

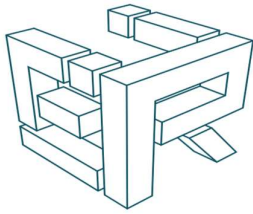
Eur Residence
valorizzazione immobiliare

ROMA CAPITALE
MUNICIPIO IX°

Capitolato lavori
CLIENTI



LAVORI COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE
CARATTERIZZATO DA MASSIMO RISPARMIO ENERGETICO
IN LARGO GUASTALLA SNC -00127 ROMA



Eur Residence
valorizzazione immobiliare

CONSORZIO UNITARIO TORRINO MEZZOCAMMINO COMPARTO Z16 F1

Capitolo 01 - Prefazione

Il presente capitolato speciale d'appalto, che forma parte integrante del contratto d'appalto, è finalizzato a descrivere le opere per dare completamente finite a perfetta regola d'arte le unità alloggiative di un complesso edilizio in località Torrino Mezzocammino – Roma- Comparto 16 F1

Sono compresi nel forfait tutte le forniture di materiali e maestranze per dare l'opera finita secondo quanto descritto nel presente capitolato.

Capitolo 02 – Scavi, rinterrì, e movimenti terra

Dopo la pulizia del lotto, si procederà agli scavi di sbancamento a sezione aperta per la sedi dei fabbricati, previo spiccato degli stessi e definizione della quota +0,00 (piano di campagna) da parte della D.L..

Successivamente si procederà agli scavi a sezione obbligata per l'esecuzione degli elementi di fondazione, che si spingeranno fino alla profondità necessaria per il rinvenimento di terreno stabile con adeguate capacità portanti.

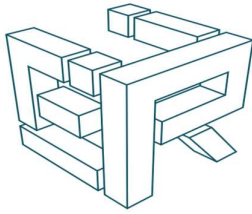
I materiali di risulta degli scavi potranno essere accantonati in apposita area del cantiere, per essere successivamente riutilizzati per i necessari rinterrì delle opere poste al disotto del piano di campagna o per le sistemazioni esterne; l'eccedenza dovrà essere portata a rifiuto.

Capitolo 03 - Opere strutturali in c.a. e laterizio

Si provvederà a redigere da un Tecnico Abilitato il progetto esecutivo delle strutture in c.a., completo di disegni, calcoli tabelle ecc. il tutto nel rispetto delle "Norme tecniche per le costruzioni" D.M. 14 Gennaio 2008 e s.m.i.

03. 01 - Opere di fondazione ed interrato

Strutture portanti in c.a., pali , plinti, travi e pilastri, con cordoli di collegamento in corrispondenza delle pareti in c.a. e delle pareti per la tramezzatura e la tamponatura, il tutto come da tavole del c.a. Soletta su fondazione, realizzata con getto di cls ed armata con rete elettrosaldata, con sovrastante pavimentazione industriale eseguita con cemento a dosaggio e pastina di quarzo , opportunamente sigillati con resina; il tutto come da tavole del c.a.



Eur Residence
valorizzazione immobiliare

03.02 – Solai in elevazione e copertura

Strutture portanti (travi e pilastri) in c.a., con solai in struttura mista c.a. e U BOT BETON , con doppia soletta inferiore e superiore di ripartizione carichi dello spessore di cm. 4.

Gli aggetti delle cornici saranno casserate per lavorazione faccia vista, completi di smusso e gocciolatoio incorporato. Il tutto come da tavole del c.a.

03.03 - Modalità di esecuzione delle opere in c.a.

Saranno eseguite con cemento a resistenza caratteristica stabilita dal calcolo statico.

Sarà onere della D.L. il controllo delle casseformi e delle armature metalliche e l'approvazione del getto.

L'assestamento in opera dovrà essere eseguito mediante vibratura meccanica con idonee apparecchiature elettriche.

Saranno realizzati tutti i giunti di dilatazione necessari previsti dalle tavole esecutive delle strutture.

