



ECOBERTONE
L I V I N G G R E E N

CAPITOLATO LAVORI
ED
ELENCO DESCRITTIVO DELLE
FINITURE

COMPLESSO EDILIZIO IN ROMA
VIA DI CASAL BERTONE 76 – 78



CAPITOLATO DI VENDITA

1 FONDAZIONI E STRUTTURA

La fondazione e la struttura saranno realizzate in cemento armato antisismico, le fondazioni saranno del tipo su pali ripartiti con plinti e travi di collegamento. I solai saranno misti laterizio cemento come da progetto strutturale a norma di legge e sarà eseguito dopo la presentazione ed autorizzazione degli organi competenti.

2 MURATURE ESTERNE ED INTERNE

2.1 MURATURA DI TAMPONATURA ESTERNA

La tamponatura delle pareti esterne sarà realizzata nel lato interno ed esterno con laterizio forato, con interposta coibentazione con pannelli di adeguato spessore e caratteristiche per il rispetto della normativa vigente.

2.2 DIVISORI INTERNI

Le pareti divisorie dei singoli alloggi saranno realizzate con mattoni in laterizio forato da cm 8, posati con impiego di malta bastarda.

2.3 DIVISORI ALLOGGI

Le pareti di separazioni tra gli alloggi saranno realizzate con doppia parete di laterizi forati di spessore cm 8 di cui una parete con forato pesante e un isolamento acustico conforme alla normativa vigente.

2.4 DIVISORI BOX E PIANI CANTINATI

Tutte le murature dei box, e dei locali tecnici, se non previste strutturalmente in calcestruzzo, saranno eseguite in blocchetti prefabbricati di calcestruzzo spessore 8/12 cm.

3 INTONACI

3.1 L'intonaco interno di pareti e soffitti in generale di tutti gli appartamenti sarà del tipo a base gessosa con superficie perfettamente liscia per l'esecuzione della successiva finitura.

3.2 L'intonaco delle pareti esterne, ove previsto, sarà realizzato con malta premiscelata a base cementizia.

3.3 Atri di ingresso, vani scale e corridoi avranno finitura superficiale con intonaco a base gessosa, con superficie



perfettamente liscia per l'esecuzione della successiva finitura.

4 OPERE IN FERRO

4.1 Le ringhiere delle scale e dei terrazzi, ove previste, saranno realizzate con elementi in ferro sagomato, verniciato su disegno della D.L.

4.2 Le recinzioni di separazione della proprietà a confine e dei singoli appartamenti al piano terra, ove previste, saranno realizzate in muratura e/o pannelli in ferro verniciato su disegno della D.L.

4.3 Cancelli di accesso dell'autorimessa in ferro sagomato e verniciato con chiusura con telecomandi, coppie di fotocellule, centralina, ricevitore, lampeggiatore, selettore a chiave.

5 SERRAMENTI ESTERNI

5.1 Il portone d'ingresso condominiale sarà in metallo e vetro completo di elettroserratura.

5.2 Negli appartamenti i serramenti esterni saranno in legno lamellare di colore bianco a scelta della Direzione Lavori, con bordi sagomati classico, chiusura a 3 punti, doppia battuta e doppia guarnizione, vetrocamera scatolare atermica per le finestre, con profili di finitura interni ed esterni lisci.

Tutte le porte finestre saranno a battente e/o scorrevoli.

5.3 Sistema di oscuramento costituito da avvolgibile in plastica pesante motorizzato.

5.4 Tutte le maniglie e la ferramenta degli infissi esterni, saranno in alluminio cromo-satinato.

6 INFISSI INTERNI

6.1 Porte box con serrande motorizzate in lamiera zincata, microforata per la ventilazione ove necessario.

6.2 Le porte interne a battente e/o scorrevoli degli appartamenti saranno in legno laccato bianco. Il cliente potrà scegliere tra il modello liscio laccato bianco, quello con doppia bugna e con 8 righe come da campionatura visionabile in cantiere. Cerniere a scomparsa su tutte le tipologie di porte.

Serratura magnetica.



