
COMPLESSO EDILIZIO "WHITE"

VIA WOLF FERRARI



CAPITOLATO GENERALE

Il fabbricato in è stato progettato per la società DP Costruzioni srl con un progetto di architettura assolutamente contemporanea. Le linee semplici, le ampie vetrate e i forti contrasti mettono in risalto gli elementi progettuali dell' edificio. Oltre le caratteristiche progettuali architettoniche assume grande importanza l'uso delle energie rinnovabili che consentirà un vero risparmio energetico coadiuvato dall'isolamento termico delle tamponature. La classificazione energetica prevista sarà A4.

1. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato è suddiviso in 34 unità residenziali e 2 uffici. Le unità sono disposte su Piano Terreno, Piano Primo del tipo bifocale, trilocale e quadrilocale.

Il fabbricato avrà un area di accesso pedonale e carrabile su Via Wolf Ferrari al civico 22.

2. AREE CONDOMINIALI E RECENZIONI

All'atto di acquisto sarà firmato un regolamento condominiale con le indicazioni generali e con le tabelle millesimali dell'intero complesso che sarà alla base della gestione e dei consumi degli spazi condominiali comuni.

I muri di recinzione perimetrali saranno realizzati in tamponatura classica, intonacati, con cordolo di fondazione e armature come richiesto dalla D.L.

3. LE STRUTTURE

Le strutture saranno realizzate in cemento armato (c.a.) come descritto nei disegni esecutivi elaborati dall'ingegnere strutturale incaricato dalla società DP Costruzioni srl.

Le strutture sono state calcolate seguendo l'ultima normativa vigente al riguardo, che inserisce Roma tra le zone sismiche.

Le strutture portanti sono costruite secondo le indicazioni del progetto strutturale con muratura portante di cemento armato rivestito con cappotto EPS di 8 cm esterno , travi in cemento armato e solai realizzati con solai in parte prefabbricati e in parte gettati in opera.

4. COPERTURA

I solai di copertura orizzontale saranno realizzati con solai prefabbricati come indicato nei particolari strutturali (carpenterie) e posteriormente finiti come segue:

a- Pannello isolamento termico sp 6 cm in polistirene estruso;

b- Massetto di pendenza in sabbia cemento con rete metallica inserita all'interno (diam. 6 mm 20x20) sp cassetto minimo 6 cm.

Pendenza minima 1%, con bocchettoni.

c- Impermeabilizzazione tramite due strati di guaina di poliestere 4 mm saldati a fuoco, previa mano di primer di pannello del precedente punto;

d- Mattonato come descritto alla voce "pavimenti" del presente capitolato.

Per i terrazzi non accessibili mattonato a scelta della D.L.

e- Le grondaie o le scorsaline saranno in lamiere di alluminio 10/10 piegate, colore grigio o bianco.

5. TRAMEZZI E SOLAI DIVISORI TRA UNITA'

TRAMEZZI: le tramezzature di divisione degli ambienti interni sono realizzate in cartongesso 8 cm o 12 cm (come richiesto dalla D.L.) posteriormente intonacati.

6. INTONACI, RIFINITURE E PITTURE

INTONACI MURI ESTERNI: intonaci esterni di tipo civile premiscelato fratazzato (tipo KC1 Fassa Bortolo o similari) con la dovuta preparazione per la posa a regola d'arte.

INTONACI MURI INTERNI: intonaci interni saranno del tipo civile premiscelato fratazzato (tipo IG21 Fassa Bortolo o similari) con finitura bianca (tipo ZL 25 Fassa Bortolo o similari).

RIVESTIMENTI ESTERNI: alcune aree dei muri esterni (come da progetto) verranno rivestite in grès di colore finale da decidere dalla D.L.

TINTEGGIATURA INTERNI: i soffitti verranno pitturati con una pittura semi lavabile e le pareti con una pittura lavabile , con due o tre mani a coprire a rullo, di colore bianco non lucido.

TINTEGGIATURA ESTERNI: le pareti saranno intonacate, successivamente verranno pitturate con del quarzo e con due o più mani a coprire con colore chiaro (bianco latte) o grigio a scelta della D.L.

7. FINITURA PORTICI E TERRAZZI

I solai dei portici e terrazzi che coprono ambienti residenziali saranno realizzati nel modo seguente:

- a-** liscia previa preparazione della superficie per posa guaina;
- b-** doppio strato di guaina impermeabile poliestere 4mm -20 gradi, previa mano di primer;
- c-** massetto che assicuri una pendenza minima del 1% necessaria per il deflusso delle acque meteoriche.

d- posa della pavimentazione con collante adeguato 20 x 120 su indicazioni della D.L.

e- stuccatura pavimento dove necessaria

8. PAVIMENTI ESTERNI

La pavimentazione degli ambienti esterni degli appartamenti (portici e terrazzi) verrà realizzata con piastrelle in grès porcellanato a scelta della D.L., con collante di prima qualità per esterni (grigio). il giunto sarà di 3mm stuccato con colore grigio cemento, il tutto come indicazioni della D.L. (anche la direzione di posa.)

9. PAVIMENTI INTERNI

La pavimentazione degli ambienti interni sarà realizzata in piastrelle di grès porcellanato di dimensioni 100x300 o 100x100 con battiscopa di colore chiaro uguale al pavimento (Italgraniti o similare a scelta della D.L.) con adeguato collante.

10. INFISSI

10 a. SERRAMENTI ESTERNI: sistema battente tipo in PVC a 5 camere a scelta della D,L con isolamento termico dato dal taglio termico e protezione dagli agenti atmosferici, dalla pioggia battente e dal vento (colore bianco).Verranno montate anche le grate in ferro di colore a scelta della D.L. o tapparelle blindate.

