



COLLE VEIO

EXCLUSIVE | CITY | DISTRICT

CAPITOLATO DELLE OPERE

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

L'area sulla quale sorgerà l'edificio di cui alla presente è ubicata tra Via Grottarossa e Via Longarone a Roma, al centro del Parco di Veio.

Il progetto edilizio prevede la realizzazione di 5 edifici a destinazione residenziale e 1 edificio a destinazione alberghiera, oltre a negozi al piede degli edifici. Le unità abitative sono dislocate su n. 5 piani fuori terra per un totale di 141 unità. Le autorimesse private sono collocate su n. 2 piani interrati, alle quali si accede da accesso carraio vigilato, automatizzato con comando a distanza.

L'altezza delle autorimesse è contenuta entro il limite di 2,40 m all'intradosso, mentre l'altezza dei piani fuori terra è di 2,70/2,40 m (bagni e disimpegni) all'intradosso. Verranno in ogni caso rispettate le altezze minime imposte dai regolamenti.

La morfologia degli edifici a blocco prevede geometrie articolate, con facciate in parte rivestite e in parte intonacate oltre ad ampi terrazzi abitabili. Le coperture sono a tetto a quattro falde.

SCELTE GREEN

Le unità immobiliari avranno un consumo energetico molto ridotto in quanto utilizzeranno, per la produzione del calore, sia per il riscaldamento sia per il fabbisogno di acqua calda sanitaria, di pompe di calore aria-acqua ad assorbimento, funzionanti con energia elettrica in parte prodotta da un campo di pannelli fotovoltaici posti in copertura.

Al fine di favorire il risparmio energetico particolare attenzione è stata riservata alla scelta dei materiali e alla coibentazione. Le pareti esterne e gli infissi a vetrocamera stratificato garantiscono un ottimale isolamento acustico e termico, garantendo un fabbisogno di energia primaria globale (riscaldamento + acqua calda sanitaria) tale da collocare l'intervento nella classe energetica A+ secondo quanto previsto dalla vigente normativa Regione Lazio.

A completamento delle unità immobiliari saranno prodotti gli attestati di certificazione energetica (APE) secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

DESCRIZIONE TECNICA DELLE OPERE - STRUTTURE

Struttura

Le fondazioni sono costituite da platea in cemento armato di adeguato spessore a formazione di fondazioni strutturali con distribuzione uniforme dei carichi sul terreno.

Le strutture in elevazione in c.a., oltre che alle indicazioni riportate sulle tavole di progetto, corrisponderanno in tutto alle norme di legge e regolamenti vigenti in materia antisismica sia per il calcolo, che per l'esecuzione, le prove dei materiali, il disarmo e il collaudo successivo. In tutte le strutture all'atto del getto sono ricavati i fori per passaggio di tubazioni, scarichi, canne di impianti, esalazioni.

I muri contro terra dei fabbricati, corselli, boxes auto, vani comuni e scale, dallo spiccato delle fondazioni fino al piano di posa del solaio del piano terra saranno in calcestruzzo armato e saranno puliti e lisciati in modo da ottenere una superficie idonea all'applicazione della guaina impermeabilizzante.

Intercapedini e Bocche di Lupo

Per assicurare la ventilazione del piano interrato sono previste idonee bocche di aerazione, provviste nella parte superiore di griglie in ferro zincato.

Solai Intermedi

I solai, le solette dei ripiani scala, dei balconi, avranno spessore determinato dai calcoli statici in applicazione alle norme vigenti in materia in funzione dei sovraccarichi accidentali e permanenti.

I solai di copertura dei piani interrati saranno in lastre predalles con fondo a vista non intonacati.

Il solaio di copertura del secondo piano interrato sarà dimensionato per il transito e la permanenza di autoveicoli. Il solaio di copertura del primo piano interrato sarà dimensionato per ospitare un'ampia piazza con giardini pensili caratterizzati da fioriere, alberature e arbusti.

I solai dei piani abitativi saranno in laterocemento, opportunamente dimensionati secondo i carichi di legge.

Copertura

La copertura dell'edificio è a tetto a quattro falde opportunamente coibentate ed impermeabilizzate ed ospiterà l'impianto fotovoltaico.