6.3 I portoncini blindati d'ingresso degli appartamenti, avranno le seguenti caratteristiche:

L'aspetto esterno del portoncino sarà a disegno a scelta della D.L. e finiture interne realizzate con pannello bianco liscio:

- coibentazione interna,
- n° 5 rostri fissi,
- serratura ad alta sicurezza a doppio cilindro: cilindro principale con borchia di protezione di cilindro con chiave di cantiere più chiavi definitive, cilindro secondario con protezione.
- pannelli di rivestimento esterno a scelta del D.L.;
- limitatore d'apertura;
- para aria acustico;
- occhio magico (spioncino).

7 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

7.1 PARCHEGGI E PIANI INTERRATI

Il pavimento dei piani interni destinati a parcheggio sarà del tipo industriale realizzato con massetto di calcestruzzo compreso il taglio e la sigillatura dei giunti.

7.2 RAMPE

La pavimentazione delle rampe di accesso ai piani delle autorimesse sarà realizzata con pavimento a scelta della Direzione Lavori.

7.3 APPARTAMENTI

7.3.1 I pavimenti di tutto l'appartamento ad eccezione dei bagni saranno realizzati in parquet prefinito di Rovere 1^ scelta commerciale, L'acquirente potrà scegliere la finitura su una gamma di tre colori. Il battiscopa sarà in legno di colore bianco con altezza di cm.8.

7.3.2 Per la pavimentazione e rivestimento dei bagni, il cliente potrà scegliere su due tipologie:

1. Travertino chiaro: pavimento e rivestimento, con lastre a casellario. Il rivestimento andrà fino ad altezza da terra di circa cm 110 e sarà completato con una fascia bisellata di chiusura. Nella zona vasca e/o doccia avrà, invece, un'altezza fino a cm 210 e la restante parte delle pareti sarà tinteggiata.

2. Gres Porcellanato: I clienti potranno scegliere tra vari colori campionati.

Pavimento con formati cm 60X60.

Rivestimento con formati cm 60X120 altezza cm 240.

7.3.3 Terrazzi e balconi: Pavimentazione in gres porcellanato in formato idonei per garantire il corretto deflusso dell'acqua di colore a discrezione della D.L.

8 OPERE IN MARMO

8.1 Pavimento dell'androne d'ingresso in travertino con formato e posa su indicazione e scelta della D.L..

8.2 Pavimenti dei corridoi di piano e pianerottoli in travertino con formato e posa su indicazione e scelta della D.L..

8.3 Alzate e pedate delle scale in travertino, con bordo smussato da cm 2. (stuccato e lucidato) su disegno della D.L.

8.4 Zoccolo di rivestimento per vano scala e corridoi sarà in travertino (stuccato e lucidato) su disegno della D.L.

9 TINTEGGIATURE E VERNICIATURE

9.1 Pareti e soffitti degli appartamenti, saranno finite con pitture lavabili in tinta unica bianca previa stuccatura e scartavetratura.

9.2 Tinteggiatura dei piani autorimesse, locali tecnici e cantine saranno realizzate con pittura data a pompa di colore grigio.

9.3 Le parti di facciata esterna finita ad intonaco, sarà tinteggiata con pittura ai silicati di colore a scelta della D.L.

10 IMPIANTI

10.1 IMPIANTO IDRICO SANITARIO

10.1.1 APPARECCHI SANITARI E RUBINETTERIE

10.1.1.1 BAGNI: Ad ogni bagno verranno poste valvole d'intercettazione. In ogni bagno saranno montati vaso e bidet del tipo sospeso, lavabo, e/o vasca, doccia di nota marca, rubinetteria nota marca.



10.1.1.2 CUCINA: È prevista la creazione di un attacco lavello e presa d'estrazione per l'aria della cappa.

10.1.1.3 BALCONI, TERRAZZI: Su ogni balcone o terrazzo sarà installato un attacco idrico.

10.1.1.4 PILOZZI: Ad ogni appartamento sarà munito di un attacco per il pilozzo che consentirà il collegamento di una lavatrice.

10.2 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO-RAFFRESCAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA

L'impianto di climatizzazione, estivo e invernale, è del tipo centralizzato con produzione di acqua calda/refrigerata affidata ad una centrale costituita da pompe di calore a funzionamento reversibile.

