

AR.VE. COSTRUZIONI SRL

Via Sergio Bragato 20 B - 00123 ROMA

TEL 0630893526

e.mail: info@gruppoippolito.com – pec ar.ve.costruzionisrl@pec.it

P.IVA/C.F. 16265491007

VILLE A SCHIERA PER ABITAZIONE SITE IN FORMELLO LOCALITA' "LA SELVIATA"

LOTTO 8

CAPITOLATO GENERALE

AREA: trovasi su terreno ameno con panorama che abbraccia la vista della campagna romana, nella zona Nord.

PROGETTO: lo studio architettonico delle ville è stato redatto dallo studio del Gruppo Ippolito.

STRUTTURA: la struttura è mista, i solai in travetti tipo Bausta e laterizi. La tamponatura esterna è con blocchi di poroton dello spessore di 40 cm, con intonaco interno.

Il solaio del piano terra verrà realizzato con una platea in c.a. sp. 50 cm. Il solaio intermedio è in c.a. travetti bausta e laterizi.

Il manto di copertura del tetto e veranda è così composto:

strutture legno:

orditure in legno lamellare d'abete;

pretaglio orditure in legno lamellare come da ns attestato n. 122/11-CL del Consiglio superiore dei Lavori Pubblici;

perlinato in abete da cm 2 di spessore per copertura e cm 3.2 di spessore per solai;

impregnazione con una mano di prodotto a protezione colore a scelta da ns campionario (per le perline è prevista la sola faccia a vista);

carpenteria a misura zincata;

ferramenta necessaria

pacchetto coibentazione ventilata e copertura

freno vapore;

coibentazione in lana di roccia da cm 8 di spessore

sp. tot. cm 19,6

pennello ventilato con Neopor cm 6+ 4,5 aria + 1,1 pannello legno

sp. tot. Cm 19,6

guaina ardesiata;

tegole portochesi;
lattone riva in lamiera Roof;
accessori per ventilazione.

INTONACI: Gli intonaci, del tipo premiscelato, saranno a base cementizia all'esterno e a base gessosa all'interno. Saranno impiegati intonaci della Fassa Bortolo o di altra primaria ditta.

ISOLAMENTI: Per l'isolamento pavimenti (P.T.) è previsto un massetto alleggerito sp. Cm 6 e pannello Stiferite sp. 4 cm solo al P.T. per isolamento termico

IMPERMEABILIZZAZIONI: L' impermeabilizzazione delle murature contro terra, dei terrazzi e delle verande sarà realizzata con una membrana da 4 mm di spessore a base di bitume polimero armata con filo continuo in poliestere di primaria marca posta in opera a fiamma su tutta la superficie, con una sovrapposizione di 10 cm. La membrana sarà risvoltata sulle pareti verticali ed incollata a fiamma per 15 cm. Tutte le superfici ove sarà posta la membrana saranno trattate in precedenza con primer bituminoso a base di additivi e solventi con residuo secco, di primaria marca.

Ad evitare formazione di condense le strutture in c.a. saranno rivestite, nella parte esterna, con tavelline in laterizio o altro materiale isolante, stiferite etc..

IMPIANTO IDRICO E FOGNANTE:

Tutte le tubazioni da installarsi per la distribuzione dell'acqua calda e fredda saranno eseguite con tubo PVC tipo Fusiotherm, completo dei raccordi necessari.

Le tubazioni di scarico e di raccordo degli apparecchi saranno in PVC della marca Geberit tipo silent. Gli scarichi orizzontali saranno realizzati sempre con tubi e pezzi speciali Geberit. Tutte le colonne termineranno nei pozzetti ubicati nel piano seminterrato.

Verrà realizzata una ventilazione secondaria la quale, se possibile, sarà immessa nella ventilazione primaria.

L'acqua delle coperture sarà raccolta in canali di simil rame di adeguata sezione. Anche i pluviali saranno in simil rame o zincati

La loggia al piano terra sarà provvista di scarichi esterni e di una presa d'acqua.

Sarà eseguito regolare impianto di subirrigazione approvato e certificato dalle autorità preposte.

APPARECCHI SANITARI: I sanitari saranno di colore bianco della CATALANO o similari, sospesi.

