

COMPLESSO RESIDENZIALE IN VIA M. MEAD, ROMA

QUARTIERE CASTELLO DELLA CECCHIGNOLA

PROPRIETA' SOCIETA' LA LEVA s.r.l.

COMPARTO Z 2

CARATTERISTICHE PRINCIPALI:

1) FONDAZIONI E STRUTTURA IN ELEVAZIONE

Costruzione antisismica con struttura portante costituita da travi e pilastri in calcestruzzo armato gettato in opera. I solai saranno realizzati in laterocemento; le pareti contro terra dell' interrato saranno in c.a. ed impermeabilizzate con guaina bituminosa protetta da barriera in polietilene, su tutto il perimetro verrà realizzata una intercapedine aerata; il primo solaio, a copertura del piano garage, avrà la classe di resistenza prevista dalle normative antincendio e sarà realizzato con lastre in c.a. prefabbricate tipo predalles.

2) IMPERMEABILIZZAZIONI E COPERTURA

E' prevista una copertura a terrazza. La copertura sarà impermeabilizzata con doppio manto di guaina bituminosa armata con poliestere. Il lastrico solare e tutte le coperture degli ultimi piani avranno un isolamento termico in pannelli isolanti, protetto da idoneo massetto a pendio in malta di cemento e sovrastante pavimentazione in piastrelle antigelive; il pacchetto rispetta le normative vigenti in materia di prestazioni energetiche. Idonea impermeabilizzazione a base di cemento additivato, sarà applicata sugli orizzontamenti delle logge.

3) TAMPONATURE ESTERNE

Il tamponamento esterno verrà realizzato con muratura a cassetta in forte spessore. La muratura avrà il manto esterno realizzato con mattone da cortina spessore cm 12, l'isolante interno costituito da pannelli di polistirene o similari in forte spessore, la controfodera interna in blocchi di laterizio porizzato spessore 25 cm. Le superfici interne saranno intonacate con intonaco premiscelato base cementizia, sul paramento interno della cortina verrà realizzata una mano di intonaco fratazzato. Alcune pareti avranno il paramento esterno realizzato in muratura di laterizio pesante intonacate. Tutto il pacchetto rispetta la normativa vigente in materia di prestazioni termoacustiche.

4) DIVISORI ALLOGGI, TRAMEZZATURE E VANI SCALA

I divisori tra gli alloggi e le pareti fra gli alloggi e le scale saranno realizzati con muratura a cassetta, essi saranno composti da doppia parete in mattoni forati intonacati con premiscelato a base cementizia e con interposto isolante termoacustico ad alta densità; le tramezzature degli alloggi sono in laterizio forato con intonaco su ambo i lati.

5) PAVIMENTI

In gres porcellanato di prima scelta su tutta la superficie interna degli alloggi con battiscopa uniforme alla pavimentazione, formato a listoni effetto parquet marca Florim serie "Selection OaK" o migliorativo. Nei balconi e terrazze pavimenti in grès porcellanato a listoni simile al pavimento degli interni.

I rivestimenti dei gradini delle scale, i pianerottoli e gli eventuali imbotti dei portoncini di ingresso verranno realizzati in pietra naturale (Marmo, granito, botticino, etc.) a scelta della DL, con eventuali specchiature in grès.

Il pavimento dell'autorimessa e delle cantine sarà realizzato in massetto di calcestruzzo industriale .

6) RIVESTIMENTI

Nei bagni gres porcellanato di prima scelta formato a rettangoli effetto marmo marca Florim serie "Industrial" o migliorativo. Nelle cucine e negli angoli cottura gres porcellanato di prima scelta grande formato marca Florim serie "texture" o migliorativo.

7) INFISSI INTERNI

Gli alloggi avranno porte interne tamburate lisce oppure a due specchiature, in essenza oppure in laminato di forte spessore, con cerniere a scomparsa, ad 1 anta o scorrevoli a seconda dei locali, sono dotate di guarnizione di battuta e di accessori cromo satinati; il portoncino di ingresso è blindato dotato di serratura con cilindro europeo, lama paravento inferiore regolabile, spioncino grandangolare e pannello esterno in legno; per maggior sicurezza antieffrazione il suo controtelaio sarà opportunamente ancorato alle strutture in cemento armato. I box avranno porte basculanti in lamiera zincata dotate di predisposizione per la motorizzazione e di griglie di areazione.

8) INFISSI ESTERNI

Gli infissi esterni sono previsti in legno con profilo maggiorato da 68 mm, della Italserramenti o migliorativo; realizzati nel pieno rispetto delle attuali normative in materia di prestazioni termoacustiche. Le finestre le portefinestre saranno provviste di cassonetto coibentato a scomparsa intonacato e cielino sfilabile o brandeggiabile in massello; gli avvolgibili, previsti in alluminio coibentato, saranno motorizzati; saranno montati tutti vetri camera basso emissivi, con lastre stratificate di sicurezza nelle portefinestre. Finestre, cassonetti e vetri avranno certificate le loro caratteristiche termoacustiche.

Tutti i balconi saranno provvisti di vano tecnico e ripostiglio con sportelli in metallo a persiana con lamelle fisse e serrature

9) E IMPIANTO ELETTRICO, TV, TELEFONICO CITOFOONO

E' prevista l'installazione in copertura di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili per l'alimentazione dei servizi condominiali. detto impianto avrà una potenza pari ad un Kw per alloggio circa.



