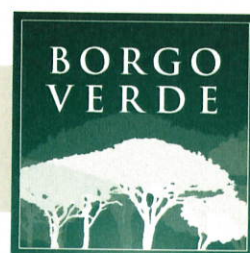


Centro Residenziale  
**BORGOVERDE** \_\_\_\_\_

**DESCRIZIONE DELLE OPERE**



PONTE GALERIA - ROMA

## **INDICE**

<b>1. Caratteristiche Generali degli edifici</b>	<b>pag. 1</b>
<b>2. Scavi e Rinterri</b>	<b>pag. 1</b>
<b>3. Strutture Portanti</b>	<b>pag. 1</b>
<b>4. Coperture</b>	<b>pag. 1</b>
<b>5. Isolamenti Termici ed Acustici</b>	<b>pag. 1</b>
<b>6. Impermeabilizzazioni</b>	<b>pag. 2</b>
<b>7. Murature</b>	<b>pag. 2</b>
<b>8. Intonaci e Tinteggiature</b>	<b>pag. 2</b>
<b>9. Serramenti e porte</b>	<b>pag. 2</b>
<b>10. Pavimenti e rivestimenti</b>	<b>pag. 3</b>
<b>11. Sanitari e Rubinetterie</b>	<b>pag. 3</b>
<b>12. Impianto di Scarico e di Estrazione</b>	<b>pag. 4</b>
<b>13. Impianto elettrico</b>	<b>pag. 4</b>
<b>14. Impianto di riscaldamento – raffrescamento</b>	<b>pag. 5</b>
<b>15. Impianto Idricosanitario</b>	<b>pag. 5</b>
<b>16. Spazi Condominiali</b>	<b>pag. 5</b>
<b>17. Ascensori</b>	<b>pag. 5</b>
<b>18. Sistemazioni Esterne</b>	<b>pag. 6</b>
<b>19. Casellari Postali</b>	<b>pag. 6</b>
<b>20. Note Generali</b>	<b>pag. 6</b>

## **1. Caratteristiche Generali degli edifici**

L'intervento consiste nella realizzazione di quattro edifici con destinazione residenziale (denominati A1-A2-A3-A4).

Le scelte architettoniche e tecnologiche che hanno definito la progettazione sono pressoché uguali per i due fabbricati, in modo da rendere il progetto omogeneo.

L'accesso carrabile agli edifici potrà avvenire dalla Via Portuense o dalla Via della Magliana, mentre dei percorsi pedonali rendono gli stessi accessibili attraverso il parcheggio posto di fronte agli edifici.

Per tutti e quattro gli edifici si prevedono, un piano terra e quattro piani fuori terra. Al piano terra si trovano i parcheggi privati; al livello pian terreno si trovano, oltre ai parcheggi, gli ingressi alle scale, gli androni e gli atrii e le zone condominiali. Dal piano terra al quarto piano sono previsti alloggi che saranno di vario taglio, dotati di giardini quelli del piano terra e di balconi o terrazzi quelli superiori.

- Il progetto è costituito da unità immobiliari in classe energetica A.
- L'intero complesso residenziale si affaccia su ampia zona comune, adeguatamente illuminata nei periodi notturni, che dona continuità alle aree oggetto delle opere di urbanizzazione.
- Gli ingressi pedonali ai quattro edifici avverranno attraverso dei camminamenti con accesso diretto agli androni.

## **2. Scavi e Rinterri**

Gli eventuali scavi e rinterri in genere per qualsiasi lavoro saranno realizzati con l'ausilio di mezzi meccanici a mano, secondo le indicazioni di progetto.

## **3. Strutture Portanti**

Le strutture portanti degli edifici saranno realizzate in cemento armato (C.A.) gettato in opera, eseguite attenendosi a tutte le norme vigenti in materia antisismica.

## **4. Coperture**

Le coperture degli edifici saranno realizzate con struttura portante in C.A. gettato in opera e successivo pacchetto di isolamento e impermeabilizzazione, in ottemperanza a quanto richiesto dalla ex Legge 10/91 e dalle prescrizioni date dal Progettista Energetico ai fini di rispondere ai requisiti della classe energetica prevista.

