß technischem Datenblatt.
- Innenanstriche Eingang, Gemeinschaftsbereiche und Bäder: SIKKENS Alpha Alphamat SF (weiß) – waschbeständig, hochdeckend, nach Grundierung. Verarbeitung gemäß technischem Datenblatt.
- Erdgeschoss-Arkadenstützen: zwei Anstriche hochwertiger Siloxanfarbe, nach Grundierung.

KLEMPNERARBEITEN

Die Abschluss-Klempnerarbeiten erfolgen in lackiertem Aluminium, Stärke 10/10, Stoßverbindungen mit Blindnieten und Dichtstoff.

TREPPEN, TÜREINFASSUNGEN, AUFZUGTÜREN UND FENSTERBÄNKE

-Gemeinschaftstreppe: Marmorbelag Typ Biancone oder Botticino oder anderes von der Bauleitung (D.L.) genehmigtes Material, 3 cm stark, Verlegung auf Sand-Zement-Bett nach traditionellem System;

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

TECHNISCHE KURZBESCHREIBUNG DER BAUARBEITEN UND MATERIALIEN



-Einfassungen der Wohnungs-Eingangstüren und Aufzugtüren aus technischem Marmor (hochdichtes Harz-Marmorpulver-Verbundmaterial), weiß oder andere Farbtöne nach Wahl der D.L.

-Fensterbänke aus Marmor, Typ Biancone oder Botticino oder anderes von der D.L. genehmigtes Material, 3 cm stark, vorbereitet für innenbündige Fenstermontage und mit Wärmebrückenunterbrechung;
Treppenverkleidung mit grauen Quarzitplatten, Tritt- und Setzstufen 3 cm stark, sowie seitliche Sockelleiste aus demselben Material, 1 cm x 8 cm Höhe.
Einfassung der Eingangstüren und Aufzugtüren mit Biancone-Marmorplatten, 3 cm stark. Fensterbänke aus demselben Material, 3 cm stark.

INNENBÖDEN UND WANDBELÄGE

Die Böden im Wohnbereich, in den Nebenräumen und Schlafzimmern werden mit Feinsteinzeugfliesen der Marazzi-Tivoli-Kollektion, Format 75x75 cm, ausgeführt. Die Badezimmerfliesen bestehen aus Keramik oder Feinsteinzeug, Marazzi Room Wall Serie, Format 30x90 cm oder äquivalent. Im Sanitärbereich wird eine Fliesenhöhe von 120 cm und im Duschbereich eine Höhe von 220 cm vorgesehen. Die Böden werden mit Mapei-Kleber oder äquivalent verlegt und mit Zementfugenmasse mit 2 mm Fuge verfugt, mit Bewegungsfugen wo erforderlich.

AUSSENBÖDEN ERDGESCHOSS, GEWERBEFLÄCHEN UND GEMEINSCHAFTSBEREICHE

Außenbereiche und Gewerbeeinheiten: Feinsteinzeugboden, Marazzi Group Kollektion: Room (Außenversion). Optik: Harz/Zement. Format: 60x60 cm (optional 75x75 cm auf Anfrage der D.L.).

Dicke: 9 mm / 10 mm (je nach aktueller Produktion). Rutschhemmung: Klassifizierung R11 und C. Innen Gemeinschaftsbereiche: Eingangshalle, Geschossflure und Aufzug-/Treppenhausvorräume: Bodenbelag aus Feinsteinzeug Marazzi Mystone Tivoli, Format 60x120 cm, Rutschhemmung: Klassifizierung R10 (Gruppe B).

SOCKELLEISTEN

-Wohnungsinnenbereiche: wasserdichte technische Sockelleiste aus hochdichtem Polymer, Höhe 50 mm, Dicke 10-13 mm;
-Gemeinschaftsbereiche: Feinsteinzeug aus dem Zuschnitt derselben Bodenplatten, Höhe 80 mm, Dicke 9-10 mm;
-Gemeinschaftstreppe: im gleichen Steinmaterial wie die Treppen, Höhe 80 mm, Dicke 10 mm.

EISEN-/STAHLARBEITEN

Die Geländer der Gemeinschaftstreppe werden mit Aluminiumrohren in Edelstahl-Hochglanzoptik ausgeführt.

