



Costruzioni
Veneri

CAPITOLATO

VILLE HISTORIA

Il progetto è un tributo volto a celebrare la ricchezza storica e culturale della zona di Ostia Antica.

La società titolare e committente aggiunge questa iniziativa alle precedenti portate a termine con successo, dando vita ai sogni di molteplici famiglie.



1. DESCRIZIONE GENERALE:

L'iniziativa **Ville Historia** prevede la realizzazione di due quadrifamiliari, composte da 4 unità immobiliari destinate ad uso residenziale.

Le unità immobiliari saranno costituite ciascuna da ambienti posti su tre livelli, e precisamente: piano terra, piano primo e livello sottotetto al piano secondo; ogni villa offre tutti i tipi di comfort ed è adatta a famiglie con diversi stili di vita. Ogni unità possiede l'accesso indipendente su **Via Alessandro dal Bosco**.

2. STRUTTURE:

Saranno realizzate in calcestruzzo armato, con carpenteria tradizionale. *Il progetto non prevede l'uso di materiali come polistirene o cartongesso.*



Le strutture portanti sono costituite da telai con **pilastri e travi in cemento armato** e da solai realizzati con travetti precompressi e/o laterizi. L'inserimento delle pignatte e dell'armatura del ferro sovrastante/rete elettrosaldata creerà un corpo unico per dare il massimo della consistenza alla struttura.

3. TETTI:

Le coperture saranno del tipo orizzontale e a falde. I solai avranno una struttura in laterocemento, rifiniti a regola d'arte (coibentazione e impermeabilizzazione con una o più mani di primer e successiva posa in opera di un doppio strato di guaina).

4. ISOLAMENTO E IMPERMEABILIZZAZIONE:

Saranno realizzati con tecniche tradizionali e materiali all'avanguardia, tipo primer sottostante, doppio strato di guaina in orizzontale e in verticale su tutte le superfici dove saranno richieste e soprattutto sulle superfici che si affacciano all'esterno tipo solaio, sottostante i muri perimetrali, i terrazzi, balconi.

5. TAMPONATURE E TRAMEZZI PER DIVISIONI INTERNE, MURI DIVISORI TRA AMBIENTI:

TAMPONATURE: Al fine di raggiungere un'alta efficienza energetica, verranno realizzate con Poroton oppure con doppio forato pesante, con intercapedine completa di intonaco e rete portaintonaco in tutte le superfici interne. Sulle superfici esterne verrà realizzata l'opera di sbruffatura a sabbia e cemento con l'applicazione della rete che va a collegare le tamponature.

TRAMEZZI: Al fine di garantire la massima prestazione acustica, le pareti degli ambienti interni saranno realizzate con mattoni forati in laterizio, di sp. 8 cm o 10 cm con occhielli adeguati al fine di rendere il ricambio d'aria migliore, secondo le direttive della D.L.



6. INTONACI, RIFINITURE E PITTURE

TINTEGGIATURA ESTERNA: Per gli esterni saranno applicati prodotti tipo rasatura in malta in 16 21 con più mani di isolante, successivamente verranno applicate due o più mani di pitture ai silicati. L'applicazione del cappotto esterno garantirà il mantenimento di una temperatura costante all'interno dell'abitazione.

TINTEGGIATURA INTERNA: gli interni saranno tinteggiati a tempera sui soffitti e con pittura lavabile sulle pareti con più mani, a coprire di colore bianco con materiali di primarie marche.

7. PAVIMENTI INTERNI ED ESTERNI:

La pavimentazione degli ambienti interni sarà realizzata con piastrelle in gres porcellanato delle dimensioni 20x30,30x50 o simili, con l'applicazione del collante tradizionale e stuccatura sia delle superfici orizzontale che verticali, il tutto con materiali di prima scelta. Diversamente su richiesta del cliente, potranno essere installate delle pavimentazioni diverse dal capitolato. I locali tecnici e accessori verranno consegnati col solo massetto.

8. SCALA:

La scala interna di accesso all'abitazione, sarà fornita e montata con grado, sottogrado e battiscopa in marmo travertino già prelucidato, o similare, di spessore 2 centimetri o spessore diverso su richiesta del cliente.

9. RIVESTIMENTI INTERNI:

Gli angoli cottura avranno un rivestimento in stile moderno, a scelta del cliente e su direttiva della D.L., di dimensioni di circa L 240 CM * H 60 CM.