CARATTERISTICHE GENERALI DI FINITURA

Murature Perimetrali Esterne

Le murature perimetrali esterne saranno realizzate con laterizi termici di sp. 40 cm opportunamente coibentati in base ai calcoli ai sensi della legge 10 del 1991 s.m.i.. La D.L. si riserva l'utilizzo di soluzioni alternative, salve ed inalterate le prescrizioni di cui alla relazione tecnica secondo Legge 10 e s.m.i..

Murature di Divisione e Tramezzi Interni

Le murature di divisione tra unità immobiliari contigue saranno costituite da pareti ad alto isolamento acustico in muratura. La D.L. si riserva l'utilizzo di soluzioni alternative.

Le murature di divisione tra unità immobiliari e vano scala saranno costituite da pareti ad alto isolamento acustico e termico in muratura.

Le pareti di divisione dei box auto ai piani interrati saranno realizzati in blocchi forati di calcestruzzo faccia vista certificati REI 90 o comunque conformi alla normativa antincendio.

Tubazioni

Tutte le tubazioni degli scarichi verticali saranno del tipo antirumore collegate mediante collettori alla tombinatura ed alla fognatura comunale, previa sifonatura. Le tubazioni per i servizi nei box e nei corselli saranno appese con collari a vista. Le tubazioni per il passaggio dei cavi e dei servizi sono previste in PVC o corrugati.

Opere in Pietra Naturale

I davanzali delle finestre verranno realizzate con copertine in travertino sp. 4 cm con piano e coste levigate con gocciolatoio o altro materiale di pari qualità a discrezione della D.L..

Scale Condominiali

Le zone di ingresso, i corridoi, i pianerottoli e le scale condominiali saranno pavimentati e parzialmente rivestite in lastre di pietra sp. 2/3 cm o altro materiale a scelta della D.L.. Saranno inoltre completate con elementi di arredo (Specchi, plafoniere e/o fioriere in base a specifiche progettazioni). La scala sarà dotata di ringhiera in ferro preverniciato con corrimano in legno.

Intonaci, Tinteggiature e Rivestimenti Esterni

Esternamente sarà realizzato rivestimento mediante applicazione di lastre in grés porcellanato di grande formato e tinteggiature esterne di colore e aspetto a scelta dalla D.L.. I parapetti dei balconi e delle terrazze esposti all'acqua saranno in parte intonacati ed in parte in ferro zincato preverniciato.

Opere di Pavimentazione Esterne

I portici ed i balconi verranno pavimentati con lastre di gres antigelivo. La pavimentazione dei percorsi pedonali, delle scale esterne e dei marciapiedi verrà eseguita in piastrelle di gres antiscivolo o altro materiale a scelta della D.L.. Disegno e colori a scelta della D.L..

Opere di Pavimentazione e Rivestimenti Interni

Formata da soletta carrabile in calcestruzzo armata con rete elettrosaldata, pavimento in cemento con finitura di pasta cementizia additivata al quarzo, spessore complessivo variabile per consentire, mediante apposita pendenza, il deflusso delle acque in apposite caditoie, poste nei corselli principali.

Pavimentazioni Interne

I pavimenti saranno posati su caldane precedentemente preparate dall'impresa e verranno posate piastrelle in gres porcellanato marca "Florim" di varie tipologie e dimensioni o parquet marca "Tavar" di varie tipologie e dimensioni (vedi capitolato).

Rivestimenti di Bagni e Cucine

Nelle cucine verrà eseguito il rivestimento della sola parete attrezzata h. 160 cm, con piastrelle in gres porcellanato di varie tipologie e dimensioni (vedi capitolato). Nei bagni verrà eseguito il rivestimento fino ad h. minima 210/220 cm., con piastrelle di gres marca "Florim" di varie tipologie e dimensioni (vedi capitolato).

Tinteggiature Interne

Le tinteggiature interne negli appartamenti, delle parti comuni e dei vani scala saranno realizzate con due mani di pittura lavabile a base di polimeri acrilici e pigmenti colorati nel colore e nell'aspetto a scelta dalla D.L..

Opere da Fabbro

Le opere in ferro saranno tutte sottoposte a zincatura a caldo in modo di assicurare la migliore protezione alla corrosione e quindi preverniciate a stabilimento in colore grigio antracite.

