COMPLESSO RESIDENZIALE

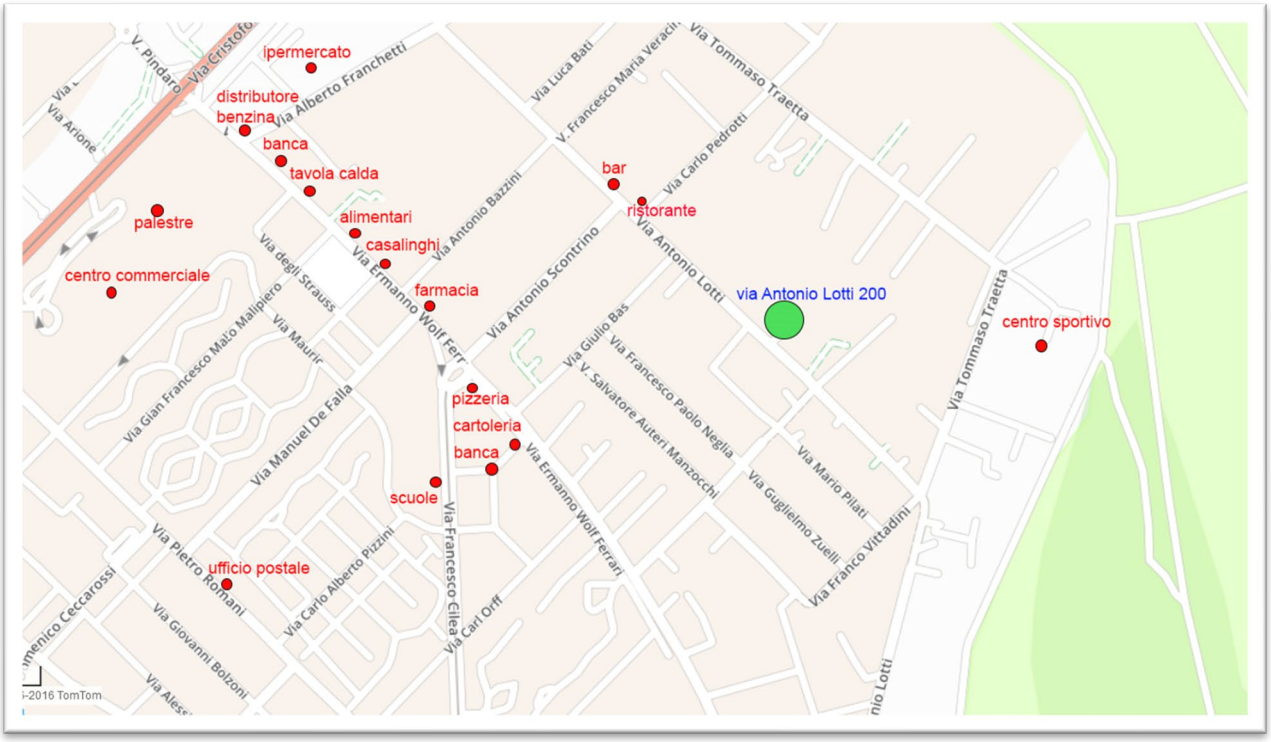
VIA ANTONIO LOTTI 200 ROMA

CAPITOLATO GENERALE

Il nuovo complesso AL2 nasce in un contesto dalle caratteristiche uniche e darà vita ad una residenza elegante e raffinata con appartamenti da un layout innovativo, affiancato da un'unica cornice verde dove l'elemento natura si fa portavoce dell'alta qualità estetica ambientale. L'intervento, ubicato nel Comune di Roma, nel X° Municipio, si inserisce nell'ambito di un quartiere dove l'elemento natura è primeggiante.

L'area oggetto di intervento è stata destinata alla costruzione di un complesso residenziale, con giardini, box, posti auto e un bellissimo parco condominiale.

