



CAPITOLATO TECNICO E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

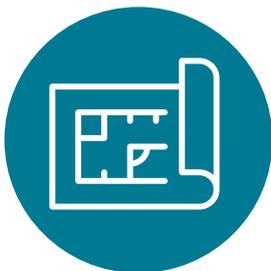


DOMUS UNICA

Un'occasione irripetibile per vivere
all'EUR in modo esclusivo,
immersi nel verde

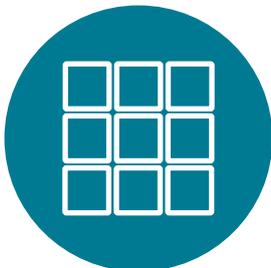


L'EDIFICIO



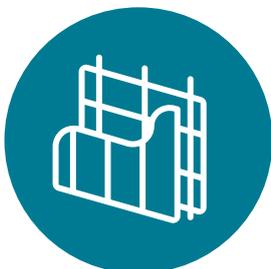
Progetto architettonico

La Progettazione architettonica è stata affidata all'Arch. Gian Claudio Liberati, membro della Commissione consultiva edilizia del Comune di Roma per un decennio e Presidente del Co.Q.U.E. (Comitato Qualità Urbana ed Edilizia) del Comune di Roma per due trienni.



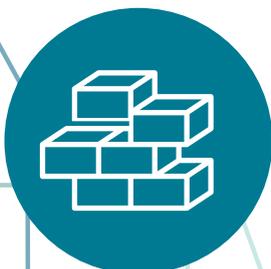
Rivestimenti delle facciate

Tutte le facciate esterne del fabbricato sono rivestite in parte con lastre di travertino e in parte con mattonelle di klinker autopulente, con il duplice obiettivo (estetico e tecnico) di assicurare la massima qualità e durevolezza.



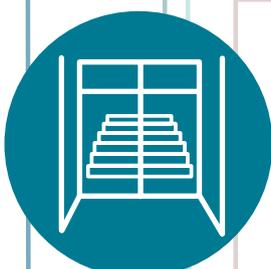
Eliminazione delle dispersioni termiche ed acustiche

Le strutture sono isolate termicamente ed acusticamente ai sensi delle normative vigenti in materia di riduzione dei disperdimenti energetici e degli isolamenti acustici, attraverso l'impiego di idonei materiali coibenti sia dal punto di vista acustico che termico.



Tamponature esterne

Sono realizzate in doppia parete di laterizi forati con interposte lastre di polistirene espanso sinterizzato ad alta traspirabilità anticondensa di adeguate densità e spessore, al fine di ottenere il massimo isolamento termo-acustico e la massima durabilità.



Androne e corpo scala

L'androne di ingresso è di grande impatto visivo e di rappresentanza, con il portone di accesso completamente vetrato.

I collegamenti ai piani sono serviti da uno scalone signorile largo mt. 2,40 la cui elevata luminosità è garantita anche nelle ore diurne da pareti perimetrali completamente vetrate.





L'EDIFICIO



Portineria

A servizio del Condominio, al piano terra, adiacente all'androne di ingresso, è posto un monocale (con cucina, bagno e giardino privato) adibito ad alloggio del portiere.

Tale alloggio, durante gli orari di servizio, è collegato alle seguenti utenze:

- citofono di ciascun alloggio per un riscontro immediato in caso di necessità;
- impianto di allarme ascensori;
- videosorveglianza;
- impianto di allarme anti-allagamento di bagni e cucine di ogni alloggio;
- impianto di rivelazione incendi del corpo scala.

N.B. Il servizio di portineria ed il relativo alloggio è previsto dalla società costruttrice come servizio aggiuntivo per il Condominio.

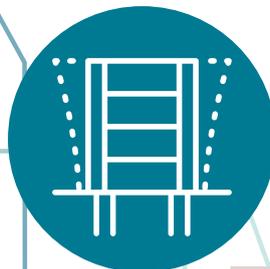
Starà all'assemblea condominiale, una volta insediata, decidere se avvalersi o meno di tale servizio e con quali modalità. Resta inteso che in caso di mancato utilizzo con questa specifica finalità, l'immobile ritornerà nella piena disponibilità della Società Venditrice.



