



**COMUNE DI ROMA CAPITALE**

**REALIZZAZIONE DI PALAZZINA COMPOSTA  
DI 18 APPARTAMENTI**

**Via Gianantonio Selva snc - 00163 Roma**



***“ Living Selva ”***

**CAPITOLATO DI VENDITA**

**Rel. 03.2022**

## **PREMESSA GENERALE**

Trattasi di n°18 unità immobiliari a destinazione residenziale, di cui n°4 bilocali, n°12 trilocali, n°2 quadrilocali, ed un'unità ad uso studio (A10), con relativi box auto e cantine. N°7 unità residenziali sono articolate su due livelli, con una dotazione di spazi accessori, mentre la restante parte si sviluppa su un unico livello. Tutte le unità sono provviste di balconi e/o terrazze e/o giardini privati, nonché sono disponibili box auto per ogni appartamento.

La struttura e le finiture saranno realizzate secondo le migliori regole costruttive, con materiali di prima qualità e mezzi d'uso atti alla esecuzione proposta.

Le unità immobiliari e le loro pertinenze, incluse le aree a verde ed i box auto, saranno consegnate complete e funzionali in ogni loro parte.

Le caratteristiche energetico-prestazionali del fabbricato, nonché la scelta dei materiali, saranno concepiti nel rispetto delle leggi vigenti in materia di contenimento energetico.

Tutte le indicazioni contenute nel presente Capitolato di Vendita potranno essere variate da parte della REMAT Immobiliare s.r.l. per esigenze costruttive, normative e/o di approvvigionamento e sostituite con soluzioni di qualità equivalente.

## **STRUTTURA E MURATURE**

L'edificio previsto sarà realizzato con una struttura in cemento armato, rispettando le più rigide prescrizioni in materia antisismica e di risparmio energetico, rientrando in classe A, come contemplato dalla recente normativa.

La copertura piana dell'edificio, provvista di idonei accorgimenti di protezione ombreggianti, riflettenti e coibenti "*cool roof*", ospita anche un importante impianto fotovoltaico.

La rasatura dei locali quali soggiorni, camere, anticamere, bagni e cucine sarà eseguita con rasante a base di gesso o similare su pannelli, dove previsto saranno posati in opera paraspigoli.

Tutte le unità abitative saranno consegnate imbiancate con scelta cromatica "all-white" con idonei prodotti traspiranti ed ecosostenibili.

Le scale condominiali saranno realizzate in cemento armato, mentre quelle interne agli appartamenti saranno in struttura metallica autoportante, rivestite in modo coordinato esteticamente ai pavimenti. L'edificio è dotato di ascensore.

Tutti gli impianti avranno regolare certificato di conformità.

## **PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:**

Pavimenti: Gres porcellanato effetto legno;

Rivestimenti: in gres porcellanato delle migliori marche nazionali, verranno posati nei bagni nella zona doccia ed intorno al lavandino, delle dimensioni 20x30 – 20x20 – 10x10. La restante superficie sarà trattata con tinte lavabili. Sono esclusi i decori e le greche.

Le zone dedicate ad angolo cottura / cucina saranno trattate a tinta lavabile.

Zoccolino: in gres, H 7 cm, in tutti i locali.

Nelle parti esterne (camminamenti) saranno posate piastrelle in grès per esterni, su massetto in cls armato di rete elettrosaldata o paragonabile.

Per quanto riguarda i box auto al piano interrato è prevista la finitura industriale a pavimento, pareti in blocchetti in cls vibrocompressi a vista, porta basculante zincata con apertura manuale.

## **SERRAMENTI**

I serramenti esterni, sia per quanto riguarda le finestre che le portefinestre, con numero delle ante conformi al progetto, saranno realizzati con apertura interna a battente e dispositivo “anta-ribalta”, ferramenta cromosatinata, vetri doppi con camera d’aria, basso emissivi, ed avvolgibili alle finestre, perfettamente conformi ai valori di trasmittanza termica di cui al “decreto requisiti”. Dove previsto nel progetto verranno montate vetrate ad anta scorrevole.

