

# CAPITOLATO DELLE CARATTERISTICHE TECNICHE E DEI MATERIALI

## PROGETTO, LOTTO, ACCESSI, SISTEMAZIONE ESTERNA, PERTINENZE

Il progetto prevede la realizzazione di otto unità abitative a destinazione d'uso residenziale sul lotto di terreno sito in Roma, via Antonio Raffaello Mengs, snc. Saranno realizzati due edifici quadrifamiliari composti da due livelli fuori terra; Ogni villino sarà dotato di corte esclusiva e di numero 2 posti auto esterni. L'accesso al fondo sarà protetto da cancello carraio con apertura telecomandata. Da tale accesso, mediante vialetti interni si accederà alle singole unità immobiliari. La sistemazione delle aree esterne è conforme al progetto esecutivo e alle disposizioni della D.L., ed includerà opere di sistemazione a verde e piantumazioni, recinzioni per la divisione tra le proprietà private e quelle condominiali, illuminazione esterna;

## RETI TECNOLOGICHE

L'immobile sarà dotato delle seguenti reti tecnologiche:

- impianto di adduzione acqua potabile;
- impianto di adduzione gas metano;
- impianto di adduzione energia elettrica;
- impianti per le telecomunicazioni.

Gli impianti di cui sopra saranno dimensionati e realizzati secondo le disposizioni di legge.

## DESCRIZIONE DELLE OPERE E FINITURE

### STRUTTURE

Il fabbricato, antisismico, sarà realizzato conformemente alla vigente normativa sulle costruzioni, con struttura a telaio in cemento armato gettato in opera.  
Solai in latero-cemento, fondazioni in parte a travi rovesce e in parte a platea.

### MURATURA DI TAMPONAMENTO

Le pareti perimetrali dell'edificio saranno realizzate con doppia parete di laterizio con interposto pannello coibentante termico dello spessore di cm 12.

### MURATURE DIVISORIE

Le tramezzature interne alle abitazioni, saranno realizzate in laterizio dello spessore minimo di cm 8 mentre le pareti divisorie tra gli appartamenti saranno in doppia parete con interposto pannello fonoisolante.

### CASSONETTO SERRAMENTI

I cassonetti per l'alloggio degli avvolgibili saranno ad elevate prestazioni termiche (dim. 30x30 cm), realizzati in EPS, completi di coperchio removibile per l'ispezione dell'avvolgibile.

### COPERTURA

La copertura dell'edificio sarà in parte a falda con soprastante manto di tegole portoghesi o similari, mentre i locali tecnici con copertura piana. L'impermeabilizzazione sarà eseguita mediante l'apposizione di n. 2 strati di guaina bituminosa e coibentate con pannelli in polistirene ad alta densità.

## SCARICHI VERTICALI – ESALATORI – FOGNATURE

Tutte le apparecchiature di scarico, gli esalatori e le ventilazioni saranno realizzati con PVC rigido, secondo le normative vigenti. Le fognature saranno realizzate con tubazioni in PVC pesante e collegate alla rete fognaria comunale.

## FINITURA PARETI ESTERNE

Le pareti esterne dei fabbricati saranno rifinite con intonaco civile a base di cemento con rifinitura alla spugna e tinteggiate con pitture ai silicati di potassio.

## PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Per gli appartamenti sarà utilizzato gres porcellanato in una delle dimensioni di cm 15x60, 30x60, 30x30 o similari nei colori cenere/perla/grigio polvere.

Nei bagni la pavimentazione sarà in gres porcellanato di dimensioni cm 30x30, 30x60, o similari, mentre i balconi saranno pavimentati con gres porcellanato antiscivolo e antigelivo di dimensioni di cm 20x20, 20x40, o similari.

I rivestimenti dei bagni saranno realizzati fino ad altezza di circa 200 cm (pareti docce) e altezza 160 cm per le altre pareti del bagno.

Saranno comunque sottoposte numero 4 campionature tra le quali scegliere i suddetti materiali.

## TINTEGGI E VERNICIATURE

Gli appartamenti saranno tinteggiati con tinta lavabile di colore bianco a tre mani. Tutte le opere in ferro in generale sono verniciate con prodotti privi di emissioni tossiche.

## ZOCCOLI E VERNICIATURE

In tutti i locali non rivestiti saranno messi in opera zoccolini battiscopa in gres porcellanato coerente con le scelte della pavimentazione di altezza 6/8 cm o dello stesso materiale della pavimentazione.

## SERRAMENTI

Finestre e portefinestre in PVC colore bianco, vetrocamera 6/7 + 15 Gas argon + 6/7 Basso emissivo, con maniglia colore alluminio.

Tapparelle motorizzate in PVC colori standard.

Le porte di ingresso degli appartamenti saranno blindate dimensione cm L90 x H210, con certificazione antieffrazione classe 3, con soglia mobile parafreddo, limitatore d'apertura, serratura cilindro europeo ECO, coibentate Cert. Term.  $u=1.48w/m^k$ , Cert. Fono 34,0 dB, pannello interno ed esterno in legno, maniglia interna ed esterna cromo.

Le porte interne degli alloggi, di dimensione 70-80 x210, sono previste tamburate di legno a chiave semplice, in laminato colore bianco.

## SOGLIE E DAVANZALI

Le soglie esterne e i davanzali saranno in travertino levigato, pedate e sottogradi di gradini, stangoni o simili in lastre di pietra naturale o marmo, dello spessore di 2 cm, di larghezza superiore a 18 cm con le superfici a vista levigate e coste rifilate o semplici, smusso fino a 5 mm, poste in opera con malta bastarda, comprese le occorrenti murature, beveroni, stuccature, stilatura, sigillatura dei giunti.