Capitolo 04 - Opere murarie

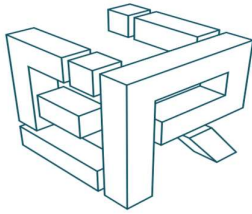
Le murature saranno realizzate con laterizi, come da progetto, allettati con malta bastarda di calce , pozzolana e cemento, lasciando i vani per l'alloggiamento del controtelai e delle soglie come da disegno esecutivo architettonico e comunque in conformità alle prescrizioni minime del DLgs 192/2005 e s.m.i.

04.01 – Tamponatura Perimetrali

Esecuzione della tamponatura perimetrale , secondo disegno esecutivo architettonico, eseguita con foratella da cm 15 esterna foratella da cm 12 interna ed interna ed interposto strato di coibentazione pannello in lana di vetro spessore 10 cm XL Base con carta Kraft , per dare un pacchetto finito dello spessore di 30-35 cm opportuna per soddisfare almeno i requisiti minimi del DLgs 192/2005 e s.m.i. in materia di isolamento termiche acustiche .

04.02 – Muratura di confine fra appartamenti e con i locali comuni (VANI SCALA ECC)

Esecuzione della muratura di confine fra appartamenti e appartamenti e i vani comuni , secondo disegno esecutivo architettonico, eseguita con foratella da cm 12 esterna foratella da cm 12 interna uno strato di calce ed interna ed interposto strato di coibentazione da 4 cm lana EPS 035, opportuna per soddisfare almeno i requisiti minimi del DLgs 192/2005 e s.m.i. in materia di isolamento termiche acustiche .



Eur Residence
valorizzazione immobiliare

04.03- Tramezzature interne

Esecuzione delle tramezzature interne con foratelle dello spessore di cm. 8, con predisposizione di tutti i vani necessari per l'inserimento delle porte interne e relativa muratura del controtelaio in legno, con sagome come da disegno esecutivo architettonico.

04.04- Tramezzature interne al piano interrato

Al piano interrato, per l'autorimessa, le murature di divisione con le altre destinazioni saranno eseguiti con blocchi in CLS di dimensioni adeguate tali da avere la resistenza a fuoco conformi al progetto depositato dei VVF per la messa in esercizio della stessa

04.05 -Facciata - struttura

Al fine di rendere architettonicamente più valida la struttura, la tamponatura delle facciate verranno realizzate con rivestimento gres porcellanato con apposito collante, come da progetto architettonico.

Capitolo 05 – Impermeabilizzazione e coibentazioni

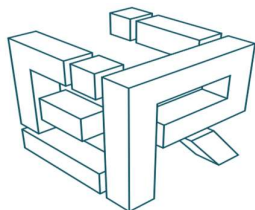
A rivestimento delle parti interrate, dopo una mano di primer, verrà applicata una membrana di guaina bitume polimero da 4 mm armata con poliestere a filo continuo, applicata a fiamma e una successiva applicazione di un pannello antiradice idonea protezione del rinterro.

La coibentazione ed impermeabilizzazione della copertura sarà realizzata a perfetta regola d'arte, al fine di assicurare un coefficiente di dissipazione termica ridotto al minimo ed annullare qualsiasi forma di infiltrazione di acqua, tramite la seguente stratigrafia, sicuramente sovradimensionata, ma adeguata a rispondere efficacemente ad ogni condizione meteo che si dovesse presentare.

Stratigrafia:

- Barriera al vapore realizzata con guaina bitume polimero da 2 mm, armata con poliestere a filo continuo, applicata a fiamma;
- Pannelli in polistilene estruso da 350 kg/mc attentati, posti in opera a giunti sfalsati;
- 2 velidi polietilene per scollegamento del successivo getto;
- Formazione di ricariche per pendenza e drenaggio acque pluvie, tramite getto in opera di cemento cellulare alleggerito coibente, composto da sferoidi di polistirolo espanso tipo Betonterm della Taurochimica o similare;

- Strato di primer bituminoso liquido antipolvere a freddo;
- Applicazione a fiamma di 2 membrana bitume polimero da 4mm., armata con poliestere a filo continuo, poste in opera con sormonto ed incrociate, a perfetta copertura del tetto e compresi risvolti all'interno dei discendenti per acque pluvie e la formazione delle eventuali converse in doppio strato



Eur Residence
valorizzazione immobiliare

- ove richiesto, il secondo strato sarà di tipo ardesiata .