10 b. PORTONCINO D'INGRESSO DEGLI APPARTAMENTI: la tipologia del portoncino d'ingresso delle unità abitative sarà internamente di colore bianco o grigio a scelta del progettista. Porta blindata ad un anta 90x 220 cm, serratura a cilindro europeo, ferramenta cromo satinata. Potrà cambiare a scelta della D.L. in funzione dell'estetica finale voluta dal progettista.

10 c. PORTE INTERNE: porte interne ad anta semplice di colore bianco laccata. Maniglia in acciaio satinato.

10 d. CANCELLI E CANCELLETTI D'INGRESSO: il cancello d'ingresso pedonale ed gli altri saranno in ferro pre-zincato e verniciato " a forno"e vetro, con colore dettato dalla D.L. (grigio o bianco).

10 e. PARAPETTI ESTERNI ED INTERNI: I parapetti saranno come da disegno esecutivo a scelta della D.L. in c.a. o in muratura dovutamente finiti. Alcuni parapetti, come da progetto, saranno realizzati in vetro.



11. BAGNI

I bagni saranno forniti di piatto doccia, bidet e water (marca Azzurra) lavabo e termoarredo elettrico. I rivestimenti saranno in Gres porcellanato marca Italgraniti. I bagni ciechi avranno sempre l'aspirazione forzata.

12. CUCINE

Gli allacci dell'acqua calda e fredda, scarichi vari, saranno realizzati come ideati da progetto esecutivo.

Il rivestimento delle cucine sarà in ceramica monoporosa, marca Italgraniti.

13.- GENERATORI TERMICI, RISCALDAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA E CONDIZIONAMENTO.

I generatori termici saranno a pompa di calore. Forniranno a tutti gli appartamenti sia l'acqua calda che il riscaldamento a bassa temperatura, sia l'acqua calda sanitaria. La presenza di pannelli fotovoltaici completa l'impianto che non utilizza alcun combustibile, seguendo i più avanzati e consolidati approcci tecnologici. La dimensione dell'impianto fotovoltaico è di 3 Kw come da Dlgs 28/2011. Le pompe di calore sono ad alta efficienza e sono macchine in grado di trasferire l'energia gratuita presente nell'aria agli impianti interni. L'utilizzo complessivo delle fonti rinnovabili è di oltre il 40% del fabbisogno dell'interno edificio che nella sua globalità porta l'edificio in classe energetica A4, ovvero la più performante tra le classi "A", ad oggi definite.

14. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo "Fancoil a bassa temperatura", dove circola acqua calda a "bassa temperatura", ovvero non più a 60-80 gradi come nei classici "termosifoni", ma a 25-35 gradi che garantisce un maggior

benessere e con la funzione anche di aria condizionata. La distribuzione a bassa temperatura aiuta sensibilmente ad evitare inutili dispersioni di energia.

Ogni villa sarà dotata di crono-termostato per la regolazione.

In aggiunta nel bagno sarà fornito un termoarredo elettrico.

15. IMPIANTO IDRICO, FOGNANTE E PER SCARICHI METEORICI

a- IMPIANTO IDRAULICO CARICO DEI BAGNI E CUCINE: l'impianto di carico acqua fredda e calda sarà realizzato con tubazione magistrato, con collettore per bagno e cucina. Linee indipendenti dalla caldaia ad ogni collettore diametro 20 mm, e dai collettori ai servizi diametro 16 mm.

b- SMALTIMENTO DELLE ACQUE NERE: le acque dei piani verranno raccolte tramite normali tubazioni in PVC a norma di legge diametro 300 mm che correrà sull'area condominiale del fabbricato a profondità variabile iniziando a minimo 0,70 cm e con pendenza minima dell'1%.

L'impianto esterno alle ville sarà del tipo condominiale creando servitù se necessario su aree private (giardini) degli appartamenti. I pozzetti di raccolta saranno in quantità e qualità come richiesti dalla D.L. e tutta la rete di raccolta farà imbocco nella fogna esistente.

c- SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE: le acque bianche provenienti dai discendenti (tetti) saranno raccolte dalla rete perimetrale esterna ai fabbricati che porta le acque ad un serbatoio d'accumulo. Eventuali eccedenze andranno disperse nel terreno. Al piano terra verranno raccolte da un'apposita tubazione in PVC di diametro 300 mm che convoglierà su una vasca di accumulo con capacità adeguata come dettagliato dal D.L.

16. IMPIANTO ELETTRICO:



Per gli appartamenti la serie civile sarà Vimar modello Idea.

L'impianto sarà composto come segue:

- Quadro generale dove deciso dalla D.L. 24 moduli
- punti luce
- punti presa
- messa a terra con puntata esterna condominiale
- sola predisposizione impianto antifurto, volumetrico (finestre); L'impianto antifurto sarà a carico del cliente.
- Fornitura e posa crono termostato per impianto in riscaldamento
- Impianto telefono
- Impianto TV terrestre
- predisposizione centralino innaffiamento nel caso di appartamenti con giardino
- Apertura serratura cancelli pedonali comandate dall'interno delle ville
- Impianto condominiale di illuminazione che durante il corso dei lavori può comportare la comparsa di eventuali cavedi.

17. IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

L'impianto videocitofono marca Abb con display a colore LCD

18. SISTEMAZIONE DEL TERRENO

PREDISPOSIZIONE TERRENO: Il terreno verrà consegnato totalmente pulito, libero da calcinacci da uno strato iniziale di pozzolana drenante (circa 6/8 cm). Non sarà fornito il prato e/o essenze arboree o piante e non verrà montato l'impianto di irrigazioni

19. SCALE INTERNE ALLE VILLE

Gli appartamenti bilivelli al secondo piano saranno collegati da una scala in cemento come da progetto.