Le porte di primo ingresso, saranno di sicurezza blindate, classe europea con doppia serratura a cilindro europeo, con protezione antitrapano, struttura in acciaio rivestito con pannello di colore a scelta della Venditrice.

Le porte interne in laminato, tipo pieno a sia a battente che a “scricigno”, con profili lisci, completi di maniglie e serrature cromosatinata.

## **IMPIANTO IDRICO E SANITARIO**

Nei bagni saranno forniti apparecchi in ceramica bianchi di primarie marche nazionali (Azzurra, Globo, Ideal Standard o similari), del tipo classico a pavimento. Per quanto riguarda le rubinetterie si prevede l’impiego di prodotti Mamoli, Idelco o similari.

L’impianto di adduzione sarà realizzato in tubo multistrato (polietilene) sia per acqua calda che per acqua fredda. E’ prevista la predisposizione degli scarichi per lavatrice e lavastoviglie.

Inoltre si prevede un impianto condominiale di recupero delle acque piovane con idoneo serbatoio.

Il tutto conforme alle vigenti disposizioni di legge.

## **IMPIANTO ELETTRICO**

L’impianto elettrico sarà eseguito secondo le norme vigenti con tubi e scatole incassate, servizi generali completi. In particolare si prevedono:

- Frutti elettrici della marca “VIMAR” o similare;
- Impianto messa a terra;
- Salvavita;
- Videocitofono sul cancello pedonale su strada ed al portone condominiale d’ingresso allo stabile;

- Predisposizione Rete telefonica\LAN\TV;
- Illuminazione delle parti comuni mediante lampade LED da esterno.

Il tutto conforme alle vigenti disposizioni di legge in materia di sicurezza degli impianti.

### **IMPIANTO TERMICO E CDZ**

Raffrescamento - riscaldamento canalizzati a soffitto, con bocchette di mandata in ogni ambiente.

### **IMPIANTO FV**

Si prevede la realizzazione di un impianto fotovoltaico in copertura della potenza di 1kW per ogni appartamento costituito da impianti autonomi per le unità duplex all'ultimo livello e da un impianto condominiale per le restanti unità immobiliari da 13 kW.

Opzionalmente può essere richiesta l'istallazione di batterie di accumulo per le unità con impianto FV autonomo.

### **OPZIONALI**

- Scala interna vetro-acciaio di design;
- Pavimenti in listoni di legno, essenza Rovere o Faggio ;
- Impianto di domotizzazione dimensionato su specifiche richieste;
- Vasca idromassaggio del tipo Glass o similari in giardino;
- Motorizzazione porte basculanti;
- Impianto di irrigazione automatica;

Altro:

.....  
.....  
.....  
.....

L'Impresa si riserva la facoltà di variare il tipo di materiali, impianti e finiture elencati nella presente descrizione nell'ipotesi di necessità imposta da mancate forniture o cessazione dell'attività da parte delle ditte fornitrici: In ogni caso l'Impresa si impegna e presta garanzia nel senso che l'eventuale sostituzione dei materiali e finiture previste avverrà soltanto con materiali e finiture di valore e pregio pari o superiori rispetto a quelli descritti. Per quanto riguarda la pavimentazione ed il rivestimento in piastrelle l'impresa sottopone dei campioni del materiale sostitutivo alla committenza.

Il presente Capitolato Lavori (composto da 5 pagine) letto, approvato e sottoscritto dal promissario acquirente e dalla parte venditrice/committente dei lavori, si allega al contratto di vendita per quanto concerne i lavori di ultimazione e finitura dell'immobile in oggetto nel suddetto Contratto.

**I colori e le finiture esterne indicate nell'immagine di copertina sono puramente indicativi.**

Firme: