

Complesso immobiliare **Ripa Traianea**

Il capitolato tecnico descrive, attraverso la definizione delle principali opere, il progetto di tre fabbricati di 5 piani fuori terra in via della Scafa 115/119 in località Isola Sacra nel Comune di Fiumicino, allo scopo di consentire ai futuri acquirenti la valutazione del livello qualitativo delle unità residenziali proposte.

In fase esecutiva e/o se ritenuto indispensabile, la società proprietaria e il Direttore dei Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione e ai disegni di progetto quelle modifiche che ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, o connessi alle procedure urbanistiche, nel rispetto della regola dell'arte e purchè le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico economico delle unità immobiliari.

Qualora la parte acquirente manifesti la volontà di apportare modifiche al progetto, sia di carattere distributivo interno che di finiture interne, i promissari acquirenti potranno scegliere, ove consentito dalla direzione lavori, i materiali, il tipo di posa e gli accessori, comunicando tempestivamente le loro scelte, in modo da consentire l'esecuzione dei lavori nei tempi stabiliti e affinché eventuali ritardi non intralcino l'esecuzione delle opere. Eventuali differenze sui prezzi di materiali o soluzioni, saranno preventivamente quantificate dalla società costruttrice.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO E OBIETTIVI DI QUALITA' PERSEGUITI

In un'area perimetrata da via della scafa ed il canale detto "Fossa Traianea", in quanto realizzato dall'Imperatore Traiano, a seguito di un intervento di riqualificazione urbana verrà realizzato un complesso residenziale costituito da n. 3 edifici di 5 piani fuori terra. Tale intervento deriva da una demolizione e ricostruzione di un vecchio cantiere nautico in dismissione da oltre 10 anni. Tale area presentava un elevato degrado ed abbandono al punto divenire una vera e propria discarica abusiva. La Impef srl, proprietaria del compendio immobiliare, ha operato nel 2021 un intervento radicale di bonifica dell'area coadiuvato dal monitoraggio della autorità pubblica, al fine di procedere al successivo recupero

dell'area tramite demolizione dei vecchi capannoni collabenti e la realizzazione di un parco condominiale e di tre edifici residenziali. Il principio su cui i progettisti dell'opera hanno operato è stato quello di riconnettere il corso d'acqua, che in passato era solo ad uso esclusivo dei cantieri nautici, al resto della città, attraverso numerosi punti di accesso ed attraverso una maggiore attenzione agli spazi verdi.

Oltre la bonifica dell'area anche la demolizione dei vecchi edifici seguono una linea di compatibilità ambientale in quanto la quasi totalità delle strutture rimosse verrà riutilizzata in altre opere private e pubbliche in fase di approvazione.

I nuovi edifici inoltre, oltre ad avere un chiaro riferimento alla compatibilità ambientale tramite l'utilizzo di materiali e coperture "verdi" e l'utilizzo in gran parte di energie rinnovabile, ha l'obiettivo del contenimento massimo dei costi energetici per il riscaldamento ed il raffreddamento degli appartamenti realizzando unità immobiliari in **Classe A4**.

Gli appartamenti in vendita sono di diverse tipologie e metrature, e sono personalizzabili a seconda delle richieste del cliente.

Ad ogni appartamento, sono abbinati negli spazi condominiali di un posto auto di proprietà, predisposto per eventuale installazione di colonnina di ricarica elettrica.

All'interno degli spazi condominiali sono presenti al piano terra uno spazio comune adibito a Locker di deposito per le consegne degli acquisti on-line, uno spazio isola ambientale per la raccolta differenziata.

Elenco delle tipologie costruttive e materiali utilizzati

Struttura portante

Struttura realizzata tramite platea di fondazione e struttura reticolare formata da pilastri e travi in cemento armato, con solai prefabbricati del tipo a predalles. Struttura antisismica rispondente alle normative vigenti e regolarmente deposita al Genio Civile della Regione Lazio.

Tale struttura permette un salto di "grado sismico" di due livelli rispetto alle strutture preesistenti in modo tale da permettere agli acquirenti del complesso residenziale di usufruire del **Sismabonus Acquisti** ordinario con aliquota dell'85% del prezzo di acquisto con tetto massimo di 96.000 euro.

Coibentazioni ed impermeabilizzazioni orizzontali.