La rubinetteria sarà del tipo monocomando della New Road, Nobili, Cristina o similari.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO:

- A POMPA DI CALORE
- Predisposizione PAC

Il fluido scaldante negli ambienti, esclusi i servizi, sarà con tubazioni a serpentina circolante sotto la pavimentazione

Impianto di condizionamento pompa di calore e, solo predisposizione, split della DAIKIN.

IMPIANTO ELETTRICO: Le condutture da incassare sotto intonaco o a soffitto saranno in materiale termoplastico di tipo leggero, mentre quelle sotto pavimento saranno del tipo pesante. I tubi saranno del tipo rigido o flessibile, comunque marchiati IMQ. Il diametro interno delle tubazioni sarà almeno 1,3 volte del diametro del cerchio circoscritto al fascio dei cavi contenuti.

Tutti i punti e le prese luce saranno collegate alla rete di terra. Tutti i circuiti dell'impianto elettrico saranno protetti dalle correnti di sovraccarico e da corto circuito con interruttori magnetotermici e/o interruttori a fusibili correttamente dimensionati.

All'ingresso di ogni unità immobiliare sarà installato un quadretto da incasso composto da una scatola rettangolare, un differenziale bipolare ad alta sensibilità (0,03 mA) all'arrivo della colonna montante, un interruttore automatico magnetotermico bipolare da 20A. Le prese di corrente saranno dotate di polo di terra conforme alle norme CEI e garantite IMQ, avranno grado di sicurezza 2.1.

Gli apparecchi di comando e di utilizzazione saranno marca BTicino, della serie Light componibile; gli interruttori di protezione saranno marca Ave o Elettrocondutture.

In corrispondenza del luogo ove sarà installata la caldaia a gas verrà posta in opera una presa 2 x 16A protetta da interruttore con fusibili a cartuccia bipolare.

In ogni unità immobiliare saranno installate tubazioni, complete di cavi e prese per l'impianto telefonico. E' prevista una presa telefonica per ogni ambiente. Le tubazioni avranno un diametro tale da consentire il passaggio dei cavi Telecom A.D.S.L.

Sarà installato un impianto videocitofonico con chiamata dal cancello d'ingresso dalla strada e pulsante d'apertura del cancello pedonale con conversazione bicanale. Sarà posto un videocitofono nel piano terra ed un solo citofono nel piano primo. Il posto esterno sarà composto da un gruppo centralizzato comprendente una telecamera per la ripresa dell'interlocutore, da un gruppo fonico (parla – ascolto) composto da altoparlante, microfono e tastiere con un pulsante con targa portanome. Gli apparecchi interni saranno del tipo ad incasso a parete e saranno composti da un monitor (nel piano terra) da un microfono e da un altoparlante. Ogni apparecchio sarà dotato di pulsante per l'apertura del cancello pedonale.

Tutto l'impianto sarà alimentato in bassa tensione.

Le apparecchiature videocitofoniche saranno marca BTicino.

L'impianto per la ricezione e la distribuzione dei segnali televisivi sarà centralizzato per ogni villino e sarà atto alla ricezione dei tre canali RAI e delle TV private a livello nazionale, emittenti in V banda. Le colonne montanti e le derivazioni saranno eseguite con cavo coassiale a bassa perdita in cascata o di derivazione. L'impianto sarà predisposto per le ricezioni satellitare.

E' prevista una presa coassiale per ogni camera e salone.

In ogni unità abitativa sarà realizzata la canalizzazione per gli eventuali impianti di allarme (sia perimetrale che volumetrica) e stereofonico. Per l'impianto di allarme verranno anche infilati i fili .

INFISSI ESTERNI: Saranno realizzati in legno, guarnizioni di tenuta e di battuta ad incastro, vetro camera applicato tramite regoletto fermavetro, cerniere anuba da 13 mm (due per ciascuna anta di finestra e tre per ciascuna anta di porta finestra), chiusure particolari interne comandate da apposita martellina. Ove previste le persiane saranno realizzate con telaio in acciaio della sezione 56 x 65 mm , ante della sezione 44 x 80 mm, stecche

orizzontali della sezione 45 x 10 mm arrotondate ed incassate nei traversi inclinate verso l'esterno, chiusura interna a mezzo serratura yale, cerniere anuba da 14 mm, fermapersiane del tipo registrabile. Gli infissi saranno verniciati con prodotti all'acqua

color bianco le finestre e verde- blu- celeste le persiane. Gli infissi privi di persiane saranno protetti con grate in ferro ad occhio bottato o con vetro visarm.

