



Complesso Residenziale “COLLE DELLE RUGHE”

FORMELLO (RM) - LE RUGHE –VIALE AFRICA snc

Elenco descrittivo lavori delle unità abitative

1. STRUTTURE

Strutture di fondazione

Le fondazioni saranno del tipo dirette a travi rovesce in c.a. conforme alle attuali normative anti-sismiche (Zona 3/A), con impermeabilizzazione e isolamento dal terreno sottostante, con l'utilizzo di calcestruzzo ed armature con tondini in acciaio nervato.

Strutture di elevazione

Struttura in elevazione mista: pilastri, travi, solai, copertura, velette, patii e terrazzi in cemento armato conforme alle attuali normative anti-sismiche;

2. PACCHETTO MURARIO ESTERNO DELLE UNITA' ABITATIVE

Le tamponature del pacchetto murario esterno saranno realizzate in laterizio poroton ad alte prestazioni applicate con malte termiche cementizie, rivestimento di ogni superficie muraria e in cemento armato con **cappotto termico** di spessore minimo di 100 mm in grafite di polistirene espanso per isolamenti termici di pareti perimetrali esterne e in copertura.

Ponti Termici

Sarà posta particolare attenzione ai ponti termici verticali e orizzontali, ed in particolare sulle travi, sui pilastri e sulle superficie estradossate dei portici, dei balconi e delle falde aggettanti dei tetti isolate ed in prossimità dei serramenti, mediante l'applicazione di pannelli termici ed acustici.

Divisori

Le pareti divisorie tra unità abitative verranno realizzate in laterizio poroton ad alta prestazione acustica, dimensioni 30x25x25 (spessore x lunghezza x altezza), ad incastro maschio-femmina.

Le tramezzature di divisione degli ambienti interni saranno realizzate in laterizio dello spessore di cm 8.

3. IMPERMEABILIZZAZIONE E ISOLAMENTO

Terrazzi

I solai dei terrazzi, saranno realizzati con uno strato di diffusione del vapore composto da membrana in PVC, pannello isolante in polistirene o simili, massetto in cemento, regolarizzazione con malta di sabbia e cemento tale da consentire la posa dei successivi strati di impermeabilizzante, impermeabilizzazione di pavimenti e sottofondi con applicazione di nastro in polipropilene non tessuto impermeabile ad elevata adesione, applicazione di gel membrane impermeabili traspiranti antialcaline, pavimento con monocottura ingeliva, collocamento di bocchettoni per discendenti pluviali in gomma.

Solai di copertura a falde

I solai di copertura dell'ultimo piano inclinati saranno realizzati, strato di diffusione del vapore composto da membrana in PVC, pannello isolante in polistirene, strato di regolarizzazione con malta di sabbia e cemento tale da consentire la posa dei successivi strati di guaina, strati di membrana bituminosa armata con poliesteri, tegole del tipo Portoghese, collocamento di bocchettoni per discendenti pluviali, in alluminio verniciato, grondaie e discendenti in rame naturale, canali di gronda converse, scossaline e compluvi, pezzi speciali e tubi discendenti in alluminio sagomato e verniciato

Piani seminterrati

Il piano seminterrato sarà protetto ovunque lungo il perimetro esterno delle pareti in c.a. con una applicazione di uno strato di bitume ad alta densità e guaina anti radice su cui sarà applicato a secco un foglio ad alta stabilità dimensionale a base di PVC plastificato, sarà inoltre realizzata una intercapedine.

Terrazzi e spazi a cielo aperto

Terrazzi, porticati e marciapiedi nonché gli spazi esterni sovrastanti ai locali interrati saranno impermeabilizzati così come pavimenti e sottofondi con applicazione di nastro in polipropilene non tessuto impermeabile ad elevata adesione, applicazione di gel membrane impermeabili traspiranti antialcaline in più strati.

4. RIFINITURE

Opere in marmo ed in pietra naturale

I pavimenti dei pianerottoli, dei gradini delle scale e dei portici saranno realizzati in peperino, così come la zoccolatura perimetrale, le soglie delle finestre, le porte finestre e le porte di ingresso delle unità immobiliari.

Intonaci

Gli intonaci interni altamente traspiranti a ciclo cementizio saranno realizzati con malte secche premiscelate composte da calce idrata, cemento portland, sabbia sbugliata e additivata con finitura a fratazzo. Tutti i vani interni alle abitazioni saranno intonacati con le stesse miscele traspiranti e con intonaco civile a finitura liscia a varie passate di riempimento.