Portoni di Ingresso Condominiali

I portoni di ingresso agli edifici saranno in alluminio preverniciato di colore grigio antracite e vetro su disegno architettonico a scelta della D.L..

Parapetti

I parapetti dei balconi e delle terrazze esposti all'acqua saranno in parte intonacati ed in parte in ferro zincato a caldo di e preverniciato colore grigio antracite.

Basculanti Garage

Portone basculante con profilo perimetrale in acciaio preverniciato e manto in lamiera grecata zincata sp. 8/10 mm. Fornito completo di maniglia, serratura, contrappesi e paracaduti di sicurezza, grigliato di areazione superiore, a funzionamento manuale con predisposizione per la motorizzazione. Colore e finitura a scelta della D.L..

Pavimentazione autorimessa e cantine

La pavimentazione dell'autorimessa e delle cantine sarà di tipo industriale in cemento e resina ad alta resistenza di colore a scelta della D.L..

Opere da Falegname Serramenti Esterni

I serramenti delle finestre e porte finestre di tutti i locali saranno in legno a taglio termico marca "COCIF", ecosostenibili con vernici ad acqua ecologiche di colore e finitura a scelta della D.L., completi di ferramenta in cromo lucido, accessori di movimento e chiusura costituiti da cerniere di adeguate dimensioni e comunque idonee a sopportare il peso complessivo della parte apribile, guarnizioni in battuta interna ed esterna. I serramenti dei soggiorni di grandi dimensioni saranno di tipo scorrevole. Tutti i serramenti, salvo quelli di tipo scorrevole, avranno il dispositivo di apertura anta-ribalta.

Saranno installati avvolgibili in alluminio monoblocco ad alta efficienza energetica azionate elettricamente, colore grigio a scelta della D.L..

Falsitelai

I falsitelai delle finestre e porte finestre, nonché i cassonetti per l'impacchettamento degli avvolgibili, saranno del tipo monoblocco isolato.

Serramenti Interni

Le porte interne saranno laccate opache, serrature in acciaio e maniglie in cromo lucido, cerniere a scomparsa in acciaio lucido, casse porte in tinta al pannello.

Le porte scorrevoli con cassonetto ad incasso, tipo scrigno, saranno quelle indicate nei disegni allegati.

Zoccolini

Gli zoccolini battiscopa saranno in legno laccati di colore a scelta della D.L..

Portoncini D'ingresso

I portoncini di ingresso alle unità immobiliari saranno in legno di sicurezza antieffrazione con telaio interni in acciaio ad un battente cieco con serratura a tre punti di chiusura, spioncino, maniglia in acciaio inox, nel colore e nell'aspetto a scelta della D.L..

IMPIANTI TECNOLOGICI

Impianto Idrico e di Riscaldamento Acqua Sanitaria

I sistemi di produzione dell'acqua calda sanitaria a pompa di calore elettrica saranno autonomi con accumulo e collocati in locali armadiature in corrispondenza delle terrazze. In alternativa è allo studio un impianto centralizzato per ogni scala condominiale posto in appositi locali tecnici condominiali in copertura degli edifici.

Saranno predisposti gli scarichi e gli attacchi dell'acqua in ogni cucina e servizi completi di:

- tubazioni in polietilene per la distribuzione dell'acqua calda e fredda;
- tubazioni di scarico del tipo in polietilene con saldatura testa-testa in "Geberit" o simile per gli scarichi degli apparecchi sanitari.

Verranno predisposti attacchi e scarichi per lavastoviglie, lavandini, lavatrici e asciugatrici compreso l'eventuale montaggio su mobili.

L'impianto di distribuzione dell'acqua potabile sarà collegato all'acquedotto comunale.

Impianto Termico

Il sistema di riscaldamento sarà autonomo, composto come fonte primaria da pompa di calore elettrica.

L'impianto sarà realizzato in base alle normative vigenti e dimensionato secondo le disposizioni del D.Lgs 311/06 e successivi aggiornamenti ed integrazioni.

L'impianto è del tipo a pannelli radianti a pavimento ad acqua calda a bassa temperatura e realizzato con tubi posati secondo il sistema di modulazione a serpentina compresi tutti i materiali e componenti per dare l'impianto finito a regola d'arte.

