

CAPITOLATO DEI LAVORI

1. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

2.

Il fabbricato è suddiviso in 18-21 unità immobiliari disposte sul Piano Terreno, Primo, Secondo ed attico, del tipo bilocale o trilocale, ognuna composta negli ambienti come i grafici allegati. Esternamente saranno realizzati 9 posti auto scoperti e 15 box al piano interrato con accesso da via Predazzo. Nel piano interrato verranno inoltre realizzate 11 cantine. Due appartamenti del piano terra avranno giardino con passo carrabile indipendente.

Il fabbricato avrà un'area di accesso pedonale principale su via Predazzo attualmente snc.

Una breve scala consentirà di raggiungere il piano terreno, posto a quota + 70 cm dal livello stradale.

Nella hall d'ingresso troviamo la scala e l'ascensore. La tromba delle scale, a partire dal 1° piano, risulta chiusa per mezzo di grandi vetrate trasparenti per poter contenere le dispersioni di calore, inoltre il solaio di copertura, in corrispondenza delle scale, presenta un'ampia foratura, chiusa con vetri che implementerà l'illuminazione dei corridoi di distribuzione agli appartamenti.

Gli appartamenti che si trovano al piano terreno avranno ognuno un piccolo giardino privato e un portico a livello, con ampie porte finestre di collegamento. Il portico di transizione tra la parte coperta e quella scoperta permetterà l'uso dell'ambiente semicoperto quale soggiorno esterno.

Gli appartamenti angolari che si trovano al primo e secondo piano avranno come da disegno allegato un portico/balcone esterno abitabile.

3. APPARTAMENTI

li appartamenti saranno del tipo bilocale, trilocale e trilocale su due livelli.

4. AREE CONDOMINIALI E RECINZIONI

5.

All'atto d'acquisto sarà firmato un regolamento condominiale che sarà alla base della gestione degli spazi condominiali comuni.

I muri di recinzioni perimetrali su strada saranno realizzati in c.a. a faccia vista (non intonacati) o blocchetti di cemento, sormontati da una inferriata, con cordolo di fondazione e armatura. Saranno dati finiti e verniciati ai silicati. I muri divisorii tra proprietà saranno realizzati in c.a. o blocchetti di cemento e rete metallica.

I corridoi di distribuzione interna saranno pavimentati in gres porcellanato a scelta della D.L.

6. STRUTTURE

7.

Le strutture saranno in cemento armato (c.a.) il tutto come descritto dettagliatamente nei disegni esecutivi elaborati dall'ingegnere progettista incaricato.

Le strutture sono state calcolate seguendo l'ultima normativa vigente al riguardo, che inserisce Roma come zona sismica.

Le strutture portanti sono costituite, secondo le indicazioni di progetto strutturale, da telai con pilastri e travi in cemento armato e da solai realizzati con travetti precompressi e/o laterizi.

Le coperture saranno del tipo orizzontale con solai in latero-cemento.

8. COPERTURA

9.

I SOLAI DI COPERTURA ORIZZONTALI saranno realizzati in latero-cemento come indicato nei particolari strutturali (carpenterie) e finiti come segue:

- a- Pannelli d'isolamento termico in POLISTIRENE;
- b- massetto di pendenza, in sabbia e cemento con rete metallica pendenza minima 1%, impermeabilizzazione tramite due strati di guaina di poliestere 4mm saldati a fuoco, previa mano di primer, al massetto del precedente punto o guaina impermeabilizzante in resina cementizia con rete in fibra di vetro.
- c- Per i terrazzi accessibili: pavimentazione come descritto nella voce "pavimenti" del presente capitolato.
- d- Le gronde e scossaline saranno in lamiera di alluminio pressopiegate da 10/10 colore grigio Raffaello o bianco.

10. TAMPONATURE, TRAMEZZI, MURI e SOLAI DIVISORI TRA UNITA'

11.

TAMPONATURE ESTERNE realizzate con monoblocco (tris Toppetti) con pannello isolante; particolare attenzione posta all'interruzione di eventuali ponti termici in corrispondenza dell'incastro tra pilastri e solai con l'ambiente esterno;

TRAMEZZI di divisione degli ambienti interni con strutture metalliche con cartongessi in doppia lastra per ciascuna facciata e con coibentazione termoacustica con lana di roccia;

MURI DIVISORI TRA UNITA': tamponatura a secco 30-35 cm con strutture metalliche lastre multiple di cartongesso (5 lastre) ad alta densità e con doppio strato (totale 15 cm) di coibentazione termoacustica;

SOLAI DIVISORI TRAPIANI':

I solai divisorii tra piani, con uno spessore complessivo di 50 cm, saranno in laterocemento (come già sopra descritto) con realizzazione di un massetto in cemento alleggerito ed uno in malta cementizia premiscelata sopra il pacchetto radiante.

RIFINITURE e PITTURE

Rivestimenti esterni: I muri esterni (come da progetto) verranno rivestite in gres porcellanato color marrone rame.

Tinteggiatura interni Gli interni saranno tinteggiati a tempera sui soffitti e con pittura lavabile sulle pareti, con due mani a coprire, colore bianco non lucido.

Tinteggiatura esterni Le pareti esterne intonacate verranno pitturate ai silicati, previo isolante, con due mani o più a coprire, di colore chiaro (bianco latte) o grigio a scelta e discrezione della D.L.

Aggetti in c.a.: Gli aggetti in c.a. a vista verranno pitturati ai silicati previo isolante, con due mani o più a coprire, di colore chiaro (bianco latte) o grigio a scelta e discrezione della D.L.

FINITURA PORTICI E TERRAZZI

I solai dei portici e terrazzi che coprono gli ambienti residenziali saranno realizzati nel seguente modo:

- a- Pannello isolante
- b- Massetto atto ad assicurare pendenza minima del 1% necessaria per il deflusso delle acque
- c- meteoriche, realizzato in conglomerato di cemento tirato a fratazzo in superficie.
- d- Strato finale con guaina impermeabilizzante con rete in fibra di vetro o resina cementizia rafforzata con fibra di vetro.
- e- Posa della pavimentazione con collante adeguato alla guaina di sopra o con piedini in plastica per realizzare un pavimento galleggiante.

12. PAVIMENTI ESTERNI

13.

La pavimentazione degli ambienti esterni agli appartamenti, portici verrà realizzata con piastrelle in gres porcellanato

PAVIMENTI INTERNI

La pavimentazione degli ambienti interni sarà realizzata con gres porcellanato simil legno.

14. RIVESTIMENTI INTERNI

15.

Per i bagni è prevista la finitura delle pareti con pittura all'acqua, bicomponente. Trattasi di una particolare pittura idrorepellente che dà le superfici lisce, con colori omogenei e di aspetto molto moderno. Per la zona della doccia e' previsto il rivestimento in ceramica e per il pavimento ceramica della ITALCERAMICHE o SAIME.

11.a - Serramenti esterni

Serramenti esterni sistema battente tipo in PVC e/o termofibra a 5 camere a scelta D.L., con isolamento termico dato dal taglio termico e protezione dagli agenti atmosferici, dalla pioggia battente e dal vento. Colore bianco.

Per i saloni è previsto un *meccanismo di apertura scorrevole traslante* dell'infisso per l'accesso al patio o terrazzo. A protezione delle finestre e porte finestre verranno fornite serrande automatizzate ; mentre per gl'infissi dei saloni degli appartamenti d'angolo saranno forniti e messi in opera infissi con vetri antisfondamento, senza serrande;

11.c-Porte interne

Porte interne ad anta semplice minimale, liscia, colore laccato bianco
Maniglia in acciaio satinato.

11.d- Cancelli e cancelletti d'ingresso: Il cancello di ingresso pedonale ed altri saranno in ferro zincato e verniciato a caldo, con colore scelto dalla D.L. (grigio Raffaello o bianco). Il cancello carrabile sarà con apertura automatizzata.

11.c - Parapetti muri di cinta e terrazzi I parapetti saranno come da disegno esecutivo e a scelta della D.L., in c.a, con ringhiere. dovutamente finite, in vetro e/o tubolari di ferro con differenti sezioni, zincate e verniciate a forno con colore a scelta della D.L. Alcuni parapetti, come da progetto, saranno realizzate in vetro senza montanti, con un binario murato a pavimento o impemiate al solaio.

12.BAGNI

- I bagni saranno forniti di doccia, bidet, water e predisposizione per mobile lavandino
- I bagni cechi avranno sempre l'aspirazione forzata
- Rubinetteria ad incasso per la doccia
- rubinetteria monocomando STAR.
-

3.CUCINE

Gli allacci dell'acqua calda e fredda scarichi vari e foro ventilazione saranno realizzati come ideate nel progetto di massima. I piani cottura delle cucine sono previsti per fuochi ad induzione.

14. IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA – POMPE DI CALORE

La produzione di **acqua calda, sanitaria e per riscaldamento**, sarà realizzata tramite pompa di calore; per il raffrescamento degli appartamenti, è prevista la *predisposizione* per split idronici di aria condizionata, nelle camere e nel soggiorno;

15. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà per le superfici residenziali del tipo **A PAVIMENTO RADIANTE** con pompa di calore aria acqua.

Nel bagno sarà montato anche un termoarredo elettrico.

16, IMPIANTO IDRICO, FOGNANTE E PER SCARICHI METEORICI

a- IMPIANTO IDRAULICO CARICO DEI BAGNI E CUCINE

l'impianto di carico acqua fredda e calda sarà realizzato con tubazione in multistrato, con collettore per bagno e cucina.

COLONNE SCARICO

Le colonne di scarico principali saranno in **PVC PESANTE GEBERIT**: acque nere dei bagni diam. 110 mm, le secondarie diametro 50 mm e quelle delle ventilazioni diam. 70mm, tutte ad innesto

b- SMALTIMENTO DELLE ACQUE NERE

Le acque dei piani verranno raccolte tramite normali tubazioni in PVC a norma che correranno sull'area condominiale del fabbricato a profondità variabile iniziando a minimo 0,70 cm e con pendenza minima del 1%. L'impianto esterno agli appartamenti sarà del tipo condominiale, creando servitù, se necessario, su aree private (giardini) degli appartamenti. I pozzetti di raccolta saranno in quantità e qualità come richiesti dalla D.L. tutta la rete di raccolta farà imbocco nella fogna comunale esistente.

c- SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE

Le acque bianche provenienti dai discendenti (tetti) saranno raccolte dalla rete perimetrale esterna ai fabbricati che porta le acque a un serbatoio d'accumulo ed eventuali eccedenze andranno disperse nel terreno.

17, IMPIANTO ELETTRICO ed IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Impianto fotovoltaico: Sarà realizzato un impianto fotovoltaico da circa 1,2 kw per ciascuna unità immobiliare. (esclusa la pratica amministrativa per lo scambio sul posto tra ente fornitrice del servizio e utente)

Impianto elettrico: Per gli appartamenti i l frutti saranno di marca B-ticino serie "MATIX" colore placche silver e interruttori bianchi, oppure marca "VIMAR". L'impianto sarà composto come segue:

- Quadro generale - punti luce -punti prese - punti presa tipo Siemens - messa a terra con puntazza esterna condominiale - fornitura e posa punto luce emergenza interno; - fornitura e posa cronotermostato per impianto riscaldamento; - crepuscolare per comando punti esterni condominiali - impianto telefonico; - impianto TV terrestre e SAT - predisposizione centralino innaffiamento nel caso degli appartamenti con giardino - impianto videocitofonico - impianto condominiale d'illuminazione zona parcheggi ed ingresso;

La posizione degli impianti, durante il corso dei lavori, può comportare la comparsa di eventuali cavedi.

Bilocali previsti 40 punti luce, trilocali 50.

18. IMPIANTO ANTIFURTO

Sarà predisposto l' impianto antifurto perimetrale e volumetrico per ogni appartamento .

La predisposizione consiste nella posa delle tubazioni necessari per la realizzazione dell' impianto.

19. ASCENSORE

SHINDLER modello S3000 , PORTATA KG 625, NUMERO 6 PERSONE

20. SISTEMAZIONE DEL VERDE

PREDISPOSIZIONE TERRENO

Il terreno verrà consegnato pulito, libero di calcinacci. Non sarà fornito il prato e/o essenze arboree o piante.

21.VENTUALI MODIFICHE E/O CAMBIAMENTO DEI MATERIALI DI FINITURA IN CORSO D'OPERA.

Sarà possibile, **sempre che sia richiesto in anticipo e ragionevolmente prima della realizzazione**, con la valutazione della D.L. , e concordando le eventuali variazioni di costo, effettuare piccole modifiche di distribuzione dei punti luce, se comunicato; per quanto riguarda alcune forniture potranno essere variati tenendo come riferimenti per eventuali differenze i seguenti importi al lordo dell'iva: - rivestimento box doccia (€150); -vaso e bidet (€230); - piatto doccia (€120); -rubinetteria (2 pezzi € 170); -pavimento e battiscopa (20 €/mq); punti luce supplementari (40 euro/p.l.);

Queste modifiche però non potranno incidere sull'andamento dei tempi di cantiere, ed ognuna di esse dovrà essere sottoposta all'approvazione iniziale della D.L. e posteriore della committenza.