INFISSI INTERNI: Saranno costituite da telaio con coprifili telescopici impiallacciati, anta tamburata a nido d'ape impiallacciata, guarnizioni di battuta, cerniere anuba, maniglie Bica oro su rosetta, serratura a scrocco (Orsolini, porta Innova bianca o a colore dell'acquirente) .

TINTEGGIATURE INTERNE: Le pareti interne saranno tinteggiate con tinta semilavabile a due mani e comunque fino a completa copertura, previa scartavetratura, mano di fondo, rasatura e nuova scartavetratura. I soffitti saranno trattati a tempera.

FINITURE INTERNE

PIANO TERRA: Saranno eseguite le tramezzature come da progetto, gli intonaci, il pavimento del salone pranzo, corridoio, camera da letto, cucina e dei bagni sarà gres ceramico 12x100x120. Pavimento e rivestimento dell'angolo cottura e dei bagni sarà con ceramiche monocolori 20 x 20 fino all'altezza di mt 2,10, con due elementi di grecatura in ceramica colorata.

Le verande e i marciapiedi saranno in pavimento in gres ceramico antigelivo 15 x 15 battiscopa in peperino.

PIANO PRIMO: Saranno eseguite le pavimentazioni come il P.T. e comunque, tutti i valori dei pavimenti e rivestimenti saranno di €/mq. 20,00. Qualora scelga il cliente.

SCALE: La scala interna dal piano terra al primo piano sarà realizzata in gradini dello stesso materiale del pavimento del salone.

FINITURE ESTERNE: Le superfici dei prospetti saranno trattate con tinte base agli ossidi naturali miscelate con polimeri acrilici per dare un aspetto naturale e resistente ai prospetti stessi.

Intorno alle finestre saranno realizzate cornici verniciate di colore diverso.

Le superfici in legno e tutte le opere in ferro saranno adeguatamente trattate con idonei sottofondi al fine di preservarle il più a lungo possibile dagli agenti atmosferici e poi verniciate.

Tutte le superfici esterne di coronamento, parapetti, cordoli ecc. saranno ricoperti con pietra peperino di spessore adeguato, con gocciolatoio, ad esclusione dei muri perimetrali in blocchetti di tufo per la recinzione.

I marciapiedi esterni saranno pavimentati in piastrelle 15x15 delimitate da bordi in peperino. Vedi lotto 7.

SISTEMAZIONI ESTERNE

Le aree destinate a verde, sia condominiali che private, verranno delimitare con rete plastificata alta mt. 1,10 – 1,30 su muretti di tufo o c.a. alti circa cm. 50 nei prospetti anteriori, mentre nei prospetti posteriori saranno in cordoli di- c.a. alti 30 cm. Esclusi i confini dei lotti confinanti

Sarà sistemato e livellato il terreno dei giardini seguendo le linee di massima inclinazione del terreno e comunque con pendenze che consentano lo scolare delle acque meteoriche lontano dall'immobile.

Non sono previste sistemazioni esterne oltre agli spianamenti ed ai livellamenti descritti in precedenza.

E' prevista la realizzazione di un pozzo condominiale per l'innaffiamento dei giardini.

E' prevista l'installazione di un impianto fotovoltaico da Kw 4.

Classe energetica A+.

Le finiture saranno comunque conformi a quelle già realizzate per il lotto 4 ed inoltre:

- Impianto di antifurto perimetrale e volumetrico (solo predisposizione).
- Videocitofono a colori
- Persiane blindate e grate di sicurezza
- Portoncino blindato
- Infissi con doppia guarnizione e vetro di sicurezza a basso emissivo
- Predisposizione impianto Dolby Surround
- Tetto in legno

Comunque tutte le rifiniture i prospetti esteri saranno come da foto allegate ed uguali ai villini già realizzati per il lotto 7 Via dell'Olio 5.

Roma, 02/06/2023