## **5. Isolamenti Termici ed Acustici**

Le murature delle tamponature esterne degli edifici verranno coibentate per l'isolamento termico ed acustico con pannelli di adeguate caratteristiche a protezione dei cosiddetti ponti termici e per il mantenimento del massimo comfort abitativo, nonché del risparmio energetico necessario al suo raggiungimento.

Le murature interne tra appartamento e corpo scala, e quelle divisorie tra gli appartamenti, avranno caratteristiche tali da rispondere alla normativa in materia di isolamento acustico.

Il solaio del tetto piano di copertura, i balconi e i terrazzi insistenti su vani abitabili, verranno isolati tramite massetti coibenti di adeguato spessore conformi alle norme sul risparmio energetico in modo da garantire il corretto isolamento tra l'esterno e l'interno dell'edificio. I solai di interpiano, tra gli appartamenti, verranno isolati tramite la posa di un pannello di isolamento acustico per la riduzione dei rumori da calpestio.

Gli infissi esterni di adeguate sezioni, e il vetro camera di adeguato spessore, garantiranno un elevato isolamento termico ed acustico.

Le colonne di scarico e i pluviali incassati nelle murature saranno realizzati tramite tubazioni con elevate caratteristiche fonoisolanti, onde migliorare l'abbattimento dei rumori.

## **6. Impermeabilizzazioni**

Sui massetti delle pendenze del pavimento di copertura, dei locali tecnici, dei balconi e terrazze, sarà particolarmente curata l'impermeabilizzazione con le tradizionali guaine bituminose e/o applicazione di malte cementizia bicomponente elastica.

## **7. Murature**

Le murature perimetrali degli edifici saranno realizzate con termolaterizi tipo Poroton (o simili) posati a malta di spessore tale da garantire il raggiungimento della classe energetica prefissata. La finitura superficiale esterna avverrà, ove previsto, con un rivestimento in gres prodotto da primaria ditta del settore tipo Marazzi o simili, mentre quella superficiale interna sarà realizzata con intonaco civile per interni.

Le murature e tramezzature interne agli alloggi saranno realizzate in mattoni forati oltre intonaco e tinteggiatura.

I parapetti dei balconi/terrazzi saranno realizzati con elementi verticali tipo bacchettato semplice di altezza 110 cm comprensivo di corrimano di colore grigio canna di fucile o altro in armonia con l'estetica dell'edificio a scelta della D.L.

## **8. Intonaci e Tinteggiature**

L'intonaco interno sarà realizzato con intonaco di tipo premiscelato per interni che garantisce, grazie ad una granulometria costante ottenuta con la macinazione fine di sabbia, un risultato di perfetta planarità della superficie. L'intonaco sarà a base cementizia laddove venga posato il rivestimento in ceramica. Successivamente tutte le pareti saranno tinteggiate con pittura lavabile mentre i soffitti con pittura semi lavabile il tutto previa stuccatura e rasatura.

Le pareti esterne non rivestite saranno intonacate con intonaco civile per esterni e, insieme alle pareti in c.a. facciavista ove previste, saranno tinteggiate con idonee pitture da esterno.

## **9. Serramenti e porte**

L'edificio è caratterizzato da ampie finestre scorrevoli o a battente che si sviluppano su balconi. Finestre e porte finestre saranno realizzate in PVC di colore a scelta della D.L., con microventilazione, apertura ad anta e a ribalta come prevista da progetto, le maniglie saranno di colore e materiale coordinato con quelle delle porte interne. I serramenti saranno completi di sistema di oscuramento con avvolgibili in PVC e di cassonetto coprirullo coibentato.

Tutti i serramenti assicureranno elevate prestazioni di isolamento termico ed acustico.

All'ingresso delle unità immobiliari saranno installate porte di ingresso di tipo blindato di primaria ditta del settore aventi certificazione di classe antieffrazione 3, c secondo la norma Europea ENV 1627-1, dimensioni 90x210 cm, con spioncino grandangolare inserito nell'anta, con rivestimento interno con pannello in laminato con finitura liscia colore in abbinamento alle porte interne rivestimento esterno con pannello in legno pantografato comprensivo di numero dell'interno colore RAL a scelta della D.L..