Tutte le guaine saranno della Saint Gobain™ o similari, scelte fra le migliori marche.

Capitolo 06 - Impianto fognario

Nella realizzazione di tale impianto si dovranno rispettare le prescrizioni del Comune di competenza, nonché le normative nazionali attuabili.

06.01 – Acque bianche

I terrazzi di copertura saranno dotati di apposite bocchette con griglie per la raccolta delle acque piovane e la loro immissione nei pluviali, realizzati in pvc, fino al convogliamento delle stesse acque fino a terra, disposti secondo progetto esecutivo architettonico . L' allontanamento delle acque pluvie verrà fatto o mediante dispersione nel terreno circostante i fabbricati ed immesse, tramite adeguate pendenze, nelle cabalette di scolo stradali appositamente predisposte dal Comune ,oppure, ove esistente , tramite l'imbocco in apposita condotta comunale per lo smaltimento delle acque piovane.

06.02– Acque nere

Le colonne discendenti e di ventilazione degli scarichi saranno realizzate in polietilene pesante tipo Van Rool o Geberit o similari, del diametro minimo di mm. 90, da portarsi fino ai contropozzetti esterni alla struttura.

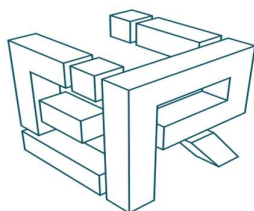
Le linee esterne, da portarsi fino all'apposito pozzetto comunale di allaccio in fognatura saranno realizzate con tubazioni in PVC del tipo 303/1 e 303/2, e saranno posati con le apposite precauzioni e con l' adeguata pendenza per l'allontanamento per caduta naturale fanghi.

Capitolo 07 - Impianti idrotermosanitari

Tali impianti saranno realizzati completi e funzionanti, dall'allaccio all'utenza privata fino ai singoli punti di erogazione.

Gli stessi possono così suddividersi:

- *Le cucine funzioneranno a induzione .*
- **TERMICO** – Verrà realizzato con un impianto a **pompa di calore autonomo per ogni singola unità .Ogni singola unità verrà realizzata un pavimento radiante e raffrescamento**



Eur Residence
valorizzazione immobiliare

- **canalizzato deumidificatore .**
- **IDRICO-** con linee di adduzione realizzate con polipropilene reticolare a saldare, per alimentazione dei seguenti punti:
 - n. 1 cassetta di scarico per WC marca Geberit ;
 - n. 1 bidet delle migliori marche;
 - n. 1 lavabo;
 - n. 1 piatto doccia per ciascun bagno;
 - n. 1 attacco lavatrice;
 - n. 1 attacco lavello
 - n. 1 attacco lavastoviglie

Capitolo 08 - Impianti elettrici

Tali impianti saranno realizzati completi e funzionanti, dall'allaccio all'utenza privata fino ai singoli punti di erogazione.

Per ogni unità alloggiativa si prevedono punti luce , punti TV, 1 punto SAT, punti telefono, predisposizione dell'impianto allarme, centralino elettrico con un interruttore differenziale e due interruttori magnetotermici per le due linee luce ed f.m., videocitofono e campanello come da progetto redatto da un professionista abilitato.

Tutte le linee saranno realizzate in tubazione corrugata ed interamente sfilabili, separate per luce e fm., con fili di sezione adeguata all'impiego delle singole utenze.

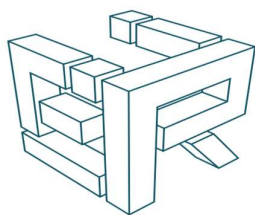
Esternamente verrà realizzato l'impianto di illuminazione condominiale , esteso fino alla corsia box, ed ai singoli impianti per i box , con punto luce f.m.