Manutenzione (QUASI) zero

I costi di manutenzione sono minimizzati sotto il profilo economico grazie ai seguenti accorgimenti tecnici:

- eliminazione totale dell'intonaco in facciata;
- elementi esterni privi di rivestimento realizzati in calcestruzzo armato a faccia vista;
- ogni componente metallico esterno (recinzioni, parapetti, corrimano, sportelli, armadiature, cassette postali, cancelli carrabili e pedonali, etc.) realizzato in alluminio elettrolavorato.



Strutture portanti in cemento armato antisismico

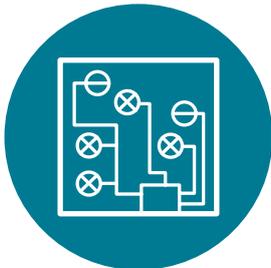
Le fondazioni (di tipo diretto, con plinti e travi di collegamento) e la struttura portante in elevazione [telaio iperstatico con elementi verticali (pareti, setti e pilastri) e orizzontali (travi e piastre)] sono in calcestruzzo armato gettato in opera. I calcoli delle strutture sono stati redatti in ottemperanza alle leggi vigenti in materia:

- Norme Tecniche per le Costruzioni 2018 (D.M. 17.01.2018);
- Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (Circolare n. 7 del 21.01.2019).

La progettazione esecutiva è stata affidata all'Ing. Andrea Cinuzzi, Professore Ordinario della cattedra di Tecnica delle Costruzioni prefabbricate in c.a. e c.a.p. presso la facoltà di Ingegneria dell'Università degli Studi di L'Aquila.

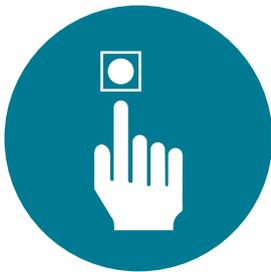


L'EDIFICIO



Impianti elettrici

Gli impianti elettrici a servizio del fabbricato, progettati e realizzati a norme CEI, hanno origine dai contatori elettrici della Società Distributrice posti nell'omonimo locale al piano terra, sotto la doppia scala, posizionati in modo tale da poterne garantire una agevole lettura. Ogni contatore è provvisto delle apparecchiature di comando (fornite direttamente dalla Società Distributrice) ed è collegato al rispettivo quadro elettrico di utenza/competenza a servizio delle unità abitative e delle parti condominiali.



Sistemi di protezione attiva antincendio

Nel corpo scala sono installati un impianto di rivelazione ad attivazione automatica ed un impianto di allarme ad attivazione manuale ed automatica collegati alla portineria (nelle ore di servizio) ed alle centrali operative di sorveglianza.



Videosorveglianza

A servizio del fabbricato è prevista l'installazione di un impianto di videosorveglianza collegato alla portineria ed alle centrali operative specializzate.

Sono protette le seguenti "zone sensibili":

- accesso/uscite di sicurezza dell'autorimessa interrata;
- accesso pedonale esterno;
- parco giochi condominiale;
- portone di ingresso al fabbricato e uscita di sicurezza posteriore (affaccio Nord);
- parcheggio privato a raso ed area per la raccolta differenziata A.M.A..



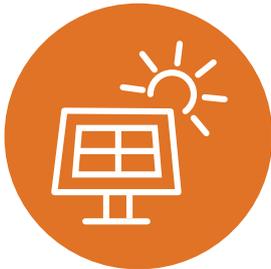
Doppi ascensori

Ciascuna unità abitativa può utilizzare due ascensori ad ogni piano, dall'interrato all'ottavo, per facilitare e velocizzare il flusso e per scongiurare il pericolo di blocco del servizio in caso di necessità e/o di manutenzione. I due impianti hanno motori elettrici a basso consumo di energia, sistemi di sicurezza con luce di emergenza, ritorno al piano ed apertura porte in caso di emergenza, pulsantiere con comandi anche in Braille e segnalazioni di allarme indirizzate direttamente alla portineria ed alle centrali operative.