All'interno delle unità immobiliari saranno fornite e posate porte interne dimensioni 70/80x210 cm marca Dierre, Cocif o simili, costituite da telaio perimetrale in materiale legnoso rivestito; anta con apertura a battente del tipo tamburato; rivestimento delle due facciate con pannelli in laminato finitura liscia, coprifili in MDF, cerniere tipo Anuba (o simili) a vista con finitura cromo satinato, serratura tipo Patent (o simile) e maniglia finitura cromo satinato. Ove previsto dal progetto saranno fornite e posate porte con apertura scorrevole a scomparsa interno muro con le medesime finiture e caratteristiche di quelle sopradescritte.

## 10. Pavimenti e rivestimenti

### Unità immobiliare

- Tutte le pavimentazioni e i rivestimenti interni agli appartamenti avranno particolari caratteristiche di resistenza, di pregio e accurato design, e saranno prodotti da primarie ditte del settore
- Nei locali bagno, cucina e lavanderia (ove prevista a progetto), per la pavimentazione saranno fornite e posate piastrelle in gres porcellanato effetto pietra o marmo prodotto da primaria ditta del settore tipo Marazzi o similari, di dimensioni indicative 30x30, 30x60cm posate tramite idonei collanti e con sigillatura dei giunti (fuga) tramite stucco cementizio. Il battiscopa sarà in gres porcellanato effetto coordinato con il pavimento. Il rivestimento della parete attrezzata delle cucine, fino ad un'altezza di 180 cm, sarà realizzato con piastrelle in gres porcellanato. Nei locali bagno saranno fornite e posate a parete piastrelle in gres porcellanato di dimensioni indicative 30x30, 30x40cm fino ad una altezza di 180 cm, posate con idonei collanti e con sigillatura dei giunti tramite stucco cementizio. Ove previsto il secondo bagno saranno utilizzate pavimentazioni e rivestimenti in gres porcellanato effetto pietra o marmo con finiture diverse rispetto al primo.
- Nelle altre stanze è prevista una pavimentazione in piastrelle in gres "effetto legno" di dimensioni indicative 15x80cm prodotte da primaria ditta del settore tipo Marazzi o similare, posate con disegno a "correre" tramite idonei collanti e sigillatura dei giunti tramite stucco cementizio.
- Gli zoccolini degli ambienti (ad esclusione delle cucine/angolo cottura e dei bagni) saranno in gres porcellanato coordinato con il pavimento.
- Nei balconi e/o terrazzi delle unità immobiliari saranno fornite e posate piastrelle in gres porcellanato antigelivo di dimensioni indicative 30x60cm idonee per ambienti esterni posate tramite idonei collanti e con sigillatura dei giunti (fuga) tramite stucco cementizio. Il battiscopa dei balconi e delle terrazze sarà in gres porcellanato effetto coordinato con il pavimento.
- Il rivestimento delle murature esterne, ove previsto, sarà realizzato con piastrelle in gres di grande formato di dimensioni indicative 40x40, 30x60 o altro formato per mantenere l'uniformità dell'edificio, a scelta della D.L., fornite da primaria ditta del settore tipo Marazzi (o similari) in modo da rendere i prospetti architettonicamente gradevoli e armoniosi.

## 11. Sanitari e Rubinetterie

Nei bagni delle singole unità immobiliari saranno installati apparecchi idrosanitari, lavabi e rubinetterie di primarie aziende del settore. In linea generale si prevede installazione di:

- Lavabo marca Gemma, Kerasan o similare larghezza 55 cm o similare colore bianco, con foro centrale per il fissaggio del miscelatore, scarico a saltarello e sifone d'arredo a vista;
- Vaso marca Gemma, Kerasan o similare con installazione a pavimento filo parete o similare colore bianco completo di sedile slim a chiusura tradizionale, cassetta di risciacquo da incasso e placca di scarico colore bianco;
- Bidet marca Gemma, Kerasan o similare con installazione a pavimento filo parete similare colore bianco, con foro centrale per il fissaggio del miscelatore e scarico a saltarello;
- Rubinetteria marca Artis Punta, Kellertaps o similare;
- Vasca da bagno, ove prevista, del tipo metacrilato colore bianco, con miscelatore monocomando, doccia e flessibile;
- Piatto Doccia in ceramica colore bianco, con miscelatore monocomando, braccio doccia e soffione.

