

# CAPITOLATO TECNICO DI VENDITA

Conforme al Decreto Legislativo 20 giugno 2005 n. 122 – *“disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della legge 2 agosto 2004 n. 210”*, per la demolizione e ricostruzione, legge 7/2017 e s.m.i. *“Rigenerazione Urbana”*, comprese tutte le opere e finiture da eseguirsi per la realizzazione di un complesso residenziale in Roma, sito in via Simone Martini, 126/128 – Municipio VIII, di proprietà della Società CAM Sviluppo Immobiliare S.r.l..

— 126 —  
**MARTINI**  
— RESIDENZE DI LUCE —



## STRUTTURA

Per quanto concerne le opere strutturali esse dovranno rispettare le norme di cui al D.M. 17 gennaio 2018 e la circolare del 21 gennaio 2019, n. 7, C.S.LL.PP. "Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni" oltre a tutti i riferimenti attuativi e specialistici in essi citati.

Saranno del tipo:

- Fondazioni dirette su platea e su palificata mono-palo;
- Strutture in elevazione in cemento armato o misto acciaio e cemento armato del tipo a telaio con pilastri e travi;
- Solai in soletta piena di cemento armato;
- Rampe scala in cemento armato;
- Vani ascensori in cemento armato.

## TAMPONATURE

Le tamponature esterne dovranno rispettare le norme Nazionali, Regionali e Comunali in materia di risparmio energetico e in materia di requisiti acustici passivi. Saranno realizzate o con muratura tradizionale:

La muratura tradizionale sarà costituita da blocchi di laterizio alveolato spessore circa cm 35, con giacitura a fori verticali, con file di camere d'aria in opposizione al flusso termico;

Le tamponature saranno eseguite nel rispetto della legge n.10/91 e secondo le normative vigenti per il risparmio energetico.

Tutti i ponti termici tra tamponature e strutture in calcestruzzo saranno risolti attraverso l'utilizzo di pannello isolante e/o tavellina in laterizio.

*La malta usata garantirà la classe di resistenza non inferiore a M2.5 e prestazioni adeguate in termini di durabilità.*

## MURATURE

### *DIVISORI TRA APPARTAMENTI E PARTI COMUNI:*

Muratura a cassa vuota dello spessore di cm 20/25 costituita da doppia parete con forati dello spessore di cm 8 con interposto materiale termo-acustico dello spessore di circa cm 4/6.

### *DIVISORI INTERNI APPARTAMENTI:*

Muratura in elevazione retta o curva realizzata con elementi in laterizio o latero-gesso spessore 8 cm.

La malta usata garantirà la classe di resistenza non inferiore a M2.5 e prestazioni adeguate in termini di durabilità.

## **COPERTURA - IMPERMEABILIZZAZIONI**

Le coperture saranno realizzate a terrazze piane con la seguente stratigrafia o stratigrafie equivalenti:

- Barriera al vapore;
- Massetto delle pendenze;
- Pannello isolante;
- Impermeabilizzazione;
- Strato di scorrimento in polietilene;
- Massetto a protezione;
- Pavimentazione in Gres;

Le impermeabilizzazioni saranno realizzate con guaina doppio strato (-15/-20) o con materiali equivalenti in pvc o poliolefine.

Le membrane impermeabilizzanti prefabbricate sono ottenute per coestrusione di un compound a base di bitume-polimero elastoplastomero e di un'armatura in tessuto non tessuto di poliestere da filo continuo posta nello spessore della membrana in completa sinergia con la stessa

*Nota: L'isolamento termo-acustico è realizzato con materiali e spessori idonei secondo quanto previsto dalle vigenti norme del risparmio energetico, dalla legge 10/91.*

## **COIBENTAZIONE ACUSTICA**

Il benessere acustico all'interno degli edifici verrà garantito dalla corretta esecuzione rispetto alle prestazioni dei vari componenti che costituiscono la facciata e le partizioni interne orizzontali e verticali.

In particolare, per garantire protezione acustica adeguata nei confronti dei rumori generali, sia dentro che fuori dell'edificio, saranno soddisfatti i requisiti dei componenti in termini di:

- Isolamento acustico delle partizioni interne orizzontali e verticali verso i rumori aerei interni;
- Isolamento acustico delle facciate verso i rumori esterni;
- Isolamento acustico delle partizioni interne orizzontali verso i rumori impattivi;
- Isolamento acustico verso i rumori degli impianti.

*Nota: Tutti i requisiti, le caratteristiche tecniche dei componenti utilizzati fanno riferimento al D.P.C.M. 5-12-1997 – Requisiti acustici passivi degli edifici.*

## INTONACI

### *PARTI COMUNI, CONDOMINIALI ED ESTERNE*

Le parti comuni e condominiali esterne saranno realizzate con intonaco cementizio pronto premiscelato in sacchetti o in silos, costituito da un primo strato di fondo e da strati di finitura, tirato in piano e frattazzato, applicato con le necessarie poste e guide, rifinito con uno strato di malta e spugnato alla pezza, eseguito su superfici piane, verticali o orizzontali.