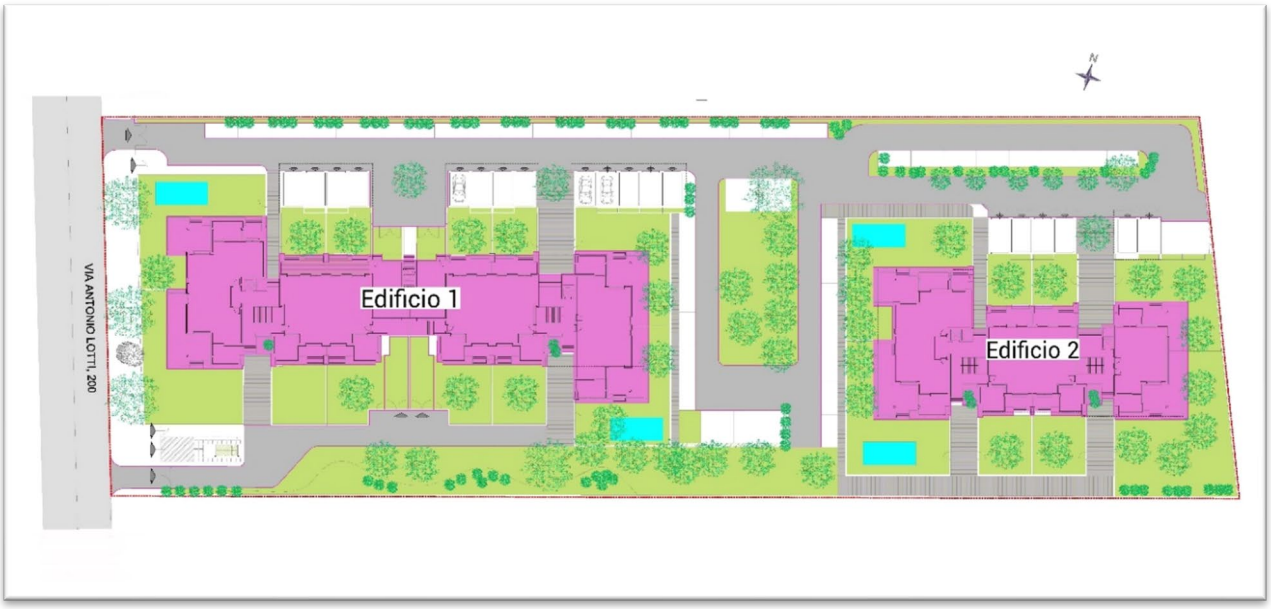
Le ampie terrazze e la doppia esposizione degli appartamenti permettono di vivere gli spazi esterni in assoluta libertà e privacy e allo stesso tempo conferiscono eleganza e singolarità ad ogni singolo appartamento. Il complesso dispone di due edifici con diversi tipi di tagli di appartamenti, ideali per ogni tipo di esigenza, a partire dal monolocale fino ad arrivare al quadrilocale ideali per l'acquisto di una prima casa o di un ottimo investimento immobiliare.



Via Antonio Lotti 200 si trova in posizione strategica per la vicinanza ad una delle principali arterie della Capitale, per la vicinanza al mare e per i mezzi di trasporto che transitano sulla stessa via. Inserita in una cornice paesaggistica dove il verde predomina su tutto l'ambiente circostante. Nelle immediate vicinanze della via Antonio Lotti, sono presenti negozi di differenti merceologie, farmacie, supermercati, palestre, iperstore, ristoranti, pizzerie e tutti i servizi.

Oltre le caratteristiche progettuali architettoniche, assumono grande importanza l'uso delle energie rinnovabili che, grazie all'inserimento di una grande copertura captante fotovoltaica, consentirà un vero risparmio energetico coadiuvato dall'isolamento termico delle tamponature. La classificazione energetica prevista sarà A3.