Il lastrico solare a copertura del quinto piano sarà realizzato tramite installazione di isolante termico in stiferite dello spessore di 10 cm, doppia

guaina bituminosa armata in poliestere 4+4 mm - 10 gradi centigradi. Al di sopra di tale protezione verrà realizzato un tetto verde di tipo estensivo a ridotta manutenzione (due volte l'anno) con pannelli prefabbricati in tessuto no tessuto, ed essenza di Sedum. Tale copertura garantisce sia un maggiore raffreddamento della parte sottostante la copertura con benefici in estate, sia una protezione migliore per i periodi di pioggia intensa in quanto le essenze assorbono l'acqua piovana e la smaltiscono con un tempo di rilascio più lento mitigando le pericolose conseguenze delle sempre più frequenti "bombe d'acqua".

I terrazzi di copertura del quarto piano avranno un isolante termico in stiferite spessore 10 cm con interposta barriera al vapore e manto impermeabile in doppio strato di guaina bituminosa 4+4 mm, cassetto in sabbia e cemento e grès porcellanato antigelivo ed antiscivolo.

Tamponature esterne. Pareti perimetrali.

Tamponature esterne realizzate tramite la seguente stratigrafia: cappotto esterno in pannelli in EPS da cm 6 fissati su supporto rigido tramite chiodi in teflon e colla, blocco termico (Poroton) da 20 cm, lana di roccia spessore 60 mm, pannello da 12mm in gesso fibra (Fermacell) fissato su guide in lamiera. Tale stratificazione è conforme alle disposizioni in materia di contenimento energetico indicate dalla Legge 10/91.

Finitura in intonachino colorato marca Sikkens, Boero o equivalenti.

Divisori interni

Le pareti di divisione tra appartamenti contigui e tra appartamento e vano scala saranno realizzate da lastra in gesso fibra fermacell da 12 mm, pannello di lana di roccia/vetro da 60 mm, lastra in gessofibra da 12 mm, altro pannello in lana di roccia/vetro e lastra in gessofibra da 12mm. per uno spessore totale di circa 20 cm.

Tale stratificazione garantirà un elevato standard di isolamento acustico e termico.

Le pareti divisorie interne all'appartamento (tramezzi) saranno realizzate con lastra di gessofibra 12 mm, pannello di lana di roccia/vetro da 60 mm e lastra in gesso fibra da 12 mm. Spessore totale 10 cm. Anche per i tramezzi interni questa stratigrafia garantirà un elevato standard di isolamento acustico.

Opere in pietra.

Le soglie dei balconi, delle finestre e porte finestre saranno realizzate in travertino spessore 3 cm levigato e stuccato.

Le scale interne condominiali saranno realizzate in marmo di carrara o simili.

Pavimenti

I pavimenti degli appartamenti saranno in grès porcellanato con scelta da campionatura proposta da visionare presso nostro fornitore. I produttori ed i modelli saranno Tau modello Must e Atlas Concorde modello Codec.

Per scelte di pavimentazioni differenti dal capitolato bisognerà concordare un sovrapprezzo sia per la fornitura sia per l'eventuale maggior costo di posa in opera con l'impresa e dovrà essere sottoscritto con il fornitore al momento della scelta e dell'ordine.

I pavimenti dei balconi e dei terrazzi saranno a scelta dell'impresa con caratteristiche antigelive per esterni antiscivolo. saranno di dimensioni ridotte per facilitare la realizzazione di adeguate pendenze per lo smaltimento delle acqua meteoriche.

Rivestimenti bagni e cucine

Rivestimenti dei bagni con gres porcellanato Marca modello per una altezza di 2,20m zona doccia e lavabo, metri 1,50 zona wc e bidet. Rivestimenti cucine in grès porcellanato Marca..... modello.....con fascia di tre metri per un metro posata ad un metro da terra.

Sanitari e rubinetterie bagni

Sanitari in ceramica della Catalano serie Italy con scarico a terra.
Rubinetteria della Cristina serie Prime.

Infissi Interni ed esterni

Finestre e porte finestre in legno essenza Okumè colore chiaro con taglio termico e muniti di vetri di sicurezza e rispondenti alle normative in materia di contenimento energetico ed isolamento acustico. La porta del bagno sarà ad unica anta con apertura laterale ed a Vasistas. La porta finestra del soggiorno sarà ad apertura scorrevole con anta fissa e sarà a tutta altezza.