Ogni appartamento è dotato di contabilizzatore di energia per registrare i consumi da addebitare.

Gli elementi terminali dell'impianto di climatizzazione sono costituiti da ventilconvettori esterni uno per ogni ambiente ad eccezione dei bagni e delle cucine. Nei bagni, saranno forniti e posati dei radiatori del tipo scaldasalviette in acciaio verniciato.

Il controllo del valore di temperatura ambiente previsto secondo le norme è di circa 20 °C in inverno e 25 °C in estate, detto valore viene mantenuto in modo locale ed autonomo con l'ausilio dei termostati dove ci sono i ventilconvettori e delle teste termostatiche dove ci sono i termoarredi.

11 PIANI COTTURA

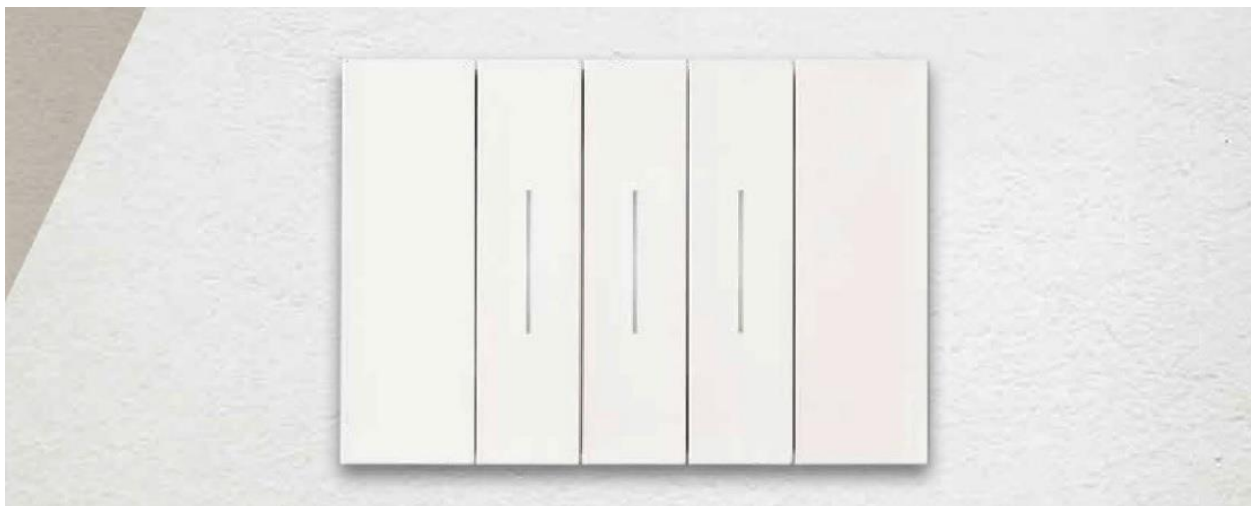
In ogni appartamento verrà posizionata in prossimità del piano cottura una presa elettrica predisposta ad alimentare un piano cottura a induzione.

12 IMPIANTO DI ESTRAZIONE

I bagni privi di finestra avranno un impianto di estrazione dell'aria composto da un elettroventilatore comandato dall'interruttore della luce, collegato ad una tubazione in materiale plastico autonoma ed indipendente fino in copertura.

13 IMPIANTO ELETTRICO

In ogni appartamento sarà installato un quadro elettrico e una scatola per la predisposizione della centrale di allarme. I punti luce saranno completi di cestello tipo ad incasso, frutto, placca esterna bianca, nota marca, serie a scelta della D.L.



Appartamenti

SOGGIORNO:

N° 1 punto luce deviato a soffitto, cassette da incasso, supporti, copritasti, placca base), n° 1 punto telefonico n° 1 punto di allarme (solo posa di tubazioni, cassette da incasso, supporti, copritasti, placca base), pulsante per comando tapparella, n° 1 alimentazione comando ventilconvettore, n° 1 presa TV, n° 1 presa SAT, n° 1 videocitofono, n° 1 ronzatore, n° 1 alimentazione unità interna di raffrescamento, n° 1 pulsante portanome, n° 1 inseritore chiave allarme (solo posa di tubazioni, cassette da incasso, supporti, copritasti, placca base), n° 4 prese bivalenti 2x10/16A.