Tinteggiatura Interna

Pitture al piano terra e primo delle unità immobiliari per le superfici con destinazione residenziale, mediante preparazione di carteggiature, isolanti di fondo, rasature in pasta multiple e finitura con idropittura bianca a base d'acqua fino a tre mani a coprire.

Cortina

Alcune pareti esterne, ed in particolare quelle corrispondenti ai locali tecnici posizionati sul fronte strada interno al complesso residenziale, verranno rivestite con una cortina a listelli come da progetto.

Tinteggiatura Esterna

Tutte le zone esterne con finiture a cappotto termico saranno trattate con preparazione mediante fondi isolanti e applicazioni reti stabilizzanti in vetro e rasature finali colorate di tipo silossanico.

Copertura

Ispirati al paesaggio italiano e nel massimo rispetto dell'estetica tradizionale e del contesto urbano circostante, verranno posate sulle falde di coperture e sui portici, tegole e i coppi di produzione Braas, modello Coppo Domus Rustico o similare, caratterizzati da elevata resistenza al carico ed al calpestio, resistenza alla pioggia, al vento, al fuoco e ai raggi UV, ai cicli di gelo e disgelo nel rispetto dei limiti previsti dalle normative di settore.

5. FINITURE INTERRATO UNITA' ABITATIVA G17

Il locale sarà consegnato in forma grezza e sarà completato con scala interna ed esterna in calcestruzzo armato, magrone di calpestio all'interno con trave di fondazione a faccia vista e porta esterna in ferro zincata e verniciata.

Le finiture della scala esterna realizzata con gradi e sottogradi sarà in peperino grigio levigato.

6. FINITURE PIANO INTERRATO DELLE UNITA' ABITATIVE n. 12-13-14-15-16

I locali posti al piano interrato a servizio delle abitazioni distinte con i numeri 12, 13, 14, 15 e 16 saranno consegnati privi di pavimentazione, delle porte interne e della rifinitura della tinteggiatura.

7. PAVIMENTAZIONE INTERNA

La pavimentazione degli ambienti interni alle unità immobiliari, sarà realizzata con piastrelle di gres porcellanato, colore a scelta dall'acquirente fra le campionature messe a disposizione dall'impresa costruttrice. La facoltà di scegliere una tipologia di pavimento alternativo sempre in gres effetto parquet (scelto tra la campionatura messa a disposizione dall'impresa) considerando altresì le necessarie differenze di posa in opera, materiali e costi. Sarà fornito battiscopa in gres porcellanato dell'altezza di cm. 8 abbinato al colore del pavimento scelto, in tutti gli ambienti escluse le zone con i rivestimenti.

8. PAVIMENTI E SCALE ESTERNI

Marciapiedi, portici, terrazzi e scale esterne saranno rifiniti con pavimento per esterni del tipo ingelivo. Si precisa che le eventuali fugature e le posa in opera di pavimentazione a 45 gradi saranno conteggiati a parte.

9. BAGNI e ZONA COTTURA

Sanitari

Gli apparecchi sanitari saranno marca Globo modello Grace o simili in porcellana. I bagni saranno composti da lavabo, bidet, vaso con cassetta ad incasso e piatti doccia.

Rubinetteria

I rubinetti saranno marca Paffoni modello RED o simili, tutti con miscelatore monocomando cromato.

La doccia avrà il miscelatore a incasso con deviatore, con doccia fissa e rubinetto indipendente.

Rivestimenti e pavimenti

Tutte le pareti dei bagni saranno rivestite in ceramica di gres porcellanato fino ad un'altezza di m 1,20 dal pavimento e nelle superfici doccia fino ad altezza 2,2 m. La ceramica potrà essere scelta fra le campionature messe a disposizione dall'impresa. Greche e/o decori fuori progetto "base" saranno conteggiate a parte e concordate con l'impresa. Rivestimento angolo cottura su richiesta dell'acquirente tra base e pensile in gres porcellanato.

10. SCALE INTERNE

Gradi, sottogradi e battiscopa laterali in gres porcellanato a continuazione del pavimento già scelto e previsto da capitolato, in alternativa in travertino stuccato, levigato e lucidato o peperino grigio.

11. PORTE INTERNE

Porte interne in legno colore bianco complete di serrature e maniglie con finitura silver satinata;

12. SERRAMENTI

Fornitura e posa in opera di finestre e porte finestre in PVC grigio antracite con profilo fino a 7 camere con profondità di telaio e anta pari a 82 mm e valore circa 1 di trasmittanza termica con il sistema a 3 guarnizioni (MD). In quest'ultimo caso il valore risulta perfettamente idoneo allo standard di casa passiva. Tre livelli di guarnizioni a protezione ottimale contro infiltrazioni, umidità e rumori esterni. Il sistema è dotato di guarnizioni in EPDM a incollaggio, che garantisce massima tenuta. Le sezioni in vista ridotte (120 mm) evidenziano l'aspetto slanciato degli infissi e favoriscono l'ingresso di luce. L'esclusiva soluzione con anta a scomparsa Total Light, consente di ridurre ulteriormente il profilo (109 mm), così da massimizzare la superficie vetrata e consentire la massima illuminazione naturale. L'infisso si presenta esternamente come un'unica cornice. Design moderno e raffinato: la geometria dell'anta (Classic) e l'elegante tonalità grigia del profilo base rispecchiano le tendenze dell'architettura moderna. I rinforzi in acciaio nel telaio e nell'anta soddisfano i massimi requisiti statici. Vetri isolanti con spessore da 24 mm a 52 mm. La ferramenta perimetrale sarà interamente cromata, anta a ribalta con asta a leva ove descritta su tipologia vetri (camera 3+3/16 argon argon-warm 3+3/16 edge, maniglie EURO BASIC CROMO mm100). La campionatura sarà disponibile presso il nostro cantiere in costruzione.

13. IMPIANTO TERMICO

Realizzazione di impianto termico con sistema a pompa di calore totalmente elettrico serie alta connettività con modalità di lavoro: riscaldamento, produzione acqua calda sanitaria e predisposizione raffreddamento composto da:

- unità interna All In One versione compatta a modulo idronico con serbatoio di accumulo, sonda di temperatura per accumulo a 3 vie ad alta connettività con pannello comando remotizzabile da utilizzare come termostato ambientale.
- unità esterna ad aria inverter alta connettività per riscaldamento e produzione acqua sanitaria
- **sistema di riscaldamento a pavimento** con pannello isolante in polistirene espanso fino a 50mm preformato tra le bugne viene inserita la tubazione posata con diversi interassi per l'adeguamento dell'impianto ai vari ambienti, la temperatura di superficie corrisponde al limite massimo di 29 ° C. adatto per la posa di un pavimento con resistenza, tubazione di utilizzo in polietilene resistente ad alte temperature incluso di guaina isolante in polietilene espanso e striscia perimetrale in polietilene.

14. IMPIANTI IDRICO SANITARIO

Realizzazione di rete di distribuzione e scarico idrico sia per le unità abitative che per le aree esterne private e comuni.

Rete di distribuzione e di scarico privata (compreso di un attacco carico e scarico lavatrice) sia per acqua fredda che calda con tubazioni e raccordi opportunamente dimensionati per bagni e cucine collegati alla pompa di calore elettrica per la produzione rapida di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento.

15. IMPIANTO ACQUE REFLUE E METEORICHE

Progetto e realizzazione di rete di distribuzione per lo scarico delle acque reflue del complesso attraverso la realizzazione di tubazioni opportunamente dimensionati e pozzetti e coperchi in cemento.

Ogni unità sarà dotata di un serbatoio per il recupero delle acque piovane conforme alla normativa vigente per il contenimento energetico.

16. IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO (predisposizione)

Realizzazione predisposizione per impianto di condizionamento autonomo tipo multi split a pompa di calore in tutti gli ambienti esclusi i servizi, comprensivo di impianto elettrico, tubazioni in rame coibentato e tubazioni di scarico condensa (esclusa fornitura e posa in opera unità di motocondensanti esterne e interne).

17. IMPIANTO ELETTRICO

Impianto elettrico a norma di legge integrato con fotovoltaico, impianto videocitofonico formato da n. 1 corpo videocitofonico interno al piano terra e impianto citofonico per gli altri piani dell'abitazione comunicanti con videocitofono esterno, telefono (n.5 punti LAN/telefono per ogni appartamento), televisione e antenna satellitare, luci di emergenza, punti di illuminazione

porticati, giardini come previsto da progetto, pozzetti esterni per illuminazione giardini Interruttori e prese tipo serie Vimar Plano o similari;

Impianto elettrico esterno per i giardini (escluso fornitura e posa in opera di corpi luce), compreso di fornitura e posa in opera di soli cavidotti per l'illuminazione di giardini privati, incluso scavo e rinterro delle tubazioni.