GLI ALLOGGI



Sistemi di energia rinnovabile: impianti fotovoltaici autonomi

A servizio di ogni alloggio sono previsti impianti fotovoltaici autonomi che contribuiscono in modo sostanziale al fabbisogno energetico richiesto dalle singole utenze domestiche.

I pannelli captatori sono installati sui lastrici solari di copertura dei due corpi di fabbrica dell'edificio e sono collegati al rispettivo alloggio.



Tramezzature

Le partizioni interne sono in laterizio forato, di adeguato spessore per consentire il passaggio degli impianti.

Le tramezzature divisorie tra due alloggi adiacenti e tra gli alloggi e le parti comuni sono costituite da murature "a cassetta" composte da doppia parete in laterizio forato con interposte lastre in materiale coibente termo-acustico.



Pavimenti e battiscopa

Tutti gli ambienti degli alloggi sono pavimentati con lastre/doghe in grès porcellanato, la cui campionatura verrà esposta presso l'Ufficio Vendite.

Su richiesta, con maggiorazione del prezzo, può essere fornita in opera la pavimentazione di parquet prefinito in legno a basso restringimento (quercia, noce, bambù, etc.), posato con colle prive di formaldeide.

Nelle logge e nei terrazzi (stenditoi coperti e scoperti) la pavimentazione è prevista in grès porcellanato antigelivo e antisdrucchiolo.

La finitura dei battiscopa segue la finitura dei rispettivi pavimenti.



La "panic zone"

All'interno di ciascun alloggio, con un sovrapprezzo da concordare, può essere prevista la compartimentazione di sicurezza della zona notte ("panic zone") dal resto dell'appartamento attraverso l'installazione di un portoncino di tipo rinforzato con tripla cerniera di sicurezza e tre chiavistelli. In questo modo tutta la zona notte diventa una zona sicura e protetta, che mette al riparo gli occupanti dell'alloggio dall'intrusione notturna in presenza di ladri e malviventi.



Solai

I solai in elevazione sono di tipo tradizionale, a travetti e pignatte, di elevato spessore, isolati acusticamente con materiale idoneo alla eliminazione del rumore da calpestio e termicamente con opportuna coibentazione funzionale al sistema di riscaldamento a pannelli radianti sotto il pavimento.





GLI ALLOGGI



Rivestimenti

I rivestimenti dei bagni (per un'altezza di cm. 220) e i rivestimenti degli angoli cottura (per un'altezza di cm. 160) sono in grès porcellanato, la cui campionatura verrà esposta presso l'Ufficio Vendite.



Portoncino di ingresso

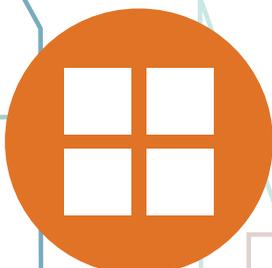
Il portoncino di ingresso di ciascun alloggio è di tipo blindato con livello anti-effrazione in classe 4, ha le spallette in muratura rinforzata per garantire la corretta zancatura del controtelaio metallico, è dotato di serratura con cilindro europeo, di spioncino, di anti-spiffero e di apertura di sicurezza.



Giardini

I giardini pertinenziali agli alloggi del piano terra, così come il giardino condominiale ubicato in prossimità degli accessi al fabbricato, hanno la peculiarità di non essere di tipo "pensile", cioè di non avere locali abitativi o pertinenziali sottostanti.

La qualità di questo verde, cosiddetto "profondo", consente pertanto la piantumazione di qualsiasi essenza arborea.



Infissi esterni

Gli infissi esterni di ciascun alloggio, previsti in legno lamellare onde evitare qualsiasi tipo di deformazione, sono in grado di assicurare la massima efficienza sotto il profilo energetico e di conseguenza riescono a ridurre in modo sensibile i consumi per il riscaldamento e per il raffrescamento degli ambienti.