Nei bagni è prevista la finitura delle pareti con pittura epossidica all'acqua e nelle docce un rivestimento per un'altezza di H 2,00 - 2,10 con mattonelle scelte dalla D.L.



10. INFISSI:

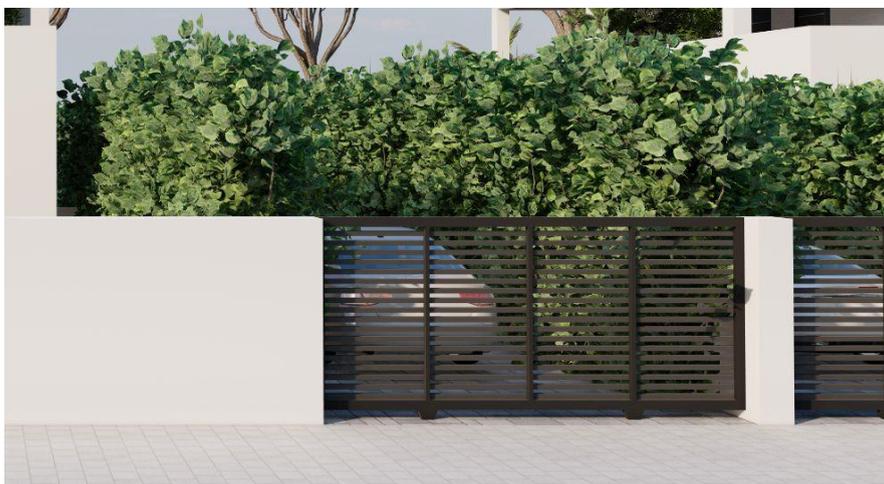
Sistema batteria tipo in **PVC monocamera doppio vetro** a scelta dalla D.L, con isolamento termico dato dal taglio termico e protezione dagli agenti atmosferici dalla pioggia battente e dal vento. Gli infissi saranno tutti come da disegno esecutivo nella pianta consegnata alla vendita con ante fisse o battenti, laddove necessaria sarà presente l'apertura anta ribalta. Verranno installate tapparelle in PVC pesante di alta qualità. I materiali degli affacci delle finestre e porte/finestre saranno a scelta della D.L. tra: peperino, travertino, trani.

11. PORTONCINO D'INGRESSO AGLI APPARTAMENTI:

Porta blindata ad un'anta 90x210 cm, con pannello esterno liscio simil legno. Sarà primariamente presente un cilindro provvisorio da cantiere, che verrà sostituito alla consegna con un cilindro europeo. **Consegna della chiavi in busta sigillata all'acquirente.**

12. CANCELLO D'INGRESSO PER PEDONI E AUTO:

Il cancello d'ingresso per pedoni e auto sarà di ferro zincato e verniciato, inoltre avrà la predisposizione per un eventuale automazione su richiesta del cliente.



13. BAGNI E LOCALI LAVATOI:

I bagni saranno forniti di piatto doccia, bidet, vaso e lavabo, mentre laddove necessario, i bagni saranno dotati della predisposizione per l'applicazione di un motore per l'aspirazione forzata. I sanitari di primaria qualità, saranno del tipo e marca da campionatura a scelta tra 2 tipologie proposte. I vasi potranno essere applicati con scarico a parete su richiesta e da concordare con l'acquirente.



14. RUBINETTERIA:

La rubinetteria di primaria qualità, del tipo miscelatore completa di sifonatura e raccorderia, sarà del tipo e marca da campionatura a scelta tra 2 tipologie proposte.

15. CUCINE:

La posizione degli allacci della cucina acqua calda, fredda e scarico sarà realizzata come da disegno in ogni appartamento. Qualora gli acquirenti lo richiedessero (solo prima degli impianti realizzati nel cantiere) potranno essere modificati con costi definiti dalla committenza.

16. PREDISPOSIZIONE IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO:

Ogni unità abitativa sarà dotata di predisposizione per l'impianto di condizionamento nelle stanze con tubazione di carico, scarico condensa e punto elettrico.