BRÜSTUNGEN

Die Terrassenbrüstungen werden mit Betonträgern unterschiedlicher Höhen, 14 cm stark, ausgeführt. Der obere Teil der Brüstung wird mit einer Glasscheibe im 'Faraone'-Systemtyp ausgeführt, an der Basis gestützt durch ein stranggepresstes U-Profil, mit Verbundsicherheitsglas aus 2 Scheiben von 8/10 mm, verbunden mit

verdunkelnder PVB-Folie gemäß den Vorgaben der D.L., perimetraler Polierschliff, zertifiziert für einen horizontalen Schub von 2,00 kN/m.

AUSSENBEBLEIDUNGEN

ALUMINIUMFASSADENBEKLEIDUNG

Fassadenverkleidung mit vorbeschichteten PREFA-Aluminiumprofilen (Typ Prefalz oder Siding-Paneele), waagerechte Verlegung mit wechselnden Breiten (20 cm, 30 cm und 40 cm) oder einheitlicher Breite von 25 cm oder ähnlich, Farbe Beige oder andere Tönungen nach Wahl der D.L., Standardstärke 0,7 mm. Das System wird über eine geeignete Lastverteilungsunterkonstruktion auf eine zuvor verputzte Steinwollgedämmschicht montiert.

WPC-BEKLEIDUNG INNEN LOGGIA

Bekleidung für Außenwände (Innenseite der Loggien) nur an der Fassade Corso del Sole, ausgeführt mit hochwertigen WPC-Lamellenprofilen (Wood Plastic Composite). Das System ist vertikal verlegt, ideal für Schutz und Ästhetik von Loggien und Balkonen, mit Holzoptik und Polymer-Beständigkeit.

FESTSTEHENDE ALUMINIUMLAMELLEN (BRISÉ-SOLEIL)

Feststehende Sonnenschutzanlage (Brise-Soleil) aus stranggepressten Aluminium-Legierungsprofilen 6060. Das System besteht aus waagerechten Lamellen mit „Z“-Profil und einem verstärkten Tragrahmen, konzipiert für die Perimeterschließung von Terrassen oder Balkonen.

ALUMINIUMVERKLEIDUNG DER BRÜSTUNGEN

Schutz- und Ästhetikverkleidung für Betonbrüstungen und Abdeckstreifen, aus vorbeschichtetem PREFA-Aluminium (AlMg1-Legierung gemäß EN 1396) mit P.10-Oberfläche (matt, UV- und witterungsbeständig), befestigt mit U-Winkeln oder Aluminiumwinkeln, am Betonsockel über mechanische oder chemische Anker fixiert. Einschließlich Trennbahn oder Gleitschicht zur Aufnahme der Wärmedehnung des Metalls.

DACHBEGRÜNUNG: EXTENSIVES UND INTENSIVES DAKU-SYSTEM

Extensives und intensives Dachbegrünungssystem, DAKU ROOF GARDEN oder äquivalent, gekennzeichnet durch geringe Aufbaudicken, niedriges Gewicht und minimalen Pflegeaufwand. Das System dient der Verbesserung der Wärmeträgheit des Gebäudes und der Regenwasserbewirtschaftung (hydraulische Invarianz). Die Montage erfolgt durch Fachpersonal unter strenger Einhaltung der technischen Arbeitsschritte.

AUSSENFENSTER UND -TÜREN

SCHIEBEFENSTER UND -TÜREN AUS ALUMINIUM

Schiebefenster/-türen: Hebe-Schiebe-Elemente aus wärmegeprägten Aluminiumprofilen, CORTIZO 4600 PLUS LIFT E SLIDE Serie, ideal für große Öffnungen, mit rationalem Design und hohen Wärme-Schallschutzleistungen. Rahmen aus stranggepressten AW-6060-Aluminiumprofilen. Der Blendrahmen hat eine Tiefe von 180 mm, der bewegliche Flügel eine Tiefe von 80 mm. Wärmedämmung, Sicherheits-Isolierverglasung (z.B. 4+4.1 Low-E / 15 Argon / 3+3.1 Sicherheitsglas), Parameter/Leistungswert/Bezugsnorm:

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

TECHNISCHE KURZBESCHREIBUNG DER BAUARBEITEN UND MATERIALIEN



Wärmedurchgangskoeffizient $\leq 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$ (UNI EN ISO 10077-1),
Luftdurchlässigkeit Klasse 4 (UNI EN 12207), Schlagregendichtheit Klasse E900
(UNI EN 12208), Windwiderstand Klasse C3 (UNI EN 12210), Farbe RAL 7030
(Steingrau) oder ähnlich, von der Bauleitung genehmigt. Lieferung und Montage
von wärmegeprägten Blindrahmen mit Flanken aus hochdichtem extrudiertem
Polystyrol (XPS) oder faserverstärktem Verbundmaterial, gepaart mit einem
Anschlagprofil aus Aluminium oder PVC zur Befestigung des Schiebeelements;
die Außenseiten des Blindrahmens sind mit Faserzement oder verputzfähigem
Material verkleidet und können ohne Rissgefahr mit dem Fassadenputz verputzt
werden.

ALUMINIUM-DREH-KIPP-FENSTER (EIN- ODER ZWEIFLÜGELIG)

Lieferung und Montage von ein- oder zweiflügeligen Drehtüren/-fenstern aus
stranggepressten wärmegeprägten Aluminiumprofilen, CORTIZO COR 80
INDUSTRIAL Serie.

Die Konfiguration sieht einen Haupt-Dreh-Kipp-Flügel und einen sekundären
Flügel mit geeigneten Verriegelungssystemen (Hebelriegel oder Scharniere an
halbfestem Flügel) vor.

Das System ist auf hohe Wärme- und Schalldämmleistung ausgelegt, ideal für
große Öffnungen dank der strukturellen Robustheit der Profile. Luftdurchlässigkeit:
Klasse 4.

Schlagregendichtheit: Klasse E1500.

Windlastwiderstand: Klasse C5.

Verglasung: Das Element wird mit einer isolierenden Mehrscheiben-Verglasung
(z.B. 4/16 Argon/4 Low-E oder Verbundsicherheitsglas gemäß UNI 7697, wo
vorgeschrieben) ausgeführt;

Rollläden: aus hochdichtem gedämmtem Aluminium, Farbe RAL 9006 oder ähnlich,
mit seitlichen Gleitstoppkappen. Zubehör: verzinkte Wickelwelle, Durchmesser
60/70 mm, Kappen, Lager und Bediengurt komplett mit Motorisierung.

Badfenster sind mit Satinierglas ausgestattet, ohne Rollladen, mit Dreh-Kipp-Öffnung.
Eine Vorbereitung für die spätere Montage von Insektenschutzgittern ist
vorgesehen.

INNENTÜREN

Innentüren als Dreh- und Schiebetüren, Modell glatt-weiß, einflügelig, mit
minimalistischem Design ohne Falz (perfekte quaderförmige Form), weiße
Oberfläche, komplett mit Design-Beschlägen und Zubehör, Maße 75x210 cm und
80x210 cm. Metall-Blindzarge für Schiebetür in der Wand, Modell Eclipse Unico
(oder äquivalent für Gipskarton).

SICHERHEITS-EINGANGSTÜREN

Lieferung und Montage einer gepanzerten Sicherheitstür, EI 30, zertifiziert
Einbruchhemmklasse 3 (UNI EN 1627), Nennmaß 90x210 cm zur Gewährleistung
einer lichten Durchgangsbreite von 85 cm, mit hydraulischem Türschließer.
Außenseite: glatte Platte, Oberfläche und Farbe nach Wahl der Bauleitung (z.B.
Holzoptik, RAL-lackiert oder strukturiertes Laminat).

Innenseite: glatte Platte, Farbe Weiß (z.B. Schneeweiß oder Weiß RAL 9010), zur
Integration mit der Innenraumgestaltung.

HAUPTINGANGSTOR DES GEBÄUDES – VIA ORIONE

Gemeinschaftliches Eingangstor im Erdgeschoss, aus stranggepressten
wärmegeprägten hochfesten Aluminiumprofilen. Großformatiger Hauptflügel (120
x 230 cm) und 2 feste Seitenelemente (je 35 x 230 cm). Verbund-Sicherheitsglas,
durchbruchhemmend (z.B. 10/11 mm – Luftschicht – 10/11 mm) gemäß UNI 7697.