L'impianto elettrico degli alloggi verrà realizzato a LIVELLO 1 secondo quanto previsto dalle norme CEI in vigore, ed, a titolo illustrativo, avrà le seguenti caratteristiche:

- Punto luce di emergenza ingresso / salone;
- Punto luce in tutti gli ambienti interni;
- Punto luce nei balconi e/o giardini ;
- Punti presa bipasso in tutti gli ambienti interni e/o con presa "UNEL" per allaccio elettrodomestici ;
- Punti presa bipasso vicino ogni presa segnale TV e/o telefono ;
- Punto presa telefono in ogni stanza ;
- Punto presa TV digitale terrestre (centralizzato) in ogni stanza e sui balconi-terrazzi;
- Punto presa TV digitale satellitare (centralizzato) nel soggiorno;
- Kit Tipo B Ticino o migliorativo comprendente :
 - il sistema di controllo dei carichi che consente di fruire della fornitura in modo intelligente, senza sprechi ed evitando ogni rischio di black-out.
 - l'installazione del sistema anti-intrusione (allarme antifurto). Con combinatore telefonico PSTN, allarme perimetrale e due sensori infrarossi.
 - Impianto videocitofono con schermo a colori.
 - Tapparelle con chiusura centralizzata
 - Sistema di riarmo automatico

I componenti dell'impianto elettrico saranno marca b-ticino serie Living Now.

10) IMPIANTO TERMICO E DI CONDIZIONAMENTO ESTIVO

Per il riscaldamento, il raffrescamento e la produzione di acqua calda sanitaria, l'edificio sarà dotato di un impianto centralizzato con centrale termica con fluido vettore ad acqua generata da Pompe di Calore ad alta efficienza di primaria marca. Le pompe di calore verranno installate nella centrale termica al piano copertura. L'impianto di produzione dell'acqua calda sanitario, anch'esso centralizzato farà inoltre uso di fonti di energia rinnovabili. Gli impianti di riscaldamento, condizionamento e produzione di acqua calda sanitaria contribuiranno, unite agli ottimi livelli di isolamento dell'involucro edilizio, all'ottenimento per il fabbricato delle certificazioni energetiche ai massimi livelli (A, A+).

Ogni alloggio sarà dotato di un dispositivo per la contabilizzazione dei consumi del riscaldamento, del condizionamento estivo, dell'acqua fredda e dell'acqua calda sanitaria.

Per il raffrescamento estivo verranno installati ventilconvettori installati a pavimento e/o parete Tipo split marca AERMEC o migliorativo, in tutte le stanze da letto e nei saloni (escluso i bagni e le cucine).

Il riscaldamento verrà regolato da un controllo termostatico ed orario, con elementi riscaldanti costituiti da pannellature a pavimento (pavimenti radianti).

11) IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

Le schermature di adduzione distribuzione e scarico saranno realizzate secondo le vigenti normative. Ogni alloggio sarà dotato di sanitari di primaria marca (Ideal Standard o similari). I bagni a seconda delle dimensioni saranno dotati di vasca oppure di piatto doccia. Le rubinetterie avranno gruppi miscelatori monocomando, anch'essi di primaria marca (Ideal Standard, Frattini o similari). In tutti gli appartamenti



sono previsti punti di carichi e scarico per la lavabiancheria e per la lavastoviglie. In tutti i giardini, privati e nei balconi sarà realizzato un punto di adduzione acqua con rubinetto porta gomma.

12) IMPIANTO DI VENTILAZIONE

All'interno dei locali bagno senza finestra, sarà installato un estrattore d'aria canalizzato in opportuna condotta con esalatore in copertura, tale estrattore sarà comandato da un temporizzatore oppure sarà collegato all'interruttore luce del bagno con spegnimento ritardato. Le canne di esalazione delle cappe degli angoli cottura e/o cucine saranno realizzate con tubazione singola per ogni unità.

13) OPERE DA PITTORE

La tinteggiatura delle pareti degli alloggi verrà realizzata con idropittura acrilica colore chiaro, i soffitti delle stanze come anche le pareti non rivestite dei bagni saranno tinteggiate a tempera bianca. Le pareti dei vani scala saranno anch'esse tinteggiate con idropitture colori pastello chiari. Tutte le superfici esterne, (facciate ed interno balconi) sia intonacate che realizzate in calcestruzzo, prefabbricato o gettato in opera, verranno rifinite con tinte ai silicati. Le autorimesse, i box singoli, le cantine e le soffitte saranno tinteggiate a tempera bianca.

14) ASCENSORE

L'impianto ascensori prevede un ascensore per piano, essi saranno di primaria marca nazionale (Kone, Schindler, o similari), ad azionamento elettrico, conformi alle norme e direttive obbligatorie (Direttiva 95/16/CE – UNI EN 12015:2005- 2004/108/CE) ed alla normativa per l'accessibilità degli ascensori DM 236 (legge 13) con porte automatiche sia di cabina che di piano.

15) OPERE IN FERRO

Le ringhiere dei balconi ed i corrimano saranno realizzati in acciaio zincato verniciato al forno, oppure in profili di alluminio simil acciaio; le recinzioni ed i cancelli saranno anch'essi in acciaio zincato e verniciato, gli eventuali cancelli carrabili saranno motorizzati (FAAC o Nice o similari) con fornitura di due telecomandi ad alloggio.

16) GIARDINI CONDOMINIALI E PRIVATI

I giardini privati verranno sistemati con prato, cespugli e/o alberature dopo un accurato livellamento del terreno secondo il suo naturale andamento.