CUCINA:

N° 1 punto luce a soffitto, n° 2 prese UNEL 2x16 A elettrodomestici, n° 2 prese bivalenti 2x10/16A, n° 1 alimentazione cappa, n° 1 punto luce deviato o invertito (comando luci terrazzo), n° 1 punto alimentazione piano induzione, n° 1 pulsante per comando tapparella, n° 1 punto di allarme (solo posa di tubazioni, cassette da incasso, supporti, copritasti, placca base).

CAMERA PADRONALE:

N° 1 punto luce invertito a soffitto (con un invertitore, due deviatori, cassette da incasso, supporti, copritasti, placca base), n° 4 prese bivalenti 2x10/16A, n° 1 punto telefonico, n° 1 punto di allarme (solo posa di tubazioni, cassette da incasso, supporti, copritasti, placca base), n° 1 alimentazione unità interna di raffrescamento, n° 1 presa TV terrestre, n° 1 presa SAT, pulsante per comando tapparella, n° 1 alimentazione comando ventilconvettore.

CAMERA SINGOLA:

N° 1 punto luce deviato a soffitto, n° 1 presa TV, n° 1 presa SAT, n° 1 alimentazione unità interna di raffrescamento, n° 1 punto telefonico, pulsante per comando tapparella, n° 1 punto di allarme, (solo posa di tubazioni, cassette da incasso, supporti, copritasti, placca base), n° 4 prese bivalenti 2x10/16°, n° 1 alimentazione comando ventilconvettore

BAGNO PADRONALE:

N° 1 punto luce a soffitto, n° 1 alimentazione estrattore aria nei bagni privi di finestra, n° 1 punto luce semplice a parete per specchiera, n° 1 presa bivalente 2x10/16A, n° 1 pulsante per comando tapparella, n° 1 punto di allarme (solo posa di tubazioni, cassette da incasso, supporti, copritasti, placca base).

BAGNO:

N° 1 punto luce a soffitto, n° 1 alimentazione estrattore aria nei bagni privi di finestra, n° 1 punto luce semplice a parete per specchiera, n° 1 presa bivalente 2x10/16A, n° 1 pulsante per comando tapparella, n° 1 punto di allarme (solo posa di tubazioni, cassette da incasso, supporti, copritasti, placca base).

TERRAZZO/BALCONE:

N° 1 o 2 punti luce a parete secondo la tipologia dell'appartamento e le dimensioni del terrazzo dotati di plafoniera stagna IP55, n° 1 alimentazione sirena (solo posa di tubazioni).

BOX AUTO CHIUSI:

N° 1 quadro elettrico in esecuzione stagna IP55, n° 1 punto luce a soffitto completo di plafoniera con lampade fluorescenti da 2x36W in esecuzione stagna IP55, n° 1 presa bivalente 2x10/16 A in esecuzione stagna IP55, il

quadro elettrico prevede la predisposizione per la eventuale installazione di un contatore di consumo elettrico.

CANTINE:

N° 1 punto luce a soffitto completo di plafoniera a tartaruga in esecuzione stagna IP55, n° 1 presa bivalente 2x10/16A in esecuzione stagna IP55,

14 IMPIANTO TV TERRESTRE E SATELLITARE

L'impianto sarà munito di antenna terrestre (1°, 2°, 3° e 5° banda conforme alla città di Roma) e satellitare centralizzata, poste nella parte più alta dell'edificio, da dove discendono le montanti in tubazione flessibile autoestinguente diam. 32 mm per ogni scala con cavo coassiale e scatole di derivazione ad ogni piano. Nei vari piani saranno installati dei derivatori per la distribuzione dei segnali nei singoli appartamenti e servizi.