1. DESCRIZIONE DEI FABBRICATI



I due fabbricati sono composti da 42 unità residenziali. Le unità sono disposte su Piano Terreno, Piano Primo, Piano Secondo e Piano Terzo, del tipo monolocale, bilocale, trilocale e quadrilocale.
Gli acquirenti potranno acquistare, fino ad esaurimento, box al piano stradale e posti auto scoperti. I fabbricati avranno un'area di accesso pedonale e una carrabile su Via Antonio Lotti al civico 200.

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 cemento armato o in tamponatura classica, intonacati, con cordolo di fondazione e armature come richiesto dalla D.L. Le casseformi saranno realizzate con pannelli di legno giallo 2,00x0,50 mt c/u. I corridoi di distribuzione interna saranno pavimentati in grès a scelta dell 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 costruttrice.
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 pilastri e travi in cemento armato e da solai realizzati in parte prefabbricati e in parte gettati in opera.

4. COPERTURA

I solai di copertura orizzontale saranno di tipo travi e pignatte, 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 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-Massetto di pendenza con rete metallica inserita all'interno (diam. 6 mm 20x20) sp cassetto minimo 6 cm. Pendenza minima 1%, con bocchettoni;

e-Mattonato come descritto alla voce "pavimenti" del presente capitolato. Per i terrazzi non accessibili mattonato a scelta della D.L.;

f-Le grondaie o le scorsaline saranno in lamiere di alluminio 10/10 piegate, colore grigio o bianco, o comunque a scelta della D.L.

5. TAMPONATURE, TRAMEZZI E SOLAI DIVISORI TRA UNITA' TAMPONATURE:

Le tamponature saranno realizzate con blocco da 38 dell'azienda Fbm o similari. E' facoltà della D.L. di cambiare in corso d'opera il tipo di tamponatura, senza comportare declassamento energetico.
Particolare attenzione viene posta all'interruzione di eventuali ponti termici in coincidenza con pilastri e solai in contatto con l'ambiente esterno.
TRAMEZZI: le tramezzature di divisione degli ambienti interni sono realizzate in forati in laterizio sp. 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 KD2 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 KD2 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 da decidere dalla D.L.

TINTEGGIATURA INTERNI: i soffitti verranno pitturati con una pittura lavabile e le pareti con una pittura semi 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 grigio chiaro 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 o con pavimento flottante su indicazioni della D.L.

e-stuccatura pavimento dove necessaria

8. PAVIMENTI ESTERNI

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

9. PAVIMENTI INTERNI

La pavimentazione degli ambienti interni sarà realizzata in piastrelle di grès porcellanato di dimensioni 60 x 60 con battiscopa di colore chiaro uguale al pavimento (Marazzi/Ragno tipo Treverkchic o similare a scelta della D.L.). Posa con adeguato collante per realizzazione su pavimenti riscaldati.

10. INFISSI

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 o grigio). Verranno montate anche le tapparelle elettriche in pvc, con colore grigio o a scelta della D.L.

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 240 cm, serratura a cilindro europeo, ferramenta cromo satinata.

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

d. CANCELLI E CANCELLETTI D'INGRESSO: i cancelli d' ingresso saranno in ferro pre-zincato e verniciato "a forno", di colore grigio. Il cancello condominiale carrabile sarà automatizzato.

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 lavabo, piatto doccia, bidet e water sospesi (azienda Porcellanosa Modello Urban C o similari azienda Marazzi), e termoarredo elettrico. I rivestimenti saranno in ceramica monoporosa modello Newport Beige 33,3x59,2 (azienda Porcelanosa o similari azienda Marazzi), laddove ci sarà il secondo bagno il rivestimento sarà Old Beige 33,3x59,2 (azienda Porcelanosa o similari azienda Marazzi), o comunque dove indicato dalla D.L.
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. Potranno essere modificati dall'acquirente senza costi aggiuntivi, solo se richieste in tempo prima della loro realizzazione in opera, solo consegnando i disegni tecnici esecutivi relativi.
Avendo l'intero edificio ELIMINATO L'USO DEL GAS, le cucine saranno predisposte per forno elettrico e fornelli ad induzione (elettrici).
Il rivestimento delle cucine sarà in ceramica monoporosa, modello Pacific Caliza 33,3x44,6 (azienda Porcelanosa o similari azienda Marazzi).

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

I generatori termici saranno elettrici a pompa di calore. Forniranno a tutti gli appartamenti sia l'acqua calda per il riscaldamento a pavimento a bassa temperatura, che l'acqua calda sanitaria.
La presenza dei pannelli fotovoltaici completa l'impianto comune che non utilizza alcun combustibile, seguendo i più avanzati e consolidati approcci tecnologici, consentendo il massimo risparmio condominiale possibile rispetto al fabbisogno del condominio. La dimensione dell'impianto fotovoltaico è di 15 Kw, ad edificio, ad utilizzo esclusivamente sugli impianti condominiali. Le pompe di calore sono ad alta efficienza e sono macchine in grado di trasferire l'energia elettrica agli impianti interni.
Ogni edificio sarà dotato di impianto fotovoltaico a servizio della centrale tecnologica. I pannelli saranno posizionati sulla copertura.
Le pompe di calore saranno posizionate sugli ultimi terrazzi di copertura.
Per tutti gli appartamenti è prevista la sola predisposizione dell'impianto di condizionamento.

14. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo "a pavimento", dove circola acqua calda a "bassa temperatura", a 25-35 gradi e ben distribuita su tutta l'area del pavimento che garantisce un maggior benessere. La distribuzione a bassa temperatura aiuta sensibilmente ad evitare inutili dispersioni di energia.
Il riscaldamento è ottenuto mediante la tecnologia dei pannelli radianti a pavimento, modalità di distribuzione che consente di diffondere il calore in maniera uniforme a tutto l'ambiente. L'impianto, funzionando con acqua a bassa temperatura, garantisce anche l'ottimizzazione dei consumi energetici. Ogni appartamento sarà dotato di crono-termostato per la regolazione della temperatura ambientale. In aggunta nel bagno sarà fornito un termoarredo elettrico. Il controllo dei consumi verrà effettuato per ogni unità residenziale per via diretta con un radio-contabilizzatore di calore per il riscaldamento ed un radio-contabilizzatore per l'acqua fredda e calda sanitaria.

15. IMPIANTO IDRICO, FOGNANTE E PER SCARICHI METEORICI

a-IMPIANTO IDRAULICO CARICO DEI BAGNI E CUCINE: l'impianto di carico dell'acqua fredda e calda sarà realizzato con tubazione multistrato, con collettore per bagno e cucina.

b-SMALTIMENTO DELLE ACQUE NERE: le acque dei piani verranno raccolte tramite normali tubazioni in PVC a norma di legge diametro 300 mm che si coinvoglieranno nell'area condominiale dei fabbricati a profondità variabile, iniziando a minimo 0,70 cm e con pendenza minima dell'1%. L'impianto fognante condominiale potrà creare 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 comunale.

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 immagazzinandole per il loro riutilizzo per l'innaffiamento condominiale. Eventuali eccedenze andranno disperse nel terreno.

16. IMPIANTO ELETTRICO:

Per gli appartamenti la serie civile sarà Vimar modello Plana o similare.

L'impianto sarà composto come segue:

-Quadro generale dove deciso dalla D.L. 54 moduli (predisposto per inserimento domotica)
-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 di crono termostato per impianto in riscaldamento
-Impianto telefono
-Impianto TV terreste e SAT
-Sola predisposizione di centralina di innaffiamento nel caso di appartamenti con giardino
-Apertura serratura cancelli pedonali comandate dall'interno degli appartamenti;
-Impianto condominiale di illuminazione che durante il corso dei lavori può comportare la comparsa di eventuali cavedi.

17. IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

L'impianto videocitofono marca Vimar, modello Videocitofono Tab 7 S Wi-Fi viva voce da parete per sistema Due Fili Plus con display a colore LCD 7 pollici.

18. PREDISPOSTASIZIONAMENTO IMPIANTO ANTIFURTO

Sarà predisposto l'inserimento di un impianto antifurto perimetrale alle finestre e portoncino d'ingresso. La predisposizione comprende la sola posa di tutti i corrugati necessari per la posteriore realizzazione.

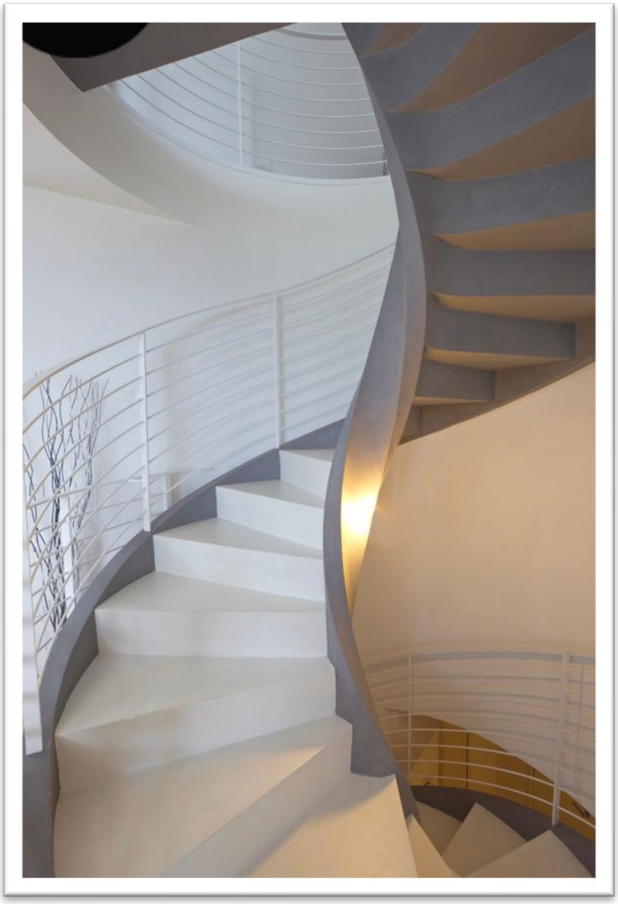
19. ASCENSORE

Di tipo elettrico, a consumo energetico contenuto, funzionamento automatico, senza locale macchina, con portata di 6 persone, velocità mt. 1/sec. Cabina rivestita in acciaio inox antigraffio e/o laminato. Verrà installato numero 1 ascensore per edificio.

20. SISTEMAZIONE DEL TERRENO

PREDISPOSIZIONE TERRENO: Il terreno per gli appartamenti al piano terra, verrà consegnato totalmente pulito, libero da calcinacci con uno strato iniziale di pozzolana drenante (circa 6/8 cm). Sarà necessario piantare alberature, dove il progetto lo preveda.

21. SCALE INTERNE AGLI APPARTAMENTI



Gli appartamenti bilivelli al secondo piano saranno collegati da una scala in cemento armato elicoidale a chiocciola o a rampa tradizionale, di dimensioni come da progetto. Le scale elicoidali, saranno prodotte dall'azienda Rizzi o similari. Sara possibile concordare alcune varianti sempre se in anticipo all'ordine definitivo.

I testi e le immagini presenti in questa Descrizione Opere del Capitolato Generale hanno mero valore promozionale e non contrattuale. La Futuro Immobiliare 3000 srl si riserva la possibilità di cambiare i tipi di materiale in base all'evolversi del cantiere e secondo le indicazioni della D.L.