Frutti B -TICINO o similari con potere di interruzione adeguato all'impiego delle singole utenze, per le unità alloggiative e scatole stagne per l'esterno.

Per finire è previsto un impianto fotovoltaico per ogni singola unità immobiliare con predisposizione di batteria .

Capitolo 09- Impianti Fotovoltaico

Ogni singola unità sarà installato un impianto fotovoltaico di circa 2 Kw con inverter e predisposizione di batterie di accumulo .



Eur Residence
valorizzazione immobiliare

RELAZIONE CONSUMI IMPIANTO

In funzione dell'analisi della documentazione di progetto, i consumi per la produzione di Acqua Calda Sanitaria, Riscaldamento e Raffrescamento si attestano mediamente intorno ai:

- unità bilocale 1.500 kWh/anno
- unità trilocale 2.000 kWh/anno

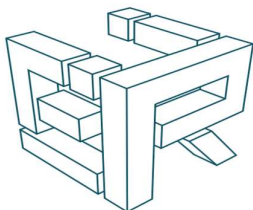
Le analisi in fase di progetto vengono eseguite in condizioni standard di funzionamento, in termini di giorni di accensione (riscaldamento e climatizzazione); temperature di regolazione impianto (impostazione termostato interno); orari di accensione giornalieri. Questi dati se nella realtà dell'utilizzo quotidiano si discostano dai parametri standard considerati, possono essere fonte di alterazione del valore stimato. Allo stesso tempo una migliore gestione dell'impianto potrebbe comportare una riduzione dei consumi stimati.

Naturalmente nel bilancio dei consumi energetici globali dell'abitazione dovranno essere incluse anche tutte le utenze elettriche ulteriori rispetto agli impianti di cui sopra e per le quali il consumo elettrico potrebbe non essere affatto trascurabile (piano cottura induzione, forno, lavatrice, lavastoviglie, illuminazione ecc...); possiamo stimare per queste utenze un consumo ulteriore di 1.300 kWh/anno e 1.600Wh/anno rispettivamente per un'unità bilocale o trilocale; questi valori sono però fortemente influenzati dall'utilizzo o meno delle utenze e pertanto i consumi medi stimati potrebbero essere maggiori o minori in funzione delle modalità di gestione delle apparecchiature elettriche standard considerate.

La presenza di un impianto fotovoltaico per singola unità immobiliare permetterà di produrre energia elettrica che in parte verrà auto consumata ed in parte verrà immessa in rete con corrispondente conguaglio economico; i valori riportati sopra nella nostra analisi prescindono dalla produzione fotovoltaica che però va considerata come un contributo positivo all'abbassamento della bolletta elettrica. Per la taglia dell'impianto fotovoltaico installata si stima una produzione annua pari a circa 2.000 kWh/anno

Capitolo 10 – Opere in ferro e vetro

Tutte le ringhiere saranno realizzate in c.a a facciavista con inserti in vetro , i cancelli carrabili e pedonali, verranno realizzate con profilati in ferro zincato a caldo e verniciato a polvere, a garanzia di tenuta e durata nel tempo.



Eur Residence
valorizzazione immobiliare

Capitolo 11 - Opere in pietra da taglio

Dette opere saranno realizzate in Travertino e piperino di spessore 3 cm , con copertine, soglie e scale. Gli spessori saranno variabili da 2 a 5 cm secondo dell'utilizzo dei singoli pezzi con rifiniture a toro o becco di civetta secondo l'utilizzo dei singoli pezzi. Tutti i pezzi posati in orizzontale (copertine, soglie, stangoni) saranno allettati con malta bastarda di calce, pozzolana e cemento, con interposto strato di boiaccia di puro cemento.

Capitolo 12 - Intonaci

Gli intonaci esterni saranno realizzati con malte premiscelate cementizie tipo Fassa KC1 o similari, previa preparazione di poste e fasce, tirate con regoli e sovrastante mano della stessa malta granulometria fine, passata col fratazzo alla pezza.