## 12. Impianto di Scarico e di Estrazione

Le colonne di scarico verticali saranno di tipo silenziato per ridurre al minimo la rumorosità derivante dal transito dei reflui all'interno delle stesse. Tutte le colonne saranno dotate di fasciatura protettiva di tipo fonoassorbente e per evitare il rumore da vibrazione i collari di ancoraggio delle stesse saranno dotati di idonee guarnizioni in gomma. La rete di scarico esterna, sempre realizzata con tubazioni in polietilene alta densità (PEAD), terminerà sul limite esterno della proprietà condominiale dove andrà ad immettersi nel sistema fognario comunale. Si prevedono dei pozzetti con tappo di ispezione al piede delle colonne. Per ogni bagno cieco si prevede installazione di estrattore puntuale. Gli aspiratori saranno del tipo centrifugo da muro.

## 13. Impianto elettrico

Gli impianti elettrici, proporzionati per una potenza adeguata per ogni alloggio, saranno realizzati nel rispetto delle prescrizioni di legge, delle normative sugli impianti ed in conformità alla norma CEI 64-8 livello 1

Gli impianti elettrici delle unità immobiliari saranno alimentati da contatori individuali e saranno realizzati con tubazioni corrugate poste sottotraccia, del tipo pesante e di adeguata sezione. Le apparecchiature di comando saranno del tipo modulare componibile, con supporti, frutti elettrici e placche di finitura realizzate in tecnopolimero della Bticino serie Matix o prodotto similare.

Tutti gli appartamenti saranno provvisti di videocitofono con monitor a colori e frutti a parete del tipo ad incasso, tutti con placca in tecnopolimero, di primaria ditta e accurato design come Bticino Classe 100v16b o similare.

Il dimensionamento degli impianti sarà, indicativamente, il seguente in base alle caratteristiche dell'appartamento: Livello 1 appartamento base

Dotazioni per ambiente		Livello 1		
		Punti prese	Punti luce	Prese TV
Soggiorno, studio ecc.	8 m <sup>2</sup> < A ≤ 12 m <sup>2</sup>	4 [1]	1	1
	12 m <sup>2</sup> < A ≤ 20 m <sup>2</sup>	5 [2]	1	1
	A > 20 m <sup>2</sup>	6 [3]	2	1
Camera da letto	8 m <sup>2</sup> < A ≤ 12 m <sup>2</sup>	3 [1]	1	1
	12 m <sup>2</sup> < A ≤ 20 m <sup>2</sup>	4 [2]	1	1
	A > 20 m <sup>2</sup>	5 [3]	2	1
Ingresso		1	1	
Locale servizi (WC)		1	1	
Angolo cottura		2 (1)		
Cucina		5 (2)	1	1
Lavanderia		3	1	
Locale da bagno o doccia		2	2	
Corridoio	L ≤ 5 m	1	1	
	L > 5 m	2	2	
Balcone / Terrazzo > 10 m <sup>2</sup>		1	1	
Ripostiglio > 1 m <sup>2</sup>			1	
Cantina / Soffitta		1	1	
Box auto		1	1	
Giardino > 10 m <sup>2</sup>		1	1	

In dettaglio:

Nell'ingresso e nel vano scala condominiale ci saranno punti luce a relais più impianto di luce notturna ed emergenza, in numero adeguato, completi di corpi illuminanti di accurato design e con tecnologia a risparmio energetico per garantire un risparmio dei consumi elettrici.

L'impianto per la ricezione televisiva terrestre e satellitare sarà un impianto di tipo centralizzato.

Gli edifici saranno dotati di pannelli fotovoltaici secondo le normative applicabili, collocati sulle coperture a parziale integrazione dell'energia elettrica ad uso degli spazi condominiali.

Tutti gli avvolgibili saranno motorizzati e con comando elettrificato.