Le principali caratteristiche prestazionali, ai vertici delle categorie attualmente disponibili sul mercato, sono le seguenti:

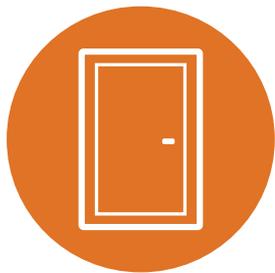
- vetro camera basso emissivo spessore > mm. 25;
- trasmittanza termica UW < 1,20;
- indice di isolamento acustico RW > 40 dB.

Anche i cassonetti, a scomparsa e con cielino di ispezione sfilabile, sono adeguatamente isolati sotto i profili termico ed acustico.





GLI ALLOGGI



Porte interne

Le porte interne a ciascun alloggio sono del tipo tamburato, con adeguato coefficiente di resilienza e laccate.



Illuminazione di emergenza

In tutti gli alloggi sono previsti sistemi di illuminazione di emergenza.



Sistema di sicurezza anti-intrusione

Ciascun alloggio è dotato di sistema di sicurezza anti-intrusione, con sensori volumetrici e perimetrali, collegato in remoto.



Sanitari

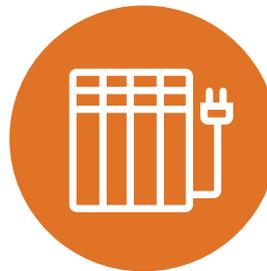
I sanitari dei bagni sono del tipo sospeso, completi di sedile in PVC pesante con frizione.

La vasca è in vetroresina e il piatto doccia è completo di box in cristallo.



Rubinetterie

Le rubinetterie sono con gruppo miscelatore monocomando.



Termoarredo

I corpi scaldanti presenti nei bagni (termoarredo) sono costituiti da "scaldasalviette" funzionanti a bassa temperatura.



Impianto di allarme anti-allagamento dei bagni e delle cucine

In tutti gli alloggi è presente l'impianto di allarme anti-allagamento dei bagni e delle cucine, collegato anche in remoto.



Videocitofono

Ogni alloggio è dotato di videocitofono a colori che comanda l'apertura dell'androne e del cancello pedonale. E' prevista anche la comunicazione con la portineria negli orari di servizio.



Tapparelle

Le tapparelle, in PVC pesante, sono motorizzate elettricamente.



Grate

Ogni infisso esterno ha la predisposizione per l'installazione di grate di sicurezza in carpenteria metallica.





GLI ALLOGGI



Impianti autonomi per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda

Per il riscaldamento invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria di ogni alloggio sono previsti dei "gruppi termici" autonomi cosiddetti "ibridi", costituiti da caldaie a condensazione ad alto rendimento che funzionano sinergicamente con pompe di calore idroniche ad elevate prestazioni ($COP > 4,0$).

Questa soluzione impiantistica, moderna ed ecosostenibile, è la massima espressione dell'innovazione tecnologica attualmente disponibile sul mercato e consente di ottenere il massimo livello dell'efficienza prestazionale corrispondente alla classe energetica "A4".



Pannelli radianti sottopavimento

Per il riscaldamento invernale degli alloggi, le caldaie a condensazione dei "gruppi termici ibridi" forniscono acqua a bassa temperatura (max 40 °C) a pannelli radianti posti sotto il pavimento che riscaldano gli ambienti soprastanti per irraggiamento, assicurando il massimo rendimento energetico e riducendo in modo sensibile i costi di esercizio.



Impianti autonomi per la climatizzazione estiva

Per la climatizzazione estiva di ciascun alloggio, le pompe di calore idroniche dei "gruppi termici ibridi", funzionanti in regime estivo, forniscono acqua fredda ad unità interne, fissate nella parte alta delle tramezzature: anche in questo caso massimo rendimento energetico e minimizzazione dei costi di esercizio.



Impianti elettrici e gestione dei carichi

Gli impianti elettrici a servizio di ciascun alloggio sono progettati e realizzati a norme CEI, con quadri generali installati in prossimità dei portoncini di ingresso, linee di distribuzione poste sopra la caldana del solaio di calpestio, adeguate schemature, scatole, frutti e sezionamenti come da progetto esecutivo.

A protezione degli impianti, è prevista la gestione dei carichi elettrici attraverso dispositivi ad attivazione automatica che selezionano (ed eventualmente distaccano) i carichi non strettamente necessari.





GLI ALLOGGI

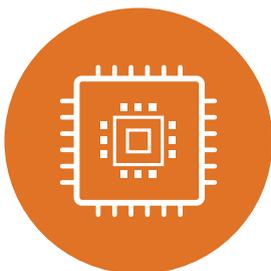


Logge

Le logge sono dotate di armadio in alluminio elettrocolorato con persiane lamellari che ospita il gruppo termico (caldaia a condensazione + pompa di calore) ed è predisposto per l'installazione della lavabiancheria.

E' previsto un rubinetto gommato ed un punto di alimentazione elettrica per l'eventuale impianto di innaffiamento delle fioriere ad attivazione automatica. Ciascuna loggia è stata progettata per un'agevole installazione delle cosiddette "vetrate panoramiche" a scomparsa, prevedendo le opportune mazzette di battuta e di impacchettamento.

I parapetti hanno una struttura in alluminio elettrocolorato e un vetro di sicurezza specchiato, per avere dall'interno il panorama e dall'esterno la riservatezza. I soffitti sono in calcestruzzo armato a faccia vista tinteggiato.



Fonia e dati

L'impianto di fonia e dati è predisposto per i collegamenti alle reti pubbliche su fibra ottica, finalizzati all'accesso ai servizi cosiddetti a "banda larga".

All'interno del fabbricato, al piano interrato, è posto un locale ad uso esclusivo per l'attestazione delle utenze telefoniche fisse ad un armadio di permutazione (centro servizi ottici di edificio) con architettura di collegamento del tipo "FTTH" (fiber-to-the-home = fibra-fino-a-casa), cioè in grado di effettuare il cablaggio in fibra ottica fino al modem domestico, garantendo la più alta velocità di connessione.

La rete LAN di ciascun alloggio, cablata su doppino telefonico schermato, prevede prese di allaccio alla connessione dati.



Domotica

In ciascun alloggio è prevista la gestione remota (domotica) delle seguenti funzionalità elettriche:

- chiusura centralizzata delle tapparelle;
- sistema di sicurezza anti-intrusione;
- impianto di allarme anti-allagamento dei bagni e delle cucine.

E' prevista, altresì, la predisposizione per la gestione remota (domotica) delle seguenti ulteriori funzionalità elettriche:

- impianto di riscaldamento autonomo;
- impianto di climatizzazione autonomo.



TV satellitare e digitale terrestre

E' prevista la installazione di impianti centralizzati per la TV satellitare e per la TV digitale terrestre, completi rispettivamente di parabola e di antenna installate sui lastrici solari di copertura dei due corpi di fabbrica dell'edificio.





LE PERTINENZE



Autorimessa

L'autorimessa interrata, adibita al parcheggio di autoveicoli e di motoveicoli e di box privati, è un'attività soggetta a visite e controlli di prevenzione incendi e rispetta tutte le prescrizioni previste dalla normativa vigente in merito a: strutture, murature, compartimentazioni, superfici di aerazione, vie di esodo e più in generale sistemi di protezione antincendio attiva e passiva. L'impianto di videosorveglianza controlla e protegge l'accesso carraio e le uscite di sicurezza.



Raccolta differenziata

A servizio del fabbricato è posta una zona A.M.A. per la raccolta differenziata, lontana e schermata dalle abitazioni, accessibile al personale A.M.A. attraverso un codice appositamente predisposto, controllata e protetta dall'impianto di videosorveglianza.



Pavimenti

E' prevista la fornitura in opera di un pavimento industriale in cemento al quarzo con trattamento antipolvere e finitura liscia e a spina di pesce (rampa di accesso).