Gli intonaci interni saranno realizzati con la stessa malta premiscelata, con successiva finitura al civile con malta a base gesso tipo Fassa ZL25 o similari ad esclusione delle soffitte degli appartamenti che saranno controsoffittati.

Capitolo 13 - Pavimenti e rivestimenti

I pavimenti saranno realizzati in gres porcellanato, scelto tra le migliori marche .

Le zoccolature saranno dello stesso tipo dei pavimenti.

I rivestimenti saranno in ceramica smaltata, montati dritti o a rombo.

Capitolo 14 -Infissi interni ed esterni

14.01 – Finestre e portefinestre

Saranno del tipo Monoblocco con cassonetto coibentato per avvolgibile in Pvc .

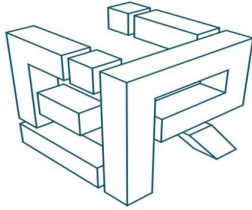
Saranno in legno lamellare di colore scelto dalla committenza , del tipo a taglio termico idonei a garantire quanto disposto dal DLgs n°192/2005.

Vetri isolanti all'esterno con intercapedine e vetro interno bassa emissione.

Le ferramenta e gli accessori saranno della stessa qualità di quelle delle porte interne.

14.02 – Porte da interno

Saranno del tipo tamburato del colore scelto dalla committenza ,la ferramenta e gli accessori saranno della stessa marca degli infissi esterni.



Eur Residence
valorizzazione immobiliare

14.03 – Portoncini blindati

Verranno forniti e posati in opera portoncini di sicurezza con anta battente costituita da doppia lamiera elettrozincata e coibentata, telaio in lamiera verniciata.

Verranno corredati da serrature con cilindri europeo, di soglie parafreddo, spioncino quadrangolare, guarnizione di battuta su anta e su telaio, cerniere regolabili con rostri fissi e quanto necessita per il funzionamento a regola d'arte.

14.04 – Serramenti Box

Saranno installate porte basculanti.

Capitolo 15 – Tinteggiature

Tutte le tinte saranno scelte fra le migliori marche in commercio e secondo l'esperienza dell'artigiano che eseguirà il lavoro.

15.01- Facciate esterne

Le facciate dei fabbricati dove non è rivestita dal gres porcellanato saranno tinteggiati con pittura silossanica il tutto secondo quanto previsto dalla D.L.

15.02 – Muri di recinzione

Verranno realizzati in tufo con sopra la copertina di marmo e la ringhiera in ferro zincato verniciata a polvere, come previsto dal regolamento consortile e dalla D.L. secondo quanto previsto dalla D.L.

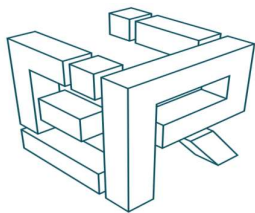
15.03 – Interni

Previa stuccatura, gli interni saranno tinteggiati con due mani di semilavabile bianca e completa copertura.

Capitolo 16 - Sistemazioni esterne -pulizia

Saranno eseguiti tutti i riporti di terra necessari, con sistemazione e pulizia all'interno di tutte le unità alloggiative dagli sfridi delle lavorazioni; sarà a carico dei singoli acquirenti la pulizia finale prima

dell'utilizzo definitivo dell'alloggio.



Eur Residence
valorizzazione immobiliare

Capitolo 17 - Varie

La società si riserva ogni e qualsiasi diritto per l'esecuzione delle opere sulle parti comuni, al fine di permettere la migliore fruibilità degli stessi spazi da parte di tutti i condomini.

Il presente capitolato e quanto riportato sul progetto architettonico, potranno subire variazioni in caso di necessità tecnica o di richieste di adeguamenti a normative in essere o future da parte degli Enti preposti e della D.L.

Capitolo 18 - UTENZE

Per ogni unità è prevista una quota da pagare per gli allacci utenze per un importo forfettario di € 5.000,00