#### **14. Impianto di riscaldamento - raffrescamento**

Tutti gli appartamenti saranno forniti di acqua calda sanitaria, e acqua calda per l'impianto di riscaldamento/raffrescamento, mediante motocondensante esterna di ultima generazione

Per quanto sopra la gestione/regolazione dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento sarà di tipo autonomo con regolazione della temperatura ambiente mediante un cronotermostato posto all'interno dell'appartamento, la distribuzione del caldo invernale e del freddo estivo sarà garantita da fan-coils; nei bagni saranno installati elementi radianti di tipo termoarredo elettrico (scalda-salviette). Nelle cucine è prevista alimentazione elettrica per le piastre di cottura di tipo ad induzione.

#### **15. Impianto Idricosanitario**

L'acqua fredda sarà derivata dal contatore condominiale, dell'ente erogatore, posto al piano terra ed ogni appartamento sarà dotato di un contatore per la misura dei consumi.

La distribuzione in ambiente sarà realizzata con tubazione in acciaio zincato fino ai collettori ed in tubazioni multistrato a valle di essi.

I collettori di distribuzione saranno collocati all'interno di cassette metalliche murate a parete e dotate di portello di chiusura; ciascun sanitario sarà collegato direttamente a partire da tali collettori con tubazioni multistrato rivestite con guaina in polietilene.

Ogni partenza di acqua calda e fredda sarà dotata di propria intercettazione.

La rete di raccolta reflui sia dei servizi igienici che della cucina sarà realizzata con tubazioni tipo Geberit o similari, posate sottotraccia.

#### **16. Spazi Condominiali**

A completamento del progetto sono inseriti alcuni spazi condominiali quali gli atrii di ingresso, oltre ai locali tecnici per i servizi al condominio.

Negli atrii di ingresso, nei pianerottoli, ed in generale negli spazi condominiali (esclusi locali tecnici) incluse parti comuni e sbarchi ascensori saranno fornite e posate piastrelle in gres porcellanato di marca Marazzi o similare, posate tramite idonei collanti e con sigillatura dei giunti (fuga) tramite stucco cementizio completate da profilo battiscopa in coordinato. Le pedate e le alzate delle scale condominiali saranno rivestite in piastrelle di gres porcellanato, posate tramite idonei collanti e completate da profilo battiscopa in coordinato o altro materiale a scelta della D.L.

#### **17. Ascensori**

L'edificio sarà dotato di impianto ascensore da circa 450 kg che garantirà il trasporto dal piano terra fino all'ultimo piano, realizzato in conformità alle vigenti leggi e regolamenti.

L'impianto sarà di tipo automatico sia per le porte di cabina che per quelle di piano; avrà pulsantiera in acciaio, segnalazione luminosa per avvenuto allarme, luce di emergenza. Gli ascensori saranno a norma, completi di accessori, linea telefonica di sicurezza e illuminazione cabina a LED. Un citofono, posizionato in cabina, sarà collegabile in modo permanente con il centro di pronto intervento, onde garantire in qualsiasi momento l'intervento dell'assistenza.

La cabina sarà curata e allestita con materiali di pregio.

### **18. Sistemazioni Esterne**

Lo spazio fra gli edifici sarà rifinito con piantumazione a verde costituita da tappeto erboso, diverse, essenze arbustive, siepi ed essenze arboree di medio fusto. Il collegamento pedonale fra i due edifici sarà garantito da percorsi a raso pavimentati.

L'illuminazione dei percorsi pedonali, ove previsti sarà garantita da corpi illuminanti dotati di lampade con tecnologia LED.

### **19. Casellari Postali**

Ogni alloggio sarà dotato di una cassetta postale, posizionate all'esterno secondo le indicazioni della normativa vigente.

### **20. Note Generali**

I diversi tipi e qualità dei materiali e/o lavorazioni, diverse qualità dei manufatti, diversi sistemi di impianti ecc. previsti e riportati nel presente documento, potranno variare per motivi tecnici, funzionali od estetici, o in base alla opportunità/disponibilità del mercato e/o eventuali prescrizioni di legge, ma non comportanti una riduzione del valore tecnico e/o economico dell'immobile e/o delle unità immobiliari, e vanno quindi intesi come identificativi.