### *UNITA' IMMOBILIARI E PARTI COMUNI INTERNE*

Le unità immobiliari avranno tutte le pareti ed i soffitti intonacate con intonaco pronto premiscelato a base di cemento bianco spessore minimo 1,5 cm, costituito da un primo strato di fondo e da uno strato di finitura, tirato in piano e frattazzato, applicato con le necessarie poste e guide, perfettamente lisciato con frattazzo metallico, eseguito su superfici piane, verticali o orizzontali.

## SOTTOFONDI

Per la realizzazione di massetti isolanti per impianti e per la formazione di massetti di pendenza fino al 2% si utilizzerà il calcestruzzo cellulare leggero FOAMCEM o materiali equivalenti.

Per la posa di pavimenti il piano sarà opportunamente spianato mediante un sottofondo (MASSETTO), eventualmente armato, in modo che la superficie di posa risulti regolare e parallela a quella del pavimento da eseguire alla profondità necessaria. Il sottofondo sarà costituito da un massetto di calcestruzzo idraulico o cementizio di spessore di circa cm 5 in via normale, che dovrà essere gettato in opera a tempo debito per essere lasciato stagionare.

*Nota: il massetto, così come i tramezzi, sarà posato su tappetino antirumore secondo quanto previsto dalla norma D.P.C.M. 5-12-1997.*

## PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti interni saranno realizzati in Gres fine porcellanato prodotto da aziende certificate del tipo "MARAZZI" o in alternativa parquet prefinito del tipo "LISTONE GIORDANO"; i pavimenti e i rivestimenti dei bagni saranno realizzati anch'essi in Gres fine porcellanato, i balconi e le serre saranno pavimentati con lo stesso pavimento in Gres fine porcellanato.

Tutti i pavimenti saranno posati "a colla" su sottofondo precedentemente tirato.

I rivestimenti nei bagni saranno realizzati con maioliche fino ad altezza massima di circa 2,50 metri.

*Nota: Tutti i materiali saranno visibili all'interno dell'appartamento campione (tipologia mini appartamento) realizzato presso gli uffici vendite della società.*

## **OPERE DI PITTURA E RIVESTIMENTI ESTERNI**

La tinteggiatura esterna sarà realizzata con prodotti ai silicati o silossanici, colore scelto dalla D.L.; le tinteggiature interne saranno realizzate a tempera per tutti i soffitti, così come le pareti dei bagni e delle cucine; gli altri ambienti saranno rifiniti con tinte lavabili della migliore qualità, le opere in ferro saranno trattate con antiruggini e vernici adeguate.

Al fine di ottimizzare la soluzione architettonica estetica, quella energetica e per mitigare l'impatto ambientale, in alternativa alle soluzioni tradizionali, viene proposta una soluzione per rivestire l'edificio attraverso l'utilizzo di materiali di finitura in facciata con l'utilizzo del gres porcellanato incollato.

## **SERRAMENTI**

Finestre e porte-finestre saranno realizzate con profilati estrusi in lega d'alluminio 6060 (UNI 9006 – 1) con doppio vetro, rispettando le norme in materia di risparmio energetico. Nei soggiorni saranno a tutta altezza sprovviste di avvolgibili, mentre nelle altre camere saranno dotate di avvolgibili comandati elettricamente.

Le porte saranno in laminato tamburato con finiture di prima qualità.

I portoncini d'ingresso saranno blindati, rivestiti internamente della stessa essenza delle porte interne, con serrature di sicurezza del tipo "europeo" incassate ed antistrappo.

## **SERRE BIOCLIMATICHE**

Gli appartamenti esposti da Sud-est a Sud-ovest saranno dotati di serre bioclimatiche di dimensioni pari a circa il 30% della superficie calpestabile del rispettivo appartamento. La serra bioclimatica è, di fatto, un vano vetrato composto da infissi a taglio freddo con vetro singolo. Ha lo scopo di garantire la captazione di raggi solari, soprattutto in inverno, svolgendo la funzione di massa di accumulo termico, per rilasciare gradualmente il calore riscaldando l'ambiente interno. Si tratta quindi in una soluzione di architettura bioclimatica in grado di incrementare l'efficienza energetica della casa, aiuta a salvaguardare l'ambiente, riducendo le emissioni di Co2 e permette di risparmiare anche sulle bollette, andando a limitare la dispersione del calore in casa.

Tutte le serre captanti sono state progettate e dimensionate ai sensi dell'art. 12 della L.R. 6/08 "Disposizioni regionali in materia di architettura e bioedilizia", dal comma 2 dell'art. 48/ter della Deliberazione n.7 del 14/02/2011 della Giunta Capitolina e dal comma 37 art. 1bis L.R. 10/11.

## IMPIANTO IDRICO – SANITARIO - CLIMATIZZAZIONE

Le schemature di adduzione, distribuzione e scarico saranno realizzate secondo le norme vigenti.

Sarà installato un sistema di addolcimento acqua calda (decalcificazione dell'acqua calda), realizzato con filtro autopulente, sistema di disinfezione, sistema antilegionella.