Le porte interne saranno di colore chiaro tamburate in legno lisce.

I portoni di accesso agli appartamenti saranno blindati con pannello di rivestimento in legno colore chiaro.

Le finestre esterne delle camere da letto e dei bagni saranno dotate di avvolgibili in alluminio coibentato con comando di apertura elettrico. Tutte le finestre e porte finestre saranno dotate di monoblocco con taglio termico e scatola predisposta per l'eventuale installazione di macchina per ventilazione forzata e ricambio aria con recupero di calore. La fornitura della macchina e sua installazione sarà su richiesta del cliente con pagamento extra rispetto al prezzo di acquisto concordato per l'appartamento.

Impianto elettrico TV citofono Telefono

Realizzazione di impianto elettrico a norma di legge dotato di sistemi di domotica quali: comando vocale ingresso appartamento per apertura/chiusura avvolgibili stanze da letto e bagno, comando vocale per accensione luci di tutte le stanze, modulo di gestione dei carichi degli elettrodomestici.

Al momento della sottoscrizione del preliminare di acquisto sarà consegnata planimetria con l'indicazione del numero dei punti luce previsti e della loro dislocazione. Quest'ultima potrà essere variata dal cliente senza costi aggiuntivi previa consegna all'impresa costruttrice di schema planimetrico con diversa distribuzione. In caso di richiesta di maggiori punti luce, l'impresa quantificherà l'extra costo.

Il quadro elettrico sarà composto da un interruttore differenziale generale, int. magnetotermico luci, int. magnetotermico F.M., Int. magnetotermico pompa di calore.

Antenna Tv centralizzata terrestre e satellitare, con punto presa in soggiorno e stanza matrimoniale.

Fornitura di videocitofono con schermo ad incasso con doppia apertura, ingresso generale condominio, ingresso di scala.

Realizzazione rete telefonica con un punto presa soggiorno.

Predisposizione rete Ethernet tramite posa di corrugati che collegano centrale dove verrà posizionato il modem a tutte le stanze (esclusi bagni). Escluso posa di cavi e porte.

Impianto idrico e termico

L'impianto di adduzione idrica sarà realizzato secondo norma di legge.

Le cassette di scarico dei bagni saranno del modello ad incasso Geberit, l'acqua sanitaria sarà prodotta tramite scaldacqua a gas di primaria marca (Rinnai, Chaffoteaux). Ogni balcone sarà dotato di rubinetto esterno. Sempre sul balcone verrà predisposto vano per la lavatrice.

Il riscaldamento invernale ed il raffreddamento estivo dell'appartamento sarà gestito da una pompa di calore marca Daikin, Chaffoteaux, Viessmann

con split a parete per ogni stanza. I bagni saranno dotati di scaldasalviette elettrico.

La cucina sarà alimentata da linea del gas metano.

Impianto fotovoltaico

Ogni appartamento sarà dotato di un impianto fotovoltaico da 1KW comprensivo di Inverter e sarà collegato al quadro elettrico. Sarà a carico del cliente le pratiche per il collegamento alla rete nazionale (Acea/Enel)

Spazi Comuni

Gli edifici A e B stanno dotati di unico ingresso pedonale dotato di telecamera collegata al citofono. Avranno due cancelli carrabili per l'accesso alle aree parcheggio. I percorsi pedonali saranno pavimentati in grès ceramico per esterni, le aree adibite a spazi di manovra e posti auto saranno realizzate in masselli di cemento autobloccanti e con elevata capacità di dispersione della acque piovane.

Le acque reflue nere e grigie saranno collegate al collettore pubblico, le acque meteoriche saranno smaltite tramite sistemi a dispersione.

Le recinzioni lato canale saranno realizzate in grigliata Keller, le recinzioni lato strada pubblica e condominio in ferro zincato e verniciato a forno.

Gli Androni ed i vani scala saranno pavimentati con grès porcellanato Marca Tau, le ringhiere delle scale saranno in ferro verniciate al forno, l'ascensore sarà fornito dalla ditta Sabetti e sarà in linea con le normative vigenti. L'edificio sarà sprovvisto di barriere architettoniche.