LAMELLENTÜR FÜR TECHNIKRÄUME AUF TERRASSEN

Lieferung und Montage von technischen Außenverschlüssen aus schlagfestem,
UV-beständigem PVC, speziell zum Schutz und zur Belüftung von Technikräumen
mit Außeneinheiten von Wärmepumpen auf Terrassen oder Balkonen. Das System
gewährleistet den korrekten Wärmeaustausch der Geräte und den Schutz vor
Witterungseinflüssen. Maximaße: Breite bis 1,20 m und Höhe bis 2,65 m, mit
internen strukturellen Verstärkungen wo nötig, um die Maßhaltigkeit angesichts
der beträchtlichen Flügelhöhe zu gewährleisten. Farbe Weiß.

FALT-TÜRSYSTEM – GEWERBEEINHEITEN

Lieferung und Montage eines manuell bedienbaren Falt-Fenstersystems
(Bi-Fold) aus wärmegeprägten Aluminiumprofilen, geeignet für Geschäfte
und Gewerbebetriebe mit Bedarf an vollständiger Öffnung der Fensterfront.
Stranggepresste AW-6060-Profile mit reduzierten Querschnitten zur maximalen
Sichtbarkeit. Öffnungssystem: buchförmig (faltbar) mit aneinander scharnierten
Flügeln, die seitlich verschieben und sich gemäß Projekt stapeln.

BRANDSCHUTZTÜREN

Lieferung und Montage von Brandschutztüren Mod. Progress, REI 120, bestehend
aus Flügeln aus verzinktem gedämmtem Stahlblech, 60 mm stark, ohne untere
Anschlagschwelle, gemäß UNI 9723.

BADEZIMMER FÜR WOHN EINHEITEN

Die Bäder werden mit folgenden Ausstattungen geliefert:

- Waschbecken aus glasiertem weißem Porzellan, Marke Globo, Serie 4ALL,
Einhebelmischer HansGrohe Talis Serie;
- wandhängendes Wand-WC aus weißem Porzellan, Globo Modell 4SLL, mit
Softclose-Sitz und -Deckel;
- wandhängendes Bidet aus weißem Porzellan, Globo Modell 4SLL,
Einhebelmischer HansGrohe Talis Serie;
- bodenebene Duschanlage bestehend aus Duschanne aus Synthetikmaterial,
Acquabella Base Slate Serie oder gleichwertig in Leistung und Qualität;
- Unterputz-Einhebel-Duscharmatur, HANS GROHE Talis Elegance Serie, mit
höhenverstellbarer Brausestange, Antikalk-Kopfbrause;
- Waschmaschinenanschluss komplett mit verchromtem Schlauchanschlusshahn
1/2" und Unterputz-siphon (innerhalb oder außerhalb des Badezimmers);
- Montage eines Bodenablaufs komplett mit PVC-Siphon;
- Handtuchheizkörper aus Stahl, DL radiators, Chromoptik.

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

TECHNISCHE KURZBESCHREIBUNG DER BAUARBEITEN UND MATERIALIEN



BADEZIMMER FÜR GEWERBEEINHEITEN

- rollstuhlgerechtes Waschbecken aus glasiertem weißem Porzellan, Marke Globo, Serie Ausilia, Einhebelmischer HansGrohe Talis Serie mit langem Hebel;
- hängendes Porzellan-WC mit Sitz und Deckel, Globo Ausilia Serie;
- Montage eines Bodenablaufs komplett mit PVC-Siphon.

ABWASSERLEITUNGEN

Das Gebäude wird mit Abwasserleitungen aus hochdichtem Polyethylen, verstärkt mit Mineralfasern bei der Herstellung, Typ GEBERIT PE-HD, ausgestattet: bestehend aus senkrechten Fallrohren, Anschlusssammlern je Geschoss und einem horizontalen Sammler im Untergeschoss bis zum Kontrollschacht vor der Kanalisation.

TRINKWASSER- UND SANITÄRANLAGE

Die Trinkwasser- und Sanitäranlage wird komplett mit Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz (Wasserschalter nicht inbegriffen) geliefert, mit Siebfilter zur Entfernung von Schmutzpartikeln und Vorbereitung für eine Polyphosphat-Wasseraufbereitung am Zulauf. Das System besteht aus Kalt- und Warmwassernetzen in Mehrschicht- und Polypropylenrohren.