I sanitari saranno dotati di rubinetteria a monoblocco con monocomando (miscelatore);

Ogni appartamento sarà dotato di impianto di riscaldamento e di raffrescamento del tipo centralizzato, con ventilconvettori, ove possibile all'interno dei controsoffitti altrimenti esterni a parete o a pavimento e termo-arredo nei bagni.

In ogni appartamento sarà previsto un sistema di ricambio dell'aria con aeratori integrati nei controtelai degli infissi esterni. Tali dispositivi sono in grado di migliorare la qualità dell'aria nell'ambiente abitativo, risparmiare energia ed offrire più sicurezza, poiché il ricambio dell'aria negli appartamenti non necessita dell'apertura delle finestre. L'aeratore è dotato di uno scambiatore di calore in grado di recuperare fino al 90% dell'energia che con una normale ventilazione andrebbe persa. Inoltre sono provvisti di filtri grazie ai quali riescono ad eliminare le impurità presenti nell'aria come le polveri sottili, gli acari ed i pollini.

**BAGNI:** sono previsti apparecchi del tipo "CIELO", con rubinetteria cromata del tipo "ZUCCHETTI";

**CUCINA:** è prevista la dotazione di attacchi per acqua calda, fredda, attacco lavastoviglie ed una presa per le cucine che saranno ad induzione magnetica. Inoltre sarà presente un sistema di filtraggio e mineralizzazione dell'acqua fredda potabile con kit tipo "everpure" (o similari). Detto dispositivo dovrà essere installato a cura dell'acquirente.

*Nota: Tutti i materiali saranno visibili nei campionari appositamente organizzati.*

## IMPIANTO ELETTRICO - TELEFONICO

L'impianto elettrico e telefonico sarà eseguito a norma di legge secondo progetto del tecnico incaricato, comprese le parti esterne del fabbricato fino ai vani contatori e fino agli ingressi di ogni appartamento, esclusa la posa dei contatori.

L'impianto elettrico sarà con canalizzazione di tipo sfilabile in PVC; doppio circuito (illuminazione e FM), apparecchiature e materiali conformi alle più avanzate norme di sicurezza.

Tutti gli appartamenti saranno dotati di videocitofono e saranno in comunicazione con il portone esterno.

L'impianto TV sarà centralizzato con antenna satellitare e terrestre; negli appartamenti le prese saranno nel soggiorno, nelle camere da letto e nei terrazzi.

L'impianto telefonico sarà predisposto secondo lo standard TELECOM.

Ogni appartamento sarà dotato di un quadro elettrico per l'arrivo della fibra ottica FTTH. La distribuzione del segnale sarà in rame. La dotazione per ogni appartamento è costituita da una presa dati nel salone, nelle camere da letto e sul terrazzo.

È previsto un campo fotovoltaico secondo l'allegato 3 del D.lgs. 28/2011 a supporto della pompa di calore per l'impianto termico.

#### **IMPIANTO ASCENSORE**

Gli ascensori saranno di tipo elettrico, realizzati nel rispetto della normativa di riferimento vigente, per tutto quello che concerne la costruzione, l'installazione, la messa in esercizio e la manutenzione.

#### **CANCELLI**

L'apertura del cancello carrabile sarà attivabile automaticamente con telecomando Universale per cancello Automatico Frequenza 433,92 Mhz Codice Fisso.

#### **SCARICHI E FOGNATURE**

Saranno eseguite tutte le colonne verticali degli scarichi con tubi tipo GEBERIT, mentre l'impianto interno sarà eseguito in P.V.C. NORME UNI e di sezione adeguata per tutti i bagni e cucine. La rete della fognatura esterna sarà con tubo in P.V.C. NORME UNI e di sezione adeguata secondo disposizioni dell'Ufficio Fognature Comunale.

#### **PARCHEGGIO**

Ai piani interrati saranno realizzati box auto. I box auto avranno in dotazione la porta basculante motorizzata, un punto luce ed una presa di corrente 10 ampere con impianto a vista, il tutto collegato alla rete condominiale attraverso un contatore a defalco. L'autorimessa sarà dotata di estensione del segnale 4G e verrà predisposto su richiesta e a pagamento l'impianto per ricarica elettrica auto.

## IMPIANTO VIDEOSORVEGLIANZA

Sarà realizzato un sistema di videosorveglianza condominiale con DVR, telecamere IP del tipo POE delle parti comuni (androne di ingresso e camminamento a piano terra) con la predisposizione per il collegamento in remoto del DVR.

**Tutti gli appartamenti saranno realizzati secondo criteri di risparmio energetico e sarà garantita la classe energetica "A".**

**NB:**

Tutte le opere verranno eseguite a "regola d'arte" e saranno collaudate alla fine dei lavori. La CAM Sviluppo Immobiliare S.r.l. si riserva di poter apportare, di sua iniziativa, eventuali variazioni o modifiche al progetto in accordo con la D.L, ciò al fine di raggiungere migliori risultati possibili sotto l'aspetto estetico, strutturale e funzionale, con particolare riguardo al risparmio energetico ed al benessere termo-acustico.