La regolazione della temperatura ambiente avviene con termostati. Il sistema gestisce il pavimento radiante in inverno. Il controllo di temperatura è presente in ogni locale.

È prevista l'installazione all'interno dei bagni di corpi scaldanti (tipo scaldasalviette) in acciaio ad integrazione dell'impianti di riscaldamento a pavimento.

Impianto di Climatizzazione

Sarà presente un impianto di condizionamento autonomo con funzionamento mediante pompa di calore elettrica aria/acqua, canalizzato all'interno dei controsoffitti e bocchette di diffusione per ogni locale.

Apparecchi Sanitari e Rubinetterie

I sanitari sono del tipo sospeso di marca Globo o similari e le rubinetterie di marca Painsi monocomando a scelta in base alle offerte di capitolato.

Impianto Elettrico Interno alle Unità Immobiliari

Tutti gli impianti (di messa a terra, F.M., luce, videocitofonico, televisivo, telefonico) saranno eseguiti completi in ogni loro parte secondo le normative vigenti CEI, UNI e ATS, come da indicazione della D.L. e con materiali conformi alle Norme CEI-UNEL.

A titolo indicativo ogni unità abitativa presenterà la seguente dotazione elettrica, telefonica, televisiva, videocitofonica, e di terra:

- Quadro generale di sezionamento e protezione delle linee elettriche in centralino incassato a parete con quadristica e interruttori di primaria marca;
- Cavi e tubi riparatori;
- Impianto telefonico;
- Impianto antenna TV+ satellitare;
- Impianto videocitofonico;
- Impianto domotica;
- Predisposizione impianto antintrusione;
- Impianto di terra;

All'interno delle unità immobiliare è prevista l'installazione di un interruttore magnetotermico differenziale salvavita e di interruttori automatici magnetotermici generali per luce e forza motrice.

In ciascuna unità verrà predisposta un numero adeguato di prese e punti luce della serie Bticino Living Now per ogni stanza.

Sarà in particolare realizzata una domotica di base della serie Bticino My Home che prevede con controllo degli avvolgibili, gestione luci e gestione citofonica, successivamente ampliabile a cura del cliente.

Box auto interrato: n. 1 punto luce completo di corpo illuminante, n. 1 prese 10/16A UNEL stagna, n. 1 predisposizione per ricarica/alimentazione veicolo elettrico.

Il quadro generale dell'unità immobiliare, dotato di interruttori differenziali e magnetotermici è disposto in prossimità dell'ingresso in zona facilmente accessibile. Gli impianti delle unità immobiliari saranno dimensionati per circuiti di illuminazione e forza per elettrodomestici in ragione di 4,5 o 6 KW per ogni unità abitativa.

Impianto Telefonico e Televisivo

L'impianto telefonico sarà costituito da condutture vuote incassate con n. 1 prese per unità, come individuato dalla Direzione Lavori. Si è previsto un impianto multiservizi FTTH in grado di trasmettere sia i segnali TV- SAT sia la parte telefonia-dati. Ricezione segnali TV e SAT

Impianto predisposto alla ricezione dei segnali TV del digitale terrestre mediante antenne UHF e VHF e i segnali Satellitari tramite parabola centralizzata ed LNB fibra ottica il quale fornisce direttamente un'uscita ottica. Impianto multiservizio passiva in Fibra Ottica

Tale impianto permette il collegamento di qualsiasi servizio internet a banda larga, TV, SAT o qualsiasi futuro servizio al singolo cliente che lo richiede senza dover effettuare lavori di adeguamento dell'impianto. Ogni singolo appartamento avrà un numero adeguato di ingressi fibra ottica per i servizi.

Impianto Comune (Vani Scala)

Si diparte direttamente dal singolo Quadro Elettrico Servizi Condominiali di Scala in centralino in armadio metallico a pavimento con quadristica e interruttori di primaria marca che provvede all'illuminazione e alla distribuzione della f.m. a servizio:

- dell'atrio e dei vani scala dell'edificio;
- dei locali comuni all'edificio quali tra i principali: locale tecnico.

La posa all'interno dei locali è del tipo sottotraccia, le plafoniere con posa in esterno o ad incasso saranno del tipo sorgente a tecnologia led. Nei corridoi, e nei piani scala i punti luce saranno comandati da pulsanti (di tipo luminoso) opportunamente dislocati con disinserzione automatica della luce a mezzo temporizzatore.