KLIMATISIERUNG UND WARMWASSERBEREITUNG – WOHN EINHEITEN

Klimagerät und Warmwasserbereiter bestehend aus drei Inneneinheiten für die Klimatisierung, einer Warmwasserbereitungseinheit und einer Außeneinheit, Marke Haier oder äquivalent, bestehend aus: wandmontierten Luftaufbereitungseinheiten, Serie Expert AS20XCAHRA und Serie Expert AS25XCAHRA, mit Direktexpansions-Wärmetauscher aus Kupferrohr und durchgehendem Aluminium-Lamellenpaket; Gebläseeinheit bestehend aus Querstromventilator, angetrieben von einem dreistufigen Elektromotor mit Thermoschutz;

- Eine Warmwasserbereitungseinheit – Boiler – Modell AN100S2ST1FA, 100 Liter Kapazität, komplett mit emaillierter Innenbeschichtung der Heizschlange, 1,5 kW Not-Heizwiderstand, maximaler Druck 6,0 bar, Bedienpanel Maße B x H x T 470x1084x568 mm;

- Eine Außeneinheit, Modell 4U70S2WR1FA, Wärmepumpenausführung, verbunden mit den Inneneinheiten über gedämmte, vorbefüllte Kupferrohre mit Kältemittel R32, in einem Gehäuse aus feuerverzinktem, pulverbeschichtetem Stahlblech zum Witterungsschutz.

KLIMATISIERUNGSANLAGE – GEWERBEEINHEITEN

Lieferung und Montage einer VRF-Wärmepumpen-Klimaanlage mit variablem Kältemittelvolumenstrom, Marke Haier, mit Kältemittel R410 betrieben, bestehend aus:

- Ein Außenmodul mit Kondensationseinheit, Modell AU08NFKERA, witterungsgeschütztes Gehäuse aus feuerverzinktem, pulverbeschichtetem Stahlblech; Wärmetauscher über zwei Seiten der Einheit, bestehend aus innen geriffelten Kupferrohren mit quer angeordneten Aluminiumlamellen, geformt zur Verbesserung der Wärmeübertragungseffizienz und oberflächenbeschichtet gegen Korrosion; Axialventilatoren mit horizontalem Ausblas und beidseitigem Ansaugen, direkt gekoppelter Elektromotor mit Inverter-Drehzahlregelung, lärmoptimiertes

Schaufeldesign;

- Einweg-Kassettengeräte zur Deckenmontage, Modell AB162MCERA (Maße H x B x T 253x1050x470 mm), max. Luftmenge 540 m³/h, Stromversorgung 220V-50Hz, komplett mit Luftrückführgitter mit Filter, Gebläseeinheit angetrieben von einem dreistufigen Elektromotor mit Thermoschutz, Bedienpanel, regenerierbarer Luftfilter, mehrfach verstellbare Luftleitlamelle zur Raumluftverteilung, tragende Struktur aus dickwandigem verzinktem Stahlblech, Direktexpansions-Wärmetauscher aus Kupferrohr mit durchgehendem Aluminium-Lamellenpaket, Fernbedienung zum Einschalten und Einstellen.

- Ein Wandbediengerät.

ELEKTRISCHE ANLAGE

Elektrische Hausinstallation mit Vimar Plana weiß oder äquivalent.

In den Wohneinheiten werden folgende Anlagen ausgeführt:

- Licht- und Kraftstromverteilungsanlage;
- Mechanische Entlüftung für alle Bäder und Abstellräume in den Wohnungen;
- Wand-Video-Gegensprechanlage mit Display;
- Sat-TV-, Telefon- und DVB-T-Verteilung (Multi-Service): Lieferung und Montage einer Gebäude-Verteilerbox bestehend aus 3 Fracarro COSE-2U-Modulen, Wandmontage, für die Verwaltung der Multiservices in Glasfaserformat (CSOE-Dienste + CSOE-Verteilung + ROE-Betreiber);
- Erdungsanlage;
- Gemeinschaftsbeleuchtung mit Präsenzmelder im Treppenhaus: LED-Leuchten (LED-Streifen) für den Außeneinsatz, Premiummarke, zur Montage in einem eingelassenen Aluminiumprofil (LED-Beleuchtung Gemeinschaftsbereiche und dekorative Außenbeleuchtung);
- Elektrisch gesteuerte Rollläden;
- System zur Deaktivierung bei geöffnetem Fenster;
- Gebäudeweite Breitband-Vorbereitung gemäß Vorschriften.