Ricarica per auto elettriche

In ciascun box è installata una presa per ricarica di auto elettrica, collegata al contatore del rispettivo alloggio.



Bascole

Le porte basculanti di ciascun box sono in lamiera zincata.



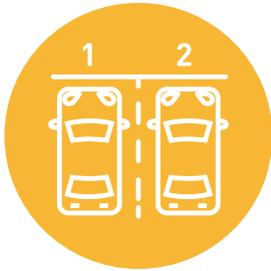


LE PERTINENZE



Cantine

Le murature sono in blocchi di calcestruzzo con giunti stilati. Le porte sono in lamiera di acciaio zincata, con maniglie in PVC e serrature di tipo Yale. Ogni cantina è dotata di presa elettrica e punto luce.



Parcheggio privato a raso scoperto

Il parcheggio privato a raso scoperto è controllato e protetto dall'impianto di videosorveglianza.



Parco giochi condominiale

E' previsto un parco giochi condominiale per i più piccoli, con giochi per bambini di tipo omologato, controllato e protetto dall'impianto di videosorveglianza.



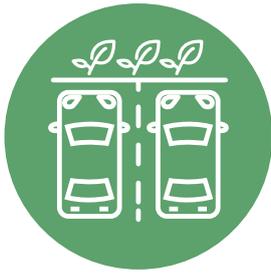
Pozzo e impianto di recupero acque piovane

Il giardino condominiale e i giardini privati sono serviti da un impianto di irrigazione ad attivazione automatica che usufruisce di un pozzo ad integrazione dell'impianto di recupero delle acque meteoriche.





LE OPERE DI URBANIZZAZIONE



Parcheggio pubblico

Il parcheggio pubblico ha una capacità di parcheggio di n. 40 autoveicoli (di cui n. 4 a disposizione delle persone con disabilità), con pavimentazione delle corsie di manovra di tipo permeabile realizzata in betonella e con pavimentazione degli stalli di tipo permeabile realizzata con elementi in cls prefabbricato di tipo "green park" dotati di forature da riempire con sabbia opportunamente seminata per la crescita di intrusioni erbose.

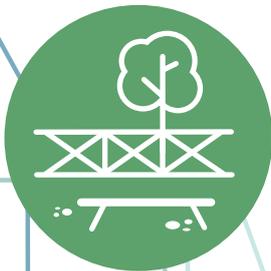
La segnaletica è quella prevista dal Codice della Strada, è presente un impianto per l'illuminazione notturna ed un sistema di allontanamento e smaltimento delle acque di rifiuto.



Spazio giochi per bambini

Lo spazio giochi per bambini è ubicato in prossimità della limitrofa Parrocchia della Santissima Annunziata, ed è a disposizione della collettività soprattutto in occasione delle funzioni religiose officiate nella piccola Chiesa dell'Annunziata, la cui consacrazione risale al XIII secolo. L'area ludico-ricreativa per i bimbi è pavimentata con betonella parzialmente ricoperta con piastrelle ad incastro in caucciù di tipo drenante ed antitrauma, mentre i giochi per bambini sono di tipo omologato.

E' previsto, inoltre, un giardino dotato di impianto di innaffiamento ad attivazione automatica, illuminazione notturna, panchine per la sosta e cestoni portarifiuti.



Parco archeologico pubblico

Il parco attrezzato, ricavato all'interno di un'area di interesse archeologico, è destinato al tempo libero ed alla fruizione pubblica.

Gli arredi urbani sono conformi ai modelli del Servizio Giardini: panchine, panche e tavoli per la sosta e per lo studio, cestoni portarifiuti, giochi per bambini di tipo omologato e recinzioni in castagno con staccionate tipo alla romana.

Sono previsti un impianto di innaffiamento ad attivazione automatica ed un impianto di illuminazione notturna.



DOMUS UNICA
Parco & Residenza



È un iniziativa a cura
della Without Limits Immobiliare
Tel. +39 06 45550105 (r.a.)

www.domusunica.it