15 IMPIANTO VIDEOCITOFONO



L'impianto prevede un videocitofono posto esterno completo di telecamera a colori e una pulsantiera illuminata di tipo blindato antiscasso, posto all'ingresso di ogni scala, e due posti esterni principali sulla strada. In ogni appartamento verrà installato un videocitofono posto interno completo di monitor a colori. Le montanti in tubazione flessibile

autoestinguente diam. 32 mm, con delle scatole di derivazione a ogni piano.

16 IMPIANTO TELEFONICO

L'impianto prevede le montanti in tubazione flessibile autoestinguente diam. 32 mm, con delle scatole di derivazione ogni piano ed una scatola per ogni singolo appartamento. E' comprensivo di cavo telefonico 2 coppie, dal punto di consegna ad ogni singola scatola del singolo appartamento. Sarà prevista una presa per ogni ambiente dell'appartamento ad eccezione dei bagni e delle cucine.

17 IMPIANTO DI ALLARME

Realizzazione di predisposizione impianto di allarme nelle unità abitative, che sarà realizzato con tubazione adeguata sottotraccia, comprendente il punto nodale per la centralina di allarme, il posto esterno di attivazione, un punto di allarme magnetico per ciascun accesso esterno (porte e finestre), un punto di allarme volumetrico nella zona centrale in corridoio un punto di allarme acustico esterno.

18 IMPIANTO DI MESSA A TERRA GENERALE

Tutti gli impianti saranno collegati alla rete di messa a terra generale, l'edificio andrà protetto contro le scariche atmosferiche.

19 IMPIANTO ELETTRICO PARTI COMUNI E FACCIATE

Gli impianti elettrici dei locali comuni (vano scala, atrio di ingresso, portici, corridoi, corselli, locali tecnologici) saranno regolati da interruttori locali, con circuito notturno sotto crepuscolare nei mezzanini delle scale, circuito temporizzato agli sbarchi ascensori, circuito fisso agli accessi dei piani interrati.

L'atrio, i corridoi e i vani scala saranno illuminati con lampade con comando crepuscolare per ogni piano, con comando all'uscita degli appartamenti ed in corrispondenza del vano scala o presso gli ascensori.

Le aree comuni scoperte, rampe e passaggi pedonali, saranno illuminate con lampade alimentate da circuito con interruttore crepuscolare.

Su ogni balcone o terrazzo saranno posati dei corpi illuminanti con comando di accensione semplice o deviato, all'interno dell'appartamento.

20 IMPIANTO ASCENSORE

È prevista l'installazione di un ascensore per disabili con centralina al piano ultimo superiore, munito di dispositivo di arresto al piano, pulsantiera con carattere braille, segnalazione sonora di arrivo al piano, segnalazione luminosa per avvenuto allarme, luce di emergenza e indicazione della posizione della cabina.

Un citofono, posizionato in cabina, sarà collegato, in modo permanente con il centro di pronto intervento, onde garantire in qualsiasi momento l'intervento dell'assistenza.

21 COPERTURA

La copertura sarà realizzata in piano a terrazza praticabile. La struttura sarà in cemento armato misto latero cemento.

Sarà posizionato un pannello di coibentazione nel rispetto della normativa.

Sarà posizionata una doppia membrana di guaina da mm. 4 per l'impermeabilizzazione.

La finitura superiore sarà garantita con una pavimentazione in grès porcellanato.

Nella terrazza di copertura saranno installati gli impianti a servizio di tutto il condominio.

22 OPERE DI COMPLETAMENTO

Divisori dei terrazzi di piani attici saranno realizzati nella modalità idonea ad impedire introspezioni. Divisori dei giardini saranno realizzati con recinzione metallica a disegno secondo indicazioni della D.L.

NOTA BENE

La Direzione Lavori si riserva di apportare modifiche al presente capitolato, qualora ciò si rendesse necessario a seguito di esigenze di ordine tecnico che dovessero intervenire nel corso dei lavori, purché di tipologia simile a quelle previste.

La Società venditrice si riserva il diritto di modificare il tipo delle opere, degli impianti e sostituire i materiali indicati, garantendo comunque, la stessa efficienza di servizio e la equivalenza di valore.

Un progetto di:

Hotel Aniene S.r.l.