ABWASSERANLAGE

Schmutzwasser-Entsorgungsanlagen aus Kunststoff, Typ GEBERIT oder äquivalent, komplett mit Lüftungsnetz gemäß Planunterlagen; Lieferung und Montage von Fettabscheidern, Endsammelschacht, Rückstauventil, Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

PHOTOVOLTAIKANLAGE

-Photovoltaikanlage auf dem Dach, hauptsächlich für die als Restaurant genutzte Gewerbeeinheit und teilweise für die Gemeinschaftsbereiche des Gebäudes. Die Paneele sind in die Dachfläche integriert, um den visuellen Einfluss zu minimieren.

SONNENSCHUTZMARKISEN AUF PRIVATEN TERRASSEN

Auf den Terrassen ist es den einzelnen Eigentümern gestattet, senkrecht fallende Außenmarkisen zu installieren, die an einem eigens dafür vorgesehenen architektonischen Bereich auf der Terrasse befestigt werden. Das Beschattungssystem muss folgende technische und bauliche Merkmale aufweisen:

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

TECHNISCHE KURZBESCHREIBUNG DER BAUARBEITEN UND MATERIALIEN



Strukturtyp: Freifall-Modell ohne oberen Schutzkasten, mit sichtbarer Wickelwelle.
Führungssystem: seitliche Führungen aus senkrechten Stahlseilen (komplett
mit Spannern und unteren Befestigungen). Tuchmaterial: mikroperforiertes
technisches Gewebe, geeignet für Sonnenschutz und Witterungsbeständigkeit.
Farbe: RAL 7038 (Achatgrau) für Tuch und Metallstützen. Referenzprodukt:
Superflex di Pertegada (UD). Montagebedingungen: Die endgültige Modell-,
Material- und Farbwahl muss vor Bestellung und Produktion zwingend von der
Bauleitung (D.L.) oder der Hausverwaltung genehmigt werden.

ANLAGENZERTIFIZIERUNGEN UND ENERGIEKLASSE

Alle Anlagen des Gebäudes und der Wohneinheiten sind gemäß den geltenden
Vorschriften, u.a. D.M. 37/2008 und Folgeänderungen, zertifiziert.

Das Gebäude wird von einer Mappe mit allen technischen Referenzen der Anlagen
und der ausführenden Firmen begleitet.

Das Gebäude wird in der Energieklasse „A4“ errichtet und mit den entsprechenden
Zertifikaten gemäß den geltenden nationalen und regionalen Bestimmungen
ausgestattet.

REFERENZEN

Planung und Bauleitung: Arch. Zamarian Alessandro, Büro in San Michele al
Tagliamento (VE)

Tragwerksplanung: Ing. Galasso Roberto, Büro in Portogruaro (VE)

Anlagenplanung und Brandschutz Tiefgarage: Studio associato VB, Büro in
Latisana (UD)

Diese Beschreibung soll die grundlegenden Merkmale der Immobilie hervorheben,
unter Berücksichtigung, dass die aus dem von der Gemeindeverwaltung
genehmigten Projekt resultierenden Maße in der Ausführungsphase geringfügigen
Änderungen unterliegen können, die den Wert der Wohneinheiten nicht
beeinträchtigen.

Die in diesem Dokument genannten Marken und Lieferfirmen werden angeführt,
da sie die Eigenschaften der vom bauausführenden Unternehmen ausgewählten
Materialien beschreiben.

In der Ausführungsphase und/oder falls als unerlässlich erachtet, behält sich der
Bauleiter vor, an dieser Beschreibung und den Projektplänen die Änderungen oder
Anpassungen vorzunehmen, die aus technischen, funktionalen, ästhetischen oder
städtebaulichen Gründen notwendig erscheinen, sofern diese keine Minderung des
technischen und/oder wirtschaftlichen Wertes der Wohneinheiten mit sich bringen.
Jede etwaige Änderung wird nach vorheriger Genehmigung der Bauleitung und
der Verkäuferin unter Bezugnahme auf geltende und zukünftige Baugesetze und
-vorschriften vorgenommen.

Nicht in dieser Beschreibung enthaltene oder näher spezifizierte Arbeiten werden
nach Ermessen des bauausführenden Unternehmens ausgeführt.

San Michele al Tagliamento, 08.07.2026

Der Auftraggeber:

Cavalli S.r.l.

Corso del Sole, 102 – Ortsteil Bibione
30028 - San Michele al Tagliamento (VE) Italien