L'impianto di illuminazione autorimessa al piano interrato sarà composto da:

- Pulsanti di sgancio generale energia autorimessa ai sensi delle vigenti normative antincendio;
- Punti luce con diffusori a led con luci di emergenza;
- Pulsanti luminosi di accensione n. 1 ogni 10 box (indicativamente);
- Linea di corrente collegata al quadro generale servizi comuni;
- Misuratori per la lettura dei consumi di ogni singola autorimessa.

Impianto Fotovoltaico

L'impianto elettrico delle parti comuni verrà in parte alimentato con l'apporto di pannelli fotovoltaici installati sulla copertura a tetto del fabbricato.

Il Generatore Fotovoltaico previsto in progetto è posto sulla copertura e sarà dimensionato secondo le normative vigenti ed in base alle indicazioni di progetto. L'impianto sarà completo di struttura di sostegno.

Impianto Video Citofonico Ip e Controllo Accessi

Si prevede la realizzazione di un impianto videocitofonico IP e controllo accessi a servizio della nuova costruzione, connessi all'impianto trasmissione dati condominiale.

All'interno di ogni appartamento il posto interno videocitofonico sarà della marca Bticino serie Living Now, con opportuna programmazione e cablaggio.

Le postazioni esterne videocitofoniche saranno inoltre dotate di dispositivo di controllo accessi, il quale consente, tramite le tecnologie Bluetooth e RFID, l'apertura dei cancelli.

Impianto Antintrusione

Predisposizione di impianto d'allarme contatti alle finestre più volumetrico sui balconi con centralina in ripostiglio e gestione attraverso il sistema della domotica, sirena sul balcone. Tubazione vuota.

Videosorveglianza

È prevista la formazione di impianto con telecamere per controllo accessi, corsie autorimesse, porte di accesso ai vani scala, accessi alla piazza interna.

Impianto Ascensore

Verranno installati ascensori di tipo elettrico conforme alle norme di legge, a basso consumo 3 KW portata, uno per ogni scala.

Saranno realizzate tutte le opere esterne previste nella planimetria di progetto nel rispetto di quanto concordato e convenzionato con il Comune di Roma, tra le quali gli accessi carrai e pedonali, le sistemazioni delle aree a verde in base ad apposita accurata progettazione di un agronomo, le recinzioni, le pavimentazioni, gli spazi a parcheggio, compresi tutti i sottoservizi necessari.

SISTEMAZIONI ESTERNE

Piazza ed Area Condominiale ad Uso Pubblico

Tutta l'area comune e di pertinenza dell'edificio (verde, giardini, percorsi pedonali) sarà delimitata da cordoli e da arredo sulla base di particolari esecutivi a cura della D.L..

Giardini e Giardini Pensili

Tutti i giardini privati e le aree verdi condominiali e della piazza sono forniti con terreno livellato e sistemato, con manto erboso e messa a dimora di alberature e arbusti secondo progetto del verde.

Illuminazione Giardini e Piazza

L'illuminazione dei giardini e della piazza sarà realizzata in base ad apposito progetto illuminotecnico con faretti ad incasso e luci indirette sulle alberature, sulle siepi e lungo i percorsi pedonali, con tecnologia led.

Casellario Postale

Il casellario postale è collocato su muro all'interno degli androni di ingresso agli edifici, con struttura composta da tubolari e pannelli in alluminio trattato nelle parti in vista a norme UNI, sportello in profilato di alluminio con apertura basculante completo di portanome e targhetta accessibile solo dall'interno, serratura di sicurezza a cilindro con chiavi in doppia copia, veletta con copriferitoia basculante verso l'alto, di dimensioni a norme DIN porta riviste, colore e finitura a scelta della D.L..

Smart Locker

È previsto anche il posizionamento, nei pressi dell'ingresso del complesso immobiliare, di uno "Smart Locker" per la ricezione in sicurezza del materiale acquistato online.

La committente e la D.L. si riservano la possibilità di variare marche e tipologie dei materiali in genere garantendo comunque una pari o superiore qualità dei prodotti inseriti a capitolato.