## OPERE IN FERRO

Le balaustre saranno realizzate in acciaio verniciato in colori chiari, secondo un disegno ed un passo degli elementi verticali tale da garantire la sicurezza degli utilizzatori.

La recinzione delle parti comuni del fabbricato e dei divisori tra le proprietà dei piani terra, saranno realizzate in acciaio verniciato in colori chiari.

## IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE

Le unità immobiliari saranno dotate di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria e unità terminali del tipo piastre radianti a parete in alluminio preverniciato bianco.

Un cronotermostato di zona regola la programmazione giornaliero-settimanale degli impianti.

I bagni saranno riscaldati tramite elementi termoarredo.

Per la climatizzazione estiva è prevista la predisposizione degli split System.

## IMPIANTO IDRICO SANITARIO

I servizi igienici saranno serviti da acqua fredda potabile e derivante dalla rete di distribuzione interna alimentata dalla rete cittadina e da acqua calda di consumo la cui produzione avviene tramite la caldaia autonoma.

Le apparecchiature sanitarie saranno in ceramica bianca e verranno scelte tra uno dei marchi di maggior prestigio in Italia nel settore. Le cassette di scarico dei bagni, nel pieno rispetto di quanto previsto dalle normative in materia di risparmio e contenimento energetico, saranno ad incasso con il sistema dual-flush, in modo tale da regolare il flusso di acqua in base alle effettive esigenze del momento. Le rubinetterie saranno in ottone pesante cromato e lucido, dotate di dispositivo miscelatore monocomando aria-acqua. Ogni alloggio sarà inoltre dotato, su un balcone, di predisposizione per attacco lavatrice (carico e scarico), e identica predisposizione sarà realizzata nelle cucine e aree cottura per l'attacco lavastoviglie. I balconi e i terrazzi principali saranno dotati di una presa d'acqua.

## IMPIANTO GAS/METANO

Verranno forniti gli attacchi al contatore del gas/metano completi di raccorderia e tubazioni di adduzione in Pead per l'utilizzo dell'impianto. L'impianto consente di alimentare con gas metano le utenze domestiche per la cottura dei cibi. L'impianto parte dal punto di consegna della Azienda Erogatrice e raggiunge i contatori individuali, dai quali si diramano le tubazioni per l'allacciamento interno degli alloggi. I contatori divisionali per le singole utenze domestiche sono alloggiati entro contenitore metallico aerato, posto esternamente all'edificio secondo le indicazioni e le disposizioni della Direzione Lavori e della Azienda Erogatrice. Ogni ambiente cucina sarà dotato di idoneo estrattore riportante i fumi in copertura.

## IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico verrà realizzato in maniera tale da essere sfilabile a norma CEE, e con materiale marcato IMQ secondo le disposizioni di cui alla Legge D.M. 37/2008 e s.m.i.. Sarà realizzato un impianto a terra unico nel pieno rispetto della norma, coordinato con le singole protezioni delle varie utenze. L'impianto a terra, distribuito in ogni alloggio, fa capo all'impianto di dispersione condominiale. Si prevede l'alimentazione elettrica di tutte le apparecchiature in campo e di tutte le centraline di gestione degli impianti speciali: impianto citofonico, impianto apertura cancelli motorizzati, impianto TV terrestre/satellitare centralizzato.

In ogni unità abitativa verrà eseguita la predisposizione per l'impianto antintrusione con la posa di scatole e tubazioni in pvc sottotraccia (esclusa la FPO dei cavi) per la futura installazione dell'impianto antintrusione di tipo volumetrico e contatti fissi, completo di

predisposizione di scatole di derivazione per l'installazione della centralina interna e della sirena di allarme esterna.

Frutti e placche saranno di marca di primaria casa nazionale (ad esempio B Ticino o Vimar)

Per quanto riguarda i singoli ambienti,

- soggiorno: n. 4 prese di corrente bipasso, n. 2 punti luce comandati, n. 1 prese Tv satellitare indipendenti con ricezione centralizzata, n. 1 presa TV terrestre, n. 1 presa telefono;

- area cottura: n. 1 presa di corrente bipasso + 1 presa di corrente tipo UNEL al di sopra al piano cottura, n. 2 prese bipasso + n. 2 prese tipo UNEL (solitamente utilizzate per elettrodomestici quali frigorifero e lavastoviglie) al di sotto del piano cottura;

- camera padronale: n.3 prese di corrente bipasso, n. 1 presa TV terrestre, n. 1 presa telefono, n. 1 punto luce con doppio comando (lato porta ingresso e lato comodino);

- bagno: almeno n. 1 presa di corrente bipasso + 1 presa di corrente tipo UNEL, n. 2 punti luce comandati, nonché n. 1 ulteriore presa tipo UNEL per attacco lavatrice annessa al carico e scarico;

- balcone, terrazzo: n. 2 prese di corrente bipasso, oltre n.1 punto luce comandato, nonché n.1 presa tipo UNEL per attacco lavatrice (tutte le dotazioni esterne saranno del tipo IP 55).

I vialletti comuni saranno illuminati e comandati da interruttore crepuscolare.

Tutte le indicazioni contenute nel presente Capitolato di Vendita potranno essere variate da Parte della Direzione Lavori per esigenze costruttive e strutturali e/o di approvvigionamento e sostituite con soluzione di qualità equivalente.