17. IMPIANTO SOLARE E FOTOVOLTAICO:

La società venditrice provvederà alla predisposizione di n. 1 pannello solare per la produzione di acqua sanitaria calda e di n. 1 pannello fotovoltaico da 1 Kw. Per ulteriori integrazioni agli impianti o pannelli aggiuntivi e modifica aggiornamento dell'impianto, la parte acquirente riceverà dalla parte venditrice il preventivo redatto dei costi dei materiali e della manodopera per i lavori.

18. IMPIANTO ELETTRICO:

Per ogni unità abitativa i frutti e le placche saranno del tipo VIMAR PLANA e/o similari placche bianche e frutti per un numero minimo di 25 e un massimo di 30.

L'impianto sarà così composto:

- Quadro generale dove deciso dalla D.L. completo di salvavita e almeno due magnetotermici
- Punti luce e prese VIMAR PLANA e/o similari
- Predisposizione impianto per le luci di emergenza
- Impianto telefonico, impianto terrestre e satellitare in una stanza; eventuali diverse necessità da concordare con la committenza
- Predisposizione crepuscolare per le luci esterne in giardino
- Citofono all'ingresso del cancello di ogni unità abitativa
- Punto di comando per il riscaldamento termoautonomo

La D.L. si esonera della fornitura e montaggio dei corpi illuminanti.

La posizione delle prese e dei punti luce di ogni unità abitativa potrà essere concordata con la parte acquirente:

N° Punti Luce
Camera (12)
Bagno (2)
Soggiorno/Cucina (4)
Lavatoio (2)
Disimpegno (1)
Scala (2)
Loggia/Terrazzo (1)
Balcone (1)
Esterno giardino (1)
Piano Terra (2)

N° Prese TV/Telefono
Presenza antenna Digitale (2)
Presenza antenna Satellitare (2)
Presenza Telefono (2)

19. **IMPIANTO IDRICO FOGNANTE E PER SCARICHI PLUVIALI:**

A) IMPIANTO IDRAULICO PER CARICO BAGNI E CUCINE:

L'impianto di carico dell'acqua fredda e calda nelle unità abitative sarà realizzato con tubazione pvc a saldare e/o multistrato a scelta dalla D.L.

B) COLONNE DI SCARICO: le colonne di scarico principali delle acque nere saranno del tipo PVC diametro 90/100 mm, mentre le secondarie acque chiare saranno in PVC del diametro 50 mm.

C) SMALTIMENTO ACQUE NERE: Le acque nere dei piani verranno raccolte con delle normali tubazioni in pvc ad innesto del diametro variabile dai 100/200 mm. Tutta la rete di raccolta andrà allacciata alla rete fognante comunale, le acque chiare e le acque nere saranno con linee di scarico separate, con ulteriore sistema di assorbimento delle esalazioni

20. **IMPIANTO GAS E RISCALDAMENTO:**

Ogni unità sarà dotata di punto gas per angolo cottura e caldaia, impianto di riscaldamento completo di centralina e radiatori in tutti i locali abitabili secondo le direttive della D.L. e secondo i calcoli del progettista.

21. **SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE:**

Realizzazione di 1 punto acqua esterno privato. La società mette a disposizione un consulente del verde per eventuali opere a spesa della parte acquirente.

22. **EVENTUALI MODIFICHE E/O CAMBIAMENTO DI MATERIALI IN CORSO D'OPERA:**

Sarà possibile cambiare le tipologie proposte dei materiali di

finitura e/o parzialmente la distribuzione interna, sempre che sia richiesto in anticipo e per iscritto, concordando l'eventuale costo di spesa prima della realizzazione delle lavorazioni. Le modifiche potranno incidere sui tempi dell'andamento del cantiere.

La società venditrice consiglia alla parte acquirente di non fare scelte affrettate circa i materiali per le lavorazioni, sia per evitare costi aggiuntivi, sia perché la fornitura dei materiali che sarà messa a loro disposizione sarà di primaria marca e qualità.

LA D.L., TENUTO CONTO DELLA DISPONIBILITA' DEI MATERIALI, RICHIESTE DEL COMMITTENTE E DEGLI ACQUIRENTI, SI RISERVA DI CAMBIARE I MATERIALI DI CAPITOLATO IN CORSO D'OPERA QUALORA LO RITENESSE OPPORTUNO, AI FINI DI OTTENERE UN RISULTATO MIGLIORE PER L'OPERA DI COSTRUZIONE.