18. REALIZZAZIONE DI IMPIANTO FOTOVOLTAICO CON MODULI 285 WATT PEIMAR E INVERTER ZUCCHETTI/ OMNIK 25 ANNI GARANZIA

I moduli fotovoltaici saranno installati per mezzo di apposite strutture in alluminio su copertura inclinata del fabbricato, collegati in parallelo alla rete elettrica ENEL/ACEA ed il quadro elettrico generale dell'utenza, completo di display LCD.

19. PERSIANE E GRATE IN FERRO

Persiane per finestre e porte finestre e grate di protezione, dove previsto da progetto, in ferro zincato a caldo verniciato a forno con polveri in poliestere, controtelai misto legno, ferro ed EPS a protezione dei punti termici.

20. PORTONCINI

Portoncini blindati per esterni dotati di pannelli di rivestimento in legno colorato o naturale serratura con cilindro europeo, occhio magico limitatore di apertura lama paraspifferi, anti intrusione con abbattimento acustico.

21. OPERE IN FERRO

I cancelli carrabili e pedonali per l'ingresso e l'uscita al Complesso Immobiliare, così come i cancelli pedonali interni al complesso per l'accesso alle singole porzioni immobiliari, dove previsto da progetto, saranno in ferro zincato a caldo e preverniciato a forno, con colore dettato dalla Direzione dei Lavori.

I cancelli carrabili e pedonali per l'ingresso e l'uscita al Complesso Immobiliare "*Colle delle Rughe*", saranno dotati di motorizzazione elettrica,

22. GIARDINI

I giardini privati delle singole unità immobiliari saranno consegnati puliti, livellati, con la posa di uno strato di terreno vegetale e camminamento pedonale d'ingresso, illuminazione esterna per cancello pedonale e patio, con rubinetto esterno per innaffiamento giardino e terrazzi

23. SISTEMAZIONI ESTERNE

Recinzione comune realizzata mediante la costruzione di muro in tufo sulle superfici perimetrali che confinano con le strade sia esterne che interne e a divisione dei giardini delle singole unità, fino ad altezza cm. 70/80, sormontato da una ringhiera tipo Orsogril elettrocolorata, là dove previsto dal progetto, ringhiera tipo Orsogril elettrocolorata nelle restanti aree comuni di confine e a confine tra i giardini delle singole unità abitative come previsto dal progetto.

Le strade e ogni superficie comune raggiungibile saranno rifinite con asfalto.

I marciapiedi comuni saranno realizzati in calcestruzzo armato e rifiniti con massetti e pavimenti in gres porcellanato nonché di ciglio in cemento di supporto.

La sistemazione esterna comune delle aree verdi sarà completata con la posa di uno strato di terreno vegetale sulla superficie non pavimentata e con la piantumazione di alcuni alberi come dettato dalla D.L. e come previsto da progetto.

Realizzazione dell'illuminazione esterna lungo la strada comune con pali e corpi illuminanti.

L'accesso al Complesso Residenziale Colle delle Rughe, avverrà tramite cancelli, uno pedonale e uno carrabile automatizzato, posizionati sia all'entrata che all'uscita (ogni abitazione sarà fornita di n.1 telecomando per apertura);

Impianto videocitofonico esterno;

Area Ecologica per la raccolta dei rifiuti.

Parcheggio

Ogni porzione immobiliare sarà dotata di almeno un posto auto scoperto pertinenziale, situato all'interno dell'area comune destinata a parcheggio, dotato di colonnina per la ricarica elettrica dell'auto.

24. AREE COMUNI

Le aree comuni di Colle delle Rughe prevedono:

- strada interna a senso unico più marciapiede di camminamento
- giardino comune
- illuminazione della strada interna
- posti auto (privati)
- area ecologica (smaltimento rifiuti)
- cancelli carrabili esterni motorizzati, incluso di un telecomando per abitazione.

Quanto sopra previsto è da intendersi indicativo, nel corso della costruzione, potrebbe rendersi necessario, apportare modifiche e/o variazioni, per la migliore esecuzione dell'opera o di natura tecnica, estetica, o per richiesta specifica di uffici, e/o enti competenti.